

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Eigenbetrieb der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

**Geschäftsstelle: Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg**

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

L A G E B E R I C H T

zum

JAHRESABSCHLUSS 2021

**Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg**

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Lagebericht 2021

I. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg (KWG) wurde am 01. Januar 1991 in der Rechtsform eines Kommunalen Eigenbetriebes nach dem Hessischen Eigenbetriebesgesetz vom 09.06.1989 (GVBl. I Seite 154) gegründet.

§ 1 Abs. 2 der Eigenbetriebssatzung drückt den Zweck der KWG wie folgt aus:

"Zweck des Eigenbetriebes ist die Errichtung (einschließlich Planung), Betreuung und die Bewirtschaftung von Wohneigentum und des Mietwohnbesitzes (insbesondere Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 und 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes – HWoFG), soweit die Bewirtschaftung nicht nur vorübergehend erfolgt, sowie des damit in Verbindung stehenden gewerblichen Mietgrundbesitzes. Der Eigenbetrieb kann außerdem alle in diesem Zusammenhang anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, belasten und in Ausnahmefällen auch veräußern sowie Erbbaurechte vergeben."

Die Geschäftsräume des Eigenbetriebes befinden sich in der Bouguenais-Allee 8, 65462 Ginsheim-Gustavsburg.

Das die Betriebsleitung überwachende Organ ist die Betriebskommission, welche aus 12 Mitgliedern besteht. Den Vorsitz führt der Bürgermeister der Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den Corona-Schutzmaßnahmen. Anfang 2021 befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des BIP. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten. Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorjahresniveau zurückbleiben. Insgesamt war die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. Im Vergleich zum Jahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Jahr 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) jährlich liegen. Damit einhergehend wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. 43,0% der Unternehmen in Deutschland geben an, das dadurch die Geschäfts-tätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Neben den Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft Deutschlands

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als 2020. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgesetzt sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Quelle: GdW Information 163; Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2021/2022
Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

III. Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Eigenbetriebes

Jahresergebnis

Der Eigenbetrieb schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.007.829,29 (Vorjahr Jahresüberschuss € 1.164.130,31) ab.

Wohnungsbau

Die Neubautätigkeit des Eigenbetriebes beschränkte sich im Jahr 2021 im Wesentlichen auf die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in der Jahnstraße 2 im Ortsteil Gustavsburg, mit dessen Bau bereits im Sommer 2020 begonnen wurde. Die Maßnahme wurde im Herbst 2021 weitestgehend abgeschlossen, der Bezug erfolgte im Oktober des Jahres. Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen erstreckten sich bis ins Frühjahr 2022. Daneben wurde auf dem Bestandsgrundstück Rudolf-Diesel-Straße 26-30 eine Kombi-Einhausung zur Unterstellung der Mülltonnen und von Fahrrädern erstmalig errichtet. Weiterhin ist auf dem Grundstück Stegstraße 27-33 der Abriss der Bestandsobjekte mit anschließendem Neubau vorgesehen, wofür bereits Planungs- und Vorbereitungskosten angefallen sind. Das Objekt wurde für den in 2022 erfolgten Abriss leergezogen. Es sind weitere Abrisse von Altobjekten mit anschließender Errichtung von Neubauten in den Folgejahren vorgesehen. Aufgrund steigender Baukosten, Material- und Handwerkerangel, teilweise auch Beanspruchung von Wohnraum für die Flüchtlingsunterbringung, kann es allerdings zum Aufschub solcher Großmaßnahmen kommen.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der KWG wurde am 31.12.2021 mit 813 Wohnungen in 48 Wirtschaftseinheiten, bei insgesamt 59.013,97 m² Wohnfläche, drei Gewerbeeinheiten sowie 133 Garagen, 498 Stellplätzen und 108 Tiefgaragenstellplätzen ausgewiesen. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um vier Einheiten erhöht. Das Objekt Karl-Liebknecht-Straße 20 mit zwei Einheiten wurde abgerissen und 6 Einheiten kamen durch den Neubau Jahnstraße 2 hinzu. Die Anzahl der Stellplätze hat sich um 8 erhöht. Zwei Garagen wurden abgerissen.

Modernisierungsmaßnahmen

Die Modernisierungstätigkeit der KWG beschränkte sich im Jahr 2021 auf die Modernisierung des Objektes Darmstädter Landstraße 54 mit zwei Wohneinheiten. Das denkmalgeschützte Objekt aus dem Jahr 1910 befindet sich in direkter Angrenzungen zum errichteten Neubau in der Jahnstraße 2 und verfügt über eine gemeinsame Fernwärmeheizung, die im Rahmen der Maßnahme errichtet wurde. Der Altbau wurde umfangreich saniert und im Frühjahr 2022 wieder bezogen. In den Folgejahren sind weitere größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand geplant, beispielsweise im Objekt Immanuel-Kant-Straße 31 mit 6 Wohneinheiten.

Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2021 waren durch geplante Abrisse der Objekte Stegstraße 27-33 und Immanuel-Kant-Str. 18-24 deutlich mehr Wohnungsleerstände am Jahresende zu verzeichnen als die Jahre zuvor. Leerstände aufgrund von Mieterwechseln bewegten sich im üblichen Rahmen. Die daraus resultierenden Mietausfälle führten zu Erlösschmälerungen von insgesamt 145,6 T€ in 2021. In dieser Summe entfallen lediglich 0,1 T€ auf Umlagen und 0,3 T€ auf Mietminderungen. Betriebskosten, die auf leerstehende Wohnungen entfallen, werden im Jahr der Fälligkeit zu Aufwand und somit nicht mit den unfertigen Leistungen aktiviert.

Zum 31.12.2021 befanden sich von 813 Wohneinheiten 46 Wohnungen im Leerstand (2020 22 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,7 % (2020 2,7 %). Allein 31 dieser Wohnungen stehen längerfristig leer aufgrund oben genannter Abrissmaßnahmen, drei wegen umfangreicherer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Bei den restlichen 12 Leerständen handelt es sich um reguläre Mieterwechsel mit kurzen Leerstandszeiträumen.

Der Wohnungsbestand der KWG besteht zu 30,9 % (2020: 34,0 %) aus öffentlich geförderten Wohnungen i. S. der Begriffsbestimmungen von § 6 des bis zum 31.12.2001 anzuwendenden II. WoBauG und zu 69,1 % (2020: 66,0 %) aus freifinanzierten Wohnungen. Rund vier Fünftel der Wohnungen sind Neubauwohnungen, ein Fünftel sind Altbauwohnungen (bis 20.06.1948 bezugsfertige Wohnungen). Bei der Stadt Ginsheim-Gustavsburg sind nach dem Stand vom 31.12.2021 rund 500 Wohnungssuchende gemeldet.

Zum 31.12.2021 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 6,21 € pro Quadratmeter (2020 6,13 €/qm).

IV. Darstellung der Lage des Eigenbetriebes

1. Vermögenslage

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Kommunalen Wohnungsgesellschaft stellt sich im Vergleich zur Bilanz des Vorjahres wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	57.647,7	94,7	56.043,6	95,0
Umlaufvermögen	3.120,6	5,2	2.852,0	4,9
Rechnungsabgrenzungsposten	85,1	0,1	84,8	0,1
Gesamtvermögen	60.853,4	100,0	58.980,4	100,0
Fremdmittel	48.372,4		47.427,3	
Reinvermögen	12.481,0		11.553,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	11.553,1			
Vermögensmehrung	927,9 =	8,0 %		

Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Wirtschaftsjahr 2021 um 1.873,0 T€. Gemessen am Gesamtvermögen machen Anlagevermögen mit 57.647,7 T€ = 94,7 % und Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten mit 3.205,7 T€ anteilig 5,3 % der Bilanzsumme aus. Verringert um die Fremdmittel einschl. Rückstellungen von 48.372,4 T€ verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von 12.481,0 T€, das sich im Vergleich zum Beginn des Wirtschaftsjahres um 927,9 T€ (8,0 %) vermehrt hat. Dies liegt in erster Linie an dem Anstieg der liquiden Mittel durch Zugänge aus der operativen Geschäftstätigkeit (Mieteinnahmen, Darlehensauszahlungen).

Kapitalstruktur

	31.12.2020		Zugänge	Abgänge	31.12.2021	
	T€	%	2021 T€	2021 T€	T€	%
Eigenkapital	11.553,2	19,6	1.007,8	80,0	12.481,0	20,5
Rückstellungen	20,5	0,0	12,7	13,4	19,8	0,0
Verbindlichkeiten	47.406,8	80,4	1.100,2	154,4	48.352,6	79,5
Gesamtkapital	58.980,5	100,0	2.120,7	247,8	60.853,4	100,0

Das Eigenkapital der KWG beläuft sich zum 31.12.2021 auf 12.481,0 T€ und hat einen Anteil von 20,5 % (i. V. 19,6 %) am Gesamtkapital. Bei dem Zugang handelt es sich um den Jahresüberschuss 2021, beim Abgang um die Ausschüttung der Eigenkapitalverzinsung an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Die Ausschüttung wurde im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses zum Jahresergebnis 2020 beschlossen.

Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital liegt mit 48.352,6 T€ bei 79,5 % (i. V. 80,4 %), zuzüglich Rückstellungen von 19,8 T€ mit 0,0 % (i. V. 0,0 %) Anteil am Gesamtkapital.

Rückstellungen

	Stand 01.01.2021	Inanspruchnahme 2021	Auflösung 2021	Zuführung 2021	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Jahresabschlussprüfung	9.877,00	9.877,00	0,00	9.877,00	9.877,00
Aufbewahrung Unterlagen	2.850,00	0,00	0,00	0,00	2.850,00
Urlaubsansprüche u.ä.	7.771,86	3.571,86	0,00	2.916,63	7.116,63
	<u>20.498,86</u>	<u>13.448,86</u>	<u>0,00</u>	<u>12.793,63</u>	<u>19.843,63</u>

2. Ertragslage

Jahresergebnis

Die Erfolgsrechnung der KWG schloss im Wirtschaftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.007,8 T€ ab.

Im Wirtschaftsplan 2021 war ein Jahresüberschuss von 188,0 T€ erwartet worden. Das höhere Jahresergebnis resultiert hauptsächlich daraus, dass die Aufwendungen im Geschäftsjahr um ca. 678,5 T€ niedriger ausgefallen sind als im Wirtschaftsplan veranschlagt. Darunter haben die geringer ausgefallenen Personalkosten einen wesentlichen Anteil, sowie die niedrigeren Zinsaufwendungen bei den Darlehen. Letztere allein sind im Geschäftsjahr um ca. 196,7 T€ geringer ausgefallen, als noch in der Planung veranschlagt. Zurückzuführen ist diese Abweichung auf günstig abgesicherte Zinskonditionen, welche sich im vergangenen Geschäftsjahr ausgewirkt haben. Außerdem blieb die Investitionstätigkeit und Fremdkapitalaufnahme insgesamt u.a. noch aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie hinter den Planungen zurück. Zusätzlich sind die Mieterlöse um ca. 141,3 T€ höher ausgefallen als kalkuliert, was das Ergebnis zusätzlich positiv beeinflusst hat. Die kalkulierten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, insbesondere im Bereich Instandhaltung, wurden ebenfalls unterschritten. Dieser Bereich wird auf der Folgeseite im Abschnitt "Instandhaltung 2021 und weiter Aufwand der Hausbewirtschaftung" genauer erläutert.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2021 6.132,4 T€; dabei haben sich die Mieten für Wohnungen, Gewerbeinheiten, Garagen und Abstellplätze um 13,4 T€ gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht. In einem gewissen Rahmen wurden Mieterhöhungen bei Mieterwechseln durchgeführt. An Betriebskosten waren 43,0 T€ mehr als im Vorjahr abzurechnen, wobei sich die Kosten für Heizung und Warmwasser zwar reduziert haben, für Wasser und sonstige Betriebskosten aber höhere Kosten abzurechnen waren. Insgesamt kommen allgemeine Kostensteigerungen zum Tragen, aber auch durchschnittlich steigende Verbräuche der Mieter sind zu beobachten.

Aufgliederung und Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	31.12.2021	Vorjahr	Veränderung
- Miete für Mietwohnungen	4.207.011,38 €	4.192.151,95 €	14.859,43 €
- Miete für Garagen	78.672,00 €	80.772,00 €	- 2.100,00 €
- Miete für Stellplätze + TG-Stellplätze	111.012,00 €	110.360,50 €	651,50 €
- Miete für Gewerbeinheiten	32.878,44 €	32.878,44 €	- €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	394.358,03 €	443.398,04 €	- 49.040,01 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.302.247,38 €	1.210.235,88 €	92.011,50 €
- Pacht	6.266,36 €	6.247,30 €	19,06 €
Summe	<u>6.132.445,59 €</u>	<u>6.076.044,11 €</u>	<u>56.401,48 €</u>

Instandhaltung 2021 und weiterer Aufwand für die Hausbewirtschaftung

Der Fremdinstandsetzungsaufwand für reguläre Maßnahmen hat sich gegenüber dem Vorjahr (621,0 T€) um 191,4 T€ auf 812,4 T€ erhöht, was u.a. auf eine höhere Mieterfluktuation zurückgeführt werden kann. Insgesamt wurde das im Wirtschaftsplan 2021 vorgesehene Budget für Instandhaltung (1.150,0 T€) allerdings deutlich unterschritten, da größere Maßnahmen nicht durchgeführt wurden. Darunter beispielsweise Balkonsanierungen oder andere umfangreiche Gesamtmaßnahmen, welche aufgrund von Material- und Handwerkerengpässen zurückgestellt wurden. Somit setzte sich ein Trend fort, der bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten war. Die Priorität bei der Durchführung von Maßnahmen im Wohnungsbestand lag somit, wie in den Vorjahren, insbesondere in der laufenden Instandhaltung und Durchführung von notwendigen Reparaturen. Investitionen wurden nach Möglichkeit in Form von Neubaumaßnahmen und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ganzer Wohnhäuser getätigt. Hierbei wird insbesondere auch eine Steigerung der Energieeffizienz angestrebt, und damit eine langfristige wesentliche Verbesserung. Dies wird gegenüber reinen Sanierungsmaßnahmen im Bestand mit Priorität verfolgt. Durch die Erhöhungen der personellen Kapazitäten im Regiebetrieb der KWG können viele Arbeiten selbst ausgeführt werden, wodurch sich der Fremdkostenaufwand zusätzlich reduziert. Die Kosten verlagern sich teilweise aber in den steigenden Aufwand der Personalkosten. Neben den genannten Aufwendungen sind im Bereich der Hausbewirtschaftung noch 72,1 T€ an Kosten angefallen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für Umzüge und Entschädigungsleistungen an Mieter im Zusammenhang mit dem Leerzug von Bestandsobjekten. Außerdem sind von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg erstmals Straßenbeiträge i.H.v. 15,4 T€ erhoben worden.

Personalaufwand und -bestand

Zum 31.12.2021 waren im Durchschnitt 7,5 Vollbeschäftigte bei der KWG angestellt und damit 1,0 mehr als im Vorjahr. Dies ist auf eine Neueinstellung zum 01.09.2021 im Bereich Regiebetrieb zurückzuführen. Bereits im Vorjahr wurde eine weitere Kraft eingestellt, woraus insgesamt die Erhöhung der Personalkosten in diesem Bereich resultiert. Es wird außerdem seit dem 01.08.2020 eine Auszubildende beschäftigt. Neben den Vollbeschäftigten gibt es drei geringfügig Beschäftigte, die als Hausmeister tätig sind. Die gestiegenen Personalkosten im Verwaltungsbereich sind auf höhere Eingruppierungen der Bediensteten zurückzuführen.

Aufgliederung des Personalaufwands	31.12.2021	Vorjahr
- die Verwaltung	171.750,26 €	154.169,69 €
- den Regiebetrieb	182.813,03 €	145.025,26 €
- die Hausmeister	16.144,68 €	16.126,59 €
- Rückstellung Leistungsentgelt	- €	700,00 €
- die Sozialen Abgaben	73.181,95 €	61.239,38 €
- die Aufwendungen für Altersversorgung	27.416,49 €	24.533,91 €
	<u>471.306,41 €</u>	<u>401.794,83 €</u>

3. Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft des Eigenbetriebes war zum Bilanzstichtag und während des Wirtschaftsjahres 2021 jederzeit gegeben. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen. Zum 31.12.2021 war bei Gegenüberstellung der flüssigen Mittel und kurzfristig realisierbaren Forderungen mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten ein Liquiditätsüberschuss von 664,7 T€ zu verzeichnen. Ursächlich hierfür ist in erster Linie das solide Guthaben bei Kreditinstituten zum Jahresende in Höhe von 1.250,3 T€. Aufwendungen sind im Geschäftsjahr in geringerem Umfang angefallen, als ursprünglich geplant. Zur Überbrückung und Sicherung der Zahlungsfähigkeit steht ein Liquiditätskreditrahmen zur Verfügung, welcher im Jahr 2021 in Höhe von 1.900,0 T€ bestand. Zum 31.12.2021 wurde die Kreditlinie aufgrund des oben erwähnten Bankbestandes nicht beansprucht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator verwendet die KWG den Jahresüberschuss.

V. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2022

Die voraussichtliche Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022 erwartet einen Jahresüberschuss von 330,5 T€. Der Überschuss 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Hier wird jedoch die Entwicklung der Instandhaltungskosten für laufende und größere Maßnahmen, auch in Abhängigkeit von Mieterwechseln, das Ergebnis positiv oder negativ beeinflussen. Die KWG hat ihren Wohnungsbestand überwiegend saniert. Hier stehen zukünftig nur noch Großmodernisierungen, z. B. Fassadendämmung, Austausch von Fenstern und Heizungen, an. Im Jahr 2022 sollen teilweise Maßnahmen nachgeholt werden, die in den Vorjahren aufgrund von Handwerker- und Lieferengpässen zurückgestellt wurden. Darunter beispielsweise die Überarbeitung der Außenanlagen Heinrich-Hertz-Straße 12. Außerdem soll das Objekt Immanuel-Kant-Str. 31 mit 6 Wohneinheiten saniert werden und auf dem Abrissgrundstück Stegstraße 27-33 ist die Errichtung eines Neubaus geplant.

Aufgrund unseres Geschäftsmodells erwarten wir derzeit keine besonderen (negativen) finanziellen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen des Kriegsgeschehens in der Ukraine auf unser Geschäftsmodell, die der grundsätzlichen Erreichung unserer Ziele für 2022 massivt im Wege stehen würden.

VI. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die potenziellen Risiken bei der Bewirtschaftung, der Vermietung und der Verwaltung der Wohnungen bestehen aus vermehrten Erlösschmälerungen infolge von Leerständen sowie hohen, unvorhersehbaren Instandhaltungskosten. Aus der heutigen Sicht sind diese Risiken bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG nicht erkennbar.

Das erste Halbjahr des Jahres 2022 ist geprägt vom Kriegsgeschehen in der Ukraine, was zu massiven wirtschaftlichen Folgen auf den Weltmärkten geführt hat. Stark angestiegene Energie- und Rohstoffpreise üben Druck auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus, was auch die KWG insbesondere im Bereich der Investitionen zu spüren bekommt. Konkret ist dies u.a. daran festzustellen, dass die Zinsen für Fremdkapital innerhalb kürzester Zeit drastisch angestiegen sind und damit ein Ende der Niedrigzinsphase eingetreten ist. Dies wird sich bei zukünftigen Investitionen in Form von höheren Kapitalkosten bemerkbar machen. Darüber hinaus hat sich die Situation der Materialengpässe und des fehlenden Personals in der Baubranche weiterhin zugespitzt, was oftmals den Aufschub von Großmaßnahmen und die Priorisierung von notwendigen Reparaturmaßnahmen zur Folge hat. Unter diesen Rahmenbedingungen versucht die KWG trotzdem ihre Investitionstätigkeit in bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben und ist trotz des schwierigeren Umfeldes noch in der Lage, gesetzte Ziele zu erreichen. Insbesondere wurde auch das eigene Personal des Regiebetriebes aufgestockt, um den Erhalt des Wohnungsbestandes sicherstellen zu können. Durch die steigenden Energiepreise werden zukünftig insbesondere die Mieter im Rahmen ihrer Verbrauchsabrechnungen stark beansprucht. Die KWG versucht im Rahmen von langfristigen Verträgen die Preise möglichst günstig abzusichern. Inwieweit in Zukunft höhere Mietaufschläge entstehen könnten, bleibt abzuwarten. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage absehbar.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist im Rhein-Main Gebiet nach wie vor ungebrochen, weshalb die KWG im Raum Ginsheim-Gustavsburg keine Probleme bei der Vermietung hat. Hier sehen wir auch im Rahmen der bestehenden Krisen kein Risiko.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.06.2022

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Die Betriebsleitung

Kühn

Hennig

Anger

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2021

Aktiva	€	€	31.12.2020 €
<u>A Anlagevermögen</u>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		164,00	860,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	56.307.469,63		54.788.245,51
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	251.331,92		97.375,54
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.782,51		36.211,51
5. Anlagen im Bau	550.442,28		935.966,26
6. Bauvorbereitungskosten	194.908,56		21.907,19
7. Geleistete Anzahlungen	<u>133.582,53</u>	<u>57.647.531,60</u>	<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		57.647.695,60	56.043.580,18
<u>B Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.803.875,06	1.685.961,69
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	20.765,83		25.710,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.302,23		5.521,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.554,60</u>	65.622,66	<u>112.335,63</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand	807,73		314,84
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.250.253,81</u>	1.251.061,54	<u>1.022.162,65</u>
<u>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Geldbeschaffungskosten	85.145,00		83.630,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>85.145,00</u>	<u>1.194,76</u>
Summe der Aktiva		<u>60.853.399,86</u>	<u>58.980.412,26</u>

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2021

Passiva	€	€	31.12.2020 €
<u>A Eigenkapital</u>			
<u>I. Stammkapital</u>		1.050.000,00	1.050.000,00
<u>II. Rücklagen</u>			
1. Kapitalrücklage	1.845.105,32		1.845.105,32
2. Gewinnrücklage	<u>8.578.052,18</u>	<u>10.423.157,50</u>	<u>7.493.921,87</u>
<u>III. Gewinn / Verlust</u>			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	1.164.130,31		386.915,59
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	-80.000,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-1.084.130,31		-306.915,59
Jahresgewinn / Jahresverlust	<u>1.007.829,29</u>	<u>1.007.829,29</u>	<u>1.164.130,31</u>
Eigenkapital insgesamt		12.480.986,79	11.553.157,50
 <u>B Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		19.843,63	20.498,86
 <u>C Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.182.696,53		42.287.872,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.695.698,72		2.827.647,53
3. Erhaltene Anzahlungen	1.810.146,06		1.820.643,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.722,81		52.687,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	623.305,32		417.903,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
		<u>48.352.569,44</u>	
Summe der Passiva		<u><u>60.853.399,86</u></u>	<u><u>58.980.412,26</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.132.445,59	6.076.044,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>33.335,64</u>	<u>39.588,64</u>
		6.165.781,23	6.115.632,75
2. Erhöhung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		117.913,37	42.791,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		53.583,33	10.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		19.145,01	3.257,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	2.527.009,05		2.106.048,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>251.397,99</u>	<u>2.778.407,04</u>	<u>254.761,26</u>
6. Rohergebnis		3.578.015,90	3.810.971,48
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	370.707,97		316.021,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 27.416,49) (Vorjahr € 24.533,91)	100.598,44		85.773,29
		<u>471.306,41</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen		1.020.139,30	1.082.059,59
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		244.354,19	210.716,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>588.339,81</u>	<u>706.619,44</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.253.876,19	1.409.781,22
14. Sonstige Steuern		<u>246.046,90</u>	<u>245.650,91</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>1.007.829,29</u></u>	<u><u>1.164.130,31</u></u>

A N H A N G

zum

JAHRESABSCHLUSS 2021

**Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg - KWG**

Sitz: Ginsheim-Gustavsburg

**Adresse: Bouguenais Allee 8
65462 Ginsheim-Gustavsburg**

**Rechtsform: Eigenbetrieb der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg**

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Unter Berücksichtigung des § 22 EigBGes wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Vorschriften des HGB in Übereinstimmung mit den Anforderungen nach §§ 23 ff. des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 09.06.1989 sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. In diesem Zusammenhang wurde auf den gesonderten Ausweis der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verzichtet. Abweichend zum Formblatt für Eigenbetriebe sind entsprechende Darlegungen in den Anhang aufgenommen worden und den sonstigen Angaben zu entnehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden
Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten. Zugänge werden zu den Herstellungskosten auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Tilgungs- und echte Finanzierungszuschüsse im Zusammenhang mit der Förderung von Baumaßnahmen werden erfolgsneutral von den Herstellungskosten abgesetzt. Im Gegensatz dazu schlagen sich gewährte Zinszuschüsse erfolgswirksam als sonstige Erträge nieder. Im Zeitraum der Herstellung anfallende Fremdkapitalzinsen werden mit den Herstellungskosten laufend aktiviert.

Abschreibungen
Anlagevermögen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung zeit-
anteiliger Abschreibungen von zur Zeit 33,33 %.

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter
Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von bis zu 80 Jahren. Bei
Gebäuden mit Baujahr vor 1930, soweit modernisiert, wurde eine
Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ab Beginn der Geschäftstätigkeit am
01.01.1991 zugrunde gelegt. Nicht modernisierte Gebäude mit Baujahr vor
1930 wurden bereits in früheren Jahren vollständig abgeschrieben. Die
Nutzungsdauer von modernisierten Objekten wird bei wesentlicher
Wertverbesserung neu bewertet.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen
Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen
zwischen 7,69 % und 33,33 % abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 250,-- € bis 800,-- €
netto werden unter Wahrung der Aufzeichnungspflicht im Jahr der
Anschaffung voll abgeschrieben. Bei GWG unter 250,-- € netto entfällt die
Aufzeichnungspflicht. Ab 800,01 € netto erfolgt die Abschreibung über die
Nutzungsdauer gemäß AfA-Tabelle.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen	Die Unfertigen Leistungen, hier die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, wurden zu Herstellungskosten bewertet. Der Ausweis beinhaltet sowohl Fremdkosten als auch eigene Leistungen (Hauswartlöhne). Kosten für Leerstände wurden nicht aktiviert.
	Bei den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.
Bewertungsmethoden Flüssige Mittel	Kassenbestände und Bankguthaben werden jeweils zum Nennwert angesetzt.
Bewertungsmethoden Rückstellungen	Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen.
Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird als besondere Anlage zum Anhang auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwender-Software.

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 1.803.875,06 € (Vorjahr 1.685.961,69 €) noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position "Unfertige Leistungen".

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum 31.12.2021 in Höhe von 10.094,52 € (im Vorjahr 11.838,63 €).

Die "Rücklagen" haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2021 €	Einstellungen €	Entnahmen €	Stand 31.12.2021 €
Kapitalrücklage (Vorjahr)	1.845.105,32 (1.845.105,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.845.105,32 (1.845.105,32)
Gewinnrücklage (Vorjahr)	7.493.921,87 (7.187.006,28)	1.084.130,31 (306.915,59)	0,00 (0,00)	8.578.052,18 (7.493.921,87)

An die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wurden gemäß Beschluss vom 10.11.2021 80,0 T€ vom festgestellten Jahresergebnis 2020 ausgeschüttet, der Rest i.H.v. 1.084,1 T€ wurde der Gewinnrücklage zugeführt.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	
- Prüfungskosten	9.877,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.850,00 €
- Sonstige Verwaltungskosten (Urlaub; Leistungsentgelt)	7.116,63 €

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Endstand	Buchwert	Buchwert	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	01.01.2021				31.12.2021	01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	v.H.	v.H.
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.917,36	0,00	0,00	0,00	4.917,36	4.057,36	696,00	0,00	4.753,36	164,00	860,00	14,15	3,34
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.542.309,52	431.074,14	8.916,28	2.096.139,71	72.060.607,09	14.754.064,01	1.000.216,88	1.143,43	15.753.137,46	56.307.469,63	54.788.245,51	1,39	78,14
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.525,46	0,00	0,00	0,00	163.525,46	511,29	0,00	0,00	511,29	163.014,17	163.014,17	0,00	99,69
3. Grundstücke ohne Bauten	97.375,54	0,00	0,00	153.956,38	251.331,92	0,00	0,00	0,00	0,00	251.331,92	97.375,54	0,00	100,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.663,74	29.053,88	10.797,05	0,00	170.920,57	116.452,23	18.482,88	10.797,05	124.138,06	46.782,51	36.211,51	10,81	27,37
5. Anlagen im Bau	935.966,26	1.309.670,94	0,00	-1.694.451,38	551.185,82	0,00	743,54	0,00	743,54	550.442,28	935.966,26	0,13	99,87
6. Bauvorbereitung	21.907,19	728.646,08	0,00	-555.644,71	194.908,56	0,00	0,00	0,00	0,00	194.908,56	21.907,19	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	133.582,53	0,00	0,00	133.582,53	0,00	0,00	0,00	0,00	133.582,53	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	70.918.665,07	2.632.027,57	19.713,33	0,00	73.530.979,31	14.875.084,89	1.020.139,30	11.940,48	15.883.283,71	57.647.695,60	56.043.580,18	1,39	78,40

Hinweis: In den Zugängen der Positionen "Grundstücke mit Wohnbauten", "Bauvorbereitung" und "Anlagen im Bau" sind Eigenleistungen i.H.v. 51.345,50 € enthalten. Außerdem wurden Fremdzinsen während der Bauzeit i.H.v. 2.237,83 € aktiviert.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>31.12.2021</u> insgesamt €	unter 1 Jahr €	<u>Restlaufzeit</u> über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	<u>davon gesichert</u> €
- gegenüber Kredit- instituten (Vorjahr)	43.182.696,53 (42.287.872,97)	1.462.480,01 (2.446.829,17)	41.720.216,52 (39.841.043,80)	23.750.927,52 (33.811.386,18)	0,00 (0,00)
- gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	2.695.698,72 (2.827.647,53)	41.137,69 (132.650,71)	2.654.561,03 (2.694.996,82)	2.486.507,95 (2.529.193,77)	0,00 (0,00)
- Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.810.146,06 (1.820.643,72)	1.810.146,06 (1.820.643,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Vermietung (Vorjahr)	40.722,81 (52.687,99)	40.722,81 (52.687,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	623.305,32 (417.903,69)	601.196,44 (387.703,17)	22.108,88 (30.200,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	48.352.569,44 <u>(47.406.755,90)</u>	3.955.683,01 <u>(4.840.514,76)</u>	44.396.886,43 <u>(42.566.241,14)</u>	26.237.435,47 <u>(36.340.579,95)</u>	0,00 <u>(0,00)</u>

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" werden aufgelaufene Zinsen und Tilgungen in Höhe von € 106.094,37 (Vorjahr € 108.194,78) ausgewiesen.

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 701,90 (Vorjahr € 261,87) ausgewiesen.

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 2.695.698,72 (Vorjahr € 2.827.647,53) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- Miete für Mietwohnungen	4.207.011,38 €
- Miete für Garagen	78.672,00 €
- Miete für Stellplätze	61.972,00 €
- Miete für Tiefgaragen-Stellplätze	49.040,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	32.878,44 €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	394.358,03 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.302.247,38 €
- Pacht	6.266,36 €
Summe	<u>6.132.445,59 €</u>

D. Sonstige Angaben

Gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 2.695.698,72 € (im Vorjahr 2.827.647,53 €)
Verbindlichkeiten 27.911,74 € (im Vorjahr 21.275,28 €)
Verbindlichkeiten 0,00 € (im Vorjahr 380,00 €)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung

Gegenüber dem Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 79.720,59 € (im Vorjahr 55.506,89 €)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Insgesamt bestehen gegenüber der Stadt und deren Eigenbetrieben Verbindlichkeiten zum 31.12.2021 i.H.v. 2.803.331,05 € (im Vorjahr 2.904.809,70 €). Forderungen bestehen zum Stichtag wie im Vorjahr keine. Den wesentlichen Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt machen die zur Finanzierung und Förderung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen gewährten städtischen Darlehen aus. Der Erfüllungsbetrag zum Stichtag ergibt sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (s.o.). Die Verzinsung der Darlehen orientiert sich an den Konditionen von erhaltenen Förderprogrammen der KfW oder Landesmitteln.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	1,0	0,0
Technische Mitarbeiter	2,0	0,0
Gewerbliche Mitarbeiter	4,5	3,0
	<u>7,5</u>	<u>3,0</u>

Außerdem wird seit dem 01.08.2020 eine Auszubildende beschäftigt.

Unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Betriebsleitervergütung verzichtet.

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten in 2021 insgesamt eine Aufwandsentschädigung von 1.154,20 €.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von 9.877,00 € gebildet. Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers wurden in 2021 nicht erbracht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG wurde ein unbefristeter Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung vom 01.08.2005 abgeschlossen. Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG führt diese Geschäftsbesorgung mittels Wahrnehmung der Position eines Betriebsleiters aus. Die Geschäftsbesorgung wurde um den Bereich "Rechnungswesen" erweitert, zum 01.06.2018 erfolgte eine Erweiterung um den Bereich Mietenbuchhaltung. Die Verwaltungsaufwendungen werden jährlich abgerechnet. Die Vergütungssätze werden jährlich neu festgelegt. Die Aufwendungen 2021 in Höhe von 239,3 T€ sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Position "Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen" erfasst. Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG besteht ein Mietvertrag für die Nutzung der Büroeinheit in der Bouguenais Allee 8, OT Ginsheim.

Seit dem 01.11.2016 besteht ein Mietvertrag mit dem Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof über die Räumlichkeiten des Regiebetriebes auf dem Gelände des SBB, Außerhalb des Ortes 27 in 65462 Ginsheim-Gustavsburg.

In 2021 wurde zwischen dem Kreis Groß-Gerau, der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg ein Grundstückstauschgeschäft im Rahmen einer Absichtserklärung vereinbart. Zur Erweiterung des Schulbetriebes der Albert-Schweitzer-Schule im Ortsteil Ginsheim möchte der Kreis Groß-Gerau das angrenzende Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 20 von der Stadt erwerben. Das Grundstück befand sich bislang im Grundeigentum der KWG als städtischem Eigenbetrieb, welche das darauf befindliche Wohnobjekt bislang zu Wohnzwecken vermietete. Die Absichtserklärung sieht nun vor, dass die KWG nach Abriss des Objektes im Namen der Stadt das Grundstück an den Kreis Groß-Gerau für die zukünftige Nutzung übergeben soll. Im Gegenzug soll die KWG ein Tauschgrundstück von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der Frankfurter Straße / Holzweg erhalten, nachdem entsprechende Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt erfolgt sind. Zusätzlich ist an die Stadt nach Übergabe des Grundstücks an die KWG ein Ausgleichsbetrag für die Mehrfläche zu zahlen, in Höhe von ca. 509 T€. Abgezogen von diesem Betrag werden dann die angefallenen Abrisskosten, welche der KWG im Zusammenhang mit dem abgehenden Grundstück Karl-Liebknecht-Str. 20 entstanden sind. Die Abrisskosten sind der KWG bereits im Geschäftsjahr 2021 entstanden und wurden im Rahmen des Jahresabschlusses als "geleistete Anzahlung" (auf das zu erhaltende Grundstück) im Anlagevermögen aktiviert. Der Tauschvorgang der Grundstücke ist zum Abschlussstichtag noch nicht erfolgt, weshalb der Geschäftsvorfall zu diesem Zeitpunkt noch als schwebend zu bewerten ist. Der Zeitpunkt des effektiven Vermögensübergangs kann zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht verbindlich angegeben werden.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Eigenbetrieb nach dem 31.12.2021 waren nicht zu verzeichnen. Zu den Auswirkungen des Ukrainekriegs verweisen wir auf die Darstellung im Lagebericht.

Betriebsleitung

Norbert Kühn	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	
Karl Heinz Hennig	Oberamtsrat	
Gregor Anger	Verwaltungsangestellter	ab 01.03.2020
Andreas Hummel	Verwaltungsbeamter	ab 01.03.2020 bis 31.01.2021

Betriebskommission

Eintritt

Austritt

Thorsten Siehr - Vorsitzender	Bürgermeister ab 15.06.2022
Carsten Nickel, SPD	Angestellter im öffentl. Dienst
Herta Rethorn, Bündnis 90/Die Grünen	Krankenschwester
Frank Zimmer, Personalrat	Verwaltungsfachangestellter

neue Mitglieder

Viktor Sirko, Personalrat	Arbeiter	ab 14.07.2021
Albrecht Marufke, Freie Wähler	Stadtrat	ab 12.05.2021
Dietmar Kraft, CDU - (Stellvertreter bis 14.06.2022)	Technischer Angestellter	ab 22.04.2021
Anja Nillius, Freie Wähler	Industriekauffrau	ab 22.04.2021
Verena Biale, Bündnis 90/Die Grünen	Angestellte	ab 22.04.2021
Erich Klein, sachkundiger Bürger	Angestellter	ab 22.04.2021
Sabine Silbermann, sachkundige Bürgerin	Krankengymnastin	ab 12.05.2022
Michael Schulz, SPD	Angestellter	ab 15.06.2022

ehemalige Mitglieder

Thies Puttnins-von Trotha - ehem. Vorsitzender	ehem. Bürgermeister	bis 14.06.2022
Peter Rinderspacher, sachkundiger Bürger	Rentner	bis 12.05.2022
Dr. Gerhard Frick, CDU - ehem. Stellvertreter	Dipl. Physiker	ab 20.04.2020 bis 22.04.2021
Solweig Driesel, CDU	Kaufmännische Angestellte	bis 13.04.2021 (+)
Rolf Leinz, Freie Wähler	Polizeibeamter	bis 22.04.2021
Helfried Stöckl, Freie Wähler	Rentner	bis 22.04.2021
Dirk Herrmann, sachkundiger Bürger	Verwaltungsfachangestellter	bis 22.04.2021
Sabine Wilde-Naujoks, Personalrat	Dipl.-Sozialpädagogin	bis 14.07.2021

Die neuen Mitglieder wurden in der konstituierenden Sitzung der STVV am 22.04.2021 gewählt (Ausnahme: Vertreter PR, Herr Sirko ab 14.07.2021). In 2022 trat Herr Rinderspacher auf eigenen Wunsch zurück und an seine Stelle wurde Frau Sabine Silbermann gewählt. Der Vorsitzende Herr Puttnins-von Trotha wurde von Herrn Siehr als neuem Bürgermeister zum 15.06.2022 abgelöst. Für Herrn Siehr ist von der SPD Herr Michael Schulz in die Betriebskommission nachgerückt.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 1.007.829,29 € festzustellen und abzüglich der zu beschließenden Eigenkapitalverzinsung in die Gewinnrücklage einzustellen. Über die Ausschüttung wird im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses für das Jahresergebnis 2021 entschieden.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.06.2022

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Die Betriebsleitung

Kühn

Hennig

Anger

Bericht der Betriebskommission

Die Betriebskommission hat die Betriebsleitung regelmäßig überwacht. Die Betriebsleitung hat die Betriebskommission mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Im Wirtschaftsjahr 2021 fanden insgesamt fünf Sitzungen der Betriebskommission statt, in denen alle erforderlichen Beschlüsse gemäß § 8 der Betriebssatzung gefasst wurden. Die nach den Bestimmungen des § 10 der Betriebssatzung der Stadtverordnetenversammlung obliegenden Beschlussfassungen wurden von der Betriebskommission vorbereitet.

Der von der Betriebsleitung aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht und Erfolgsübersicht für das Wirtschaftsjahr 2021 ist durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Frank Schwed, Partner der Prüfungsgesellschaft "Schwed Labudda PartGmbB WPG" aus Wiesbaden, geprüft worden.

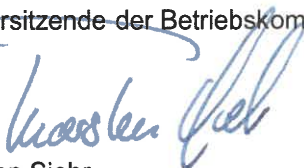
Die Betriebskommission hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KWG vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Die Betriebskommission empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag der Betriebsleitung über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Betriebskommission bedankt sich bei der Betriebsleitung und den Mitarbeiter/-innen der KWG für die geleistete Arbeit sowie bei der Stadtverordnetenversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ginsheim-Gustavsburg, den 15.09.2022

~~Der Vorsitzende der Betriebskommission~~



Thorsten Siehr
(Bürgermeister)