

Kommunale Wohnungsgesellschaft

Ginsheim-Gustavsburg - KWG

Eigenbetrieb der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

L A G E B E R I C H T

zum

JAHRESABSCHLUSS 2023

**Kommunale Wohnungsgesellschaft
Ginsheim-Gustavsburg**

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Lagebericht 2023

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 Deutschlands im Jahre 2023 war durch eine Vielzahl von Faktoren geprägt. Globale Krisen, wie der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und geopolitische Spannungen trugen zu Unsicherheit und Instabilität bei.

Trotz einiger positiver Entwicklungen blieb die Gesamterholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 aus. Die Inflation nahm zwar ab, was eine leichte Entlastung für Verbraucher darstellte, aber der private Konsum blieb hinter den Erwartungen zurück. Die Lohneinkommen stiegen leicht an, konnten jedoch die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre nicht vollständig ausgleichen. Insbesondere wichtige Sektoren des Verarbeitenden Gewerbes, wie die Automobilindustrie und die Chemiebranche, hatten Schwierigkeiten, wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Automobilindustrie sah sich mit einem Umstieg von Verbrennungsmotoren auf Elektromotoren konfrontiert, während die Chemiebranche mit steigenden Energiepreisen zu kämpfen hatte. Dies führte zu einem Rückgang der Produktion und der Wertschöpfung in diesen Bereichen.

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 Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die damit einhergehende Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils, welches die ursprüngliche Haushaltsplanung der Bundesregierung für verfassungswidrig erklärte, werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft Deutschlands

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Quelle: GdW Information 168; Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2023/2024
Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

III. Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Eigenbetriebes

Jahresergebnis

Der Eigenbetrieb schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 843.516,50 (Vorjahr Jahresüberschuss € 741.795,62) ab.

Wohnungsbau

Die Neubautätigkeit des Jahres 2023 war ausschließlich geprägt von dem Projekt in der Stegstraße 27-29 im Ortsteil Ginsheim. Hier entsteht ein Neubau mit 20 Wohneinheiten auf einem Bestandsgrundstück, auf welchem zuvor die alten Wohnobjekte abgetragen wurden. Nachdem in den Vorjahren bereits Bauvorbereitungskosten entstanden sind, ging die Bautätigkeit im Frühjahr 2023 in vollem Gange los. Die Fertigstellung wird zeitgerecht im Sommer 2024 erwartet und der Bezug ist für September 2024 vorgesehen. In der Zukunft sind weitere Abrisse von Altobjekten mit anschließender Errichtung von Neubauten vorgesehen. Aufgrund massiv gestiegener Baukosten, Material- und Handwerkerangel, teilweise auch Beanspruchung von Wohnraum für die Flüchtlingsunterbringung, kommt es allerdings zum Aufschub solcher Großmaßnahmen. So ist das bereits leergezogene Objekt Immanuel-Kant-Straße 18-24, für welches ein ersetzender Neubau als eine der nächsten Investitionen vorgesehen war, zwischenzeitlich wieder in eine Teilnutzung übergegangen und dient temporär der Unterbringung von Monteuren und wird bei Bedarf durch die Stadtverwaltung zur Unterbringung von vor Obdachlosigkeit bedrohten Menschen in Anspruch genommen. Die Umsetzung der Abriss- und Bauplanungen wurde bis auf Weiteres verschoben.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Bestand der KWG wurde am 31.12.2023 mit 801 Wohnungen in 46 Wirtschaftseinheiten, bei insgesamt 58.437,01 m² Wohnfläche, drei Gewerbeeinheiten sowie 133 Garagen, 491 Stellplätzen und 108 Tiefgaragenstellplätzen ausgewiesen. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr somit nicht verändert.

Modernisierungsmaßnahmen

Die ursprünglich geplante umfangreiche Modernisierung des Objektes Immanuel-Kant-Straße 31 mit 6 Wohneinheiten wurde aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf eine Sanierungsmaßnahme mit Erneuerung der Heizung und Herrichtung von zwei leergezogenen Wohnungen reduziert. Aufgrund der drastisch gestiegenen Preise im Bausektor war eine wirtschaftliche Modernisierung des ganzen Objektes nicht mehr darstellbar. Dies kann beispielhaft für alle zukünftigen Investitionen angesehen werden, welche immer häufiger zugunsten reiner Instandhaltungsarbeiten und energetisch notwendiger Sanierungen verworfen werden müssen. Weitergehende Investitionen wären nur über drastische Mieterhöhungen wirtschaftlich umsetzbar, die dann wiederum aber nicht mehr bezahlbar wären. Somit ist ein stetiges Abwägen der Planungen im Kontext der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit erforderlich. Die Mieten sollen sich auch in Zukunft auf einem bezahlbaren Niveau bewegen, was ein wesentliches Ziel der KWG als kommunalem Wohnungsunternehmen ist.

Vermietungssituation

Die Leerstände im Geschäftsjahr 2023 resultieren wie bereits in den Vorjahren hauptsächlich aus den leergezogenen Objekten in der Immanuel-Kant-Str. 18-24, deren ursprünglich vorgesehener Abriss und anschließender Neubau aufgrund der oben genannten Gründe bis auf Weiteres pausiert wurde. Im Jahr 2023 wurden Teile des Objektes als Monteurwohnungen wieder in die Nutzung genommen, weitere folgten im Jahr 2024. Übrige Leerstände aufgrund von Mieterwechseln bewegten sich im üblichen Rahmen. Die daraus resultierenden Mietausfälle führten zu Erlösschmälerungen von insgesamt 135,9 T€ in 2023. In dieser Summe entfallen lediglich 1,1 T€ auf Mietminderungen und nichts auf Umlagen. Betriebskosten, die auf leerstehende Wohnungen entfallen, werden im Jahr der Fälligkeit zu Aufwand und somit nicht mit den unfertigen Leistungen aktiviert.

Zum 31.12.2023 befanden sich von 801 Wohneinheiten 27 Wohnungen im Leerstand (2022: 30 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 % (2022: 3,7 %). Allein 17 dieser Wohnungen stehen längerfristig leer aufgrund des oben genannten Leerzugs in der Immanuel-Kant-Straße 18-24, drei wegen umfangreicherer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Bei den restlichen sieben Leerständen handelt es sich um reguläre Mieterwechsel mit kurzen Leerstandszeiträumen.

Der Wohnungsbestand der KWG besteht zu 33,6 % (2022: 31,3 %) aus öffentlich geförderten Wohnungen i. S. der Begriffsbestimmungen von § 6 des bis zum 31.12.2001 anzuwendenden II. WoBauG und zu 66,4 % (2022: 68,7 %) 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 31.12.2023 rund 280 wohnungssuchende Haushalte gemeldet.

Zum 31.12.2023 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 6,79 € pro Quadratmeter (2022: 6,29 €/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:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	64.371,5	96,2	59.497,2	96,0
Umlaufvermögen	2.418,6	3,6	2.371,4	3,9
Rechnungsabgrenzungsposten	100,6	0,2	78,2	0,1
Gesamtvermögen	66.890,7	100,0	61.946,8	100,0
Fremdmittel	52.984,4		48.804,0	
Reinvermögen	13.906,3		13.142,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	13.142,8			
Vermögensmehrung	763,5 =	5,8 %		

Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Wirtschaftsjahr 2023 um 4.943,9 T€. Gemessen am Gesamtvermögen machen Anlagevermögen mit 64.371,5 T€ = 96,2 % und Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten mit 2.519,2 T€ anteilig 3,8 % der Bilanzsumme aus. Verringert um die Fremdmittel einschl. Rückstellungen von 52.984,4 T€ verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von 13.906,3 T€, das sich im Vergleich zum Beginn des Wirtschaftsjahres um 763,5 T€ (5,8 %) vermehrt hat. Dies liegt in erster Linie an den Zugängen im Anlagevermögen durch die Aktivierung von Herstellungskosten aus den Modernisierungs- und Neubautätigkeiten. Der Stand der liquiden Mittel hat sich durch die Finanzierung dieser Maßnahmen im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Kapitalstruktur

	31.12.2022		Zugänge	Abgänge	31.12.2023	
	T€	%	2023 T€	2023 T€	T€	%
Eigenkapital	13.142,8	21,2	843,5	80,0	13.906,3	20,8
Rückstellungen	21,4	0,0	16,3	15,8	21,9	0,0
Verbindlichkeiten	48.782,6	78,8	4.021,3	-158,6	52.962,5	79,2
Gesamtkapital	61.946,8	100,0	4.881,1	-62,8	66.890,7	100,0

Das Eigenkapital der KWG beläuft sich zum 31.12.2023 auf 13.906,3 T€ und hat einen Anteil von 20,8 % (i. V. 21,2 %) am Gesamtkapital. Bei dem Zugang handelt es sich um den Jahresüberschuss 2023, beim Abgang um die Ausschüttung der Eigenkapitalverzinsung an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Die Ausschüttung wurde im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses zum Jahresergebnis 2022 beschlossen.

Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital liegt mit 52.962,5 T€ bei 79,2 % (i. V. 78,8 %), zuzüglich Rückstellungen von 21,9 T€ mit 0,0 % (i. V. 0,0 %) Anteil am Gesamtkapital.

Rückstellungen

	Stand 01.01.2023	Inanspruchnahme 2023	Auflösung 2023	Zuführung 2023	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€
Jahresabschlussprüfung	9.877,00	9.877,00	0,00	10.147,00	10.147,00
Aufbewahrung Unterlagen	2.850,00	0,00	0,00	0,00	2.850,00
Urlaubsansprüche u.ä.	8.697,11	5.497,11	500,00	6.181,89	8.881,89
	21.424,11	15.374,11	500,00	16.328,89	21.878,89

2. Ertragslage

Jahresergebnis

Die Erfolgsrechnung der KWG schloss im Wirtschaftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 843,5 T€ ab.

Im Wirtschaftsplan 2023 war ein Jahresüberschuss von 468,5 T€ erwartet worden. Das effektiv erzielte höhere Jahresergebnis resultiert daraus, dass im Vergleich zum Wirtschaftsplan zum einen die Aufwendungen insgesamt um 194,7 T€ niedriger ausgefallen sind, und zum anderen die Erlöse um 180,3 T€ höher. Bei den Aufwendungen sind insbesondere die effektiv niedriger ausgefallenen Abschreibungen und Personalkosten zu nennen, sowie die betrieblichen Aufwendungen. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, hier die Instandhaltungskosten, sind zwar höher ausgefallen als veranschlagt, werden aber von den Ersparnissen übertroffen. Bei den Erlösen sind die erwirtschafteten höheren Mieterträge maßgeblich zu nennen, welche auf umfangreiche Mieterhöhungen zurückzuführen sind.

Das erreichte Jahresergebnis hat das im Erfolgsplan 2023 veranschlagte Ergebnis somit um 375,0 T€ übertroffen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2023 6.519,3 T€; dabei haben sich die Mieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Abstellplätze um 357,0 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist auf umfänglich durchgeführte Mieterhöhungen zurückzuführen. An Betriebskosten waren 128,4 T€ weniger als im Vorjahr abzurechnen, wobei insbesondere weniger Kosten für Heizung und Warmwasser angefallen sind. Die Erlöse aus Umlagen 2023 sind die in 2022 angefallenen Betriebskosten, dementsprechend stellen die Erlöse 2021 die abgerechneten Betriebskosten 2021 dar. Die deutlich höheren Heiz- und Warmwasserkosten aus dem Abrechnungsjahr 2021 resultieren aus verschiedenen Faktoren, wie einem kälteren Winter mit längerer Heizperiode und vermutlich generellem Mehrverbrauch durch die Mieter, die aufgrund von Corona mehr Zeit zuhause verbringen mussten. Außerdem wurde in dieser Periode der Verbrauch durch den Versorger zum Stichtag zu hoch gesetzt, weshalb eine Kostenverschiebung stattgefunden hat. Dieser Effekt hat sich in der nachfolgenden Abrechnungsperiode neutralisiert und das Verbrauchsverhalten wieder reduziert.

Aufgliederung und Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	31.12.2023	Vorjahr	Veränderung
- Miete für Mietwohnungen	4.585.645,19 €	4.245.793,38 €	339.851,81 €
- Miete für Garagen	90.632,00 €	77.672,00 €	12.960,00 €
- Miete für Stellplätze + TG-Stellplätze	116.742,00 €	112.602,00 €	4.140,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	32.908,44 €	32.878,44 €	30,00 €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	375.847,32 €	504.149,97 €	- 128.302,65 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.311.248,29 €	1.311.305,59 €	- 57,30 €
- Pacht	6.266,36 €	6.266,36 €	- €
Summe	6.519.289,60 €	6.290.667,74 €	228.621,86 €

Instandhaltung 2023 und weiterer Aufwand für die Hausbewirtschaftung

Der Fremdinstandsetzungsaufwand im Gebäudebestand hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.106,6 T€) um 267,2 T€ auf 1.373,8 T€ erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr machen Großmaßnahmen, wie z.B. die Heizungssanierung in der Mariama-Bâ-Straße 8, im Geschäftsjahr 2023 einen größeren Anteil am Gesamtaufwand der Instandhaltungsleistungen aus. Die Sanierung des Objektes Immanuel-Kant-Straße 31 mit sechs Wohneinheiten, was ursprünglich als umfangreiche Modernisierung angedacht war, schlägt sich ebenfalls in den Aufwendungen nieder, da aufgrund der massiven Kostensteigerungen der letzten Jahre lediglich noch die nötigsten Erhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich abbildbar waren. Das im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehene Budget für Instandhaltung (1.200,0 T€) wurde insgesamt um 173,8 T€ überschritten. Wie auch im Vorjahr machen sich die gestiegenen Material- und Fremdlohnkosten im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen bemerkbar. Durch den personellen Ausbau des eigenen Regiebetriebes wird versucht, den steigenden Kosten, ebenso wie dem Handwerkerangel, entgegenzutreten. Der Fokus im Instandhaltungs- und Sanierungsbereich geht außerdem weiterhin zunehmend in Richtung großer energetisch bedingter Einzelmaßnahmen. So sieht ein Sanierungsfahrplan vor, nach Priorisierung in den nächsten Jahren einige der alten und sanierungsbedürftigen Heizungen in Bestandsobjekten gegen moderne Geräte auszutauschen.

Neben den genannten Aufwendungen sind im Bereich der Hausbewirtschaftung noch 7,2 T€ an Kosten angefallen (Vorjahr: 27,7 T€). Dabei handelt es sich u.a. um Kosten für Miet- und Räumungsklagen oder auch für die Erstellung von Energieausweisen. Straßenbeiträge sind im Gegensatz zum Vorjahr (32,6 T€) von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg im Jahr 2023 keine erhoben worden.

Personalaufwand und -bestand

Zum 31.12.2023 waren im Durchschnitt 9,5 Vollbeschäftigte bei der KWG angestellt. Die letzte Neueinstellung erfolgte am 15.05.2023 im Bereich Regiebetrieb, was sich bei den Personalkosten in diesem Bereich bemerkbar macht. Die seit dem 01.08.2020 beschäftigte Auszubildende hat ihre Ausbildung im Januar 2023 erfolgreich abgeschlossen und besetzt nun eine Stelle in der Verwaltung, wodurch die Personalkosten in diesem Bereich ebenfalls leicht gestiegen sind. Im Oktober wurde aufgrund eines Mitarbeiterwechsels zur Stadtverwaltung eine vakante Stelle im technischen Bereich neu mit ihr besetzt. Neben den Vollbeschäftigten gibt es zwei geringfügig Beschäftigte, die als Hausmeister in Objekten der KWG

Aufgliederung des Personalaufwands	31.12.2023	Vorjahr
- die Verwaltung	197.448,75 €	188.685,12 €
- den Regiebetrieb	244.267,61 €	205.893,51 €
- die Hausmeister	15.440,64 €	16.757,80 €
- Rückstellung Leistungsentgelt	- €	- €
- die Sozialen Abgaben	89.528,84 €	83.299,45 €
- die Aufwendungen für Altersversorgung	33.362,42 €	31.436,29 €
	<u>580.048,26 €</u>	<u>526.072,17 €</u>

3. Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft des Eigenbetriebes war zum Bilanzstichtag und während des Wirtschaftsjahres 2023 jederzeit gegeben. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen. Zum 31.12.2023 war bei Gegenüberstellung der flüssigen Mittel und kurzfristig realisierbaren Forderungen mit den kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten ein Liquiditätsfehlbetrag von 405,1 T€ zu verzeichnen. Dies resultiert aus einem hohen Volumen an Rechnungen, deren Leistungszeitraum das Jahr 2023 zwar betraf, aber erst im Laufe des ersten Halbjahres 2024 ausgefertigt wurden. Insbesondere große Schluss- und Abschlagsrechnungen, beispielsweise für die Neubaumaßnahme in der Stegstraße, fallen hier ins Gewicht. Der Liquiditätskreditrahmen, der im Jahr 2023 bis zu einer Höhe von 3.000,0 T€ bestand, musste zur überbrückenden Deckung des Liquiditätsbedarfs zum Bilanzstichtag in Höhe von 1,9 Mio. € beansprucht werden. Da sich ein Großteil der Fälligkeiten der kurzfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2023 auf die Zeitspanne des ersten Halbjahres 2024 erstreckt, konnten diese Verbindlichkeiten aus dem laufenden Cashflow bedient werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Als bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator verwendet die KWG den Jahresüberschuss.

V. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2024

Die voraussichtliche Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 erwartet einen Jahresfehlbetrag von 146,5 T€. Der Fehlbetrag 2024 resultiert im Wesentlichen aus dem negativen 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. Hervorzuheben sind hier die Kosten für den anstehenden Tausch einiger veralteter Heizungen. Die KWG hat ihren Wohnungsbestand überwiegend saniert, verfolgt aber weiterhin insbesondere bei den übrigen veralteten Objekten energetische Modernisierungsmaßnahmen. Durch die massiven Preissteigerungen bei Material und Dienstleistungen, in Verbindung mit dem Fachkräftemangel, können oft nicht mehr wie bisher mehrere Projekte gleichzeitig abgewickelt werden, sondern müssen nach Dringlichkeit priorisiert werden. Im Jahr 2024 stehen keine Neubaumaßnahmen an. Der Neubau von 20 Wohneinheiten in der Stegstraße 27-29 wird im September des Jahres fertiggestellt werden. Die Neubaumaßnahme Immanuel-Kant-Straße 18-24 wird projektiert; hier musste eine Umplanung erfolgen, da der konventionelle Bau unwirtschaftlich wurde. Daneben müssen wie zuvor angemerkt in mehreren Objekten moderne Heizungssysteme installiert werden. Budgets für andere Projekte und Grundstücksankäufe wurden eingeplant.

Aufgrund unseres Geschäftsmodells, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, erwarten wir außer der oben beschriebenen Preissteigerungen derzeit keine weiteren spezifischen (negativen) finanziellen Auswirkungen aus den wirtschaftlichen Folgen des Kriegsgeschehens in der Ukraine, die der grundsätzlichen Erreichung unserer Ziele für 2024 elementar 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 2024 ist noch immer geprägt von den sehr hohen Baukosten und fehlendem Fachpersonal. Obgleich die Preisschwankungen für Materialien des Bausektors nicht mehr so massiv sind wie noch ein Jahr zuvor, bewegen sich diese auf noch immer sehr hohem Niveau. Dies hat auch direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der KWG, da vormals wirtschaftlich darstellbare Investitionen in den Bestand nicht mehr rentabel umsetzbar sind. Die Politik versucht durch neue Förderprogramme und direkte Zuschüsse die Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum trotz der immer schwierigeren Rahmenbedingungen zu erleichtern, was die KWG im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten weiterhin umsetzt. Die Konsequenz ist allerdings, dass mittelfristig das Tempo der Investitionen gedrosselt werden muss, denn nicht nur die stark gestiegenen Baukosten fallen ins Gewicht, gleichzeitig ist auch die Zeit der Niedrigzinsen vorbei. Die Waage zu halten zwischen der teuren Erstellung von Wohnraum, und diesen gleichzeitig für mittlere und geringe Einkommensklassen bezahlbar zu halten, ist die wohl größte Herausforderung für Wohnungsunternehmen in der heutigen Zeit. Die KWG setzt deshalb insbesondere darauf, möglichst viele der notwendigen Reparaturmaßnahmen durch eigenes Personal ausführen zu lassen. Dies reduziert in einem Umfeld des Handwerker Mangels zum einen die Abhängigkeit von externen Betrieben, und stellt zum anderen den kontinuierlichen Erhalt des Wohnungsbestandes sicher. Die gestiegenen Energiepreise werden die Mieter im Rahmen der Verbrauchsabrechnungen zunehmend belasten, was bislang durch langfristige Versorgerverträge noch weitestgehend abgewendet werden konnte. Um auch zukünftig im Interesse der Mieter höhere Mietausfälle zu vermeiden, unternimmt die KWG auch weiterhin alle Anstrengungen, um durch langfristige Verträge möglichst günstige Konditionen abzuschließen. Die nach wie vor im Verhältnis sehr niedrige Quote an Mietrückständen oder gar -ausfällen eröffnet zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keinen Grund zur Sorge.

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 30.06.2024

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg

Die Betriebsleitung

Kühn

Hennig

Anger

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2023

Aktiva	€	€	31.12.2022 €
<u>A Anlagevermögen</u>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	55.096.693,76		56.166.527,23
2. Grundstücke mit anderen Bauten	163.014,17		163.014,17
3. Grundstücke ohne Bauten	587.903,95		590.320,48
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.049,51		46.370,51
5. Anlagen im Bau	6.765.114,38		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	207.764,56		1.030.941,36
7. Geleistete Anzahlungen	<u>1.500.000,00</u>	<u>64.371.540,33</u>	<u>1.500.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		64.371.540,33	59.497.173,75
<u>B Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.774.851,95	1.676.426,35
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	27.290,40		21.538,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.429,42		10.695,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>85.050,67</u>	114.770,49	<u>135.811,38</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand	226,66		1.083,96
2. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>528.682,99</u>	528.909,65	<u>525.807,59</u>
<u>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Geldbeschaffungskosten	98.760,00		78.257,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.874,27</u>	<u>100.634,27</u>	<u>0,00</u>
Summe der Aktiva		<u><u>66.890.706,69</u></u>	<u><u>61.946.793,95</u></u>

Bilanz der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG per 31.12.2023

Passiva	€	€	31.12.2022 €
<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>10.167.677,09</u>	<u>12.012.782,41</u>	<u>9.505.881,47</u>
<u>III. Gewinn / Verlust</u>			
Gewinn / Verlust des Vorjahres	741.795,62		1.007.829,29
Gewinnabführung/EK-Verzinsung Stadt GiGu	-80.000,00		-80.000,00
Zuführung zu Gewinnrücklage (VJ Zuführung)	-661.795,62		-927.829,29
Jahresgewinn / Jahresverlust	<u>843.516,50</u>	<u>843.516,50</u>	<u>741.795,62</u>
Eigenkapital insgesamt		13.906.298,91	13.142.782,41
 <u>B Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		21.878,89	21.424,11
 <u>C Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.102.456,23		43.445.268,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.719.262,20		2.560.649,11
3. Erhaltene Anzahlungen	1.965.997,00		1.876.178,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.022,98		50.239,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.128.790,48		850.251,70
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>52.962.528,89</u>	
Summe der Passiva		<u><u>66.890.706,69</u></u>	<u><u>61.946.793,95</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft - KWG
für die Zeit 01.01.2023 bis 31.12.2023**

	<u>€</u>	<u>€</u>	Vorjahr <u>€</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.519.289,60	6.290.667,74
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>39.173,73</u>	<u>40.538,09</u>
		6.558.463,33	6.331.205,83
2. Erhöhung (i. V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.425,60	-127.448,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		124.000,22	39.132,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.421,94	19.341,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung	2.989.007,63		2.666.744,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>354.443,60</u>	<u>3.343.451,23</u>	<u>286.357,90</u>
6. Rohergebnis		3.451.859,86	3.309.129,07
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	457.157,00		411.336,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 33.362,42) (Vorjahr € 31.436,29)	122.891,26		114.735,74
		<u>580.048,26</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen		1.056.602,94	1.048.720,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		208.188,72	213.754,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28,81	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>518.122,46</u>	<u>533.065,74</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.088.926,29	987.516,15
14. Sonstige Steuern		<u>245.409,79</u>	<u>245.720,53</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>843.516,50</u></u>	<u><u>741.795,62</u></u>

A N H A N G

zum

JAHRESABSCHLUSS 2023

**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 2023

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 05. Juli 2021. 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 der Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- und 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 Restnutzungsdauer-
methode 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 4,35 % 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 diese vollständig abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 1.774.851,95 € (Vorjahr 1.676.426,35 €) noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position "Unfertige Leistungen".

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum 31.12.2023 in Höhe von 13.738,88 € (im Vorjahr 13.187,06 €). Dies sind ausschließlich Forderungen aus Vermietung.

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

	Stand 01.01.2023 €	Einstellungen €	Entnahmen €	Stand 31.12.2023 €
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)	9.505.881,47 (8.578.052,18)	661.795,62 (927.829,29)	0,00 (0,00)	10.167.677,09 (9.505.881,47)

An die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wurden gemäß Beschluss vom 23.11.2023 80,0 T€ vom festgestellten Jahresergebnis 2022 ausgeschüttet, der Rest i.H.v. 661,8 T€ wurde der Gewinnrücklage zugeführt.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	
- Prüfungskosten	10.147,00 €
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.850,00 €
- Sonstige Verwaltungskosten (Urlaub; Leistungsentgelt)	8.881,89 €

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	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
	01.01.2023				31.12.2023	01.01.2023			31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	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	4.917,36	0,00	0,00	4.917,36	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.947.607,99	2.632,85	40.036,54	2.416,53	72.912.620,83	16.781.080,76	1.039.549,75	4.703,44	17.815.927,07	55.096.693,76	56.166.527,23	1,43	75,57
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	590.320,48	0,00	0,00	-2.416,53	587.903,95	0,00	0,00	0,00	0,00	587.903,95	590.320,48	0,00	100,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.818,65	21.732,19	0,00	0,00	205.550,84	137.448,14	17.053,19	0,00	154.501,33	51.049,51	46.370,51	8,30	24,84
5. Anlagen im Bau	0,00	5.953.136,98	0,00	811.977,40	6.765.114,38	0,00	0,00	0,00	0,00	6.765.114,38	0,00	0,00	100,00
6. Bauvorbereitung	1.030.941,36	0,00	11.199,40	-811.977,40	207.764,56	0,00	0,00	0,00	0,00	207.764,56	1.030.941,36	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	76.421.131,30	5.977.502,02	51.235,94	0,00	82.347.397,38	16.923.957,55	1.056.602,94	4.703,44	17.975.857,05	64.371.540,33	59.497.173,75	1,28	78,17

Hinweis: In den Zugängen der Position "Anlagen im Bau" sind Eigenleistungen i.H.v. 59.400,00 € enthalten. Außerdem wurden in dieser Position Fremdzinsen während der Bauzeit i.H.v. 64.600,22 € aktiviert. Beides betrifft die Baumaßnahme "Stegstraße 27-29".

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

<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>31.12.2023</u> insgesamt €	unter 1 Jahr €	<u>Restlaufzeit</u> über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	<u>davon gesichert</u> €
- gegenüber Kredit- instituten (Vorjahr)	47.102.456,23 (43.445.268,57)	5.091.992,20 (3.055.362,32)	42.010.464,03 (40.389.906,25)	36.304.234,64 (33.741.433,62)	0,00 (0,00)
- gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	2.719.262,20 (2.560.649,11)	154.171,15 (39.386,91)	2.565.091,05 (2.521.262,20)	2.395.425,79 (2.256.187,87)	0,00 (0,00)
- Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.965.997,00 (1.876.178,68)	1.965.997,00 (1.876.178,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Vermietung (Vorjahr)	46.022,98 (50.239,37)	46.022,98 (50.239,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
- aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.128.790,48 (850.251,70)	988.975,22 (701.624,97)	139.815,26 (148.626,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	52.962.528,89 <u>(48.782.587,43)</u>	8.247.158,55 <u>(5.722.792,25)</u>	44.715.370,34 <u>(43.059.795,18)</u>	38.699.660,43 <u>(35.997.621,49)</u>	0,00 <u>(0,00)</u>

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" werden aufgelaufene Zinsen und Tilgungen in Höhe von € 170.635,83 (Vorjahr € 119.161,06) ausgewiesen. Außerdem wurde der Kassenkredit über die Volksbank Main Spitze zu € 1.927.308,77 € in Anspruch genommen (Vorjahr € 0,00).

Unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" sind wie im Vorjahr keine aufgelaufene Zinsen enthalten.

Bei den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" handelt es sich ausschließlich um Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 2.719.262,20 (Vorjahr € 2.560.649,11) enthalten.

Unter den "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in Höhe von € 151.372,42 (Vorjahr € 157.867,59) enthalten, davon € 129.930,82 mit Restlaufzeit über einem Jahr, sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem städtischen Eigenbetrieb Servicebetrieb Bauhof - SBB in Höhe von 104.124,06 (Vorjahr € 56.523,32).

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- Miete für Mietwohnungen	4.585.645,19 €
- Miete für Garagen	90.632,00 €
- Miete für Stellplätze	63.407,00 €
- Miete für Tiefgaragen-Stellplätze	53.335,00 €
- Miete für Gewerbeeinheiten	32.908,44 €
- Umlagen für Heizung + Warmwasser	375.847,32 €
- Umlagen Wasser + sonst. Betriebskosten	1.311.248,29 €
- Pacht	6.266,36 €
Summe	<u>6.519.289,60 €</u>

D. Sonstige Angaben

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

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 2.719.262,20 € (im Vorjahr 2.560.649,11 €)
Verbindlichkeiten 151.372,42 € (im Vorjahr 157.567,59 €)
Forderungen 1.167,68 € (im Vorjahr 995,38 €)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Vermögensgegenstände

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

Ausweis in der Bilanzposition

Verbindlichkeiten 104.124,06 € (im Vorjahr 56.523,32 €)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Insgesamt bestehen gegenüber der Stadt und deren Eigenbetrieben Verbindlichkeiten zum 31.12.2023 i.H.v. 2.974.758,68 € (im Vorjahr 2.774.740,02 €). Forderungen bestehen zum Stichtag i.H.v. 1.167,68 € (im Vorjahr 995,38 €). 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. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist eine Restzahlung für ein von der Stadt erhaltenes Grundstück in Höhe von 129.930,82 € enthalten. Die Zahlung ist erst nach vollständiger Erschließung fällig, die von der Stadt bis zum 31.12.2025 geschuldet wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	1,75	0,00
Technische Mitarbeiter	2,00	0,00
Gewerbliche Mitarbeiter	5,75	2,00
	<u>9,50</u>	<u>2,00</u>

Die seit dem 01.08.2020 beschäftigte Auszubildende hat im Januar 2023 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

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

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten für die Teilnahme an den Sitzungen in 2023 insgesamt eine Aufwandsentschädigung von 1.486,90 €.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde eine Rückstellung in Höhe von 10.147,00 € gebildet. Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen des Abschlussprüfers wurden in 2023 nicht

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 umfasst außerdem den Bereich "Rechnungswesen", zum 01.06.2018 erfolgte eine Erweiterung um den Bereich Mietenbuchhaltung. Die Verwaltungsaufwendungen werden jährlich abgerechnet. Die Vergütungssätze werden jährlich neu festgelegt. Die Aufwendungen 2023 in Höhe von 343,3 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.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen einer Absichtserklärung zwischen dem Kreis Groß-Gerau, der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft ein Grundstückstauschgeschäft vereinbart, welches im Jahr 2022 vollzogen wurde. Daraus resultierend wurde eine der Stadt noch geschuldete Restzahlung in Höhe von 129.930,82 € als Verbindlichkeit bilanziert. Die Fälligkeit der Zahlung an die Stadt ist erst dann erreicht, wenn das Grundstück durch diese erschlossen wurde. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung für das Geschäftsjahr 2023 war dies noch nicht erfolgt, somit verblieb es unverändert bei der Bilanzierung der genannten Verbindlichkeit.

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Eigenbetrieb nach dem 31.12.2023 waren nicht zu verzeichnen.

Betriebsleitung

Norbert Kühn	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Karl Heinz Hennig	Oberamtsrat
Gregor Anger	Verwaltungsangestellter

Betriebskommission

Eintritt

Austritt

Thorsten Siehr - Vorsitzender	Bürgermeister
Carsten Nickel, SPD - Stellvertreter seit 29.03.2023	Angestellter im öffentl. Dienst
Frank Zimmer, Personalrat	Verwaltungsfachangestellter
Dietmar Kraft, CDU - (Stellvertreter bis 14.06.2022)	Technischer Angestellter
Anja Nillius, Freie Wähler	Industriekauffrau
Herta Rethorn, Bündnis 90/Die Grünen	Krankenschwester
Verena Biale, Bündnis 90/Die Grünen	Angestellte
Erich Klein, sachkundiger Bürger	Angestellter
Sabine Silbermann, sachkundige Bürgerin	Krankengymnastin
Michael Schulz, SPD	Angestellter
Doris Rendel, Freie Wähler	Rentnerin

neue Mitglieder

Kerstin Emig-Eckert, Personalrat	Angestellte	ab 28.09.2023
----------------------------------	-------------	---------------

ehemalige Mitglieder

Viktor Sirko, Personalrat	Arbeiter	bis 28.09.2023
---------------------------	----------	----------------

Durch Neuwahl des Personalrats im Jahr 2023 wurden auch die Vertreter in der Betriebskommission der KWG neu bestimmt. Für Herrn Sirko trat ablösend Frau Kerstin Emig-Eckert in die Betriebskommission der KWG ein. Der Wechsel erfolgte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum 28.09.2023.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 843.516,50 € festzustellen und abzüglich der zu beschließenden Eigenkapitalverzinsung in die Gewinnrücklage einzustellen. Über die Ausschüttung wird im Rahmen des Ergebnisverwendungsbeschlusses für das Jahresergebnis 2023 entschieden.

Ginsheim-Gustavsburg, den 30.06.2024

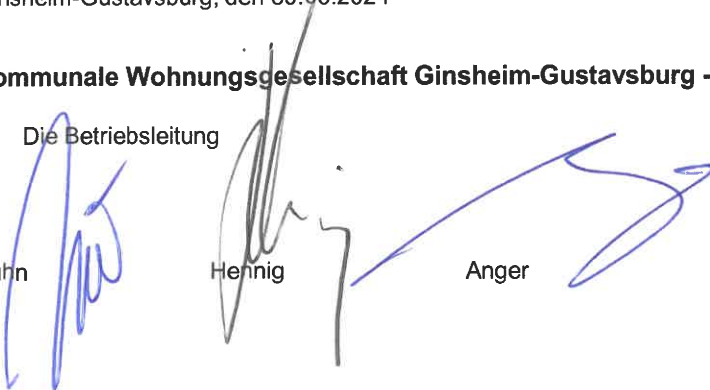
Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg - KWG

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 2023 fanden insgesamt sieben Sitzungen der Betriebskommission und zwei Umlaufbeschlussverfahren 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 2023 ist durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Frank Schwed, Partner der Prüfungsgesellschaft "WBS PartGmbH 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 12.09.2024

Der Vorsitzende der Betriebskommission

Thorsten Siehr
(Bürgermeister)