GESCHÄFTSBERICHTE 2021

Kreisbau AG / GWSG mbH

WohnBau
MÖNCHENGLADBACH

WohnBau MÖNCHENGLADBACH

GESCHÄFTSBERICHTE 2021

Kreisbau AG / GWSG mbH

Die WohnBau Mönchengladbach blickt auf ein herausforderndes Jahr zurück. Als zuverlässige Säule für unsere Mieter/-innen konnten wir auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie deren Auswirkungen begegnen. Seit Jahresbeginn herrscht nun - lediglich 1.000 Kilometer hinter unserer Landesgrenze - ein grausamer Krieg, dessen gravierende Folgen mittlerweile auch uns erreicht haben. Die Themen Wohnen, Leben, Arbeiten und Energie betreffen mehr denn je die Wohnung - das eigene Zuhause. Hierdurch hat die Bedeutsamkeit unserer Kernaufgabe, einen lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gerade in diesen unsicheren Zeiten weiter an Relevanz gewonnen.

Im Berichtsjahr haben wir die Planungen und die Bauvorbereitungen von zahlreichen Baumaßnahmen weiter angestoßen und in diesem Jahr fortgeführt. Unserer besonderen Verantwortung sind wir uns auch in schwierigen Zeiten bewusst und werden weiterhin durch neue Projekte die Wohn- und Lebensqualität in Mönchengladbach verbessern.

Dank des großen Engagements unserer Mitarbeiter/-innen konnte den besonderen Herausforderungen erfolgreich begegnet und die gesteckten Ziele konnten auch im Jahr 2021 erreicht werden. Mit unseren Geschäftspartnern/-innen haben wir gemeinsam Lösungen erarbeitet und blicken auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit zurück. Unser herzlicher Dank geht auch an die beiden Aufsichtsräte, die unsere Arbeit im Sinne der Gesellschaften unterstützten. Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und blicken mit Zuversicht und Tatendrang in die Zukunft.

Kennzahlen 2021 - Kreisbau AG

Bilanzsummme	T€	105.254
Umsatzerlöse	T€	11.849
Jahresüberschuss vor Steuern	T€	2.295
Eigenkapitalquote	%	37,0
Investitionen ins Sachanlagevermögen	T€	6.506
Häuser		389
Wohnungen / Gewerbeeinheiten		1.854
Wohn- und Nutzfläche	m^2	124.664
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m^2	5,63
Fluktuationsrate	%	8,9
Leerstandsquote (zum 31.12.2021)	%	0,5

Kennzahlen 2021 - GWSG mbH

Bilanzsummme	T€	121.783
Umsatzerlöse	T€	15.920
Jahresüberschuss vor Steuern	T€	3.261
Eigenkapitalquote	%	37,2
Investitionen ins Sachanlagevermögen	T€	4.090
Häuser		657
Wohnungen / Gewerbeeinheiten		2.445
Wohn- und Nutzfläche	m^2	173.751
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m^2	5,19
Fluktuationsrate	%	5,6
Leerstandsquote (zum 31.12.2021)	%	0,1

WohnBau MÖNCHENGLADBACH

GESCHÄFTSBERICHTE 2021

Kreisbau AG / GWSG mbH

Im Bau, in Planung und in Bauvorbereitung

Kindertagesstätte Wiedemannstraße mit 3 Gruppen in MG-Odenkirchen, ca. 555 m² Nutzfläche
Kindertagesstätte In der Duis mit 3 Gruppen in MG-Venn, ca. 555 m² Nutzfläche
Kindertagesstätte Spielkaulenweg mit 4 Gruppen in MG-Eicken, ca. 740 m² Nutzfläche
Kindertagesstätte Kochschulstraße mit 3 Gruppen in MG-Odenkirchen, ca. 555 m² Nutzfläche
Mehrfamilienhaus Langer Weg in MG-Lürrip, 10 öffentlich geförderte Wohneinheiten, ca. 620 m² Wohnfläche
Mehrfamilienhaus Knopsstraße in MG-Westend, ehemalige Schule, ca. 1.200 m² Wohnfläche
Architekten-Wettbewerb Friesenstraße in MG-Giesenkirchen, ca. 3.255 m² Wohn-/Nutzfläche, 38 Wohneinheiten, 3 Denkmäler
Kindertagesstätte Hermann-Ehlers-Straße mit 4 Gruppen in MG-Rheindahlen, ca. 740 m² Nutzfläche
Weitere Projekte im Entwurf

KREISBAU AG

GESCHÄFTSBERICHT
01.01.2021 - 31.12.2021

LAGEBERICHT
JAHRESABSCHLUSS
ANHANG
BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft wurde 1926 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Mönchengladbach-Rheydt.

Die satzungsgemäße Aufgabe ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann hierzu Grundstücke erwerben, belasten oder veräußern. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte gemäß Satzung.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über 1.507 eigene Wohnungen (davon ca. 560 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 92.756 m², 67 Gewerbeeinheiten sowie 762 Garagen und Stellplätze.

Die nachhaltige und zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes bildet das Kerngeschäft der Gesellschaft. Dabei legt die Gesellschaft besonderen Fokus auf eine sozialverträgliche und zugleich qualitätsvolle Versorgung mit Wohnraum.

Wir sehen uns als langfristigen sowie verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Mönchengladbach.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. *Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung*

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird insbesondere auf die Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung des VdW Rheinland Westfalen e. V. (Stand 01. Februar 2022) zurückgegriffen.

Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.

Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 % ausgegangen.

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. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher

auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

Häuser	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze
282	1507	67	281	65	416

Der Zugang betrifft die Kita Urftstr. mit fünf Gruppen und einer angeschlossenen Frühförderungseinrichtung. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Verkäufe des Anlagevermögens.

Im Rahmen des Generalpachtvertrages mit der Stadt Mönchengladbach wurden darüber hinaus im Jahresmittel 299 Wirtschaftseinheiten verwaltet und bewirtschaftet.

Für die NEW AG wurden über einen Wohnimmobilien-Verwaltervertrag zudem 204 Wohnungen, 64 Garagen und 12 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die Jahressollmiete betrug 8.500 T€ (Vorjahr: 8.083 T€). Sie erhöhte sich insbesondere durch die endgültige Fertigstellung des Bauvorhabens „Studentisches Wohnen“ und die ganzjährige Auswirkung der zum Wintersemester 2020/2021 erstbezogenen Studierendenappartements.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug 5,63 €/m² (Vorjahr: 5,39 €/m²).

Die Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden bei neuen Ansätzen für Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen auf Grundlage von aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen regelmäßig, in der Regel alle drei Jahre, angepasst.

Bei neueren Förderjahrgängen erfolgt gemäß Förderzusagen eine jährliche Anhebung der Bewilligungsmiete um 1,5 %.

Im frei finanzierten Wohnungsbestand und bei Gewerbemietverhältnissen werden Anpassungen im Rahmen der gesetzlichen und mietvertraglichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Mietrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach und der aktuellen Marktgegebenheiten vorgenommen.

Die Erstbezugsmieten für fertiggestellte Neubauvorhaben betrugen im Berichtsjahr für öffentlich geförderte Wohnungen 5,90 €/m² und für frei finanzierte Wohnungen 9,00 € - 9,50 €/m². Die Mieten sind marktgerecht und auskömmlich; sie führen zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung. Die unverändert andauernde Niedrigzinsphase wirkte sich dabei sehr positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Für den Bau und die Vermietung von Kindertagesstätten richtet sich die Miete nach dem Kinderbildungsgesetz des Landes NRW. Im Kindergartenjahr 2021/2022 betrug die Grundmiete 11,07 €/m². Seit dem Kindergartenjahr 2021/2022 wird die Mietentwicklung an die Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes gekoppelt und es erfolgt nicht mehr wie zuvor automatisch eine jährliche Mietanpassung um 1,5 %.

Die Fluktuationsrate im eigenen Wohnungsbestand betrug 8,9 % (Vorjahr: 7,2 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2021 lag bei 0,5 % (Vorjahr: 0,5 %).

Im Geschäftsjahr wurden 5 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und 4 Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Mieter, Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert. Die Verkäufe des Anlagevermögens haben das Jahresergebnis durch Buchgewinne in Höhe von 575 T€ positiv beeinflusst. Für die kommenden Jahre sind nun nur noch wenige Objekte zur Privatisierung im Angebot, so dass im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 und auch für die Folgejahre keine Buchgewinne für Verkäufe des Anlagevermögens mehr angesetzt wurden und werden. Im Baugebiet „Am Beller Bach / Am Beller Wehr“ werden die verbliebenen 2 Einfamilienhäuser bei Bedarf weiter zum Verkauf angeboten.

2.2.2. Instandhaltung und Modernisierung

Unter Verrechnung von anteiligen Lohnkosten des Regiebetriebes wurde für die Instandhaltung unseres eigenen und des von der Stadt Mönchengladbach angepachteten Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr rund 1.094 T€ (Vorjahr: 858 T€) aufgewendet, davon 878 T€ im eigenen Bestand.

Vor dem Hintergrund der stetigen und umfangreichen Neubautätigkeit in den zurückliegenden Jahren und dem damit im Branchendurchschnitt vergleichsweise jungen Wohnungsbestand der Gesellschaft erfolgt eine ergebnisorientierte Instandhaltung. Allerdings haben wir in den Jahren 2021 und 2022 das Instandhaltungsbudget jeweils um ca. 10 % angehoben, um auf der einen Seite die eingetretenen Kostensteigerungen auszugleichen und auf der anderen Seite gleichzeitig den gestiegenen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit, angemessen Rechnung zu tragen.

2.2.3. Personalwesen

In 2021 ergaben sich erneut nur geringe Veränderungen im Personalbestand. Lediglich eine Mitarbeiterin ist in den Ruhestand eingetreten. Im Jahresdurchschnitt waren 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inkl. Vorstand und Prokuristin) - davon 7 Teilzeitbeschäftigte - und 2 geringfügig Beschäftigte sowie 2 Auszubildende in unserem Unternehmen beschäftigt. Neben den kaufmännischen und technischen Angestellten waren im Regiebetrieb / Hausmeister-Service 2 Handwerker unterschiedlicher Fachrichtungen und ein geringfügig Beschäftigter tätig. In einigen Objekten waren nebenberufliche Hausmeister tätig.

Im Geschäftsjahr ist mit dem Ausbau der eigenen Bauabteilung begonnen worden, um den gestellten Anforderungen an Wohnungsneubau, Bestandsmodernisierung, Klimaschutz, CO2-Einsparung und Nachhaltigkeit zukünftig überhaupt gerecht werden zu können. Es erfolgt eine anteilige Kostenübernahme durch die GWSG mbH über den Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter standen auch 2021 für den Erfolg der Kreisbau AG. Mit Leidenschaft, guter Sachkenntnis und einer hohen Identifikation trugen sie erneut zum guten Unternehmensergebnis bei. Durch fachliche und persönliche Weiterbildung sollen Erfolge langfristig und nachhaltig gesichert werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten sehr vertrauensvoll und konstruktiv zusammen. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die Motivation, den Einsatz und die hierdurch gemeinsam erreichten Ziele.

Darüber hinaus nimmt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie von Beruf und Pflege einen hohen Stellenwert im Unternehmen ein.

Seit Jahrzenten ist die Gesellschaft von der IHK anerkanntes Ausbildungsunternehmen. Mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besitzen die Ausbildereignung. Die Auszubildenden erreichen jedes Jahr überdurchschnittlich bis gute Prüfungsergebnisse.

Mit dem „Franz-Meyers-Gymnasium“ in Mönchengladbach-Giesenkirchen verbindet uns eine langjährige, gelebte Kooperation. Schülerinnen und Schüler absolvieren so zum Beispiel jedes Jahr mehrfach Berufspraktika im Unternehmen.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Die seit Jahren stabile und gute wirtschaftliche Lage der Gesellschaft führte erneut zu einer positiven Ergebnissituation.

2.3.1. Ertragslage

	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	1.989	1.649
Bau- und Betreuungstätigkeit	-250	-180
Betriebsergebnis	1.739	1.469
Finanzergebnis	21	-8
neutrales Ergebnis	535	1.020
Jahresüberschuss vor Steuern	2.295	2.481
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-465	-398
Jahresüberschuss	**1.830**	**2.083**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist nachhaltig gesichert.

Das Planergebnis vor Ertragssteuern (1,7-1,8 Mio. €) konnte insbesondere durch höher als geplante Verkaufserlöse übertroffen werden.

Die Ertragslage ist wesentlich durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Zudem wirken sich die Buchgewinne aus den Verkäufen des Anlagevermögens positiv auf das Ergebnis des Geschäftsjahres aus.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 340 T€ erhöht. Dies ist insbesondere auf höhere Sollmieten und geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen. Vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen im eigenen Bestand und ein Anstieg der Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das neutrale Ergebnis resultiert vor allem aus Buchgewinnen aus dem Verkauf des Anlagevermögens sowie aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen.

2.3.2. Finanzlage

2.3.2.1. Liquidität

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.153	3.815
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.866	-4.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-151	-1.076
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-864	-2.161
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**1.092**	**1.956**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich insbesondere durch Veränderungen im kurzfristigen Bereich und höhere Ist-Mieten; gegenüber stehen vor allem höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Unter Einbeziehung des Finanzplanes für 2022 ist die Gesellschaft jederzeit in der Lage, die von ihr eingegangenen Verpflichtungen aus Eigenmitteln oder aus zugesagten Fremdmitteln zu erfüllen. Die Liquidität ist dauerhaft sichergestellt. Auftretende kurzfristige Unterdeckungen können durch eingeräumte Kreditlinien von bis zu 1.600 T€ überbrückt werden.

Aus teilweise realisierten Bauverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 742 T€. Die Finanzierung der Investitionsverpflichtungen erfolgt aus bereits zugesagten Darlehen und Eigenmitteln.

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2.3.2.2. Investitionen und Bautätigkeit

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen

Nachdem die Studierendenappartements bereits in 2020 zum Wintersemester 2020/2021 vorgezogen fertiggestellt wurden sowie die Volkshochschule und Musikschule der Stadt Mönchengladbach und das Freiwilligenzentrum des Caritasverbandes im Februar 2021 ihre Gewerberäume bezogen hatten, wurde das gesamte Bauvorhaben im Sommer 2021 fertiggestellt. Dieses Bauvorhaben ist vom Land NRW mit Wohnungsbaufördermitteln (SWB und WFB) von insgesamt rund 6,5 Mio. € gefördert worden. Die ursprüngliche Kostenkalkulation konnte im Verlauf der Bauzeit wegen der allgemeinen Baukostenentwicklung und noch verstärkt durch die eingetretenen Preissteigerungen, ausgelöst durch die Coronapandemie, nicht eingehalten werden. Es verbleibt dennoch bei einer positiven Wirtschaftlichkeit.

Die auf dem von der Stadt Mönchengladbach erworbenen Grundstück an der „Urftstraße“ errichtete fünfgruppige Kindertagesstätte mit einer angegliederten Frühförderungseinrichtung wurde am 01.12.2021 fertiggestellt und an den Caritasverband Region Mönchengladbach e.V. als Betreiber übergeben.

Aktuelle Baumaßnahmen

Das letzte Bauvorhaben im Baugebiet „Am Beller Bach / Am Beller Wehr“ wurde in 2021 aus unternehmerischen Gründen noch nicht abgeschlossen. Das Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen sowie zwei Garagen und einem Kfz-Stellplatz wird im Frühjahr 2022 fertiggestellt und anschließend zu einer Erstbezugsmiete von 9,50 €/m² vermietet. Es ist mit einer kurzfristigen Vollvermietung zu rechnen.

Auf dem von der Stadt Mönchengladbach erworbenen Grundstück „Kölner Straße“ in Odenkirchen werden sieben öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Das Land NRW fördert den Bau mit rund 915 T€ Wohnungsbaufördermitteln. Die Fertigstellung ist in Abhängigkeit von Materiallieferungen und Baugewerbekapazitäten für den Spätsommer 2022 geplant.

Im Rahmen der Kita-Offensive wurde auf dem von der Stadt Mönchengladbach in die Kapitalrücklage eingebrachten Grundstück an der „Wiedemannstraße“ in Odenkirchen Ende 2021 mit dem Bau einer dreigruppigen Kita in Holzrahmenbauweise begonnen. Betreiber der Kita soll die AWO-Kita gGmbH werden. Die Finanzierung dieser Kita erfolgt über das Kita-Investitionsprogramm 2025 des Landes NRW. Die Fertigstellung ist in Abhängigkeit von Baukostenentwicklungen, Materiallieferungen und Baugewerbekapazitäten bis Ende 2022 geplant.

Bestandsmodernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 führte die Gesellschaft Modernisierungen im Bestand aus Eigenmitteln mit einem Investitionsvolumen von ca. 100 T€ (Vorjahr: 101 T€) durch. Die Investitionen führen zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung und zu einer nachhaltigen Aufwertung der Objekte. Es handelt sich sowohl um Einzelwohnungsmodernisierungen als auch eine begonnene Umnutzung und Modernisierung eines bisherigen Wohn- und Geschäftshauses zu einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen in Rheydt. Durch die Umnutzung können fünf zusätzliche Wohnungen im Bestand geschaffen werden.

Neben der Inanspruchnahme von Mitteln der Modernisierungsförderung des Landes NRW sollen größere Maßnahmen in den nächsten Jahren aus Eigenmitteln - gegebenenfalls auch kombiniert mit Krediten und / oder Zuschüssen aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - finanziert werden. Dies setzt eine dauerhafte Stärkung der Finanzkraft zwingend voraus. Mittel- und langfristig reduziert diese Unternehmenspolitik den Aufwand für Zinsen und führt zu einer Ergebnisverbesserung. Es wird auch zu prüfen sein, ob statt umfassender Modernisierung ein Abriss oder in Ausnahmefällen auch der Verkauf einzelner Objekte wirtschaftlicher ist. Unter Umständen sind ältere und nicht mehr marktgängige Bestände auch vom Markt zu nehmen.

In der Planung bzw. Vorbereitung befindliche Investitionsvorhaben

Auch das städtische Grundstück „Kochschulstraße“ in Odenkirchen für den Bau einer weiteren dreigruppigen Kita wird als eigenkapitalstärkende Maßnahme in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingelegt. Die Einlage des Grundstücks „Kochschulstraße“ erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung voraussichtlich im Frühjahr 2022. Die Umsetzung dieses Bauvorhabens und der Baubeginn sind allerdings noch abhängig von den dynamisch einsetzenden Baupreissteigerungen und deren weiteren, kurzfristigen Entwicklung.

Die Stadt Mönchengladbach plant zur Bedarfsdeckung von Betreuungsplätzen den Neubau weiterer Kindertagesstätten. Der Fachbereich „Kinder, Jugend und Familie“ hat unsere Gesellschaft zu Vorüberlegungen für einen weiteren Kita-Standort in Mülfort beauftragt.

Auf Grundlage eines Bebauungsplans und einer Wettbewerbsausschreibung fand der Architektenwettbewerb für das teils unter Denkmalschutz stehende ehemalige Schulgrundstück „Konstantinstraße / Friesenstraße“ in Giesenkirchen in der ersten Jahreshälfte 2020 statt. Gemeinsam mit dem ersten Preisträger des Wettbewerbs wurde in 2021 intensiv an der

Entwurfsplanung gearbeitet. Der Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Mönchengladbach wurde im Dezember 2020 mit Besitzübergang zum 01.01.2021 beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von 1,1 Mio. € ist erst nach Erteilung der Baugenehmigung fällig. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben soll im Frühjahr 2022 eingereicht werden. Gegebenenfalls wird die Realisierung des Areals mit ca. 40 frei finanzierten Wohnungen und Stadthäusern ab 2022/2023 in einzelnen Bauabschnitten abgewickelt werden. Auch hier gilt für die Realisierung des Bauvorhabens die laufende Beobachtung der dynamisch eingesetzten Baupreissteigerungen sowie deren weitere Entwicklung.

Die Planung für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen auf dem Grundstück „Körschgenstraße“ in Giesenkirchen auf Grundlage der positiv beschiedenen Bauvoranfrage wurde bislang noch nicht wieder aufgenommen und wird wegen der unsicheren und nicht kalkulierbaren Baukosten aktuell weiterhin zurückgestellt.

Ankauf von Grundstücken

Die Gesellschaft wird auch in den Folgejahren bedarfsorientiert und im Rahmen der Eigenkapitalausstattung vor allem unbebaute Grundstücke erwerben sowie parallel noch vorhandene Flächenreserven aus dem Bestand (u. a. ein Grundstücksareal an der Fuchskuhle in Odenkirchen) einer Entwicklung zuführen.

Als eigenkapitalstärkende Maßnahme wird die Stadt Mönchengladbach als Gesellschafterin in 2022 das nächste Grundstück für ein Kita-Bauvorhaben als Kapitalrücklage in die Gesellschaft einlegen. Für weitere Kita-Bauvorhaben sind ebenfalls Grundstückseinlagen in der Überlegung und befinden sich in der Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen.

Baubetreuung

In 2021 wurden begonnene Modernisierungsmaßnahmen im Generalpachtvermögen fortgeführt und auch neu begonnen. Mit den bereitgestellten Mitteln aus dem städtischen Haushalt können nach Fertigstellung modernisierte und marktgerechte Wohnungen zu preisgedämpften Mieten zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurden in 2021 auch konsumtive Modernisierungsmittel zur Aufwertung der Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für die 1. Jahreshälfte 2022 geplant.

Auch in 2022 stehen Modernisierungsmittel von der Stadt Mönchengladbach für energetische Maßnahmen und die Wiederherstellung der Vermietbarkeit für Objekte und Wohnungen des Generalpachtvermögens zur Verfügung. In den Folgejahren ist ebenfalls mit Haushaltsmitteln zu rechnen.

2.3.3. Vermögenslage

Wesentliche Veränderungen in der Struktur des Vermögens und des Kapitals sind nicht eingetreten.

	2021		2020	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	99.414	94,5	95.349	93,2
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	5.840	5,5	6.911	6,8
Gesamtvermögen	**105.254**	**100,0**	**102.260**	**100,0**
Kapitalstruktur				
Langfristiges Eigenkapital	38.892	37,0	37.528	36,7
Langfristiges Fremdkapital	59.492	56,5	58.307	57,0
Mittel-/kurzfristiges Fremdkapital	6.870	6,5	6.425	6,3
Gesamtkapital	**105.254**	**100,0**	**102.260**	**100,0**

Zum 31.12.2021 sind die langfristigen Investitionen und Verkaufsobjekte (423 T€) nicht ausreichend mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Dies resultiert insbesondere aus der Vorfinanzierung der Baumaßnahme „Studentisches Wohnen“ und wird durch zugesagte, aber noch nicht abgerufene Darlehen finanziert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch Neubau- und Modernisierungstätigkeiten; gegenläufig wirkten planmäßige Abschreibungen und Verkäufe von kleineren Bestandsobjekten und Eigentumswohnungen.

Das Umlaufvermögen verminderte sich größtenteils bei den Flüssigen Mitteln und durch die Umbuchung eines Objektes im Bau in das Anlagevermögen.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses, abzüglich der im Berichtsjahr erfolgten Dividendenausschüttung in Höhe von 575 T€ für das Vorjahr.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch Darlehensvalutierungen; planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich vor allem bei den Erhaltenen Anzahlungen und den Sonstigen Verbindlichkeiten; demgegenüber stehen vor allem geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.4. Finanzwirtschaftliche Leistungsindikatoren

Die Leistungskraft der Gesellschaft lässt sich an den nachstehenden finanz- und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ablesen, die der Gesellschaft auch als Steuerungselemente dienen.

		2021	2020
Bilanzsumme	T€	105.254	102.260
Anlagevermögen	T€	99.414	95.349
Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)	T€	2.295	2.481
Umsatzerlöse	T€	11.849	11.242
Planmäßige Tilgung	T€	1.578	1.483
Ausschüttung	T€	575	575
Eigenkapitalquote	%	37,0	36,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	6,6

2.5. Tochtergesellschaft

Die Gesellschaft ist mit einer Beteiligung von 99 % Hauptgesellschafterin der Rheydter Grundstücksgesellschaft mbH mit Sitz in Mönchengladbach-Rheydt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 46.016,27 €. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages vom 11.12.2008, zuletzt geändert am 21.08.2014, wurde der Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 28.722,22 € an die Muttergesellschaft abgeführt. Der Bilanzgewinn in Höhe von 9.877,07 € wird weiter auf neue Rechnung vorgetragen. Mit der Tochtergesellschaft besteht körper- und gewerbesteuerliche sowie umsatzsteuerliche Organschaft.

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Die Gesellschaft verfügt über ein internes Risiko- und Frühwarnsystem. Mit diesem Kontroll- und Berichtssystem lassen sich wesentliche Beeinträchtigungen der Geschäftsentwicklung und bestandsgefährdende Entwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben, frühzeitig erkennen. Geeignete Maßnahmen und angemessene Reaktionen können so rechtzeitig negative Einflüsse und wirtschaftlichen Schaden von der Gesellschaft abwenden.

Im Rahmen einer Betriebsvereinbarung besteht eine Compliance-Vereinbarung. Eine externe Compliance-Beauftragte ist bestellt.

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gepaart mit permanenten rechtlichen, gesellschaftspolitischen und sozialen Veränderungen im Umfeld der Gesellschaft sowie steigender Lebenshaltungskosten können den Wohnungs- und Immobilienmarkt negativ beeinflussen. Im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung können sich dabei Risiken aus Leerständen, höherer Fluktuation, Mietverzichten sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen ergeben. Hier wirkt das aktive Vermietungs- und

Forderungsmanagement gleichermaßen wie das Sozial- und Quartiersmanagement im Unternehmen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Corona-Krise und der angespannten Situation in Osteuropa ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Dabei sehen wir vor allem Risiken, die sich aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen aufgrund von Lieferschwierigkeiten verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben. Zwar wurden bisher keine aus der Krise bedingten zusätzlichen Mietausfälle registriert. Ausfälle sind aber insbesondere bei den zu erwartenden Steigerungen im Bereich der Betriebs- und Heizkosten nicht auszuschließen.

Das zweite Jahr der Pandemie hat auch den Bausektor vor weitere Herausforderungen gestellt. Die Überlastung des Bausektors, getrieben durch Preiserhöhungen, Lieferschwierigkeiten und Fachkräftemangel, erschwert die Fertigstellungstermine laufender Baumaßnahmen immens. Neuplanungen stehen mit ähnlichen anzunehmenden Problemen vor der Frage der Möglichkeiten zur Umsetzung.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es mit über 14 % Kostensteigerung den höchsten Baupreisanstieg der vergangenen Jahre. Ein Ende der vorgenannten Situation ist vorerst auch nicht abzusehen und wird sich durch den Krieg in der Ukraine eher noch verschärfen. Die im Bausektor besonders betroffenen Materialien bzw. Produkte sind Stahl, Bitumen, Zement, Beton, Holz, Dämmmaterialien und Dieselkraftstoff; dies wird die Bautätigkeiten im kommenden Jahr stark beeinflussen.

Das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor noch auf niedrigem Niveau, auch wenn es seit Anfang des Jahres angezogen ist. Dieser oder ein weiterer Anstieg von Darlehenskonditionen hat negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen und bei anstehenden Anschlussfinanzierungen. Um Zinserhöhungen vorausschauend zu begegnen, werden ein aktives Finanzmanagement eingesetzt und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die günstigeren Konditionen gesichert.

Der bewusst geplante Verzicht auf Verkäufe von Bestandsobjekten des Anlagevermögens führt zu einem Wegfall von Buchgewinnen und beeinträchtigt dadurch die Ertragslage sowie die Liquidität zur erforderlichen Eigenkapitalausstattung.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Ertrags- und Finanzkraft der Gesellschaft sowie die insgesamt sehr gute Beurteilung bei den Banken führen zu einem positiven Rating und ergeben positive Verhandlungen mit Banken bei Kreditaufnahmen. Dieser Status muss in Zukunft beibehalten werden. Der künftigen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Die sich laufend verändernde Marktlage bietet Chancen für spezielle Wohnungsangebote. Der satzungsgemäße Auftrag im „Schaffen von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ führt dabei zu einer guten Positionierung im Markt.

Bei allen laufenden und zukünftigen Neubauvorhaben orientiert sich die Gesellschaft am spezifischen Nachfragebedarf aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Mönchengladbach. Auf Grundlage eines ständigen Austauschs mit dem Handlungsfeld Wohnen und dem Fachbereich „Soziales und Wohnen“ der Stadt Mönchengladbach wird so kontinuierlich bedarfsorientierter und zukunftsfähiger neuer Wohnraum geschaffen. Neben der stetig zunehmenden Anzahl an Singlehaushalten werden damit insbesondere auch Rentner/innen und Senioren/innen, junge Haushalte, Alleinerziehende mit Kindern sowie Familien angesprochen.

Beide Gesellschaften der WohnBau Mönchengladbach haben weitere Bausteine zur Digitalisierung der Unternehmensprozesse umgesetzt. Die andere Gesellschaft hat im

vergangenen Geschäftsjahr ebenfalls das von der Kreisbau AG in 2020 eingeführte, neue ERP-System implementiert. Somit arbeiten nun beide Wohnungsbaugesellschaften mit demselben Softwaresystem. Dies erleichtert die alltägliche Arbeit zunehmend. Die digitale Handwerkerbeauftragung wurde mit Anbindung von weiteren Firmen ausgebaut und vereinfacht die Tätigkeiten im Rahmen der Instandhaltung. Wie geplant wurde auch ein elektronisches Archiv eingeführt und die ersten Arbeitsprozesse hiermit verbunden. Auch wurde die Einführung eines digitalen Rechnungsportals weiter vorbereitet, mit dem z. B. Rechnungen des Energieversorgers automatisch und voll digital in die Software eingelesen werden und Papierrechnungen überflüssig machen. Außerdem wurde in der zweiten Jahreshälfte ein Gremienmanager für beide Gesellschaften eingeführt. Dieser soll ab 2022 eine möglichst papierlose Sitzungsvorbereitung für die Gremienmitglieder der Aufsichtsräte ermöglichen. Die Umsetzung weiterer Digitalisierungsschritte im Unternehmen ist auch für 2022 geplant. Sie werden ebenfalls dazu beitragen die Gesellschaften zukunftsfähig aufzustellen.

3.3. Prognosebericht

Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der Gesellschaft erwartet. Nach dem für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellten Wirtschaftsplan wird mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnissteuern in Höhe von 1,6 bis 1,7 Mio. € gerechnet. Dieses Jahresergebnis wird wesentlich durch Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.085 T€ und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.345 T€ sowie Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 2.285 T€ beeinflusst.

Der Klimaschutz ist zu einem der zentralen Themen und Aufgaben geworden und beeinflusst die langfristige Strategie der Geschäftstätigkeit. Mit der Erarbeitung eines eigenen Klimapfads sollen die Herausforderungen Klimaziele 2030 und Dekarbonisierung 2045 erreicht werden. Als Mitglied der wohnungs- und klimapolitischen Initiative Wohnen.2050 beteiligt sich die Gesellschaft an dem bevorstehenden Paradigmenwechsel und an der Erreichung der definierten CO2-Einsparung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiken werden hauptsächlich durch unterschiedliche Laufzeiten und auch durch Anbieterstreuung minimiert. Soweit es sinnvoll erscheint, werden zur Vermeidung eines erhöhten Zinsaufwandes Darlehen entweder vorzeitig abgelöst oder umfinanziert. Der Einsatz von Forwarddarlehen wird regelmäßig geprüft.

Finanzderivate wurden im Berichtszeitraum weiterhin nicht eingesetzt.

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt konventionell auf Geschäfts- oder Tagesgeldkonten. Wegen des anhaltenden Niedrigzinsniveaus sind hieraus unverändert keine Zinserträge zu erzielen. Für vorhandene Liquidität wurden seitens der Banken Verwahrentgelte erhoben.

4. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Aktien der Gesellschaft befinden sich zu 100 % im Besitz der Stadt Mönchengladbach.
Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen zur Prüfung vorgelegt.

Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlusserklärung:

„Wir erklären hiermit, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Mönchengladbach oder der mit ihr verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr 2021 nicht vorgenommen worden.

Ebenfalls sind berichtspflichtige Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Mönchengladbach oder der mit ihr verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen worden.“

5. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Gesellschaft unterliegt als drittelparitätisch mitbestimmtes Unternehmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 DrittelbG den Verpflichtungen aus § 76 Abs. 4 und § 111 Abs. 5 AktG sowie den Erklärungsvorschriften des § 289f Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB. Demnach müssen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festgelegt werden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus 9 Mitgliedern, von denen 2 Frauen sind.
Dies entspricht einer Quote von 22,2 %. Der Aufsichtsrat hat am 30. Juni 2017 eine Zielgröße von 10 % bis zum 30. Juni 2022 festgelegt. Die Zielgröße ist momentan erreicht sowie überschritten.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei männlichen Personen. Der Aufsichtsrat hat am 30. Juni 2017 folgende Zielgrößen bis zum 30. Juni 2022 festgelegt.

<u>Vorstand</u>

- besteht der Vorstand aus bis zu 3 Personen: 0 %
- besteht der Vorstand aus 4 und mehr Personen: 25 %

Die 1. Führungsebene unterhalb des Vorstands besetzt eine Prokuristin.

4 Gruppenleiter/innen – davon eine weibliche und 3 männliche Personen - bilden die
2. Führungsebene unterhalb des Vorstands. Der Frauenanteil liegt hier bei 25 %.

Die derzeitige Situation der Besetzung entspricht gleichermaßen der Festlegung der Zielgrößen.

Mönchengladbach, 31. März 2022

Kreisbau AG

Der Vorstand

Christian Heinen Frank Meier

Aktivseite **1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		11.976,00 €	13.973,00 €
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	82.398.570,99 €		83.723.399,38 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.955.281,10 €		6.298.156,59 €
Grundstücke ohne Bauten	2.279.544,20 €		2.433.837,44 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.928,00 €		390.454,00 €
Anlagen im Bau	3.750.717,18 €		1.572.099,97 €
Bauvorbereitungskosten	263.722,59 €		437.258,45 €
Geleistete Anzahlungen	- €	99.003.764,06 €	81.049,91 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	398.379,77 €	398.379,77 €	398.379,77 €
Anlagevermögen insgesamt		99.414.119,83 €	95.348.608,51 €
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	421.654,07 €		421.654,07 €
Bauvorbereitungskosten	1.585,83 €		1.585,83 €
Grundstücke mit unfertigen Bauten	- €		459.706,95 €
Unfertige Leistungen	3.409.030,32 €	3.832.270,22 €	3.252.472,30 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	217.396,19 €		276.311,44 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	461.085,86 €		216.533,81 €
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5.720,48 €		60.543,51 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.152,51 €		34.579,93 €
Sonstige Vermögensgegenstände	195.243,93 €	913.598,97 €	230.730,06 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.093.414,29 €	1.093.414,29 €	1.956.902,00 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	696,04 €	696,04 €	696,04 €
Bilanzsumme		**105.254.099,35 €**	**102.260.324,45 €**

Passivseite **1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		12.412.490,00 €	12.412.490,00 €
Kapitalrücklage		270.592,21 €	161.520,21 €
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.903.229,25 €		1.811.742,40 €
Andere Gewinnrücklagen	23.436.051,96 €	25.339.281,21 €	22.152.433,65 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.829.737,08 €		2.083.143,59 €
Einstellung in Rücklagen	- 960.611,96 €	869.125,12 €	- 1.093.650,39 €
Eigenkapital insgesamt		38.891.488,54 €	37.527.679,46 €
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	48.019,00 €		56.650,00 €
Sonstige Rückstellungen	108.271,91 €	156.290,91 €	130.065,39 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.997.436,37 €		56.749.887,63 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.494.696,37 €		1.555.972,41 €
Erhaltene Anzahlungen	3.268.565,52 €		3.168.823,01 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.957,54 €		388.707,31 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungs-tätigkeit	267.991,83 €		308.923,40 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.137.229,80 €		1.846.682,77 €
Sonstige Verbindlichkeiten	1.726.442,47 €	66.206.319,90 €	526.933,07 €
davon aus Steuern: 22.924,40 € (Vorjahr: 18.083,35 €)			
Bilanzsumme		**105.254.099,35 €**	**102.260.324,45 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.366.614,20 €		10.963.907,57 €
b) aus Betreuungstätigkeit	156.329,36 €		108.838,24 €
c) aus Lieferungen und Leistungen	325.793,13 €	11.848.736,69 €	169.603,03 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		156.558,02 €	542.428,49 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		255.906,23 €	223.698,83 €
Sonstige betriebliche Erträge		952.284,97 €	1.076.941,67 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.156.964,80 €		4.661.158,40 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.973,07 €	5.164.937,87 €	380.525,58 €
Rohergebnis		8.048.548,04 €	8.043.733,85 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.456.683,65 €		1.326.114,32 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 97.731,90 €) (Vorjahr: 90.037,26 €)	370.055,89 €	1.826.739,54 €	316.306,29 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.229.434,47 €	2.026.479,88 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		549.994,86 €	630.154,96 €
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		28.722,22 €	29.574,52 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 €) (Vorjahr: 0,00 €)		634,00 €	281,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 193,47 €) (Vorjahr: 101,73 €)		770.153,21 €	868.694,97 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		465.461,84 €	398.257,60 €
Ergebnis nach Steuern		2.236.120,34 €	2.507.581,35 €
Sonstige Steuern		406.383,26 €	424.437,76 €
Jahresüberschuss		1.829.737,08 €	2.083.143,59 €
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	91.486,85 €		104.157,18 €
b) in andere Gewinnrücklagen	869.125,11 €	960.611,96 €	989.493,21 €
Bilanzgewinn		**869.125,12 €**	**989.493,20 €**

3. A N H A N G Z U M J A H R E S A B S C H L U S S 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Kreisbau AG hat ihren Sitz in Mönchengladbach und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Mönchengladbach (HRB 2170).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Aktiengesetzes und den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt.

Die Kreisbau AG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Für Sachanlagenzugänge in 2021 (Neubau und Modernisierung) sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten, die eigenen technischen Leistungen zu Vollkosten nach § 255 Abs. 2 HGB sowie Fremdzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB angesetzt. Für 2021 wurden Fremdzinsen in Höhe von 15.450,83 € eingebucht.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf die am 1. Januar 1991 im Bestand befindlichen bebauten Grundstücke wurden grundsätzlich linear, entsprechend der Nutzungsdauer, vorgenommen. Bei Grundstücken mit Wohnbauten wurde von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren, bei

sonstigen Gebäuden von 60 Jahren und bei Garagen, die nicht mit einem Wohngebäude zusammen bewertet sind, von 33 Jahren ausgegangen. Bei Modernisierung von noch nicht abgeschriebenen bebauten Grundstücken wurde auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zugänge ab 1. Januar 1991 werden grundsätzlich mit 2 % bei Wohngebäuden und Kitas, 4 % bei Gewerbebauten und 10 % bei Außenanlagen abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2014 werden Außenanlagen mit 2 % abgeschrieben.

Die von der Stadt Mönchengladbach angekauften bebauten Pachtgrundstücke wurden auf die Restnutzungsdauer laut Gutachten linear abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen zwischen 10 % bzw. 25 % jährlich linear abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800,00 € werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Abweichend wird die Erstausstattung für das Objekt „Studentisches Wohnen", Friedrich-Ebert-Straße, über 10 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen den Geschäftsanteil an der Rheydter Grundstücksgesellschaft mbH. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten sowie die Bauvorbereitungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Hierbei werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen werden die mit den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Umlageausfallwagnis - ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ausfallrisiken bei Forderungen wurden durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind mit dem Nennwert bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen (Gewährleistungsverpflichtungen) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern

Latente Steuern aufgrund abweichender Wertansätze bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Sonstige Rückstellungen und der Rücklage nach § 6b EStG werden nicht ausgewiesen, da der bestehende Aktivüberhang unter Ausnutzung des Wahlrechts des § 274 HGB bilanziell nicht angesetzt wird.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im **Anlagenspiegel** nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	50.044,93 €	2.963,10 €	- €	- €	53.008,03 €	36.071,93 €	4.960,10 €	- €	41.032,03 €	11.976,00 €	13.973,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	119.008.394,22 €	1.628.213,25 €	1.345.032,18 €	- €	119.291.575,29 €	35.284.994,84 €	1.913.708,30 €	305.698,84 €	36.893.004,30 €	82.398.570,99 €	83.723.399,38 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.996.713,09 €	2.295.192,42 €	- €	1.590.143,15 €	15.882.048,66 €	5.698.556,50 €	228.211,06 €	- €	5.926.767,56 €	9.955.281,10 €	6.298.156,59 €
Grundstücke ohne Bauten	2.433.837,44 €	120.706,35 €	- €	- 274.999,59 €	2.279.544,20 €	- €	- €	- €	- €	2.279.544,20 €	2.433.837,44 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	651.851,37 €	48.029,01 €	- €	- €	699.880,38 €	261.397,37 €	82.555,01 €	- €	343.952,38 €	355.928,00 €	390.454,00 €
Anlagen im Bau *	1.572.099,97 €	2.454.977,29 €	- €	- 276.360,08 €	3.750.717,18 €	- €	- €	- €	- €	3.750.717,18 €	1.572.099,97 €
Bauvorbereitungskosten	437.258,45 €	323.335,86 €	- €	- 496.871,72 €	263.722,59 €	- €	- €	- €	- €	263.722,59 €	437.258,45 €
Geleistete Anzahlungen	81.049,91 €	1.154,90 €	- €	- 82.204,81 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	81.049,91 €
	136.181.204,45 €	6.871.609,08 €	1.345.032,18 €	459.706,95 €	142.167.488,30 €	41.244.948,71 €	2.224.474,37 €	305.698,84 €	43.163.724,24 €	99.003.764,06 €	94.936.255,74 €
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	398.379,77 €	- €	- €	- €	398.379,77 €	- €	- €	- €	- €	398.379,77 €	398.379,77 €
	398.379,77 €	- €	- €	- €	398.379,77 €	- €	- €	- €	- €	398.379,77 €	398.379,77 €
Anlagevermögen insgesamt	**136.629.629,15 €**	**6.874.572,18 €**	**1.345.032,18 €**	**459.706,95 €**	**142.618.876,10 €**	**41.281.020,64 €**	**2.229.434,47 €**	**305.698,84 €**	**43.204.756,27 €**	**99.414.119,83 €**	**95.348.608,51 €**

* In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdzinsen in Höhe von 15.450,83 € enthalten und betreffen den Posten " Anlagen im Bau "
In den Umbuchungen sind 459.706,95 € Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen enthalten.

Finanzanlagen

Der unter Finanzanlagen ausgewiesene Anteil an verbundenen Unternehmen betrifft den 99 % - Anteil an der Rheydter Grundstücksgesellschaft mbH.

Es ergibt sich zum 31.12.2021 folgender Eigenkapitalausweis:

Gezeichnetes Kapital	46.016,27 €
Gewinnvortrag	9.877,07 €
Eigenkapital	55.893,34 €

Mit der Tochtergesellschaft Rheydter Grundstücksgesellschaft mbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. In 2021 wurde der Jahresüberschuss in Höhe von 28.722,22 € abgeführt.

Unfertige Leistungen

In der Position **„Unfertige Leistungen“** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.409.030,32 € (Vorjahr: 3.252.472,30 €) enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** und die **sonstigen Vermögensgegenstände** stellen sich wie folgt dar :

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2021	2020	2021	2020
Forderungen aus Vermietung	217.396,19 €	276.311,44 €	90.000,00 €	100.000,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	461.085,86 €	216.533,81 €	- €	- €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.720,48 €	60.543,51 €	- €	- €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.152,51 €	34.579,93 €	- €	- €
Sonstige Vermögensgegenstände	195.243,93 €	230.730,06 €	- €	- €
Gesamtbetrag	913.598,97 €	818.698,75 €	90.000,00 €	100.000,00 €

In der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** sind 1.153,00 € Forderungen gegenüber der Stadt Mönchengladbach enthalten.

Eigenkapital

Das **„gezeichnete Kapital"** (Grundkapital) betrug zum 31.12.2021 € 12.412.490,00 und ist in vinkulierte Namens-Stammaktien wie folgt eingeteilt:

223 Stück über je	51.130,00 €
151 Stück über je	5.110,00 €
200 Stück über je	510,00 €
394 Stück über je	260,00 €
689 Stück über je	50,00 €

Rücklagenspiegel

In die **Kapitalrücklage** wurde von der Stadt Mönchengladbach der Grundbesitz Burgbongert/ Wiedemannstraße 40a als Sacheinlage eingebracht. Die Bewertung erfolgte zum Buchwert in Höhe von 109.072,00 € .

Gewinnrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
(1) Gesetzliche Rücklage	1.811.742,40 €	- €	91.486,85 €	1.903.229,25 €
(2) Andere Gewinnrücklagen	22.152.433,65 €	414.493,20 €	869.125,11 €	23.436.051,96 €

Sonstige Rückstellungen

Die **„Sonstigen Rückstellungen"** betreffen folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang:

Rückstellung für noch anfallende Betriebskosten	27 T€
Kosten für Jahresabschluss und Prüfung	53 T€
Rückstellung für Urlaubsansprüche	25 T€

Verbindlichkeiten

In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind 681.700,68 € Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Mönchengladbach enthalten.

In den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind 1.140.000,00 € Verbindlichkeiten aus Grundstücksankauf gegenüber der Stadt Mönchengladbach enthalten.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeit sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	**Insgesamt**	**Restlaufzeit**					
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
		31.12.2021	31.12.2020				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.997.436,37 €	1.697.214,35 €	1.955.370,40 €	6.406.262,92 €	49.893.959,10 €	57.997.436,37 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.494.696,37 €	61.893,97 €	61.171,94 €	256.264,65 €	1.176.537,75 €	1.494.696,37 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.268.565,52 €	3.268.565,52 €	3.168.823,01 €	- €	- €	- €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.957,54 €	313.957,54 €	388.707,31 €	- €	- €	- €	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	267.991,83 €	267.991,83 €	308.923,40 €	- €	- €	- €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.137.229,80 €	1.137.229,80 €	1.846.682,77 €	- €	- €	- €	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.726.442,47 €	1.726.442,47 €	526.933,07 €	- €	- €	- €	
Gesamtbetrag	**66.206.319,90 €**	**8.473.295,48 €**	**8.256.611,90 €**	**6.662.527,57 €**	**51.070.496,85 €**	**59.492.132,74 €**	

GPR=Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche **periodenfremde** bzw. außergewöhnliche **Erträge** enthalten.

Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen **574.666,66 €**

Erträge und Aufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als „Davon-Vermerk") unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" ausgewiesen.

Das Ergebnis ist durch **Ertragssteueraufwand** in Höhe von 465 T€ belastet.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige **finanzielle Verpflichtungen**:

   Aus teilweise realisierten Bauverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 742 T€. Die Finanzierung der Investitionsverpflichtungen erfolgt aus bereits zugesagten Darlehen und Eigenmitteln.

2. Im Geschäftsjahr betrug die durchschnittliche Zahl der beschäftigten **Arbeitnehmer/innen**:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Besch.
Prokuristin	1	0	0
Architekten/innen	1	1	0
technische Mitarbeiter/innen	5	1	0
kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	5	2
Hauswarte	2	0	1
Zwischensumme	15	7	3
Auszubildende	2	0	0
	17	7	3

   Projektbezogen wurden zusätzlich temporär geringfügig Beschäftigte und in einigen Objekten nebenberufliche Hauswarte für unser Unternehmen tätig.

3. **Pensionsverpflichtungen** für frühere Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebenen bestehen nicht.

4. Für die Gesellschaft besteht eine **Pflicht-Mitgliedschaft** bei der **Rheinischen Versorgungskasse** (RVK). Der Regel-Beitragssatz beträgt 4,25 %. Außerdem muss seit 01.01.2006 ein Sanierungsgeld in Höhe von 3,50 % gezahlt werden. Die beitragspflichtige Lohnsumme in 2021 betrug 1.231 T€.

5. Für den **Abschlussprüfer** wurde ein Aufwand in Höhe von 23 T€ als Abschlussprüferhonorar erfasst.

6. **Vorschüsse und Kredite** an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

7. **Haftungsverhältnisse** zugunsten des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.

8. **Vorstand** (Vor- und Zuname):

   Christian Heinen

   Frank Meier

   Die Angabe der individualisierten Bezüge ist in der ungekürzten Fassung des Anhangs erfolgt.

9. **Mitglieder des Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

   Ratsherr Ralf Kremer, Beamter, Vorsitzender
   Ratsherr Oliver Büschgens, Beamter, stellv. Vorsitzender
   Felix Heinrichs, Oberbürgermeister
   Michael Heck, Stadtkämmerer
   Josephine Gauselmann, 1. Bürgermeisterin
   Andreas Wurff, Beigeordneter i.R., Dipl.-Ing.
   Melanie Otto, kaufm. Angestellte *
   Berno Hamacher, Dipl.-Ing., Architekt *
   Carsten Jansen, kaufm. Angestellter *
   * Arbeitnehmervertreter/innen

   Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrates:

Ralf Kremer, Vorsitzender	2.455,08 €
Oliver Büschgens, stellv. Vorsitzender	1.841,04 €
Felix Heinrichs	1.227,96 €
Michael Heck	1.227,96 €
Josephine Gauselmann	1.227,96 €
Andreas Wurff	1.227,96 €
Melanie Otto	1.227,96 €
Berno Hamacher	1.227,96 €
Carsten Jansen	1.227,96 €
	12.891,84 €

F. Weitere Angaben

Die **Mietkautionen** betrugen am 31. Dezember 2021 € **1.014.202,11** (Vorjahr: € 947.810,48)**.** In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht ein Haftungsverhältnis zwischen der Gesellschaft und den Mieterinnen und Mietern, das in der Bilanz oder im Anhang anzugeben ist.

G. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht" und „Risikoberichterstattung".

H. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 869.125,12 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	575.000,00 €
Einstellung in "Andere Gewinnrücklagen"	294.125,12 €

Mönchengladbach, 31. März 2022

Kreisbau AG

Der Vorstand

Christian Heinen **Frank Meier**

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht. Darüber hinaus hat er mit dem Vorstand Vorhaben von besonderer Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung der Kreisbau AG beraten. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle sowohl schriftlich als auch mündlich informiert.
Außerdem hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig Kontakt gehalten und mit ihm Fragen der Strategie, der Planung und der Geschäftsentwicklung beraten.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum vier Sitzungen des Aufsichtsrates an folgenden Terminen statt: 19. März 2021, 18. Juni 2021, 27. August 2021 und 26. November 2021.
Die ordentliche Hauptversammlung fand am 27. August 2021 statt.

Sämtliche Entscheidungen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden intern beraten. Soweit erforderlich, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr zur Erfüllung seiner Aufgaben einen Prüfungsausschuss eingesetzt.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 fristgerecht aufgestellt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG hat als gewählter Prüfer den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft.
Dem Jahresabschluss ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gemeinnützigen Kreisbau AG für ihr tatkräftiges Engagement und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2021 Dank und Anerkennung aus.

Mönchengladbach, 31.03.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ralf Kremer

IMPRESSUM

Firma und Sitz der Gesellschaft
Gemeinnützige Kreisbau Aktiengesellschaft
Königsstraße 151, 41236 Mönchengladbach

Vorsitzender Aufsichtsrat
Ralf Kremer

Vorstand
Christian Heinen (Vorsitzender)
Frank Meier

Gründungsjahr
1926

Handelsregister
HRB 2170

Aktionärin
Stadt Mönchengladbach

Gezeichnetes Kapital
12.412.490,00 €

Beteiligung
Rheydter Grundstücksgesellschaft mbH
Mönchengladbach

GWSG mbH

GESCHÄFTSBERICHT
01.01.2021 - 31.12.2021

LAGEBERICHT
JAHRESABSCHLUSS
ANHANG
BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Lagebericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft wurde 1960 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Mönchengladbach-Rheydt.

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann hierzu Grundstücke erwerben, belasten oder veräußern. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen oder sich an ihnen beteiligen. Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte gemäß Gesellschaftsvertrag.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über 1.646 eigene Wohnungen (davon ca. 925 öffentlich gefördert) mit einer Gesamtwohnfläche von 112.697 m², 38 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 751 Garagen und Stellplätze.

Die nachhaltige und zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes bildet das Kerngeschäft der Gesellschaft. Dabei legt die Gesellschaft besonderen Fokus auf eine sozialverträgliche und zugleich qualitätsvolle Versorgung mit Wohnraum.

Wir sehen uns als langfristigen sowie verlässlichen, städtebaulichen und sozialen Partner der Stadt Mönchengladbach.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. *Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung*

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird insbesondere auf die Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung des VdW Rheinland Westfalen e. V. (Stand 01. Februar 2022) zurückgegriffen.

Der globale Aufschwung im Produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegrundstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 wieder senken dürfte.

Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von

6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 % ausgegangen.

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. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um

78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden eigenen Bestand:

Häuser	Wohnungen	Gewerbe- und sonstige Einheiten	Garagen / (Tiefgaragen-)Stellplätze
333	1.646	38	751

Im Rahmen des Generalpachtvertrages mit der Stadt Mönchengladbach wurden darüber hinaus im Jahresmittel 761 Wohnungen und Gewerbeeinheiten und 61 Garagen / Stellplätze verwaltet und bewirtschaftet.

Weiterhin wurden für die Stadt Mönchengladbach im Rahmen des Treuhandvertrages 74 Wohnungen und 10 Garagen verwaltet und bewirtschaftet.

Für private Eigentümer und für Eigentümergemeinschaften wurden 18 Wohnungen und 11 Garagen und sonstige Einheiten verwaltet. Die Übernahme von weiteren Fremdverwaltungen wird nicht angestrebt. Die Wirtschaftlichkeit der Fremdverwaltungen wird künftig bei Auslaufen von Verträgen zu prüfen sein.

Die Jahressollmiete im Eigenbestand betrug 8.279 T€ (Vorjahr: 8.198 T€). Sie erhöhte sich insbesondere durch die ganzjährige Auswirkung der Fertigstellung der „Kita Bettrather Straße“ im August 2020.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete im Eigenbestand betrug 5,19 €/m² (Vorjahr: 5,05 €/m²).

Die Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden bei neuen Ansätzen für Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen auf Grundlage von aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen regelmäßig, in der Regel alle drei Jahre, angepasst.

Bei neueren Förderjahrgängen erfolgt gemäß Förderzusagen eine jährliche Anhebung der Bewilligungsmiete um 1,5 %.

Im frei finanzierten Wohnungsbestand und bei Gewerbemietverhältnissen werden Anpassungen im Rahmen der gesetzlichen und mietvertraglichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Mietrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach und der aktuellen Marktgegebenheiten vorgenommen.

Die Erstbezugsmieten für fertiggestellte Neubauvorhaben betrugen im Berichtsjahr für öffentlich geförderte Wohnungen 5,90 €/m² und für frei finanzierte Wohnungen 9,00 € - 9,50 €/m². Die Mieten sind marktgerecht und auskömmlich; sie führen zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung. Die unverändert andauernde Niedrigzinsphase wirkt sich dabei sehr positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Für den Bau und die Vermietung von Kindertagesstätten richtet sich die Miete nach dem Kinderbildungsgesetz des Landes NRW. Im Kindergartenjahr 2021/2022 betrug die Grundmiete 11,07 €/m². Seit dem Kindergartenjahr 2021/2022 wird die Mietentwicklung an die Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes gekoppelt und es erfolgt nicht mehr wie zuvor automatisch eine jährliche Mietanpassung um 1,5 %.

Die Fluktuationsrate im eigenen Wohnungsbestand betrug 5,6 % (Vorjahr: 7,1 %).

Die Leerstandsquote zum 31.12.2021 lag bei 0,1 % (Vorjahr: 0,6 %).

2.2.2. Instandhaltung und Modernisierung

Unter Verrechnung von anteiligen Lohnkosten des Regiebetriebes wurde für die Instandhaltung unseres eigenen und des von der Stadt Mönchengladbach angepachteten Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr rund 1.545 T€ (Vorjahr: 1.267 T€) aufgewendet, davon 1.132 T€ im eigenen Bestand.

Vor dem Hintergrund der stetigen und umfangreichen Neubautätigkeit in den zurückliegenden Jahren und dem damit im Branchendurchschnitt vergleichsweise jungen Wohnungsbestand der Gesellschaft erfolgt eine ergebnisorientierte Instandhaltung. Allerdings haben wir in den Jahren 2021 und 2022 das Instandhaltungsbudget jeweils um ca. 10 % angehoben, um auf der einen Seite die eingetretenen Kostensteigerungen auszugleichen und auf der anderen Seite gleichzeitig den gestiegenen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit angemessen Rechnung zu tragen.

2.2.3. Personalwesen

Unverändert zu den Vorjahren ergaben sich auch in 2021 nur geringe Veränderungen im Personalbestand. Im Jahresdurchschnitt waren 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter - davon 5 Teilzeitbeschäftigte – und 2 geringfügig Beschäftigte sowie 2 Auszubildende in unserem Unternehmen beschäftigt. Neben den kaufmännischen und technischen Angestellten waren im Regiebetrieb / Hausmeister-Service 3 Handwerker unterschiedlicher Fachrichtungen tätig. In einigen Objekten waren nebenberufliche Hausmeister tätig.

Im Geschäftsjahr ist mit dem Ausbau der Bauabteilung bei der Kreisbau AG begonnen worden, um den gestellten Anforderungen an Wohnungsneubau, Bestandsmodernisierung, Klimaschutz, CO2-Einsparung und Nachhaltigkeit zukünftig überhaupt gerecht werden zu können. Über den bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Kreisbau AG erfolgt eine anteilige Kostenübernahme durch die Gesellschaft.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter standen auch 2021 für den Erfolg der GWSG mbH. Mit Leidenschaft, guter Sachkenntnis und einer hohen Identifikation trugen sie erneut zum guten Unternehmensergebnis bei. Durch fachliche und persönliche Weiterbildung sollen Erfolge langfristig und nachhaltig gesichert werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten sehr vertrauensvoll und konstruktiv zusammen. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die Motivation, den Einsatz und die hierdurch gemeinsam erreichten Ziele.

Darüber hinaus nimmt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie von Beruf und Pflege einen hohen Stellenwert im Unternehmen ein.

Seit Jahrzenten ist die Gesellschaft von der IHK anerkanntes Ausbildungsunternehmen. Mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besitzen die Ausbildereignung. Die Auszubildenden erreichen jedes Jahr überdurchschnittlich bis gute Prüfungsergebnisse.

Durch Kontakte zu ortsansässigen, weiterführenden Schulen halten wir über Schüler-Praktika Kontakt zu geeigneten Bewerberinnen und Bewerbern für Ausbildungsplätze.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Die seit Jahren stabile und gute wirtschaftliche Lage der Gesellschaft führte erneut zu einer positiven Ergebnissituation.

2.3.1. Ertragslage

	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	3.163	3.391
Bau- und Betreuungstätigkeit	-25	-34
Betriebsergebnis	3.138	3.357
Kapitaldispositon	-10	0
sonstiger Bereich	133	110
Jahresüberschuss vor Steuern	3.261	3.467
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-213	-210
Jahresüberschuss	**3.048**	**3.257**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist nachhaltig gesichert.

Das Planergebnis vor Ertragssteuern (ca. 3,0 Mio. €) wurde erreicht. Geringer als geplante Instandhaltungsaufwendungen stehen vor allem unter dem Planansatz liegende Umsatzerlöse und höhere Verwaltungskosten sowie geringere Verkaufserlöse gegenüber.

Die Ertragslage wird maßgeblich vom Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 228 T€ vermindert. Die Veränderungen sind auf höhere Instandhaltungsaufwendungen und einem Anstieg der Verwaltungskosten zurückzuführen, denen insbesondere geringere Zinsaufwendungen und höhere Ist-Mieten gegenüberstehen.

Der sonstige Bereich betrifft insbesondere aperiodische Aufwendungen und Erträge sowie die Aufwendungen für die Umstellung des ERP-Systems.

2.3.2. Finanzlage

2.3.2.1. Liquidität

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.244	6.241
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.090	-2.632
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.740	-5.692
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.586	-2.083
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**5.798**	**8.384**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch Veränderungen im kurzfristigen Bereich und höhere IST-Mieten; höhere Instandhaltungsaufwendungen und ein Anstieg der Verwaltungskosten werden dadurch nicht sichtbar.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Unter Einbeziehung des Finanzplanes für 2022 ist die Gesellschaft jederzeit in der Lage, die von ihr eingegangenen Verpflichtungen aus Eigenmitteln oder aus zugesagten Fremdmitteln zu erfüllen. Die Liquidität ist dauerhaft sichergestellt. Auftretende kurzfristige Unterdeckungen können durch eingeräumte Kreditlinien von bis zu 1.280 T€ überbrückt werden.

Aus teilweise realisierten Bauverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von 2,27 Mio. €. Die Finanzierung der Investitionsverpflichtungen erfolgt aus bereits zugesagten Darlehen und Eigenmitteln.

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2.3.2.2. Investitionen und Bautätigkeit

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen

In 2021 wurde keine Baumaßnahme fertiggestellt.

Aktuelle Baumaßnahmen

Auf dem von der Stadt Mönchengladbach erworbenen Grundstück am „Iltisweg“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 13 öffentlich geförderten und einer frei finanzierten Wohnung sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im Erdgeschoss für den Träger „Die Wurzelzwerge e. V.“. Das Land NRW fördert den Bau mit rund 1,38 Mio. € Wohnungsbaufördermitteln. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte erfolgte am 01.02.2022, die Wohnungen in den Obergeschossen werden zum 01.04. und 01.05.2022 bezugsfertig und vermietet. Die ursprüngliche Kostenkalkulation konnte wegen der allgemeinen Baukostenentwicklung und noch verstärkt durch die eingetretenen Preissteigerungen, ausgelöst durch die Coronapandemie, nicht eingehalten werden. Es verbleibt dennoch bei einer positiven Wirtschaftlichkeit.

Für das ebenfalls von der Stadt Mönchengladbach erworbene Grundstück am „Metzenweg“ ist Ende 2020 die Förderzusage für den Bau von 34 Wohnungen, davon 29 öffentlich gefördert, erteilt worden. Vom Land NRW wird der Bau mit ca. 3,66 Mio. € Wohnungsbaufördermitteln gefördert. Mit dem Bau der beiden Mehrfamilienhäuser konnte wie geplant im August 2021 begonnen werden. Die Fertigstellung ist in Abhängigkeit von Materiallieferungen und Baugewerbekapazitäten für das 1. Quartal 2023 geplant.

Im Rahmen der Kita-Offensive wurde auf dem von der Stadt Mönchengladbach in die Kapitalrücklage eingebrachten Grundstück „In der Duis“ in Mönchengladbach Ende 2021 mit dem Bau einer dreigruppigen Kita in Holzrahmenbauweise (baugleich mit der Kita Wiedemannstraße 40a der Kreisbau AG) begonnen. Betreiber der Kita soll die AWO-Kita gGmbH werden. Der Einbringungsvertrag wurde im Dezember 2021 beurkundet. Die Fertigstellung ist in Abhängigkeit von Baukostenentwicklungen, Materiallieferungen und Baugewerbekapazitäten für Anfang 2023 geplant.

Ebenfalls im Rahmen der Kita-Offensive wird auf dem von der Stadt Mönchengladbach in die Kapitalrücklage eingebrachten Grundstück am „Spielkaulenweg“ in Eicken eine viergruppige Kita errichtet. Die Finanzierung dieser Kita erfolgt über das Kita-Investitionsprogramm 2025 des Landes NRW. Der Einbringungsvertrag wurde im April 2021 beurkundet. Die Fertigstellung ist derzeit insbesondere abhängig von Baukostenentwicklungen, Materiallieferungen und Baugewerbekapazitäten.

Bestandsmodernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 führte die Gesellschaft Modernisierungen im Bestand aus Eigenmitteln mit einem Investitionsvolumen von ca. 148 T€ (Vorjahr: 145 T€) durch. Die Investitionen führen zu einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung und zu einer nachhaltigen Aufwertung der Objekte. Es handelt sich größtenteils um Einzelwohnungsmodernisierungen.

Neben der Inanspruchnahme von Mitteln der Modernisierungsförderung des Landes NRW sollen größere Maßnahmen in den nächsten Jahren aus Eigenmitteln - gegebenenfalls auch kombiniert mit Krediten und / oder Zuschüssen aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - finanziert werden. Dies setzt eine dauerhafte Stärkung der Finanzkraft zwingend voraus. Mittel- und langfristig reduziert diese Unternehmenspolitik den Aufwand für Zinsen und führt zu einer Ergebnisverbesserung. Es wird auch zu prüfen sein, ob statt umfassender Modernisierung ein Abriss oder in Ausnahmefällen auch der Verkauf einzelner Objekte wirtschaftlicher ist. Unter Umständen sind ältere und nicht mehr marktgängige Bestände auch vom Markt zu nehmen.

In der Planung bzw. Vorbereitung befindliche Investitionsvorhaben

Die Stadt Mönchengladbach plant zur Bedarfsdeckung von Betreuungsplätzen den Neubau weiterer Kindertagesstätten. Der Fachbereich „Kinder, Jugend und Familie“ hat unsere Gesellschaft mit dem Bau einer weiteren Kita auf der „Hermann-Ehlers-Straße“ in Rheindahlen beauftragt. Das abgängige Bestandsgebäude aus dem Generalpachtvertrag konnte zwischenzeitlich sozialverträglich „entmietet“ werden, so dass die Stadt Mönchengladbach in diesem Jahr zunächst den Altbestand abreißen kann. Parallel steigt die Gesellschaft in die Entwurfsplanung ein. Die Umsetzung und Realisierung dieses Bauvorhabens sind allerdings noch abhängig von den dynamisch einsetzenden Baupreissteigerungen und deren weiteren, kurzfristigen Entwicklung.

Die Gesellschaft plant zwei weitere städtische Grundstücke zu übernehmen und zu bebauen.
Am „Langer Weg“ in Lürrip sollen 10 öffentlich geförderte Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus errichtet werden. Der Bauantrag und der Förderantrag sind Ende 2021 eingereicht worden. Die Förderzusage ist bereits erteilt worden. Die Baugenehmigung steht noch aus. Das Land NRW fördert dieses Bauvorhaben mit rund 1,42 Mio. € Wohnungsbaufördermitteln. Die Umsetzung und Realisierung dieses Bauvorhabens sind allerdings noch abhängig von den dynamisch einsetzenden Baupreissteigerungen und deren weiteren, kurzfristigen Entwicklung.

Auf einem ehemaligen Schulgrundstück an der „Knopsstraße“ im Westend sollen insgesamt 21 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, davon 12 im Bestandsschulgebäude und 9 weitere in einem ergänzenden Neubau. Der Bauantrag ist ebenfalls Ende 2021 eingereicht worden. Der Förderantrag soll in diesem Jahr gestellt werden. Auch hier sind die Umsetzung und Realisierung des Bauvorhabens allerdings noch abhängig von den dynamisch einsetzenden Baupreissteigerungen und deren weiteren, kurzfristigen Entwicklung.

Ankauf von Grundstücken

Die Gesellschaft wird auch in den Folgejahren bedarfsorientiert und im Rahmen der Eigenkapitalausstattung vor allem unbebaute Grundstücke erwerben sowie parallel bei Bedarf noch vorhandene Flächenreserven aus dem Bestand einer Entwicklung zuführen.

Für weitere Kita-Bauvorhaben sind ebenfalls Grundstückseinlagen in der Überlegung und befinden sich in der Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen.

Baubetreuung

In 2021 wurden begonnene Modernisierungsmaßnahmen im Generalpachtvermögen fortgeführt und auch neu begonnen. Mit den bereitgestellten Mitteln aus dem städtischen Haushalt können nach Fertigstellung modernisierte und marktgerechte Wohnungen zu preisgedämpften Mieten zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurden in 2021 auch konsumtive Modernisierungsmittel zur Aufwertung der Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für die 1. Jahreshälfte 2022 geplant.

Auch in 2022 stehen Modernisierungsmittel von der Stadt Mönchengladbach für energetische Maßnahmen und die Wiederherstellung der Vermietbarkeit für Objekte und Wohnungen des Generalpachtvermögens zur Verfügung. In den Folgejahren ist ebenfalls mit Haushaltsmitteln zu rechnen.

2.3.3. Vermögenslage

Wesentliche Veränderungen in der Struktur des Vermögens und des Kapitals sind nicht eingetreten.

	2021		2020	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	110.051	90,4	107.887	88,7
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	11.732	9,6	13.696	11,3
Gesamtvermögen	121.783	100,0	121.583	100,0
Kapitalstruktur				
Langfristiges Eigenkapital	45.281	37,2	44.253	36,4
Langfristiges Fremdkapital	68.450	56,2	69.889	57,5
Mittel-/kurzfristiges Fremdkapital	8.052	6,6	7.441	6,1
Gesamtkapital	121.783	100,0	121.583	100,0

Zum 31.12.2021 sind die langfristigen Investitionen mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert; darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von T€ 3.681.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen in den Bestand, planmäßige Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das Umlaufvermögen verminderte sich vor allem bei den Flüssigen Mitteln; insbesondere höhere Forderungen gegenüber Gesellschafter und ein Anstieg der Sonstigen Vermögensgegenstände werden dadurch nicht sichtbar.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss, abzüglich der im Berichtsjahr erfolgten Dividendenausschüttung in Höhe von 2,3 Mio. € für das Vorjahr sowie durch die Einlage von zwei Grundstücken in die Kapitalrücklage durch den Gesellschafter.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen; Darlehensvalutierungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.4. Finanzwirtschaftliche Leistungsindikatoren

Die Leistungskraft der Gesellschaft lässt sich an den nachstehenden finanz- und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ablesen, die der Gesellschaft auch als Steuerungselemente dienen.

		2021	2020
Bilanzsumme	T€	121.783	121.583
Anlagevermögen	T€	110.042	107.887
Jahresüberschuss (vor Ertragssteuern)	T€	3.261	3.467
Umsatzerlöse	T€	15.920	15.670
Planmäßige Tilgung	T€	2.500	2.500
Ausschüttung	T€	2.300	2.300
Eigenkapitalquote	%	37,2	36,4
Eigenkapitalrentabilität	%	7,2	7,8

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Die Gesellschaft verfügt über ein internes Risiko- und Frühwarnsystem. Mit diesem Kontroll- und Berichtssystem lassen sich wesentliche Beeinträchtigungen der Geschäftsentwicklung und bestandsgefährdende Entwicklungen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben, frühzeitig erkennen. Geeignete Maßnahmen und

angemessene Reaktionen können so rechtzeitig negative Einflüsse und wirtschaftlichen Schaden von der Gesellschaft abwenden.

Im Rahmen einer Betriebsvereinbarung besteht eine Compliance-Vereinbarung. Eine externe Compliance-Beauftragte ist bestellt.

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gepaart mit permanenten rechtlichen, gesellschaftspolitischen und sozialen Veränderungen im Umfeld der Gesellschaft sowie steigender Lebenshaltungskosten können den Wohnungs- und Immobilienmarkt negativ beeinflussen. Im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung können sich dabei Risiken aus Leerständen, höherer Fluktuation, Mietverzichten sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen ergeben. Hier wirkt das aktive Vermietungs- und Forderungsmanagement gleichermaßen wie das Sozial- und Quartiersmanagement im Unternehmen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Corona-Krise und der angespannten Situation in Osteuropa ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Dabei sehen wir vor allem Risiken, die sich aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen aufgrund von Lieferschwierigkeiten verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben. Zwar wurden bisher keine aus der Krise bedingten zusätzlichen Mietausfälle registriert. Ausfälle sind aber insbesondere bei den zu erwartenden Steigerungen im Bereich der Betriebs- und Heizkosten nicht auszuschließen.

Das zweite Jahr der Pandemie hat auch den Bausektor vor weitere Herausforderungen gestellt. Die Überlastung des Bausektors, getrieben durch Preiserhöhungen, Lieferschwierigkeiten und Fachkräftemangel, erschwert die Fertigstellungstermine laufender Baumaßnahmen immens. Neuplanungen stehen mit ähnlichen anzunehmenden Problemen vor der Frage der Möglichkeiten zur Umsetzung.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es mit über 14 % Kostensteigerung den höchsten Baupreisanstieg der vergangenen Jahre. Ein Ende der vorgenannten Situation ist vorerst auch nicht abzusehen und wird sich durch den Krieg in der Ukraine eher noch verschärfen. Die im Bausektor besonders betroffenen Materialien bzw. Produkte sind Stahl, Bitumen, Zement, Beton, Holz, Dämmmaterialien und Dieselkraftstoff; dies wird die Bautätigkeiten im kommenden Jahr stark beeinflussen.

Das Zinsniveau bewegt sich nach wie vor noch auf niedrigem Niveau, auch wenn es seit Anfang des Jahres angezogen ist. Dieser oder ein weiterer Anstieg von Darlehenskonditionen hat negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen und bei anstehenden Anschlussfinanzierungen. Um Zinserhöhungen vorausschauend zu begegnen, werden ein aktives Finanzmanagement eingesetzt und mit frühzeitigen Forwardabschlüssen die günstigeren Konditionen gesichert.

Der bewusst geplante Verzicht auf Verkäufe von Bestandsobjekten des Anlagevermögens führt zu einem Wegfall von Buchgewinnen und beeinträchtigt dadurch die Ertragslage sowie die Liquidität zur erforderlichen Eigenkapitalausstattung.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Ertrags- und Finanzkraft der Gesellschaft sowie die insgesamt sehr gute Beurteilung bei den Banken führen zu einem positiven Rating und ergeben positive Verhandlungen mit Banken bei

Kreditaufnahmen. Dieser Status muss in Zukunft beibehalten werden. Der künftigen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.
Die sich laufend verändernde Marktlage bietet Chancen für spezielle Wohnungsangebote. Der satzungsgemäße Auftrag im „Schaffen von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ führt dabei zu einer guten Positionierung im Markt.

Bei allen laufenden und zukünftigen Neubauvorhaben orientiert sich die Gesellschaft am spezifischen Nachfragebedarf aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Mönchengladbach. Auf Grundlage eines ständigen Austauschs mit dem Handlungsfeld Wohnen und dem Fachbereich „Soziales und Wohnen“ der Stadt Mönchengladbach wird so kontinuierlich bedarfsorientierter und zukunftsfähiger neuer Wohnraum geschaffen. Neben der stetig zunehmenden Anzahl an Singlehaushalten werden damit insbesondere auch Rentner/innen und Senioren/innen, junge Haushalte, Alleinerziehende mit Kindern sowie Familien angesprochen.

Beide Gesellschaften der WohnBau Mönchengladbach haben weitere Bausteine zur Digitalisierung der Unternehmensprozesse umgesetzt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde das von der Kreisbau AG in 2020 eingeführte, neue ERP-System ebenfalls implementiert. Somit arbeiten nun beide Wohnungsbaugesellschaften mit demselben Softwaresystem. Dies erleichtert die alltägliche Arbeit zunehmend. Die digitale Handwerkerbeauftragung wurde mit Anbindung von weiteren Firmen ausgebaut und vereinfacht die Tätigkeiten im Rahmen der Instandhaltung. Wie geplant wurde auch ein elektronisches Archiv eingeführt und die ersten Arbeitsprozesse hiermit verbunden. Auch wurde die Einführung eines digitalen Rechnungsportals weiter vorbereitet, mit dem z. B. Rechnungen des Energieversorgers automatisch und voll digital in die Software eingelesen werden und Papierrechnungen überflüssig machen. Außerdem wurde in der zweiten Jahreshälfte ein Gremienmanager für beide Gesellschaften eingeführt. Dieser soll ab 2022 eine möglichst papierlose Sitzungsvorbereitung für die Gremienmitglieder der Aufsichtsräte ermöglichen. Die Umsetzung weiterer Digitalisierungsschritte im Unternehmen ist auch für 2022 geplant. Sie werden ebenfalls dazu beitragen die Gesellschaft zukunftsfähig aufzustellen.

3.3. Prognosebericht

Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der Gesellschaft erwartet. Nach dem für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellten Wirtschaftsplan wird mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnissteuern in Höhe von 2,7 bis 2,8 Mio. € gerechnet. Dieses Jahresergebnis wird wesentlich durch Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16,3 Mio. € und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 7,8 Mio. € sowie Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 2,5 Mio. € beeinflusst.

Der Klimaschutz ist zu einem der zentralen Themen und Aufgaben geworden und beeinflusst die langfristige Strategie der Geschäftstätigkeit. Mit der Erarbeitung eines eigenen Klimapfads sollen die Herausforderungen Klimaziele 2030 und Dekarbonisierung 2045 erreicht werden. Als Mitglied der wohnungs- und klimapolitischen Initiative Wohnen.2050 beteiligt sich die Gesellschaft an dem bevorstehenden Paradigmenwechsel und an der Erreichung der definierten CO2-Einsparung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiken werden hauptsächlich durch unterschiedliche Laufzeiten und auch durch Anbieterstreuung minimiert. Soweit es sinnvoll erscheint, werden zur Vermeidung eines erhöhten Zinsaufwandes Darlehen entweder vorzeitig abgelöst oder umfinanziert. Der Einsatz von Forwarddarlehen wird regelmäßig geprüft.

Finanzderivate wurden im Berichtszeitraum weiterhin nicht eingesetzt.

Die Anlage der liquiden Mittel der Gesellschaft erfolgt konventionell auf Geschäfts- oder Tagesgeldkonten. Wegen des anhaltenden Niedrigzinsniveaus sind hieraus unverändert keine Zinserträge zu erzielen. Für vorhandene Liquidität wurden seitens der Banken Verwahrentgelte erhoben.

Mönchengladbach, 31. März 2022

GWSG mbH

Die Geschäftsführung

Christian Heinen Frank Meier

Aktivseite **1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		3.232,80 €	5.740,48 €
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	94.704.058,56 €		96.279.145,49 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.560.013,67 €		8.026.292,99 €
Grundstücke ohne Bauten	183.812,28 €		540.713,96 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51 €		0,51 €
Technische Anlagen und Maschinen	535.590,53 €		591.136,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.610,49 €		44.042,57 €
Anlagen im Bau	6.697.813,99 €		2.054.924,43 €
Bauvorbereitungskosten	328.888,05 €	110.038.788,08 €	336.324,04 €
Anlagevermögen insgesamt		110.042.020,88 €	107.878.320,47 €
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.939.294,22 €		5.027.941,82 €
Andere Vorräte	7.502,22 €	4.946.796,44 €	12.192,90 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	192.769,05 €		41.077,26 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135.974,09 €		122.432,94 €
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	12.082,58 €		29.850,71 €
Forderungen gegenüber Gesellschafter	319.249,16 €		27.318,62 €
Sonstige Vermögensgegenstände	321.821,59 €	981.896,47 €	19.460,38 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.798.165,28 €	5.798.165,28 €	8.409.175,98 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.800,04 €		9.333,37 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.152,38 €	13.952,42 €	5.760,95 €
Bilanzsumme		**121.782.831,49 €**	**121.582.865,40 €**

Passivseite **1. Bilanz zum 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		18.295.455,13 €	18.295.455,13 €
Kapitalrücklage		3.384.197,36 €	3.103.797,36 €
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 310.000,00 € (Vorjahr: 330.000,00 €)	3.812.000,00 €		3.502.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	17.051.914,58 €	20.863.914,58 €	16.424.793,81 €
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.047.677,57 €		3.257.120,77 €
Einstellung in Rücklagen	310.000,00 €	2.737.677,57 €	330.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		45.281.244,64 €	44.253.167,07 €
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	351.132,00 €		356.357,00 €
Steuerrückstellungen	47.976,83 €		106.921,83 €
Sonstige Rückstellungen	277.776,99 €	676.885,82 €	415.918,62 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.631.624,66 €		65.913.972,22 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.273.664,54 €		2.411.452,76 €
Erhaltene Anzahlungen	5.185.467,85 €		5.215.387,45 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	413.726,93 €		263.644,83 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	119.443,00 €		117.478,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.239.634,81 €		1.055.252,68 €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.785.107,70 €		1.304.198,57 €
Sonstige Verbindlichkeiten	48.159,88 €	75.696.829,37 €	35.202,71 €
davon aus Steuern: 27.762,53 € (Vorjahr: 34.816,80 €), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 408,58 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		127.871,66 €	133.911,66 €
Bilanzsumme		**121.782.831,49 €**	**121.582.865,40 €**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.689.663,01 €		15.409.528,53 €
b) aus Betreuungstätigkeit	87.762,71 €		93.653,42 €
c) aus Lieferungen und Leistungen	142.222,07 €	15.919.647,79 €	166.907,85 €
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 88.647,60 €	372.397,28 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		143.991,74 €	44.287,40 €
Sonstige betriebliche Erträge		538.810,79 €	211.201,22 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7.149.588,77 €		6.825.331,34 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- €	7.149.588,77 €	1.169,05 €
Rohergebnis		9.364.213,95 €	9.471.475,31 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	942.243,99 €		981.774,89 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 72.389,47 € (Vorjahr: 71.181,18 €)	308.383,22 €	1.250.627,21 €	301.441,65 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.350.402,87 €	2.381.499,90 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		978.344,02 €	685.219,24 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37,81 €	675,22 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 8.197,00 € (Vorjahr: 9.783,00 €)		1.024.358,43 €	1.150.596,53 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		213.681,00 €	210.230,61 €
Ergebnis nach Steuern		3.546.838,23 €	3.761.387,71 €
Sonstige Steuern		499.160,66 €	504.266,94 €
Jahresüberschuss		3.047.677,57 €	3.257.120,77 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen		310.000,00 €	330.000,00 €
Bilanzgewinn		**2.737.677,57 €**	**2.927.120,77 €**

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach, ist beim Amtsgericht Mönchengladbach unter Nummer HR B 9 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021 wurde beachtet.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Für Sachanlagenzugänge in 2021 sind als Herstellungskosten die Fremdkosten und die eigenen technischen Leistungen zu Vollkosten nach § 255 Abs. 2 HGB angesetzt. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 bis 80 Jahre
Andere Bauten	25 bis 50 Jahre
Garagen	25 Jahre
Außenanlagen	10 bis 15 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 bis 20 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 19 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wurde bis 2020 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab 2021 werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 800,00 € im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2021 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,87 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Rentensteigerungen von bis zu 1,5 % unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs.1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (siehe Anlage 1).

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 4.939 T€ (Vorjahr: 5.028 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Hiervon ausgenommen ist folgender Posten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Bilanzposten	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Forderungen aus Vermietung	13.300,00 €	6.000,00 €

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, welche rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 9 T€) enthalten.

Aktive latente Steuern

Latente Steuern aufgrund abweichender Wertansätze bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, Grundstücke ohne Bauten, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Gewerbe-Vermietung Berliner Platz, Pensionsrückstellungen und der Rücklage nach § 6b EStG werden nicht ausgewiesen, da der bestehende Aktivüberhang unter Ausnutzung des Wahlrechts des § 274 HGB bilanziell nicht angesetzt wird.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 18.295.455,13 € und wird zum Nennwert bilanziert.

Rücklagenspiegel:

In die **Kapitalrücklage** wurden von der Stadt Mönchengladbach die Grundstücke Spielkaulenweg 18 und In der Duis 63 als Sacheinlage eingebracht. Die Bewertungen erfolgten zu Buchwerten; beim Grundstück Spielkaulenweg 18 in Höhe von 128.700,00 € und beim Grundstück In der Duis 63 in Höhe von 151.700,00 €.

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	3.103.797,36 €	280.400,00 €	0,00 €	3.384.197,36 €

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.502.000,00 €	0,00 €	310.000,00 €	3.812.000,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	16.089.897,63 €	627.120,77 €	0,00 €	16.717.018,40 €
3. Sozialfonds	334.896,18 €	0,00 €	0,00 €	334.896,18 €
	16.424.793,81 €	627.120,77 €	0,00 €	17.051.914,58 €

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 13,8 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Rückstellung für Urlaubsansprüche	78	145
Unterlassene Instandhaltung	0	38
Rückstellung für die Hausbewirtschaftung	136	177
Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten	53	45
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	11	11
Summe	**278**	**416**

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (siehe Anlage 2).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Tilgungsnachlässe, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gewährt worden sind, in Höhe von 128 T€ ausgewiesen. Diese werden über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung (25 Jahre) ertragswirksam über die Umsatzerlöse aufgelöst.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 231 T€ (Vorjahr: 36 T€) enthalten, welche insbesondere aus Gutschriften für Betriebs- und Heizkosten für 2020 resultieren.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 8 T€ (Vorjahr: 10 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Das Ergebnis ist durch Ertragssteueraufwand in Höhe von 214 T€ belastet.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer/innen

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**
Kaufmännische / techn. Mitarbeiter/innen	10	6
Hausmeister	3	1
Zwischensumme	**13**	**7**
Auszubildende	2	0
Insgesamt	**15**	**7**

Zusätzlich wurden in einigen Objekten nebenberufliche Hauswarte für unser Unternehmen tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name (Stellvertreter)	**Beruf**	**Funktion im Aufsichtsrat**
Ratsherr Reinhold Schiffers (Ratsfrau Heike Adolphs)	Schulleiter i.R.	Vorsitzender
Ratsherr Andreas Wurff (Ratsherr Marcel Klotz)	Beigeordneter i.R. , Dipl.-Ing.	Stellv. Vorsitzender
Felix Heinrichs	Oberbürgermeister	Mitglied
Michael Heck	Stadtkämmerer	Mitglied
Ratsfrau Sylvia Barck (1. Bürgermeisterin Josephine Gauselmann)	Assistentin Konzernbetriebsrat	Mitglied
Ratsherr Christoph Dohmen (Ratsherr Frank Eibenberger)	Senior Software Engineer	Mitglied
Ratsherr Henry Ferl (Ratsherr Willi Schmitz)	Umweltgeologe	Mitglied
Ratsfrau Marion Manske (Ratsherr Dr. Boris Wolkowski)	Bankkauffrau	Mitglied
Ratsherr Bernhard Stein (Christoph Moossen)	Inh. Lern- und Bildungsinstitut	Mitglied

Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder (Vertretungen) im Jahr 2021:

Name (Vertretung)	Vergütungs-pauschale	Sitzungsgeld	Insgesamt
Reinhold Schiffers, Vorsitzender	2.400,00 €	600,00 €	3.000,00 €
Andreas Wurff, stellv. Vorsitzender	1.800,00 €	450,00 €	2.250,00 €
Felix Heinrichs, Oberbürgermeister	1.200,00 €	300,00 €	1.500,00 €
Michael Heck, Stadtkämmerer	1.200,00 €	450,00 €	1.650,00 €
Sylvia Barck	1.200,00 €	600,00 €	1.800,00 €
Christoph Dohmen	1.200,00 €	600,00 €	1.800,00 €
Henry Ferl	1.200,00 €	600,00 €	1.800,00 €
Marion Manske	1.200,00 €	600,00 €	1.800,00 €
Bernhard Stein	1.200,00 €	600,00 €	1.800,00 €
Dezernent Dr. Gert Fischer (Vertretung)		300,00 €	300,00 €
Gesamt	**12.600,00 €**	**5.100,00 €**	**17.700,00 €**

Geschäftsführer:

Christian Heinen
Frank Meier

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betrugen die Bezüge im Geschäftsjahr 37,7 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 351,1 T€.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus teilweise realisierten Bauverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen in Höhe von ca. 2,27 Mio. €. Die Finanzierung der Investitionsverpflichtungen erfolgt aus Eigenmitteln und bereits zugesagten Darlehen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr betrifft mit 29,0 T€ Abschlussprüfungsleistungen sowie mit 7,0 T€ andere Prüfungsleistungen.

F. Weitere Angaben

Die Mietkautionen betrugen am 31.12.2021 € 1.727.743,55 (Vorjahr: € 1.744.709,01).
In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht ein Haftungsverhältnis zwischen der Gesellschaft und den Mieterinnen und Mietern.

G. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht“ und „Risikoberichterstattung“.

H. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.047.677,57 € ab. Gemäß § 18.4 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 310.000,00 € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.737.677,57 € einen Betrag von 2.300.000,00 € an den Gesellschafter auszuschütten und den restlichen Betrag in Höhe von 437.677,57 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Mönchengladbach, 31. März 2022

Die Geschäftsführung

Christian Heinen **Frank Meier**

Entwicklung des Anlagevermögens in 2021 - Anlagenspiegel nach § 284 Abs. 3 HGB

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten (kumuliert) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+ / -) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**153.467,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**153.467,96**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.343.929,75	148.425,48	0,00	0,00	0,00	141.492.355,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.756.174,74	79.024,22	0,00	0,00	0,00	18.835.198,96
Grundstücke ohne Bauten	540.713,96	150.728,93	0,00	-507.630,61	0,00	183.812,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.088.971,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.088.971,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	731.936,44	8.101,69	0,00	0,00	0,00	740.038,13
Anlagen im Bau	2.054.924,43	3.874.830,22	0,00	768.059,34	0,00	6.697.813,99
Bauvorbereitungskosten	336.324,04	252.992,74	0,00	-260.428,73	0,00	328.888,05
Insgesamt	**164.852.975,85**	**4.514.103,28**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**169.367.079,13**
Anlagevermögen insgesamt	**165.006.443,81**	**4.514.103,28**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**169.520.547,09**

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 (Vorjahr) €
			Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen (+/-) €			
Immaterielle Vermögensgegenstände	**147.727,48**	**2.507,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**150.235,16**	**3.232,80**	**5.740,48**
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.064.784,26	1.723.512,41	0,00	0,00	0,00	46.788.296,67	94.704.058,56	96.279.145,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.729.881,75	545.303,54	0,00	0,00	0,00	11.275.185,29	7.560.013,67	8.026.292,99
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.812,28	540.713,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	497.835,98	55.545,47	0,00	0,00	0,00	553.381,45	535.590,53	591.136,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	687.893,87	23.533,77	0,00	0,00	0,00	711.427,64	28.610,49	44.042,57
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.697.813,99	2.054.924,43
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	328.888,05	336.324,04
Insgesamt	**56.980.395,86**	**2.347.895,19**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**59.328.291,05**	**110.038.788,08**	**107.872.579,99**
Anlagevermögen insgesamt	**57.128.123,34**	**2.350.402,87**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**59.478.526,21**	**110.042.020,88**	**107.878.320,47**

Anlage 2

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art und Form der Sicherheit *
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.631.624,66 (65.913.972,22)	3.390.710,20 (2.377.564,74)	61.240.914,46 (63.536.407,48)	9.031.311,16 (9.528.893,59)	52.209.603,30 (54.007.513,89)	64.631.129,66 (65.888.971,95)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.273.664,54 (2.411.452,76)	141.620,80 (137.788,22)	2.132.043,74 (2.273.664,54)	402.470,27 (450.979,07)	1.729.573,47 (1.822.685,47)	2.273.664,54 (2.411.452,76)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.185.467,85 (5.215.387,45)	5.185.467,85 (5.215.387,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	413.726,93 (263.644,83)	413.726,93 (263.644,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	119.443,00 (117.478,00)	119.443,00 (117.478,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.239.634,81 (1.055.252,68)	1.239.634,81 (1.055.252,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.785.107,70 (1.304.198,57)	629.278,58 (110.419,79)	1.155.829,12 (1.193.778,78)	143.093,39 (153.859,90)	1.012.735,73 (1.039.918,88)	1.194.097,44 (1.231.849,71)	GPR GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	48.159,88 (35.202,71)	48.159,88 (35.202,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	**75.696.829,37** (76.316.589,22)	**11.168.042,05** (9.312.738,42)	**64.528.787,32** (67.003.850,80)	**9.576.874,82** (10.133.732,56)	**54.951.912,50** (56.870.118,24)	**68.098.891,64** (69.532.274,42)	**GPR** GPR

*GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Aufsichtsrates der GWSG mbH

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2021 aufgestellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG durchgeführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB erteilt.

Der Prüfungsbericht wird der Gesellschafterversammlung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 02.09.2022 mit dem Jahresabschluss (Bilanz, GuV und Anhang) und dem Lagebericht 2021 befasst und ihm zugestimmt.

Der Jahresabschluss 2021 schließt mit einer Bilanzsumme von € 121.782.831,49 und in der Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Bilanzgewinn von € 2.737.677,57 ab.

Der Gesellschafterversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

a) Dem Jahresabschluss (Bilanz, GuV und Anhang) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wird zugestimmt.

b) Dem Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2021 wird zugestimmt.

c) Der Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er enthält keine Beanstandungen. Ihm wird zugestimmt.

d) Der Jahresabschluss 2021 schließt mit einer Bilanzsumme von € 121.782.831,49 und in der Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von € 3.047.677,57 ab.

Gemäß § 18.4 des Gesellschaftsvertrages ist ein Betrag in Höhe von € 310.000,00 in die „Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen“ einzustellen. Von dem Bilanzgewinn in Höhe von € 2.737.677,57 wird ein Betrag in Höhe von € 2.300.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der restliche Betrag in Höhe von € 437.677,57 in „Andere Gewinnrücklagen“ eingestellt.

e) Die Gesellschafterversammlung beschließt, den Geschäftsführern Christian Heinen und Frank Meier für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

f) Die Gesellschafterversammlung beschließt, dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

g) Die Gesellschafterversammlung beschließt, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 31.12.2022 zu bestellen.

Reinhold Schiffers
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

IMPRESSUM

Firma und Sitz der Gesellschaft
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbh
Königstraße 151, 41236 Mönchengladbach

Vorsitzender Aufsichtsrat
Reinhold Schiffers

Geschäftsführer
Christian Heinen
Frank Meier

Gründungsjahr
1960

Handelsregister
HRB 9

Gesellschafterin
Stadt Mönchengladbach

Gezeichnetes Kapital
18.295.455,13 €