



Geschäftsbericht 2018

Erläuterung zum Titelbild

In den Sommerferien 2017 nahm alles seinen Anfang. Viele Arbeitsschritte später, im Sommer 2018, waren sie endlich fertig: die neuen Hausnummern für die GWW-Wohnhäuser im Mühlthal. Jedes Stück ist ein Unikat. Individuell entworfen und handgefertigt. Zwar haben auch Mütter und Großmütter mitgeholfen, doch die eigentlichen Künstler waren die Kinder.

INHALT

Grußwort

des Aufsichtsratsvorsitzenden Christoph Manjura 06

Augenblicke 2018

Mieterbefragung – Die Zufriedenheit nimmt zu. Deutlich. 10

AKK – 500 neue Wohnungen und Besuch der Ministerin 12

Auszeichnung und Nominierung –
»Hausgruppe Schönaustraße« überzeugt zweifach 14

Wohnprojekte – Horizonte e.V. zieht ein 15

Projektpartnerschaft – Helios HSK und GWW prüfen Wohnbebauung 16

Unterstützung – Domäne erhält neuen Verkaufswagen 16

E-Mobilität – GWW unterstützt Ausbau der Ladestationen 17

AKK und Schierstein – Dreimal Richtfest für über 120 Mietwohnungen 18

Stadtteilengagement – Traditioneller Kehrtag und Graffiti-Workshop 20

Aufsichtsratsentscheidung – Thomas Keller wird zum Geschäftsführer bestellt 22

Wir bauen, bauen und bauen 23

Unser Beitrag zum Klimaschutz 27

Wohnen im Weidenborn – gestern und heute 31

Bilanz | Gewinn-und-Verlust-Rechnung 35

Impressum 42

Grußwort



»UNSERE STADT BRAUCHT PLATZ FÜR ALLE«



Christoph Manjura

Die Zeiten, in denen Wiesbaden sich mit dem Szenario »schrumpfende Stadt« auseinandersetzen musste, gehören schon lange der Vergangenheit an. Zum Glück. Denn Wiesbaden zieht mittlerweile nicht nur zahlreiche neue Bewohnerinnen und Bewohner an, sondern weist auch anhaltend hohe Geburtenzahlen auf. Für eine wachsende Stadt ist es dabei von zentraler Bedeutung, dass es auf dem Wohnungsmarkt Angebote für unterschiedliche Einkommensgruppen gibt, denn Menschen, die in unserer Stadt leben möchten, brauchen ein adäquates Zuhause – eine Stadt ist schließlich für alle da!

Dafür müssen wir in allen Bereichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die damit einhergehende Nachfrage stellt allerdings mittlerweile für alle wachsende Städte in Deutschland zunehmend eine enorme Herausforderung dar. Einen besonderen Handlungsbedarf gibt es in denjenigen Marktsegmenten, in denen der Nachfragedruck am höchsten ist: Mietwohnungen für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen zählen zweifelsohne dazu. Ziel der Stadt Wiesbaden ist deshalb, die Voraussetzungen für den Bau von jährlich 1.200 Wohnungen (davon 400 geförderte Wohnungen) zu

schaffen. Zugleich gilt es, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Quote von 30 Prozent bei städtischen Wohnbaugesellschaften und 22 Prozent bei weiteren Investoren im geförderten Wohnungsbau herzustellen.

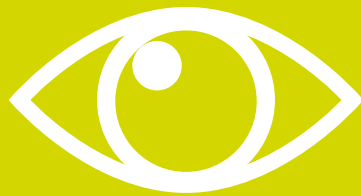
Mit den kommunalen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe verfügt die Stadt Wiesbaden dabei über die notwendigen Instrumente, dieser Zielvorgabe bereits ein deutliches Stück näher zu kommen. Als Aufsichtsratsvorsitzender von GWW und GeWeGe setze ich mich deshalb mit Nachdruck dafür ein, dass dem parlamentarischen Beschluss auch entsprechende Taten folgen und wir das Angebot an bezahlbarem Wohnraum spürbar ausweiten – sowohl für Haushalte mit niedrigem als auch mit mittlerem Einkommen. So haben GWW und GeWeGe 2018 große Kraftanstrengungen unternommen, um den eingeschlagenen Pfad konsequent weiterzugehen. »Wohnungsneubau«, »Bestandssanierungen«, »Einbindung neuer Wohnkonzepte«, das sind die Schlagworte, welche die Aktivitäten der städtischen Wohnbaugesellschaften für den Wiesbadener Wohnungsmarkt auf den Punkt bringen.

Und die Zahlen sprechen für sich: So hatte die GWW 2018 Neubauprojekte mit rund 400 neuen Wohnungen im Bau. Davon wurden bereits 45 Prozent bis zum Jahresende bezugsfertig. Parallel dazu reiften die Pläne für die Realisierung von insgesamt 1.500 weiteren Wohnungen. In der Summe entspricht das fast der Hälfte des erweiterten Neubauprogramms, das die GWW bis 2021 umsetzen wird. Durch den Erwerb von Baugrundstücken hat sich die GWW die entsprechenden notwendigen Flächenpotenziale gesichert, um die Umsetzung dieses ehrgeizigen Neubauprogramms in den nächsten Jahren auch effizient weiterverfolgen zu können.

Erfreulich ist darüber hinaus, dass die GWW 2018 die ersten Neubaumaßnahmen speziell für Haushalte mit mittlerem Einkommen auf den Weg gebracht hat und die Angebote in diesem Bereich in den nächsten Jahren noch deutlich ausweiten wird.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit und ihr Engagement 2018 dazu beigetragen haben, dass Menschen in Wiesbaden gut wohnen können.

Augenblicke 2018





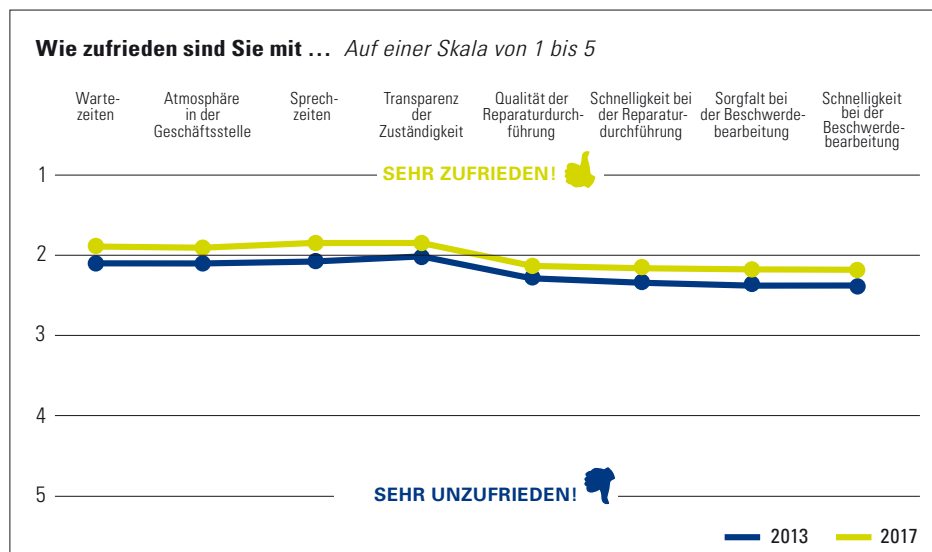
Mieterbefragung

DIE ZUFRIEDENHEIT NIMMT ZU. DEUTLICH.

Die Ergebnisse der zweiten Mieterbefragung, die ein unabhängiges Forschungsinstitut im Auftrag der GWW im Herbst 2017 durchgeführt hat, stimmen zuversichtlich: Knapp 80 Prozent der Mieter sind mit der GWW im Großen und Ganzen zufrieden. Das ist nicht nur im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen ein ausgesprochen guter Wert. Es ist auch noch mal eine deutliche Steigerung gegenüber der ersten Befragung, die 2013 durchgeführt worden war. Seinerzeit gaben 74 Prozent der Mieter an, dass sie mit der GWW zufrieden sind.

Auch der Ruf des größten Wohnungs Vermieters in Wiesbaden hat sich über die Jahre deutlich verbessert: Mehr als zwei Drittel der Mieter würden die GWW weiterempfehlen. 70 Prozent testieren dem Unternehmen einen guten Ruf, 2013 waren es

sechs Prozentpunkte weniger. Bei der Befragung wurde darüber hinaus auch ermittelt, ob GWW-Mitarbeiter freundlich im Umgang sind, sich Zeit für die Anliegen der Mieter nehmen und auch zuverlässig sind. Das Ergebnis: Die Mehrzahl der Befragten ist mit der Service- und Kundenorientierung der GWW-Mitarbeiter »völlig zufrieden«. Vor allem in puncto Freundlichkeit liegen sie an der Spitze und halten dem Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen in ähnlicher Größe locker stand. Auch bei der Betreuung und Beratung schneiden sie gut ab. Es ist sogar gelungen, die Zufriedenheit der Mieter mit der Kundenorientierung der GWW gegenüber 2013 noch einmal deutlich zu steigern. An der Befragung haben 3.000 Mieterhaushalte teilgenommen. Das entspricht einer Rücklaufquote von 25 Prozent.

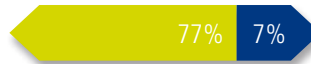


Inwieweit stimmen Sie folgenden Aussagen zu?

Mit der GWW insgesamt zufrieden



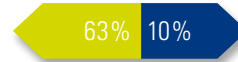
Bereitschaft zur Weiterempfehlung an Freunde und Bekannte



Ruf der GWW ist gut



Wohnsituation insgesamt gut



Wie zufrieden sind Sie mit ...

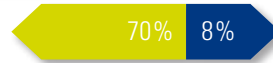
... der Freundlichkeit der Mitarbeiter?



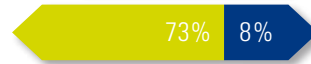
... der Verständlichkeit der Nebenkostenabrechnung?



... der guten Betreuung und Beratung?



... der Information über aktuelle Mieterangelegenheiten?



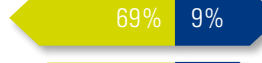
... der telefonischen Erreichbarkeit der Mitarbeiter?



... der zuverlässigen Einhaltung von Absprachen?



... der Zeit für Fragen und Nöte?



... der Sachkompetenz der Mitarbeiter?



... der Unterstützung bei Nachbarschaftsproblemen?



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH (Mieterbefragung, n = 2.435)



AKK

500 NEUE WOHNUNGEN UND BESUCH DER MINISTERIN



Sozialdezernent Christoph Manjura, Staatsministerin Priska Hinz und GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer (v.l.n.r.)

Die vorbereitenden Maßnahmen für die Ersatzbebauung in der Wiesbadener Landstraße 17–23 waren im Frühjahr abgeschlossen, sodass zeitnah mit der Umsetzung der Baumaßnahme begonnen werden konnte.

Am 6. April kam Staatsministerin Priska Hinz vorbei, um den Fördermittelbescheid persönlich zu überreichen, denn rund 60 Prozent der insgesamt 64 neuen Mietwohnungen werden mit Mitteln des Landes Hessen finanziert und können somit besonders preisgünstig vermietet werden. Das Investitionsvolumen für die Wohnhäuser,

die umweltfreundlich mit Erdwärme und Gas-Spitzenlast beheizt werden und zum Teil auf die Wohnbedürfnisse von Rollstuhlfahrern und Senioren zugeschnitten sind, beläuft sich auf rund 14 Mio. Euro. Diese Baumaßnahme ist Bestandteil der Wohnungsbauoffensive, die die GWW unlängst in Amöneburg, Kastel und Kostheim gestartet hat. Im Frühjahr 2018 befand sich bereits ein Projektvolumen von über 500 Einheiten – Gesamtinvestitionsvolumen: rund 110 Mio. Euro – in der Planung bzw. konkreten Vorbereitung. Das Gros der Wohneinheiten soll im preisgünstigen Segment entstehen.



Eckdaten »Wiesbadener Landstraße 17–23«

Projektumfang: Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Mietwohnungen, davon sind 24 Einheiten speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten; 40 Wohnungen werden mit öffentlichen Mitteln gefördert, die Förderquote bei diesem GWW-Projekt beträgt somit 62,5 Prozent.

Wohnfläche: insgesamt etwa 4.175 m²

Investitionsvolumen: rd. 14 Mio. Euro

Besonderheiten: Die Wohnhäuser werden umweltfreundlich – mittels einer Kombination von Erdwärme, Wärmepumpe und Gas-Spitzenlast – beheizt. Alle Wohnungen und öffentlichen Bereiche sind mit dem Rollstuhl erreichbar.

Architekt: Roger Christ, BDA

Baubeschreibung: Die vier Mehrfamilienhäuser werden zu einem Knicke gegliederten Baukörper zusammengefasst, der sich parallel zur Wiesbadener Landstraße erstreckt. Aufgrund des Geländeverlaufes ist ein Souterraingeschoss geplant. Darüber liegen das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Staffelgeschoss (drei Vollgeschosse plus Souterraingeschoss und Staffelgeschoss). Durch die Gebäudekonstellation entstehen im hinteren Bereich des Souterrains ruhige Mietergärten bzw. Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität.



Auszeichnung und Nominierung

»HAUSGRUPPE SCHÖNAUSTRASSE« ÜBERZEUGT ZWEIFACH



Architekt BDA Roger Christ, GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer und Thomas Keller, Prokurist und Bereichsleiter Bau/Technik (v.l.n.r.)

Die 2017 bezugsfertiggestellten Mehrfamilienwohnhäuser der GWW im Wiesbadener Stadtteil Schierstein in der Christian-Morgenstern-Straße wurden vom Bund Deutscher Architekten (BDA) im Rahmen des Architekturpreises »Ausgezeichnete Architektur in Hessen« 2018 mit der »Johann-Wilhelm-Lehr-Plakette« gewürdigt. Der Preis wird nur alle fünf Jahre vergeben. Der Entwurf für die Hausgruppe mit insgesamt 16 Mietwohnungen stammt vom Wiesbadener Büro Christ.Christ. associated architects GmbH. Rund 5,2 Mio. Euro investierte die GWW in die markanten Mehrfamilienhäuser, die den Bewohnern das Gefühl vermitteln, in einem Einfamilienhaus zu leben. Die beiden Terrassenhäuser mit jeweils acht Wohnungen wurden auf der Fläche eines ehemaligen Garagenhofs errichtet und bieten ebenerdig insgesamt 48 offene Stellplätze. Die Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss angeordnet.

Dort befinden sich die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit breiten Glasfronten zu den großen Terrassen. Deren tiefe Brüstungen dienen nicht nur als Sicht-, sondern auch als Schallschutz zur Straße. Darüber hinaus gibt es im zweiten und dritten Obergeschoss großzügige Maisonette-Wohnungen mit begrünten Dachterrassen sowie eine Zweizimmerwohnung. Die Baukosten (KG 300 + 400) für das außergewöhnliche Projekt lagen bei rund 2.300 Euro/m² Wohnfläche (brutto). Darüber hinaus wurde die »Hausgruppe Schönaustraße« auch für den nächsten »DAM Preis für Architektur in Deutschland« nominiert. 100 »bemerkenswerte Gebäude oder Ensembles« werden vom Deutschen Architekturmuseum und den Architektenkammern vorgeschlagen, aus denen eine Expertenjury in einem mehrstufigen Verfahren schließlich drei bis vier Bauten für die Endrunde auswählt. Die Bekanntgabe des Preisträgers erfolgte im Januar 2019.



Wohnprojekte

HORIZONTE E.V. ZIEHT EIN



Zum Einzug erhielt das Wohnprojekt »Horizonte e.V.« von der GWW eine Spende.

»Jeder bestimmt das Maß seines Engagements selbst und ist sich dabei bewusst, dass die Kette mehr ist als die Anzahl ihrer Glieder«, lautet das Leitziel, auf das sich alle 14 Mitglieder des Wohnprojektes Horizonte e.V. verständigt haben. Am 17. Juli wurden ihnen die frisch fertiggestellten Wohnungen im »Quartier D« im Weidenborn offiziell übergeben. Zum Einzug erhielt der Verein von der GWW eine Spende in Höhe von 1.000 Euro. Die Idee, Horizonte e.V. zu gründen, geht in das Jahr 2013 zurück, in dem sich die Initiatorinnen, Heidi Diemer und Heidrun Groeger erstmals getroffen haben und ihre Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen ab der Lebensmitte als Konzept zu Papier gebracht haben. Schnell fanden sich Mitstreiter, die Gefallen an der Idee hatten. Ende 2013 feierten sie bereits das erste gemeinsame Weihnachtsfest.

Nachdem verschiedene Optionen für die Realisierung des Wohntraums geprüft und verworfen worden waren, brachte Bürgermeister Arno Goßmann im Sommer 2014 schließlich das Wohngebiet Weidenborn als möglichen Standort ins Spiel. Nach etlichen Gesprächen mit der GWW war schließlich mit dem geplanten Neubau in der Brunhildenstraße 43 das passende Objekt gefunden, für das im März die Mietverträge unterzeichnet wurden.

Die Mitglieder haben sich zum Ziel gesetzt, im Weidenborn auch Angebote für interessierte Quartiersbewohner zu schaffen – und zwar über alle Altersklassen hinweg. So soll es beispielsweise Kinderbetreuung und Spiel-, Bastel- und Lesenachmittage für die Kleinen geben sowie Flohmärkte, kulturelle Events und bestimmte Kursangebote.



Projektpartnerschaft

HELIOS HSK UND GWW PRÜFEN WOHNBEBAUUNG



Foto: Erika Noack

Mit dem Klinikneubau, für den die Helios HSK im November 2016 den Grundstein legte, eröffnet sich auf dem Gelände der Helios Dr. Horst Schmidt Kliniken möglicherweise Gestaltungspotenzial für die Anordnung von Wohnungen, die unter anderem für Klinikmitarbeiter bereitgestellt und dem Wiesbadener Wohnungsmarkt zugeführt werden könnten.

Angedacht ist zudem, auf dem Gelände auch eine Kita zu errichten. Um die Nutzungsoptionen für die neuen Flächenpotenziale auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen, hat der Klinikbetreiber mit der GWW im Juni eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Dabei soll auch untersucht werden, unter welchen Voraussetzungen eine Änderung des Bebauungsplans für eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist.

Die Fertigstellung des neuen Klinikgebäudes ist für 2021 geplant. 2019 sollen die Ergebnisse der baurechtlichen Vorprüfungen und erste konzeptionelle Ideen für eine Wohnbebauung vorliegen.



Unterstützung

DOMÄNE ERHÄLT NEUEN VERKAUFSWAGEN



Zweimal pro Woche präsentiert der landwirtschaftliche Betrieb Domäne Mechtildshausen sein umfangreiches Obst- und Gemüsesortiment aus kontrolliert biologischem Anbau auf dem Wiesbadener Wochenmarkt. Und das seit rund 30 Jahren. Eine lange Zeit, die auch am Verkaufsstand entsprechende Spuren hinterlassen hat. Dass sich der Teilbetrieb der Wiesbadener Jugendwerkstatt (WJW) auf dem Dern'schen Gelände seit dem Sommer 2018 nunmehr mit einem technisch neuen und optisch zeitgemäßen Auftritt präsentieren kann, wurde dank finanzieller Unterstützung durch die GWW möglich. Das Wohnungsunternehmen hat den Erwerb des neuen Verkaufsstands gesponsert, weil das Hofgut der Domäne Mechtildshausen sowohl als landwirtschaftlicher als auch als Ausbildungsbetrieb eine wertvolle und wichtige Institution ist. Da es auch unter den GWW-Mietern viele gibt, die entweder ihre Einkäufe bei der Domäne tätigen oder als Besucher mit ihren Kindern das Hofgut und den dazugehörigen Streichelzoo erkunden, ist die Entscheidung für die finanzielle Unterstützung leichtgefallen.



E-Mobilität

GWW UNTERSTÜTZT AUSBAU DER LADESTATIONEN



Thomas Keller, Prokurist und Bereichsleiter Bau/Technik, nimmt zusammen mit dem Geschäftskundenbetreuer der ESWE, Marc Rappenecker und seinem Kollegen, Johannes Kraft, Projektleiter E-Mobilität, die neue Ladestation im Weidenborn in Betrieb (v.l.n.r.).

Damit es für die wachsende Anzahl von Elektroautos in der Stadt auch genügend Ladestationen gibt, will ESWE das Netz deutlich ausbauen. Die GWW unterstützt dieses Vorhaben und stellt dafür Flächen zur Verfügung. Im September wurde im GWW-Wohnquartier Weidenborn (Welschstraße 12) eine Ladestation mit zwei Stromtanksäulen in Betrieb genommen. Eine weitere Station mit ebenfalls zwei Säulen befindet sich bereits in der Dantestraße 37. An den Stationen können Autos mit 100 Prozent Naturstrom »betankt« werden. Vorgesehen ist, 2019 weitere Ladestationen auf GWW-Grundstücken in Betrieb zu nehmen.



AKK und Schierstein

DREIMAL RICHTFEST FÜR ÜBER 120 MIETWOHNUNGEN



Richtfest zu feiern, hat bei der GWW Tradition.

Im September und Oktober gab es viel zu feiern: Auf insgesamt drei Baustellen waren die Arbeiten so weit fortgeschritten, dass der Richtkranz hochgezogen werden konnte.

Das erste Richtfest wurde am 11. September in der Zelterstraße 1–5 in Kostheim gefeiert. Dort entstehen bis zum Sommer 2019 insgesamt 46 Mietwohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse von kleinen Haushalten, Senioren und Familien mit Kindern zugeschnitten sind. Das zweite Richtfest fand rund zwei Wochen später in der Karl-Lehr-Straße 21 a in Schierstein statt. Dort entstehen – ebenfalls bis zum Sommer 2019 – insgesamt zwölf Mietwohnungen, von denen zehn Einheiten altersgerecht konzipiert sind. Diese Neubaumaßnahme

ist im Vergleich mit den anderen GWW-Wohnungsbauprojekten zwar relativ klein. Gleichwohl hat der Neubau seinen ganz eigenen Charme, denn er fügt sich harmonisch im Ortskern von Schierstein in eine bestehende Gebäudesituation ein. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet, den Erdgeschosswohnungen sind sogar kleine Gartenanteile zugeordnet. Auch bei der dritten GWW-Baustelle, in der Wiesbadener Landstraße 19–25 in Amöneburg, können sich die zukünftigen Bewohner im Erdgeschoss auf einen eigenen Zugang zum Garten freuen. Dort wurde am 24. Oktober der Richtkranz hochgezogen. Von den insgesamt 122 neuen Mietwohnungen werden rund 44 Prozent öffentlich gefördert.





Stadtteilengagement

TRADITIONELLER KEHRTAG UND GRAFFITI-WORKSHOP



Viele fleißige Helfer beim Kehrtag.



Aus den Fundstücken entsteht Neues.

»Engagierte Kinder räumen auf (und finden Schätze)«, lautete im Spätsommer wieder das Motto für den »Kehrtag« im Bergkirchenviertel. Denn was andere wegwerfen, muss nicht zwingend Abfall sein. Mit ein wenig Fantasie lässt sich daraus etwas völlig Neues zaubern. Dabei zeigen die Kunstwerker von der Wiesbadener Kinder- und Jugendkunstschule e.V. allen, die mitmachen, wie es geht. Die Begeisterung ist inzwischen so groß, dass das gemeinsame Kehren und Sammeln inzwischen schon zu einer festen Tradition geworden ist. Und weil man sich nach »getaner Arbeit« auch ordentlich stärken muss, gibt es selbstverständlich auch noch leckeren Kuchen. Da macht der »Kehrtag« mit den Kunstwerkern umso mehr Freude. Alle fleißigen Helfer und kreativen Köpfe, die am 12. September dazu beigetragen haben, dass das Bergkirchenviertel ein Stück weit sauberer und schöner geworden ist, bekamen großes Lob für ihr Engagement.

Ebenfalls bunt ging es in Klarenthal zu. Dort ist seit Oktober 2011 MOJA im Auftrag des Amtes für Soziale Arbeit für

Mobile Jugendarbeit zuständig. MOJA steht für »Mobile Jugendarbeit«, also für die Arbeit mit Jugendlichen in deren Lebenswelt. Das heißt konkret, Jugendliche bzw. junge Erwachsene zwischen 10 und 21 Jahren werden an ihren Treffpunkten aufgesucht, um ihnen Angebote für die Freizeitgestaltung zu unterbreiten. Die Angebote umfassen Einladungen zu Spielen und zur Teilnahme an einmaligen Veranstaltungen oder die Aufforderung, sich in bestimmten Projekten einzubringen – wie zum Beispiel den »Street Culture Days«, die im Stadtteilzentrum Klarenthal stattfanden. Für eine Gebühr von 5 Euro konnte man dort an einem Musicvideo-, Streetdance-, Graffiti- oder Rap-Workshop teilnehmen – inkl. Material und Verpflegung.

Die GWW unterstützte das Engagement und stellte für den Graffiti-Workshop 2018 die Betonwände der Müllplätze in der Hermann-Brill-Straße 25 und 32 bis 38 zur Verfügung. Das Ergebnis überzeugt: Statt der schmucklosen einfarbigen Flächen strahlen einem nunmehr Motive in fröhlichen Farben entgegen.





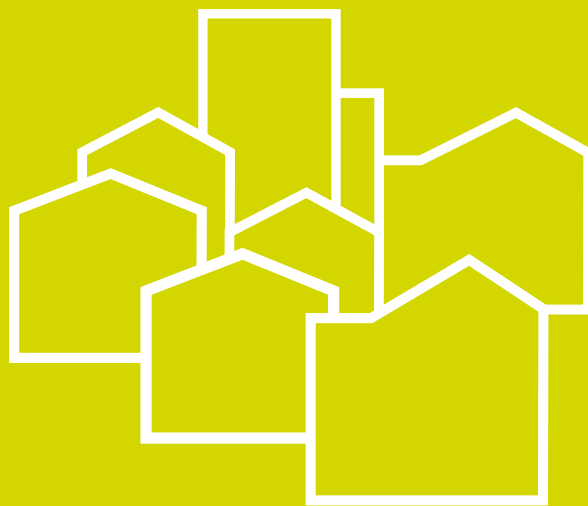
Aufsichtsratsentscheidung

**THOMAS KELLER
WIRD ZUM GESCHÄFTSFÜHRER BESTELLT**



In seiner Sitzung vom 11. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der GWV Thomas Keller mit Wirkung zum 01.01.2019 zum Geschäftsführer bestellt. Das Gremium folgte der Empfehlung des Vorsitzenden, Sozialdezernent Christoph Manjura, einstimmig. Der Vertrag von GWV-Geschäftsführer Hermann Kremer wurde bis zum 30.06.2019 verlängert.

Wir bauen, bauen und bauen



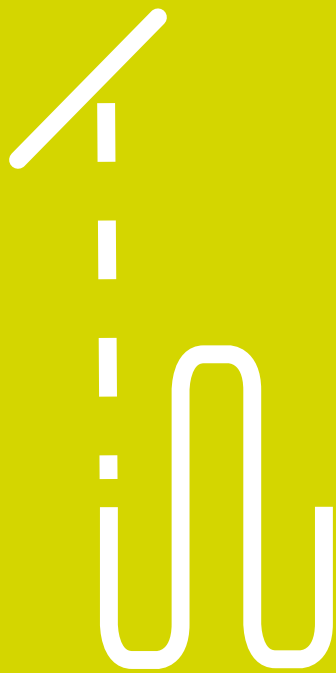


540*

*Wir bauen, bauen und bauen ... seit 2015 haben wir Baustellenfeste für über **540 neue Wohnungen** gefeiert. 2019 werden wir unsere Neubauaktivitäten noch einmal deutlich erhöhen und voraussichtlich den Startschuss für weitere rund 300 neue Wohnungen erteilen können.



Unser Beitrag zum Klimaschutz





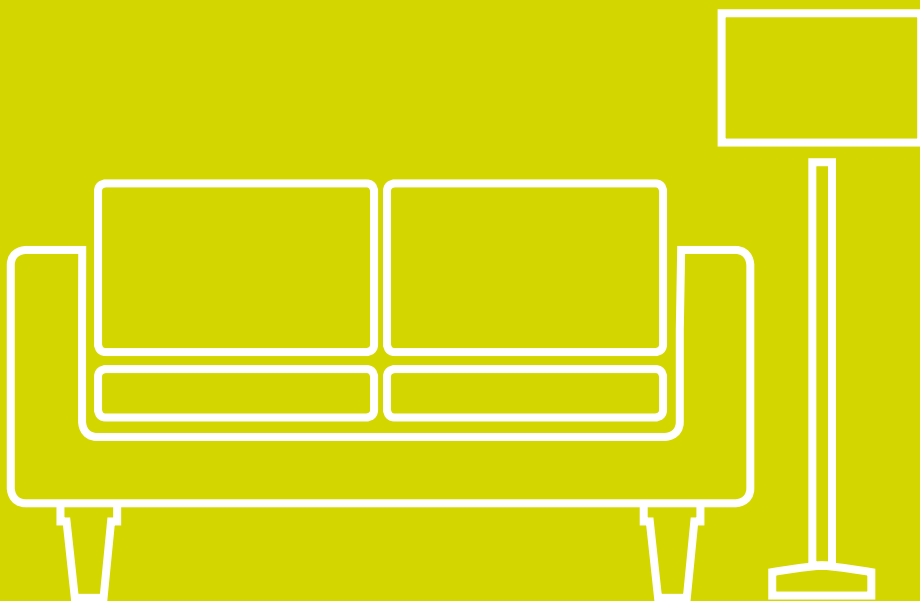
2.133*

*Klimaschutz ist uns wichtig. Und das schon sehr lange! Denn unser erstes Energie-sparprogramm haben wir bereits 2005 aufgelegt. Inzwischen wurde es mehrfach aktualisiert. Durch die konsequente energetische Sanierung unseres Gebäudebestands generieren wir signifikante Einsparungen beim Primärenergiebedarf.

2014 haben wir zudem damit begonnen, auf ausgewählten Dachflächen Fotovoltaikanlagen zu installieren. Im August 2018 waren bereits **2.133 Module** in Betrieb, mit denen bis heute über 460.000 kWh Strom erzeugt werden konnten. Auch auf der Dachfläche unseres Unternehmenssitzes befinden sich Fotovoltaikmodule. Mit dem Strom, den wir damit erzeugen, betanken wir die Elektrofahrzeuge in unserem Fuhrpark. Doch damit nicht genug! Indem wir Dachflächen unserer Neubauten begrünen, bieten wir den Insekten in der Stadt Lebensräume und sorgen gleichzeitig für eine Verbesserung des Mikroklimas. Allein im Wohngebiet Weidenborn haben wir insgesamt mehr als 12.000 m² begrünte Dachflächen geschaffen. 2019 werden wir weitere Anstrengungen unternehmen, einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.



Wohnen im Weidenborn - gestern und heute





*Nach einer Entwicklungs- und Bauzeit von insgesamt 15 Jahren war die Restrukturierung des Wohngebietes Weidenborn mit der Fertigstellung der letzten Bauabschnitte (Quartier G und D) im Dezember 2018 abgeschlossen. 520 schadhafte Bestandswohnungen der Nachkriegsära wurden Schritt für Schritt durch 777 zeitgemäße Wohnungen ersetzt. Über 60 Prozent davon hält die GWW im eigenen Bestand. Ein Teil der modernen, energieeffizienten Mietwohnungen wurde mit öffentlichen Mitteln realisiert und ist somit besonders preisgünstig. Die frei finanzierten Mietwohnungen werden zu Mietpreisen vermietet, die sich in der Mitte des Mietspiegels bewegen. Knapp 300 Einheiten wurden als Bauträgermaßnahme realisiert, um mit den Erlösen zumindest einen Teil der Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 170 Mio. Euro finanzieren zu können.



fertig*

Bilanz Gewinn-und-Verlust-Rechnung



BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		489.358,00	333.289,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.568.754,80		411.263.377,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.809.767,05		3.841.693,05
3. Grundstücke ohne Bauten	10.347.346,22		819.885,97
4. Technische Anlagen	1.264.363,00		1.250.664,00
5. Anlagen im Bau	23.313.889,21		28.274.345,37
6. Bauvorbereitungskosten	5.822.191,86		2.200.049,60
7. Geleistete Anzahlungen	212.427,55		129.864,32
		489.338.739,69	447.779.879,43
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.500.000,00		4.555.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		4.500.200,00	4.555.200,00
Anlagevermögen insgesamt		494.328.297,69	452.668.386,43
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	450.689,62		11.662.518,07
2. Unfertige Leistungen	17.541.950,79		17.718.099,09
3. Andere Vorräte	0,00		1.356,60
		17.992.640,41	29.381.973,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	211.071,84		191.698,33
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	586.636,26		368.805,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	226.239,90		280.283,42
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.495,92		36.267,03
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.390.298,12		3.246.836,83
6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	576,50		74.524,04
7. Sonstige Vermögensgegenstände	703.209,02		554.721,68
		7.162.527,56	4.753.137,16
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		28.827.396,88	26.829.614,35
Umlaufvermögen insgesamt		53.982.564,85	60.964.725,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		34.723,72	10.687,18
Bilanzsumme		548.345.586,26	513.643.780,88

BILANZ ZUM 31.12.2018

PASSIVA	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		30.000.000,00	30.000.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	47.504.942,52		38.245.389,27
		65.984.803,61	56.725.250,36
IV. Jahresüberschuss		17.125.809,41	13.211.378,25
Eigenkapital insgesamt		118.223.613,02	105.049.628,61
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		993.289,03	1.008.219,78
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.346.982,00		1.316.728,00
2. Steuerrückstellungen	1.183.517,26		210.025,35
3. Sonstige Rückstellungen	9.963.332,78		10.330.730,19
		12.493.832,04	11.857.483,54
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.958.235,67		300.972.621,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.155.692,29		9.307.713,33
3. Erhaltene Anzahlungen	20.873.364,96		34.774.238,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	356.356,64		381.898,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.031.336,13		5.388.076,32
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.477.029,32		3.469.693,21
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	40.633.291,56		40.082.201,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten	215.365,32		443.692,77
		415.700.671,89	394.820.134,63
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		934.180,28	908.314,32
Bilanzsumme		548.345.586,26	513.643.780,88

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG
01.01.2018–31.12.2018

	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	67.876.405,34		66.544.696,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	33.364.323,21		14.481.695,83
c) aus Betreuungstätigkeit	6.982.674,23		6.396.649,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.873,70		105.616,59
		108.334.276,48	87.528.659,32
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-11.387.976,75	9.826.803,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		893.910,35	589.464,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.623.229,24	2.527.227,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.392.369,53		-36.301.522,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.852.114,60		-11.576.299,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.398.026,44		-3.639.909,40
		-47.642.510,57	-51.517.731,43
6. Rohertrag		55.820.928,75	48.954.423,90
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.566.494,29		-8.131.620,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 167.005,99 EUR; Vorjahr: 155.725,23 EUR)</i>	-2.599.300,05		-2.380.792,09
		-11.165.794,34	-10.512.413,06
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.934.135,36	-9.754.225,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.965.276,54	-5.239.826,27
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		55.893,27	54.883,71
11. Erträge aus Beteiligungen		12,00	12,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		191.182,42	222.882,82
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.067.209,46	-8.150.384,13
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.084.207,53	-627.188,00
15. Ergebnis nach Steuern		18.851.393,21	14.948.165,87
16. Sonstige Steuern		-1.725.583,80	-1.736.787,62
17. Jahresüberschuss		17.125.809,41	13.211.378,25

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2018–31.12.2018	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.373.058,90		30.144.281,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	986.500,00		4.193.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,71		5.333,55
		31.374.138,61	34.343.115,12
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-43.668,92	102.989,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		22.037,73	46.250,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.372.218,20	1.145.661,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.945.987,99		-17.119.444,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-359.977,41		-1.682.175,63
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.102.934,50		-2.148.590,80
		-19.408.899,90	-20.950.211,06
6. Rohertrag		13.315.825,72	14.687.805,14
7. Personalaufwand		-69.013,17	-45.885,82
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.794.540,72	-5.678.975,12
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-700.802,22	-613.000,96
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögen		2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.246,60	4.096,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.506.060,31	-6.311.589,81
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-160.174,70	-331.278,75
14. Ergebnis nach Steuern		1.086.483,48	1.711.173,06
15. Sonstige Steuern		-562.679,62	-552.039,92
16. Jahresüberschuss		523.803,86	1.159.133,14

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.834.696,68		251.592.593,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.779.899,08		5.982.027,80
3. Anlagen im Bau	4.718.241,15		1.978.463,12
4. Bauvorbereitungskosten	128.681,74		166.716,88
		259.461.518,65	259.719.800,89
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	70,00		70,00
Anlagevermögen insgesamt		259.461.588,65	259.719.870,89
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		7.917.944,01	7.961.612,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	153.157,47		208.404,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		15.158,83
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.829,91		834,28
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.138.085,43		1.142.690,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	124.724,92		71.174,15
		1.417.797,73	1.438.261,51
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.078.550,06	315.242,43
Umlaufvermögen insgesamt		10.414.291,80	9.715.116,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		269.875.880,45	269.434.987,76

BILANZ ZUM 31.12.2018

PASSIVA	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		27.500.000,00	27.500.000,00
II. Kapitalrücklage		126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.590.656,16
2. Andere Gewinnrücklagen	12.154.928,82		10.995.795,68
		13.745.584,98	12.586.451,84
IV. Jahresüberschuss		523.803,86	1.159.133,14
Eigenkapital insgesamt		41.3896.281,65	41.372.477,79
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.223.899,56	3.229.907,29
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	554.170,00		517.407,00
2. Steuerrückstellungen	460.219,22		545.155,62
3. Sonstige Rückstellungen	1.568.036,54		1.899.065,64
		2.582.425,76	2.961.628,26
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.895.764,12		185.753.133,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.454.559,51		3.506.199,81
3. Erhaltene Anzahlungen	9.549.095,12		9.429.163,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	267.908,51		213.816,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.547.570,38		2.036.902,26
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.756.183,73		1.896.107,90
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	18.122.468,78		18.419.060,25
8. Sonstige Verbindlichkeiten	6.480,58		7.959,93
		221.600.030,73	221.262.343,47
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		573.242,75	608.630,95
Bilanzsumme		269.875.880,45	269.434.987,76

IMPRESSUM

Herausgeber

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: info@gww-wiesbaden.de
www.gww-wiesbaden.de

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May, Wiesbaden

Entwurf, Satz und Gestaltung

manthey.typodesign, Wiesbaden

Fotos

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Erika Noack

Druck

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG
www.seltersdruck.de

Der vorliegende Geschäftsbericht steht im Internet unter
www.gww-wiesbaden.de zum Download bereit.

