

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Ge
We
Ge

GW[^]W



CHANGE



INHALT

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Christoph Manjura	06
Interview mit Thomas Keller, Geschäftsführer Die »GWW der Zukunft« formen	08
Augenblicke 2019 Engagement – GWW wird Mitglied im Klimaschutzbeirat	12
Baukultur – Sanierung »Westerwaldstraße« abgeschlossen	12
Aufstockung – Ein kleiner Baustein	13
Verabschiedung – Hermann Kremer geht in den Ruhestand	14
Austausch – Praxistest mit den Rhine River Rhinos	15
LuWiA – Großes Interesse an Informationen	16
Teamgeist – GWW-Mitarbeiter werkeln für EVIM Altenhilfe	16
70 Jahre GWW	18
Interview mit René Weimer, Prokurist und Bereichsleiter Rechnungswesen und Marcus Burger, Leiter EDV	20
Wohnungsbau	24
Interview mit Manuela Meudt, Prokuristin und Bereichsleiterin Objekt- und Mieterservice	26
Zielgruppen im Überblick	30
Mobilität im Quartier	34
Bilanz Gewinn-und-Verlust-Rechnung	38
Impressum	46

Grußwort





»WOHNEN – DIE SOZIALE FRAGE UNSERER ZEIT«



Christoph Manjura

Meines Erachtens ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums – gerade in Ballungsgebieten wie dem Rhein-Main-Gebiet – die soziale Frage unserer Zeit. Denn immer mehr Bürgerinnen und Bürger in solchen Ballungszentren (d. h. auch in Wiesbaden) erleben, dass die Versorgung mit passendem Wohnraum, den man sich auch leisten kann, zunehmend schwieriger wird. Deshalb ist für uns als Landeshauptstadt Wiesbaden ein besonderer Handlungsbedarf geboten, vor allem auch für diejenigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, für die der Nachfragedruck am größten ist – d. h., Mietwohnungen für Haushalte mit sogenannten kleinen und mittleren Einkommen zu schaffen. Damit wir diesem steigenden Nachfragedruck auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt auch effektiv begegnen können, müssen wir nach wie vor in den Neubau von Wohnungen investieren.

Die Stadt Wiesbaden hat sich hierbei zum Ziel gesetzt, jährlich die Voraussetzungen für den Bau von bis zu 1.200 Wohnungen (400 davon als geförderte Wohnungen) zu schaffen. Dabei muss natürlich auch immer die soziale (z. B. Kita und Schule) und die technische (z. B. Verkehrs-

wege) Infrastruktur bedacht werden, die inzwischen hier vor Ort durch die Wiesbadener Soziale gerechte Boden Nutzordnung (WiSoBoN) geregelt wird. Aber auch Fragen der klimatischen Auswirkungen dürfen beim Neubau (und natürlich auch bei Sanierungen) schon längst nicht mehr außen vor gelassen werden. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW und GeWeGe haben in ihrem Leitbild genau diese Herausforderungen aufgegriffen:

»Unser gemeinsames Ziel ist es, das Wohnen für Menschen in unserer Stadt lebenswert zu gestalten und zu erhalten. Dabei sind wir uns unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, seit mehr als 60 Jahren.«

Hierbei haben sich die GWW und die GeWeGe ehrgeizige Ziele in Bezug auf den Neubau und auf die Sanierung der bisherigen Bestände gesteckt. So wurden, um das große Neubauprogramm auch in den nächsten Jahren effizient weiter umsetzen zu können, mögliche Flächenpotenziale identifiziert und erworben. Zahlreiche Wohnungen wurden im Jahr 2019 im gesamten Stadtgebiet fertiggestellt und – wie schon in 2018 begonnen – zudem gezielt Neubauprojekte für Haushalte mit mittleren Einkommen auf den Weg gebracht. Mir als Aufsichtsratsvorsitzendem der GWW/

GeWeGe ist es ein wichtiges Anliegen, den eingeschlagenen Weg der beiden Wohnungsbaugesellschaften, große Investitionen in den Neubau – gerade auch für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – zu tätigen, tatkräftig zu unterstützen und ich freue mich, dass hier der gesamte Aufsichtsrat der GWW und der GeWeGe dieses Ziel mitträgt und unterstützt.

Der Aufsichtsrat hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 gut und konstruktiv mit der neuen Geschäftsleitung zusammengearbeitet. Beispielhaft dafür war der gute und konstruktive Diskussionsprozess bei der Einführung eines Mietendeckels. Ebenso war sichergestellt, dass das Gremium stets zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Vorgänge und strategischen Entscheidungen informiert wurde und so seine Beratungs- und Überwachungsfunktion in vollem Umfang wahrnehmen konnte.

Mein besonderer Dank gilt deshalb allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit und ihr Engagement im Jahr 2019 ein weiteres Mal dazu beigetragen haben, dass die Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger – getreu dem Leitbild der Wohnungsbaugesellschaft – in Wiesbaden ein gutes Zuhause finden.



Interview

DIE »GWW DER ZUKUNFT« FORMEN

Wer ein Unternehmen zukunftsfähig machen möchte, braucht einen guten Plan und das Vertrauen einer motivierten Mannschaft mit guten Teamplayern. GWW-Geschäftsführer Thomas Keller über die Stärke und Fähigkeit des Unternehmens, sich immer wieder neu zu erfinden.



Herr Keller, Sie haben 2019 eine Vielzahl von Veränderungen angestoßen und betonen immer wieder, wie wichtig es ist, dass das Unternehmen insgesamt agil bleibt. Warum?

Keller: Auch ein kommunales Wohnungsunternehmen muss in der Lage sein, sich immer wieder aufs Neue auf veränderte Rahmenbedingungen einzustellen. Dass das eine Eigenschaft ist, die die GWW auszeichnet, hat das Unternehmen in seiner 70-jährigen Geschichte immer wieder unter Beweis gestellt. Es hilft allen, sich immer mal wieder daran zu erinnern, worin wir stark sind und was wir schon alles gemeinsam geschafft haben. Das nimmt Skeptikern und Bedenkenträgern den Wind aus den Segeln. Wir wollen schließlich wachsen und Chancen nutzen, die sich bieten. Dafür ist es wichtig, wachsam zu sein und sich stetig weiterzuentwickeln. Das meine ich mit Agilität.

Betrifft das alle Unternehmensbereiche?

Keller: Ja, denn wir wollen schließlich als Mannschaft gemeinsam die »GWW der Zukunft« formen. Damit wir dieses Ziel erreichen können, muss zum einem jedem klar sein, wohin die Reise geht. Zum anderen muss das Zusammenspiel untereinander gut funktionieren. 2019 wurden also nicht nur die Führungsebene, Aufgaben, Zuständigkeiten und Geschäftsbereiche neu strukturiert, sondern auch strategische Themenfelder identifiziert, die für die Zukunft der GWW Relevanz haben. Für diese Themen wurde jeweils eine Projektgruppe gebildet, in der sich Mitarbeiter aus unter-

schiedlichen Abteilungen aktiv mit ihren kreativen Ideen einbringen und gemeinsam Lösungen für die jeweilige Aufgabenstellung entwickeln. An dieser Stelle will ich die Gelegenheit nutzen, der Belegschaft mal ein großes Lob dafür auszusprechen, dass sie die Neujustierung des Unternehmens durchweg so positiv aufnimmt und mitträgt. Die gute Resonanz stimmt mich zuversichtlich, dass wir die Ziele, die wir uns gesteckt haben, auch erreichen.

Welche sind das konkret?

Keller: Unser Unternehmenszweck ist es, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dabei stehen wir vor der großen Aufgabe, die Wohnungsnachfrage, die mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum einhergeht, nachhaltig zu befriedigen – und zwar insbesondere für die Zielgruppen, die bezahlbaren Wohnraum brauchen, weil ihr Haushaltsbudget nicht ausreicht, eine Kaltmiete von 14€ Euro plus X zu bezahlen. Dafür brauchen wir Grundstücke.

2019 ist es gelungen, weitere Flächen zu akquirieren. Reicht das zusammen mit den Potenzialen von »Linde-Quartier« und »Auf den Eichen« nicht aus?

Keller: Die gute Nachricht ist in der Tat, dass wir im ersten Quartal gleich zwei weitere wichtige Ankäufe protokollieren konnten: Mit dem neu erworbenen 1,3 ha großen Grundstück in Klarenthal und dem 1,7 ha großen Areal in Kostheim verfügen wir jetzt über eine Flächenreserve, die insgesamt ein Entwicklungspotenzial für knapp 1.000 neue Wohnungen bietet.

*Thomas Keller
Geschäftsführer der GWW*



Unsere Planungen sehen jedoch vor, unser Portfolio bis 2030 um rund 3.000 Einheiten zu vergrößern. Das heißt: Wir brauchen noch mehr Grundstücke. Erschwerend kommt hinzu, dass die Umsetzung unseres Wohnungsneubauprogramms auch sehr stark davon abhängt, wie zügig wir für die akquirierten Flächen Baurecht erhalten.

Gleichzeitig müssen wir die Veränderungen am Markt im Blick behalten, denn wir finanzieren einen Teil unserer Investitionen über Bauträgermaßnahmen. Wenn die Nachfrage in diesem Marktsegment abflacht, müssen wir das frühzeitig erkennen, um entsprechend agieren zu können. Es gibt also viele Faktoren, die Einfluss auf unsere Entwicklung haben.

Sie haben zu Anfang unseres Gesprächs erwähnt, auch Chancen nutzen zu wollen ...

Keller: Die eröffnen sich uns vor allem durch technische Entwicklungen. Vieles verändert sich in einem rasanten Tempo. Dabei haben wir immer die Wahl, zu entscheiden, ob wir uns bestimmte Entwicklungen zunutze machen oder lieber zuschauen wollen, wie der berühmte Zug an uns vorbeifährt. Ich werbe bei uns dafür, offen und bereit für Neues zu sein, wenn sich dadurch die Rahmenbedingungen für unsere Arbeit verbessern lassen. Deshalb ist die Digitalisierung für mich auch eines der wichtigsten Themen, die wir angehen müssen, um weiter voranzu-

kommen. Wenn es uns gelingt, die Prozesse in unserem Unternehmen so zu vereinfachen und zu optimieren, dass wir produktiver und effizienter werden, profitieren nicht nur die Mitarbeiter, sondern auch unsere Kunden.

Worin bestehen die Herausforderungen?

Keller: Abgesehen von der Entwicklung der Baukosten, ist der Klimaschutz ein Thema, mit dem wir uns intensiv auseinandersetzen wollen und müssen. Wir haben unser ökologisches Bewusstsein in den letzten Jahren schon deutlich geschärft.

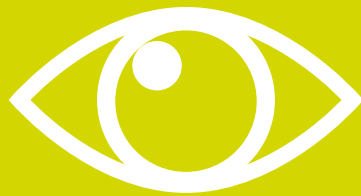
Mit unseren Investitionen in die energetische Optimierung unseres Gebäudebestands und mit neuen Energieversorgungskonzepten, die wir bei unseren Neubaumaßnahmen testen, gelingt es zwar, den Energiebedarf der Wohnimmobilien zu reduzieren. Deswegen ist unser Portfolio mit seinen rund 13.000 Mietwohnungen allerdings noch lange nicht klimaneutral. Ich mache keinen Hehl daraus, dass das eine Herkulesaufgabe ist.

Gleichwohl beschäftigen wir uns damit, wie wir uns in den nächsten Jahren diesem Ziel Schritt für Schritt nähern können. Denn ich wünsche mir, dass wir auch für diese zentrale Zukunftsaufgabe ein Konzept entwickeln, das umsetzbar und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig ist.

Herr Keller, herzlichen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte GWW-Pressesprecherin Alexandra May, Immobilienökonomin (EBS).

Augenblicke 2019





Engagement
**GWW WIRD MITGLIED
IM KLIMASCHUTZBEIRAT**


Um die Stadt bei der Umsetzung ihres Klimaschutzkonzeptes zu unterstützen, zu beraten und aktiv zu begleiten, haben die Stadtverordneten im Oktober 2018 beschlossen, einen Klimaschutzbeirat zu gründen. Dafür wurden insgesamt 22 Vertreter von verschiedenen Institutionen, Gesellschaften und Vereinen angefragt, ob sie sich als Mitglied in dem Beirat engagieren möchten.

18 haben zugesagt. Auch die GWW sichert bei diesem Projekt ihre Unterstützung zu. Wiesbaden steht mit dem Ansatz nicht allein da. In der Region Frankfurt-Rhein-Main haben einige Städte ein entsprechendes Gremium ins Leben gerufen. In Mainz gibt es diesen Beirat sogar bereits seit 1994. Die Geschäftsstelle des Klimaschutzbeirates ist im Umweltamt angesiedelt.

Baukultur
**SANIERUNG »WESTERWALD-
STRASSE« ABGESCHLOSSEN**


Nach sechs Jahren konnten die aufwendigen Sanierungsarbeiten für die 116 Wohnungen in den denkmalgeschützten Wohnhäusern der Westerwald-/Eckernförderstraße im Sommer 2019 abgeschlossen werden. Über 18 Mio. Euro hat die GWW in diese besondere Maßnahme investiert. Um die historischen Wohnhäuser zukunftsfähig zu machen und an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen, wurden nicht nur die Bäder, Elektroinstallationen und Heizungsanlagen erneuert, sondern auch die schieferbedeckten Dächer neu eingedeckt und die Fassaden neu angelegt. Zudem sind die Gesimse, die Traufkästen und sämtliche Ornamente aufgearbeitet bzw. nachgebaut worden, auch die Sandstein- und Natursteinsockel wurden aufgearbeitet, ausgebessert und instand gesetzt. In Teilen war auch eine Anpassung der Wohnungsgrundrisse erforderlich. Der Abschluss der Arbeiten wurde gemeinsam mit den Mietern gefeiert. Im Schnitt bringt die GWW jedes Jahr bis zu 300 Bestandswohnungen energetisch auf einen zeitgemäßen Stand und erhält die Wohnungen damit nachhaltig vermarktungsfähig.

Aufstockung

EIN KLEINER BAUSTEIN



Aufzüge ermöglichten die Aufstockung der Wohnhäuser

Die baulichen Rahmenbedingungen in den GWW-Wohnhäusern in der Niederwaldstraße 46–48 waren so gut, dass im Zuge der Sanierung die Gebäude nicht nur jeweils um ein Geschoss aufgestockt werden konnten, sondern sich ausnahmsweise auch Aufzugsanlagen einbauen ließen. Das war eine wesentliche Voraussetzung dafür gewesen, die sechsgeschossigen Gebäude jeweils um ein Stockwerk zu ergänzen. Dadurch konnten insgesamt sechs neue Wohnungen geschaffen werden.

Knapp sechs Mio Euro wurden in die Vollsanierung der Wohngebäude aus den 1950er Jahren investiert. 20 Prozent der 36 Bestandsmieter sind in ihre neu hergerichteten Wohnungen wieder zurückgezogen. Für die verbleibenden, freien Mietwohnungen überstieg die Nachfrage das Angebot um mehr als das Vierfache. Da eine Aufstockung von Bestandsgebäuden häufig aus baulichen wie auch städtebaulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, sind über einen Zeitraum von zehn Jahren dadurch nur 100 zusätzliche Wohnungen entstanden.



*Verabschiedung***HERMANN KREMER GEHT IN DEN RUHESTAND**

Nach rund 15 Jahren wurde Hermann Kremer von der Belegschaft und zahlreichen Weggefährten aus seinem Berufsleben in den Ruhestand verabschiedet. Der Diplomkaufmann kam im Mai 2004 ins Unternehmen, verantwortete zunächst den Aufbau des Bereichs WEG-Verwaltung und Wohnungsprivatisierung, wurde zum Prokuristen bestellt, übernahm später die Leitung des Teams »Neubau und Großsanierung« und verantwortete den An- und Verkauf, bevor er 2008 die Leitung der Bereiche »Rechnungswesen« und »Controlling und Finanzierung« übernahm. 2015 wurde er vom Aufsichtsrat als Nachfolger von Xaver Braun zum Geschäftsführer berufen.

Austausch

PRAXISTEST MIT DEN RHINE RIVER RHINOS



Die Rollstuhlbasketballer des SV Rhinos Wiesbaden e.V.

Wie rollstuhltauglich ist eine barrierefreie Mietwohnung? Mirko Korder, selbst aktiver Rollstuhlfahrer und Manager bei der erfolgreichen deutschen Rollstuhlbasketball-Mannschaft Rhine River Rhinos, wurde von der GWW eingeladen, in einem fertiggestellten Neubauprojekt den Praxistest zu machen. Das Ziel des gemeinsamen Ortstermins: nicht nur konkrete Anregungen für die Planung rollstuhlgerechter Wohnungen zu erhalten, die in zukünftige Projektentwicklungen einfließen sollen, sondern auch das Vermietungsteam dafür zu sensibilisieren, dass eine als »altersgerecht« deklarierte Wohnung auch für aktive Rollstuhlfahrer voll funktionsfähig ist.



LuWiA

GROSSES INTERESSE AN INFORMATIONEN



LuWiA-Infonachmittag am 16. Oktober im Roncalli-Haus

Durchschnittlich zweimal im Jahr werden ältere Mieter von dem Team »Leben und Wohnen im Alter (LuWiA)« zu Informationsveranstaltungen eingeladen. Das kostenfreie Angebot wird seit nunmehr über zehn Jahren rege genutzt. Ebenso die Beratungs- und Serviceangebote. Das speziell geschulte LuWiA-Team ist für die Mieter ein kompetenter Ansprechpartner, wenn es darum geht, wie Mieter Alltagshürden in ihrem Zuhause so meistern können, dass sie möglichst lange eigenständig und sicher in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben können. Aufschluss über potenzielle Risiken und Hindernisse gibt ein gemeinsam durchgeführter »Wohnungs-Check«. Darüber hinaus setzt sich das LuWiA-Team in verschiedenen GWW-Wohnquartieren aktiv für die Förderung von Nachbarschaften ein.

Teamgeist

GWW-MITARBEITER WERKELN FÜR EVIM ALTENHILFE



An die Schaufeln, fertig, los!

Die jährliche Projektwoche »Wiesbaden Engagiert« zählt für etliche GWW-Mitarbeiter zu den feststehenden Terminen im Kalender. Jahr für Jahr bringen sie sich ein, um gemeinsam Gutes zu bewirken, und festigen dabei zugleich auch bereichsübergreifend als GWWler den Teamgeist.

2019 wurde von den helfenden Händen im Johann-Hinrich-Wichern-Stift im Außenbereich ein artgerechtes und winterfestes Gehege für Kaninchen gebaut. Denn das Stift, das zur EVIM Altenhilfe gehört, unterstützt und fördert den Kontakt zwischen Mensch und Tier. So zählen auch Fische zu den tierischen Mitbewohnern und Mitarbeiter des Stifts dürfen sogar regelmäßig ihre Hunde mitbringen.



70*





*Am 30.03.1949 haben Vertreter der Stadt Wiesbaden und der gewerblichen Wirtschaft gemeinsam die Gemeinnützige Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH gegründet. An dem seinerzeit erteilten Gründungsauftrag, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, hat sich im Laufe des **70-jährigen Bestehens** nichts geändert. Ganz im Gegenteil! Damit die Stadt ihre definierten wohnungspolitischen Zielvorgaben erreichen kann, ist die GWW als kommunales Wohnungsunternehmen nach wie vor ein wichtiges Steuerungsinstrument.



Interview

INNOVATIONSTREIBER DIGITALISIERUNG

René Weimer und Marcus Burger über Optimierungspotenziale, interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Chancen, die sich durch die Digitalisierung für die GWW eröffnen.

Nach Berechnungen der Stadt Wiesbaden sollen in der hessischen Landeshauptstadt jährlich rund 1.200 neue Wohnungen gebaut werden. 30 Prozent davon sollen im geförderten Segment entstehen. Die GWW ist als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in diesem Kontext für die Stadt ein wichtiges Steuerungsinstrument, um die ausgegebenen Wohnraumversorgungsziele zu erreichen. 2017 hat die GWW ihr eigenes Wohnungsneubauprogramm noch einmal angepasst. Geplant ist, bis 2030 etwa 4.000 neue Wohnungen zu bauen, was einem Investitionsvolumen von voraussichtlich mehr als 1 Mrd. Euro entspricht. Welche Auswirkungen hat dieses Wachstum auf die Unternehmensbereiche, die Sie verantworten?





Marcus Burger
Leiter EDV



René Weimer
Prokurist und Bereichsleiter
Rechnungswesen

Weimer: Im Bereich Rechnungswesen, Controlling und Finanzierung wollen wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dieses Wachstumsprogramm solide zu finanzieren. Andererseits müssen wir aber auch mit Blick auf die Rahmenbedingungen, die uns u.a. durch Baukostenerhöhungen, WiSoBoN* und Mietpreisbegrenzungen vorgegeben werden, den Spagat hinbekommen, wirtschaftlich zu agieren.

Mit welchen Herausforderungen haben Sie es konkret zu tun?

Weimer: Die Baukosten haben sich in den letzten Jahren mit einer enormen Geschwindigkeit nach oben entwickelt. Am Beispiel der Quartiersentwicklung Weidenborn lässt sich das sehr gut veranschaulichen. Die ersten Baumaßnahmen in der Schinkelstraße konnten 2006 im Schnitt noch zu einem Preis von 1.500 Euro/m² Wohnfläche realisiert werden. Zehn Jahre später mussten dafür knapp 50 Prozent mehr budgetiert werden. Inzwischen liegen die Baukosten bei 3.250 Euro/m².

Das klingt nach einem erhöhten Finanzierungsbedarf ...

Weimer: Ja, vor allem, wenn man berücksichtigt, dass wir im frei finanzierten Segment die Mietwohnungen nur zum Mittelwert des Mietspiegels anbieten. Dass wir die Finanzierung des Wachstumsprogramms trotzdem abbilden können, liegt zum einen an dem vergleichsweise günstigen Zinsumfeld und zum anderen auch an der guten Nachfrage nach Wohneigentum. Denn durch den Verkauf von Eigen-

tumswohnungen können wir zusätzliche Erträge generieren, wodurch sich auch Liquiditäts- und Finanzierungsmöglichkeiten verbessern. Darüber hinaus ist es wichtig, dass sich der Bereich Controlling regelmäßig mit der Bauabteilung über die Baukostenentwicklung verständigt. Wir stimmen uns dazu immer wieder ab. Dadurch können wir frühzeitig erkennen, ob es Abweichungen von den getroffenen Annahmen gibt und der Kurs gegebenenfalls neu justiert werden muss. Die Sicherstellung der Finanzierung ist eng gekoppelt mit der Liquiditätssteuerung.

4.000 Wohnungen neu zu bauen, bedeutet für alle Unternehmensbereiche mehr Arbeit. Inwieweit kann die Digitalisierung eine unterstützende Wirkung entfalten, so, dass die anstehenden Aufgaben auch von allen gleichermaßen gestemmt werden können?

Burger: Die Digitalisierung verändert unser Arbeitsleben. Unsere Geschäftspartner, Kunden und Mitarbeiter wollen wir durch die Digitalisierung unterstützen. Indem zum Beispiel ortsungebundene Arbeit wesentlich vereinfacht wird, können Serviceleistungen fast an jedem Ort erbracht werden.

Weimer: Wenn es Optimierungspotenzial gibt, dann gerade auch im Bereich des Rechnungseingangs- und Rechnungsbearbeitungsprozesses! Die Digitalisierung spielt deshalb für uns eine ganz große Rolle, weil wir dadurch schneller und effizienter werden und so Ressourcen schonen.



*Wiesbadener Sozialgerechte BodenNutzung.



Und das wirkt sich schließlich auf die gesamten Unternehmensprozesse aus. Für uns eröffnen sich mit der Digitalisierung also enorme Chancen, neue Kapazitäten zu generieren und Transparenz zu schaffen.

Lässt sich das an einem Beispiel verdeutlichen?

Burger: Unsere Außendienstler und Techniker sind immer weniger an Papier gebunden. Die Aufgaben können zunehmend direkt vor Ort erledigt bzw. direkt von unseren Mietern in die Wege geleitet werden. So wird ein Auftrag mittlerweile digital erfasst, ist dadurch sofort in unserem System und kurz darauf beim Handwerker auf dem Smartphone.

Umgekehrt kann ein Handwerker Rechnungen bei uns digital einreichen, ohne dass im Prozess bis zur Zahlung ein Stück Papier benötigt wird. Diesen erfolgreich eingeleiteten Prozess wollen wir sukzessive auch auf den Posteingang ausweiten, um unter anderem die digitale Bearbeitung von Rechnungen zu forcieren und die Mieterkommunikation zu verbessern.

Weimer: Unser Projekt »Digitaler Post- und Rechnungseingang« ist dabei auch ein Musterbeispiel für interdisziplinäres Arbeiten, weil alle eingebunden sind und wir bereichsübergreifend für ein Ziel arbeiten. Es beginnt beim Posteingang, geht über die Rechnungsbearbeitung und -prüfung in alle Bereiche des Hauses und »landet« dann schlussendlich zur Verbuchung und Zahlung im Rechnungswesen.

Dass die Digitalisierung hier schnell Effizienzvorteile bringt, hat für alle schon zu Beginn auf der Hand gelegen. Mit der Einbindung aller Fachbereiche von Anfang an ist fachbereichsübergreifend eine hohe Akzeptanz entstanden und eine gemeinsame Zielsetzung entwickelt worden.

Burger: Wir werden in Projekten weitere softwaregestützte Dienste entwickeln, die unsere Prozesse vereinfachen und es uns ermöglichen, marktgerechter zu agieren. Dazu werden wir zu den bestehenden Softwareprodukten »JobRouter« einführen. »JobRouter« ist eine Software, in der neu modellierte Prozesse abgebildet und zügig in Produktivumgebungen eingebettet werden können. Hierbei werden die Prozesse der Rechnungsbearbeitung und Postbearbeitung vorrangig im Fokus stehen.

Die Umsetzung dieser zwei Prozesse wird unseren Kunden und uns Vorteile bringen. Wir wollen damit unsere Durchlaufzeiten reduzieren, um unseren Kunden eine schnellere Antwort bieten zu können. In Bezug auf die Rechnungsbearbeitung würde das schnellere Zahlungen an unsere Auftragnehmer bedeuten. Außerdem werden wir einen softwaregestützten Mieterwechsel einführen. Dabei werden die Informationen und Mitarbeiter so mit der Software verwoben, dass in jeder Arbeitsstufe klar ist, was zu tun ist. Mit Spannung sehen wir weiteren Projekten entgegen, die positive Wirkungen außerhalb und innerhalb der GWW bringen werden. Damit kann auch die Bindung zu unseren Kunden intensiviert werden.



Die Fragen stellte GWW-Pressesprecherin Alexandra May, Immobilienökonomin (EBS).

Wohnungsbau



309*

Legende

*2019 war für die GWW das Jahr der Grundsteinlegungen, Spatenstiche und Richtfeste. Es verging kaum ein Monat, in dem nicht mit den Bauleuten zusammen ein traditionelles Baustellenfest gefeiert wurde. So fiel in der ersten Jahreshälfte unter anderem für die neue »Hermann-Löns-Siedlung« in Schierstein und das neue »Waldviertel« in Dotzheim der Startschuss für den jeweils ersten Bauabschnitt. Im Quartier »Hagenstraße/Gernotstraße« kam sogar der hessische Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir zur Grundsteinlegung vorbei. Auch in der zweiten Jahreshälfte reihte sich ein Termin an den anderen. Unterm Strich wurde 2019 von der GWW der Bau von insgesamt 309 neuen Mietwohnungen initiiert, von denen das Gros bis Ende 2020 bereits fertiggestellt sein wird.



GWW



Interview

DREI FRAGEN AN ...

Manuela Meudt, Prokuristin und Bereichsleiterin Objekt- und Mieterservice über Loyalität, Kommunikation und Vertrauen im Zuge von Veränderungen.

*Manuela Meudt
Prokuristin und Bereichsleiterin, Objekt- und Mieterservice*





Frau Meudt, 2019 wurden bei der GWW etliche Projektgruppen initiiert. Gab es dabei Bereiche bzw. Themen, die besonders im Fokus standen?

Meudt: Wenn man berücksichtigt, dass es viele Schnittstellenthemen gibt, zieht sich das Spektrum, mit dem sich die verschiedenen Projektgruppen beschäftigen, eigentlich durch alle Aufgaben- bzw. Geschäftsbereiche. Zum Beispiel haben wir eine Projektgruppe »Mieterwechsel« gebildet, die sich damit beschäftigt, wie sich die Digitalisierung nutzen lässt, um den Arbeitsprozess für alle, die daran beteiligt sind, insgesamt zu verbessern. Alle sollen zur gleichen Zeit dieselben Infos haben und auf einen Blick sehen können, was wann wie von wem zu tun ist. Dadurch werden Abstimmungsschwierigkeiten vermieden und die interdisziplinäre Zusammenarbeit wird verbessert. Eine weitere Projektgruppe hat sich damit befasst, wie sich der Nutzwert des Mieterportals für unsere Mieter steigern lässt. Wieder ein anderes Projektteam hatte die Aufgabe, sich um die Auswahl und Einführung eines Bewerberprogramms zu kümmern ... die Themen beziehen sich also darauf, wie unternehmensinterne Vorgänge optimiert werden können, ebenso wie die Beziehungen zu unseren Kunden.

Das klingt so als ob dadurch im Unternehmen mitunter tief greifende Veränderungsprozesse angestoßen werden. Wie wurde das von den Kollegen aufgenommen?

Meudt: Insgesamt 15 Projektgruppen haben 2019 ihre Arbeit aufgenommen. Diese enorme Veränderungsdynamik hat bei man-

chen gerade am Anfang Ängste ausgelöst. Auch war für viele die Projektarbeit neu und ungewohnt. Es ist schließlich etwas völlig anderes, wenn man sich Gedanken machen muss, wie man etwas gemeinsam besser machen kann. Da lief anfangs nicht alles rund und die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmensbereichen musste sich bei dem einen oder anderen Projekt erst einspielen.

Auch ließ sich nicht immer alles so schnell umsetzen wie ursprünglich gedacht. Ich finde es jedoch bemerkenswert, wie viele mitmachen, bereit sind, sich konstruktiv einzubringen, und mit den Veränderungen Positives verbinden. Die Loyalität ist jedenfalls enorm. Das habe ich auch selbst erfahren. Als ich im Frühjahr 2019 mit der Bereichsleitung für den Objekt- und Mieterservice betraut wurde, hatte ich von Anfang an die Unterstützung von meinem Kollegen Jürgen Dittmar. Die Zusammenarbeit mit ihm läuft einfach super.

Inwieweit hat sich der Austausch unter den Kollegen insgesamt verändert?

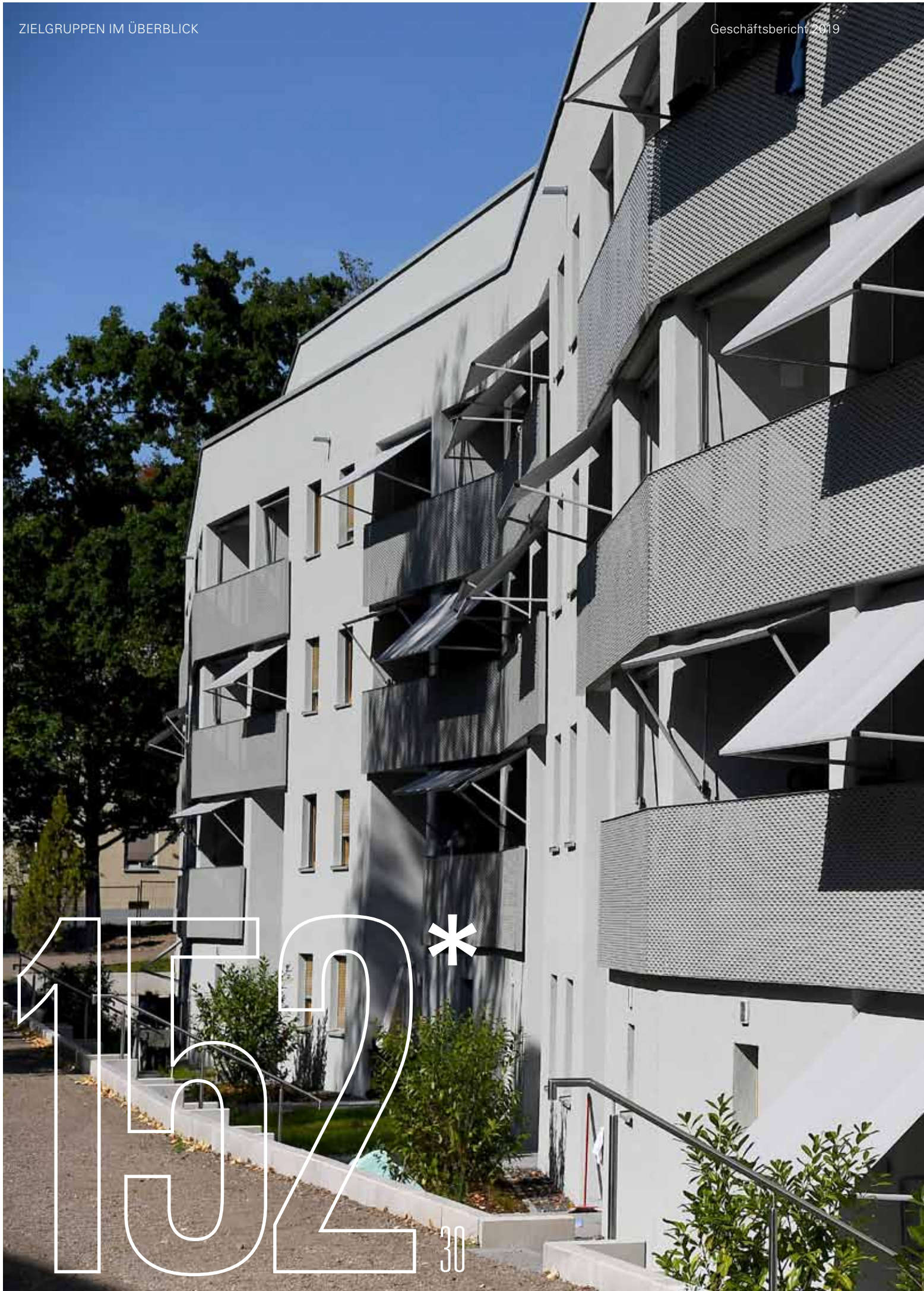
Meudt: Es findet ein Austausch auf Augenhöhe statt. Die Kommunikation ist besser und viel offener geworden – und zwar nicht nur untereinander, sondern auch mit der Geschäftsführung. Dadurch ist wieder Vertrauen gewachsen.

Frau Meudt, herzlichen Dank, dass Sie sich die Zeit für unser Gespräch genommen haben.

Die Fragen stellte GWW-Pressesprecherin Alexandra May, Immobilienökonomin (EBS).

Zielgruppen im Überblick





132 *

*Im Sommer 2019 wurden in der Wiesbadener Landstraße 17–23 die ersten 20 Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen bezugsfertig, 20 weitere Einheiten sind Haushalten mit geringem Einkommen vorbehalten. Mithin wurden allein bei diesem Neubauprojekt rund 62 Prozent der insgesamt 64 Mietwohnungen, die sich auf vier Mehrfamilienhäuser verteilen, mit öffentlichen Mitteln finanziert. Auch bei anderen Baumaßnahmen, die im Laufe des Jahres von der GWW auf den Weg gebracht wurden, sind im geförderten Segment jeweils Kontingente für die Zielgruppe Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen vorgesehen. Dadurch entstehen für diese Nachfragergruppen bis Anfang 2021 in der Summe **152 neue Mietwohnungen**. Parallel zu den laufenden Wohnungsbauprojekten wurde 2019 von der GWW auch schon mit den Planungen für die nächsten größeren Quartiersmaßnahmen begonnen, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen. Die ersten Entwürfe sehen vor, von den rund 760 geplanten neuen Wohnungen etwa 40 Prozent für das preisgünstige Segment zu bauen.

Mobilität im Quartier



*Mobilität ist seit jeher ein Ausdruck von Freiheit und Selbstbestimmung. Doch der Pkw ist längst nicht mehr das einzige Verkehrsmittel – zumindest in den urbanen Lebensräumen. Das zunehmende Bedürfnis der Menschen in den Städten nach alternativen, klimaschonenden Verkehrsmitteln verlangt nach neuen Mobilitätsangeboten und -konzepten. Um zudem möglichst effizient ans gewünschte Ziel zu gelangen, werden Verkehrsmittel immer häufiger situativ ausgewählt und manchmal auch mehrere kombiniert. Anstatt eine Wegstrecke also ausschließlich mit dem Pkw zurückzulegen, werden die verschiedenen genutzten Verkehrsmittel zu einer Mobilitätskette miteinander verzahnt. Das ist von ökologischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten aus betrachtet sinnvoll. Denn Pkws beanspruchen sehr viel Fläche: Im Schnitt werden allein für einen Pkw mindestens drei Stellplätze benötigt – zu Hause, beim Einkauf und am Arbeitsplatz.

Die GWW begegnet dem veränderten Mobilitätsverhalten der Menschen mit neuen Infrastrukturmaßnahmen in ihren Quartieren. So wurde 2019 in der Graf-von-Galen-Straße erstmals eine Station für sieben Leihfahrräder eingerichtet. Weitere werden in den nächsten Jahren folgen. Darüber hinaus werden der Ausbau von Carsharing-Stellplätzen und die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge forciert.



1 E 3 *

Bilanz Gewinn-und-Verlust-Rechnung



BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		460.813,88	489.358,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	486.675.950,77		444.568.754,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.629.123,05		3.809.767,05
3. Grundstücke ohne Bauten	12.080.239,17		10.347.346,22
4. Technische Anlagen	1.134.713,00		1.264.363,00
5. Anlagen im Bau	37.791.896,45		23.313.889,21
6. Bauvorbereitungskosten	1.888.757,78		5.822.191,86
7. Geleistete Anzahlungen	335.845,32		212.427,55
		543.536.525,54	489.338.739,69
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		4.500.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		3.000.200,00	4.500.200,00
Anlagevermögen insgesamt		546.997.539,42	494.328.297,69
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.698.049,49		450.689,62
2. Unfertige Leistungen	18.008.675,05		17.541.950,79
		19.706.724,54	17.992.640,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	237.759,63		211.071,84
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	145.760,10		586.636,26
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	215.110,28		226.239,90
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.497,13		44.495,92
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.196.138,59		5.390.298,12
6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	576,50		576,50
7. Sonstige Vermögensgegenstände	961.422,25		703.209,02
		7.822.264,48	7.162.527,56
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.347.320,89	28.827.396,88
Umlaufvermögen insgesamt		42.876.309,91	53.982.564,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		5.700,00	34.723,72
Bilanzsumme		589.879.549,33	548.345.586,26

BILANZ ZUM 31.12.2019

PASSIVA	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	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	60.678.926,93		47.504.942,52
		79.158.788,02	65.984.803,61
IV. Jahresüberschuss		7.911.327,38	17.125.809,41
Eigenkapital insgesamt		122.183.115,40	118.223.613,02
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		1.177.701,91	993.289,03
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.357.825,00		1.346.982,00
2. Steuerrückstellungen	381.696,00		1.183.517,26
3. Sonstige Rückstellungen	9.193.201,60		9.963.332,78
		10.932.722,60	12.493.832,04
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	378.499.445,50		323.958.235,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	262.595,17		9.155.692,29
3. Erhaltene Anzahlungen	21.391.506,76		20.873.364,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	386.170,60		356.356,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.329.751,83		6.031.336,13
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.184.439,66		14.477.029,32
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	41.375.775,75		40.633.291,56
8. Sonstige Verbindlichkeiten	181.147,64		215.365,32
		454.610.832,91	415.700.671,89
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		975.176,51	934.180,28
Bilanzsumme		589.879.549,33	548.345.586,26

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG
01.01.2019–31.12.2019

	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	69.503.699,58		67.876.405,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.095.735,03		33.364.323,21
c) aus Betreuungstätigkeit	9.132.726,16		6.982.674,23
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.345,05		110.873,70
		85.822.505,82	108.334.276,48
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		1.295.269,29	-11.387.976,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		850.476,79	893.910,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.559.465,14	5.623.229,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-44.235.840,14		-38.392.369,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.041.358,53		-6.852.114,60
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.395.970,05		-2.398.026,44
		-48.673.168,72	-47.642.510,57
6. Rohertrag		42.854.548,32	55.820.928,75
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.827.140,43		-8.566.494,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung: 896.148,01 EUR; Vorjahr: 879.648,20 EUR)</i>	-2.715.845,10		-2.599.300,05
		-11.542.985,53	-11.165.794,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.865.625,79	-9.934.135,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.477.088,95	-6.965.276,54
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		49.552,46	55.893,27
11. Erträge aus Beteiligungen		12,00	12,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.154.730,93	191.182,42
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.416.720,50	-8.067.209,46
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-38.192,37	-1.084.207,53
15. Ergebnis nach Steuern		9.718.230,57	18.851.393,21
16. Sonstige Steuern		-1.806.903,19	-1.725.583,80
17. Jahresüberschuss		7.911.327,38	17.125.809,41

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2019–31.12.2019	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.431.697,14		30.373.058,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.675.891,00		986.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,70		14.579,71
		32.122.167,84	31.374.138,61
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		155.828,08	-43.668,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		51.969,63	22.037,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		505.214,51	1.372.218,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.646.888,27		-16.945.987,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-439.110,94		-359.977,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.096.904,42		-2.102.934,50
		-19.182.903,63	-19.408.899,90
6. Rohertrag		13.652.276,43	13.315.825,72
7. Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-60.351,98		-69.013,17
<i>(davon für Altersversorgung 45.885,82 EUR; Vorjahr: 13.209,94 EUR)</i>		-60.351,98	-69.013,17
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.928.340,71	-5.794.540,72
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-695.412,35	-700.802,22
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13,27	1.246,60
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.953.812,78	-5.506.060,31
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-175.039,27	-160.174,70
14. Ergebnis nach Steuern		1.839.334,89	1.086.483,48
15. Sonstige Steuern		-559.890,21	-562.679,62
16. Jahresüberschuss		1.279.444,68	523.803,86

BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	250.372.654,74		248.834.696,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.586.486,36		5.779.899,08
3. Anlagen im Bau	1.868.611,53		4.718.241,15
4. Bauvorbereitungskosten	60.115,50		128.681,74
		257.887.868,13	259.461.518,65
II. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	70,00		70,00
		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		257.887.938,13	259.461.588,65
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.073.772,09		7.917.944,01
		8.073.772,09	7.917.944,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	151.277,46		153.157,47
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.203,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.340,57		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	13.718,96		1.829,91
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.349.932,39		1.138.085,43
6. Sonstige Vermögensgegenstände	73.201,82		124.724,92
		1.590.674,20	1.417.797,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.032.236,35	1.078.550,06
Umlaufvermögen insgesamt		10.696.682,64	10.414.291,80
Bilanzsumme		268.584.620,77	269.875.880,45

BILANZ ZUM 31.12.2019

PASSIVA	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	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	12.678.732,68		12.154.928,82
		14.269.388,84	13.745.584,98
IV. Jahresüberschuss		1.279.444,68	523.803,86
Eigenkapital insgesamt		43.175.726,33	41.896.281,65
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.313.239,60	3.223.899,56
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	581.135,00		554.170,00
2. Steuerrückstellungen	16.298,12		460.219,22
3. Sonstige Rückstellungen	1.939.676,46		1.568.036,54
		2.537.109,58	2.582.425,76
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	182.700.836,65		179.895.764,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.400.676,52		3.454.559,51
3. Erhaltene Anzahlungen	9.647.053,19		9.549.095,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	258.378,95		267.908,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.562.258,00		2.547.570,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.589.675,62		7.756.183,73
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	17.827.373,54		18.122.468,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten	165,84		6.480,58
		218.986.418,31	221.600.030,73
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		572.126,95	573.242,75
Bilanzsumme		268.584.620,77	269.875.880,45

*Das Bild rechts zeigt den Neubau
in der Zelterstraße 1–5 in Mainz-Kostheim.*





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

Druck

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

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

