

GESCHÄFTSBERICHT 2020



INHALT

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Christoph Manjura	6
Vorwort des GWW-Geschäftsführers Thomas Keller	8
Augenblicke 2020	
Engagement – LuWiA-Team organisiert Einkaufshilfe	12
Ausstellung – Ein Quartier für zwei Stadtteile	12
Vielfalt	13
Danksagung – Baustellen-BBQ	14
Schlüsselübergabe – Jugendtreff bekommt ein neues Zuhause	16
Auszeichnung – Die goldene Lilie	16
Ausnahme – Richtfeste im Coronajahr	17
Klimaschutz	18
Auszeichnung – »Beste Nachbarn 2020« gekürt	20
Engagement – Weihnachtsessen einmal anders	20
Schlüsselübergabe – Typenhäuser planmäßig fertiggestellt	21
Bezahlbar wohnen	22
Unser Engagement im Wohnungsbau	24
Quartiersentwicklung	26
Bilanz Gewinn-und-Verlust-Rechnung	30
Impressum	38

Grußwort

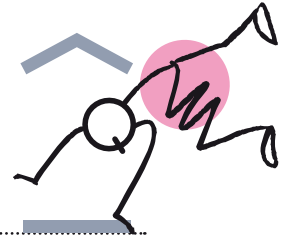


»WOHNEN – GESTERN, HEUTE, MORGEN?!«

*Stadtrat Christoph Manjura,
Dezernent für Soziales, Bildung, Wohnen
und Integration.*

Die Frage, wie wir wohnen und wie wir in Zukunft wohnen wollen, hat sich in den letzten Jahren – insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie – intensiviert. In der Politik wie in der Öffentlichkeit wird seit geraumer Zeit darüber debattiert, wie es gelingen kann, preisgünstigen Wohnraum – gerade in den Ballungszentren wie dem Rhein-Main-Gebiet – zu erhalten und der drastischen Reduzierung der geförderten Wohnungen der letzten Jahrzehnte entgegenzuwirken. Heutzutage verfügen Kommunen zwar über eine Vielzahl von Maßnahmen, die allerdings jeweils für sich genommen noch nicht dazu beitragen, dass dringend benötigter neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Im Jahr 2020 wurde die Frage, wie wir wohnen und in Zukunft wohnen wollen, zudem durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie um zusätzliche Überlegungen erweitert: »Wie ist das Wohnumfeld gestaltet und habe ich die Möglichkeit, Freiflächen aufzusuchen?« – »Bietet meine Wohnung die Möglichkeit, Homeoffice und Homeschooling zu vereinbaren?« – »Auf welche Unterstützung und Hilfe kann ich in meiner direkten Nachbarschaft zählen?« Und last, but not least gewinnt auch die Frage nach dem Grad energetischer Sanierung, nach CO₂-Reduzierung und weiteren klimarelevanten Maßnahmen im Wohnungsbau und -bestand zunehmend an Bedeutung. Die Frage, wie wir künftig wohnen wollen, ist somit weitaus vielschichtiger und wichtiger geworden und auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verschließen sich dieser Diskussion nicht.



Als Aufsichtsratsvorsitzender kann ich diesen Weg nur tatkräftig unterstützen, denn die GWW und die GeWeGe verfügen (Stand Dezember 2020) über einen Wohnungsbestand von mehr als 13.000 Wohnungen, knapp 4.000 davon sind geförderte Wohnungen. Damit hat die GWW einen Marktanteil von 43 % (3.968) der geförderten Wohnungen im gesamten Stadtgebiet (9.182). Und auch bei den durchschnittlichen Mietpreisen, gerade im freifinanzierten Bereich, liegt die GWW mit 8,40 EUR/m² deutlich unter den durchschnittlichen Wohnungsmietpreisen in Wiesbaden: 10,40 EUR/m² im Bestand bzw. 12,83 EUR/m² im Neubau. Mit dem von der Stadtverordnetenversammlung im Frühjahr 2020 beschlossenen Mietendeckel greift nun für den Zeitraum von drei Jahren ein weiteres Instrument, um die Mietpreise – bei den Wohnungen der GWW und der GeWeGe – im preisgünstigen Segment zu erhalten. Nachbarschaft und Miteinander werden bei der GWW und der GeWeGe dabei groß geschrieben und gefördert, sei es mit einer Mieterzeitung, dem kostenfreien Beratungsservice von LuWiA oder auch durch den neuen »Nachbarschaftsaward«.

Ebenso im Fokus: der Blick auf unser Klima. Die GWW hat in der Zeit von 1997 bis 2019 kumuliert rund 80.000 Tonnen CO₂ eingespart. Das entspricht dem jährlichen Ausstoß von ca. 18.500 Mittelklassefahrzeugen (die jährlich 20.000 km fahren). Und wir sind noch nicht am Ende angekommen! Unser langfristiges Ziel ist ein nahezu klimaneutraler Wohnungsbestand und mit unserem ehrgeizigen Sanierungsprogramm befinden wir uns hierbei auf einem guten Weg.

Im Jahr 2020 hat die GWW allerdings noch einen weiteren Rekordwert erzielt: Insgesamt wurden 270 Wohnungen bezugsfertig, davon entfielen 40 Prozent auf das geförderte Segment. Die GWW beweist damit einmal mehr, dass sie die städtisch gesetzten Ziele (30 % geförderte Wohnungen bei Neubauvorhaben ab 60 Wohneinheiten) oft sogar übererfüllt.

Schlussendlich zeigt all dies: die GWW und die GeWeGe sind wichtige Partner, wenn es darum geht, den Wiesbadener Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum zu bieten, Nachbarschaft mitzudenken und dabei auch unsere Klimaziele nicht aus dem Blick zu verlieren.

Ich freue mich, dass die Aufsichtsräte der GWW und der GeWeGe – für die gute und konstruktive Zusammenarbeit möchte ich mich an dieser Stelle nochmals bedanken – diese Ziele mittragen und unterstützen. Es wurde sichergestellt, dass das Gremium stets zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Vorgänge und strategischen Entscheidungen informiert wurde und seine Beratungs- und Überwachungsfunktion in vollem Umfang wahrnehmen konnte.

Mein besonderer Dank gilt – gerade mit Blick auf die herausfordernden Zeiten durch die pandemische Situation – allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit und ihr Engagement dazu beigetragen haben, dass die Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger auch in solch einer Situation gewiss sein konnten, mit der GWW und der GeWeGe gute Partner für ihr Zuhause in Wiesbaden gefunden zu haben.

2020 war ein außergewöhnliches Jahr – auch für die GWW. Die Pandemie hat uns in vielen Punkten herausgefordert: Zügig mussten umfangreiche Vorkehrungen getroffen werden, um alle Mitarbeitenden hinreichend zu schützen. Gleichzeitig war es wichtig, die Erreichbarkeit für die Mieter sicherzustellen und den Geschäftsbetrieb zuverlässig aufrechtzuerhalten. Dass die rasche und vor allem reibungslose Umstellung der Geschäftsprozesse so gut gelungen ist, hat gute Gründe: Wir alle miteinander haben sehr toll zusammengearbeitet! Dabei kam es uns in dieser außergewöhnlichen Situation zugute, dass wir uns bereits vor der Pandemie auf den Weg gemacht haben, die GWW der Zukunft zu formen. Die Digitalisierung spielt in diesem Kontext eine

große Rolle. Sie unterstützt uns dabei, unternehmensinterne Prozesse zu verschlanken und kundenfreundlicher auszurichten, und gibt den Mitarbeitenden gleichzeitig auch mehr Flexibilität, Familie und Beruf miteinander in Einklang zu bringen. Die Möglichkeit, mobil arbeiten zu können, hat durch die Pandemie bei der GWW deutlich an Dynamik gewonnen.

So ist es binnen kürzester Zeit gelungen, 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit neuen Laptops auszustatten, um ihnen das digitale Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen. Das »neue« Arbeiten ging für manche einher mit völlig neuen Erfahrungen – wie zum Beispiel mehr Eigenverantwortung und Selbstständigkeit bei der Erfüllung der Aufgaben.



Dadurch ist Vertrauen gewachsen und das Verständnis dafür gereift, wie wichtig es ist, dass ein Unternehmen agil und wandlungsfähig bleibt.

Wir haben versucht, auch unseren Mietern in dieser besonderen Zeit eine Sicherheit zu geben und sie dabei zu unterstützen, individuelle Lösungen zu finden, wenn es erforderlich war. Mietpreisanpassungen wurden ausgesetzt. Niemand musste die Sorge haben, aufgrund der Pandemie sein Zuhause zu verlieren. Für die älteren Mieter wurde gleich zu Beginn des ersten Lockdowns eine Einkaufsnothilfe eingerichtet, um das Infektionsrisiko für sie zu minimieren. Dass auch der soziale Zusammenhalt unter unseren Mietern gut ist, hat die große Resonanz auf den Nachbarschaftsaward gezeigt, den wir 2020 erstmals vergeben haben. Zahlreiche Nominierungen von Mietern haben uns erreicht, die in ihrer Hausgemeinschaft Menschen haben, die das Zusammenleben nachhaltig positiv prägen. Mit der Auszeichnung wollen wir das nachbarschaftliche Engagement entsprechend würdigen.

2020 hat uns allen sehr viel abverlangt. Durch die vielen positiven Erfahrungen, die wir in dieser Zeit gemacht haben, sind wir als Mannschaft allerdings auch deutlich resilienter geworden. Für die Herausforderungen, die vor uns liegen, ist das eine gute Basis.

Eine der anspruchsvollen Aufgaben ist es, unseren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren nahezu klimaneutral auszurichten. Um den Transformationsprozess wirtschaftlich zu gestalten und dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens stets im Blick zu behalten, bedarf es enormer Anstrengungen. Mit den Erfahrungen, die wir in mehr als 15 Jahren bei der energetischen Sanierung unseres Gebäudebestands gesammelt haben, verfügen wir bereits über ein gutes Fundament, auf dem wir aufbauen können. Gleichwohl ist der Weg zur Klimaneutralität noch weit.

Darüber hinaus arbeiten wir mit Hochdruck an dem Ziel, unser Portfolio um etwa 3.000 Einheiten auf insgesamt 16.000 Wohnungen zu vergrößern. 2020 sind wir diesem Ziel abermals ein Stück näher gekommen. Ab 2021 wird zu den bereits eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen in Schierstein und Nordost noch die Realisierung neuer größerer Quartiersprojekte hinzukommen, die unter anderem in Biebrich und in Kostheim entstehen.

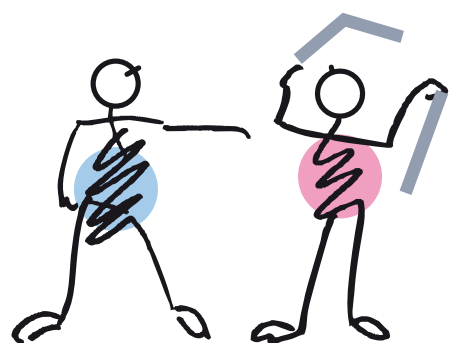
Ich bin davon überzeugt, dass wir die Vielzahl der anspruchsvollen Aufgaben erfolgreich bewerkstelligen, wenn wir als Mannschaft weiterhin gut zusammenarbeiten. Mir ist es deshalb ein persönliches Anliegen, dass die GWW Nachwuchskräften, ebenso wie ausgebildeten Fachkräften vielfältige Möglichkeiten bietet, sich auf Basis der eigenen Stärken, Interessen und Fähigkeiten innerhalb des Unternehmens stetig weiterzuentwickeln und daran zu wachsen. Dazu haben wir ein spezielles Führungskräfteentwicklungsprogramm erarbeitet, das engagierten und motivierten Köpfen verschiedene Karrierewege eröffnet: die Expertenkarriere, die Projektkarriere oder die Führungskarriere im klassischen Sinn. Die Idee dahinter: Leistungs- und Potenzialträgern eine Entwicklungsperspektive zu bieten und sie entsprechend ihren Stärken, Potenzialen und Kompetenzen gezielt zu fördern. Denn um im sich verschärfenden Wettbewerb um Nachwuchs- und Fachkräfte die Nase vorn zu haben, wird es immer wichtiger, sich als attraktiver, verantwortungsvoller Arbeitgeber und Ausbilder zu positionieren.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden, die mit ihrem Einsatz, ihrem Engagement und ihrem Willen dazu beigetragen haben, dass wir 2020 trotz der besonderen Rahmenbedingungen unsere Ziele erreicht haben und deutlich machen konnten, wofür die GWW als Unternehmen steht: **Gut Wohnen in Wiesbaden.**

Thomas Keller
Geschäftsführer der GWW

100*

**Anzahl der neu errichteten
geförderten Wohnungen, die 2020
bezugsfertig geworden sind.*



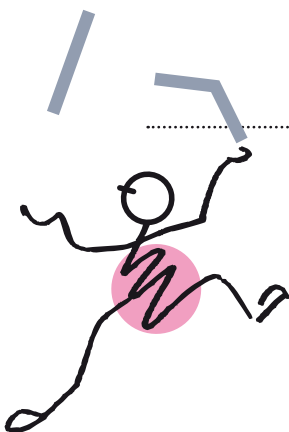
Augenblicke 2020

*Engagement***LuWiA-TEAM ORGANISIERT
EINKAUFSHILFE**

Seit nunmehr 15 Jahren unterstützt das Mitarbeiter-Team von »Leben und Wohnen im Alter« (LuWiA) ältere GWW-Mieter mit vielfältigen Beratungs- und Informationsangeboten. Doch in Zeiten der Pandemie ist alles anders. So müssen unter anderem die traditionellen Infonachmittage mit ausgewiesenen Experten ausfallen, zu denen das LuWiA-Team sonst zwei- bis dreimal im Jahr alle älteren GWW-Mieter eingeladen hat. Gleichwohl mangelt es dem engagierten Team nicht an Hilfsbereitschaft: So wurde gleich im März mit Beginn des ersten Lockdowns schnell und unkompliziert eine Unterstützung bei der Erledigung von Notfall-Einkäufen organisiert. Um vor allem alleinstehenden Senioren ohne Familienangehörige in ihrer Notsituation zu helfen, bekam das LuWiA-Team auch tatkräftige, kollegiale Unterstützung aus anderen Geschäftsbereichen der GWW. Hand in Hand haben sie geholfen und sich eingebracht, wo es nötig war.

*Ausstellung***EIN QUARTIER
FÜR ZWEI STADTEILE**

Durch verschiedene städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen haben sich an der Orts- grenze von Kastel und Kostheim neue Perspektiven für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Wohnquartiers eröffnet. Als Bindeglied für dieses besondere städtebauliche Vorhaben soll das neue Bürgerhaus fungieren. Der planerische Anspruch in Bezug auf die zukünftige Gestaltung des gesamten Areals entlang der Kostheimer Landstraße ist hoch. Allerdings stellen der Zuschnitt des Grundstücks und die Rahmenbedingungen durch die angrenzende Bahnlinie sowie die stark befahrene Verkehrsachse besondere Herausforderungen dar. Um die Grundlage für die Erarbeitung eines bestmöglichen Bebauungskonzepts zu erhalten, wurde ein einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt, den das Wiesbadener Büro Stadt.Quartier für sich entscheiden konnte. Der Siegerentwurf für das neue, lebendige Wohnquartier, das von der GWW entwickelt wird, ist der breiten Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Stadtentwicklungsdezernates vorgestellt worden. Dabei stieß insbesondere die Idee von der Mobilitätszentrale im geplanten Quartier auf großes Interesse. Bevor jedoch mit dem Bau der etwa 240 Wohnungen begonnen werden kann, müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.





20 ha

*Umfassen die Freiflächen der rund 1.800 Mehrfamilienhäuser der GWW. Um einen Beitrag zur Biodiversität und Artenvielfalt im urbanen Raum zu leisten, wurde 2020 das Pilotprojekt »Wildblumenwiese« gestartet. Mit Unterstützung des Umweltamtes wurden unter anderem in Biebrich, Klarenthal und Nordost mehrere GWW-Wohnquartiere ausgewählt, in denen die Außenflächen für das Vorhaben fachgerecht hergerichtet worden sind. Denn vor Ausbringen des Saatguts für die Wildblumen-Kräuterwiesen-Mischung, mussten zunächst die Rasenflächen abgeschält werden und es wurde Sand in den Boden eingearbeitet.

Vorgesehen ist, die Erfahrungswerte aus dem Pilotprojekt in die Freiflächenplanung zukünftiger Wohngebiete einfließen zu lassen. Darüber hinaus sorgen die extensiv begrünten Dachflächen der Neubauten in den jeweiligen Wohnquartieren für eine Verbesserung des Mikroklimas: Hitzereflexionen werden verhindert und die Regenwasserrückhaltung wird verbessert.



Danksagung

BAUSTELLEN-BBQ



Es ist eine gute Tradition am Bau, den Fortschritt gemeinsam zu feiern.

Der Wohnungsbaumotor der GWW lief auch im ersten Jahr der Pandemie nahezu störungsfrei. Dass es auf keiner einzigen der vielen Baustellen zu einer Coronabedingten Unterbrechung kam, war keineswegs selbstverständlich. Deutschlandweit bekamen Baufirmen die Auswirkungen zu spüren: Arbeitskräfte fehlten, weil sie aus Sorge um ihre Familien zurück in die Heimat gefahren waren und aufgrund der Grenzschließungen mitunter nicht wieder zeitnah zurückkehren konnten. Zudem sorgten Unterbrechungen der Logistikketten für ein Ausbleiben des Materialnachschiebs. Während mancherorts das Baugewerbe stark betroffen war, kamen die Bauprojekte der GWW planmäßig voran. Da die jeweiligen Baufortschritte nicht der Tradition entsprechend mit einem größeren Teilnehmerkreis gefeiert werden konnten, richtete die GWW ausschließlich für die am Bau Beschäftigten »Baustellen-BBQs« aus.

*Schlüsselübergabe***JUGENDTREFF BEKOMMT EIN NEUES ZUHAUSE**

Rund ein Jahr konnte sich der Offene Jugendtreff in Kostheim in der Flörsheimer Straße 50 in einer GWW-Wohnung vorübergehend einrichten. Denn diese Lösung war mit Blick auf die bevorstehende umfassende Sanierung des Mehrfamilienhauses von Anfang an nur befristet. Dann öffnete sich mit der Schließung eines Eiscafés in der Hauptstraße 136 in Kostheim ein Fenster der Gelegenheit, nunmehr an einem festen Standort langfristig eine Anlaufstelle für Jugendliche zu etablieren. Ein Angebot, das die Leiterin des Kinder- und Jugendzentrums in der Reduit, Birgit Schütz, gerne annahm. Seit Spätsommer kann sich der Treff in den neuen Räumlichkeiten auf zwei Ebenen zu Hause fühlen.

*Auszeichnung***DIE GOLDENE LILIE**

Seit vielen Jahren unterstützt, fördert und initiiert die GWW eine Vielzahl von Projekten und Initiativen, die das Zusammenleben in der Stadtgesellschaft bzw. in den Wohnquartieren nachhaltig prägen und das nachbarschaftliche Miteinander stärken. Dabei belässt es die GWW keineswegs nur bei Spenden. In vielen Fällen bringen sich Mitarbeitende auch mit einem persönlichen Engagement ein. Wie zum Beispiel beim Weihnachtsessen für die TAFEL WIESBADEN E.V. oder WIESBADEN ENGAGIERT. Auch die Arbeit des LuWiA-Teams leistet einen Beitrag dazu, ebenso wie die Kümmerer-Projekte in AKK und Mühlthal, die Wohnbetreuer, das Taschengeld-Projekt in Biebrich ... kurzum: Es gibt sehr viele Belege dafür, dass soziales bzw. ehrenamtliches Engagement in der Unternehmenskultur der GWW fest verankert ist. Dafür wurde die GWW zum allerersten Mal in ihrer 71-jährigen Unternehmensgeschichte mit der »Goldenen Lilie« ausgezeichnet. Die offiziellen Feierlichkeiten wurden pandemiebedingt ins folgende Jahr verschoben.

Ausnahme

RICHTFESTE IM CORONAJAHR



Eigentlich hätten 2020 viele Richtfeste gefeiert werden können. Doch tatsächlich kam es nur drei Mal dazu: Für den ersten Bauabschnitt mit insgesamt 69 Mietwohnungen im Schönau-Quartier (vormals Hermann-Löns-Siedlung) wurde gleich Anfang Februar der Richtkranz hochgezogen. Nur wenige Tage später war auch in der Hagen- und Gernotstraße der Zeitpunkt gekommen, das Richtfest für die dort geplanten 51 Mietwohnungen zu feiern. Bei hochsommerlichen Temperaturen konnte in der Wiesbadener Straße unter Einhaltung umfangreicher Hygienemaßnahmen mit den Bauleuten der Baufortschritt der hierzu errichtenden 31 Mietwohnungen gefeiert werden. Es war das erste Richtfest nach dem Lockdown im März. Rund 45 Prozent der Mietwohnungen, die im Zuge dieser drei Baumaßnahmen entstehen, werden mit öffentlichen Mitteln gefördert und an Haushalte mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen vermietet.



*Für uns fängt Klimaschutz im Bestand an. Denn wir haben in unserem Portfolio einen hohen Anteil von Wohnhäusern, die zwischen 1950 und 1960 und damit lange vor der 1. Wärmeschutzverordnung errichtet worden sind. Mehrfamilienhäuser dieser Baualterklasse benötigen im Schnitt zwischen 200 und 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Sie energetisch auf einen neuen Stand zu bringen, führt also zu enormen Einspareffekten. So ist es uns gelungen, den Gesamtenergieverbrauch für die insgesamt 362 Bestandswohnungen in Schierstein-Nord um 67 Prozent zu reduzieren. 2020 konnten wir die Arbeiten in und an den Wohnhäusern zum Abschluss bringen. Damit werden in dem Quartier nunmehr jedes Jahr 4,18 Mio. kWh bzw. 958 t CO₂ eingespart. Im gesamten Stadtgebiet haben wir inzwischen 4.853 Wohnungen saniert. Dadurch werden jährlich rund 50 Mio. kWh eingespart, der CO₂-Ausstoß hat sich seit 1997 um 90.817 t reduziert.



67%*

*Auszeichnung***»BESTE NACHBARN 2020«
GEKÜRT**

Unter den mehr als 26.000 Mietern, denen die GWW in Wiesbaden ein Zuhause gibt, befindet sich eine große Zahl von Menschen, die sich für ein gutes Miteinander in ihrer Hausgemeinschaft einsetzen. Dieses nachbarschaftliche Engagement sollte erstmals mit einer Auszeichnung gewürdigt werden. Mit dem Nachbarschaftsaward gibt die GWW den Hausgemeinschaften die Möglichkeit, einmal »Danke« zu sagen. Denn für die Auszeichnungen können nur GWW-Mieter und -Mieterinnen nominiert werden. 2020 ging die Auszeichnung »Beste Nachbarn 2020« an Annemarie und Franz Betz, die von mehreren Nachbarn nominiert worden waren. Darüber hinaus wurden zwei Sonderpreise an Mieter vergeben, die von ihrer Hausgemeinschaft aufgrund ihres herausragenden Engagements ebenfalls für die Auszeichnung nominiert worden waren: Alexander Lustgarten sowie Petra Jacobs und Max Helmich. Vorgesehen ist, den Nachbarschaftsaward jährlich neu zu vergeben. Die »Besten Nachbarn 2020« erhielten von der GWW als Zeichen der Wertschätzung für ihr außerordentliches nachbarschaftliches Engagement einen entsprechend gravierten Award und eine Mietgutschrift über eine Nettomonatsmiete. Die Preisträger der Sonderpreise konnten sich über eine Mietgutschrift in Höhe von 250 bzw. 150 Euro freuen.

*Engagement***WEIHNACHTSESSEN
EINMAL ANDERS**

Seit 2004 richtet die GWW jedes Jahr unmittelbar vor Weihnachten das Weihnachtsessen für die Wiesbadener Tafel aus. 2012 kam auch die Brotkorb-Initiative in Mainz-Kastel hinzu. Die Idee dahinter: Die oftmals unzureichende Mittelausstattung der Hilfsbedürftigen führt nicht nur zu einer Unterversorgung der lebenswichtigen Grundbedürfnisse. Vielmehr sind die Betroffenen in der freien Ausgestaltung ihres Lebens stark eingeschränkt, denn in aller Regel geht mit der Hilfsbedürftigkeit auch ein Ausschluss aus dem gesellschaftlichen und kulturellen Leben einher. Erschwerend kommt hinzu: Von Mitleid wird kein Mensch satt. Trotz anhaltender Pandemie wollte die GWW auf die Tradition nicht verzichten. Also wurde kurzerhand umdisponiert und ein vorbereitetes zweigängiges Weihnachtsessen insgesamt 300-mal in speziellen Thermoboxen gegen Gutscheine ausgegeben. So konnte sich jeder ganz individuell zu Hause das Menü fertig zubereiten.



Schlüsselübergabe

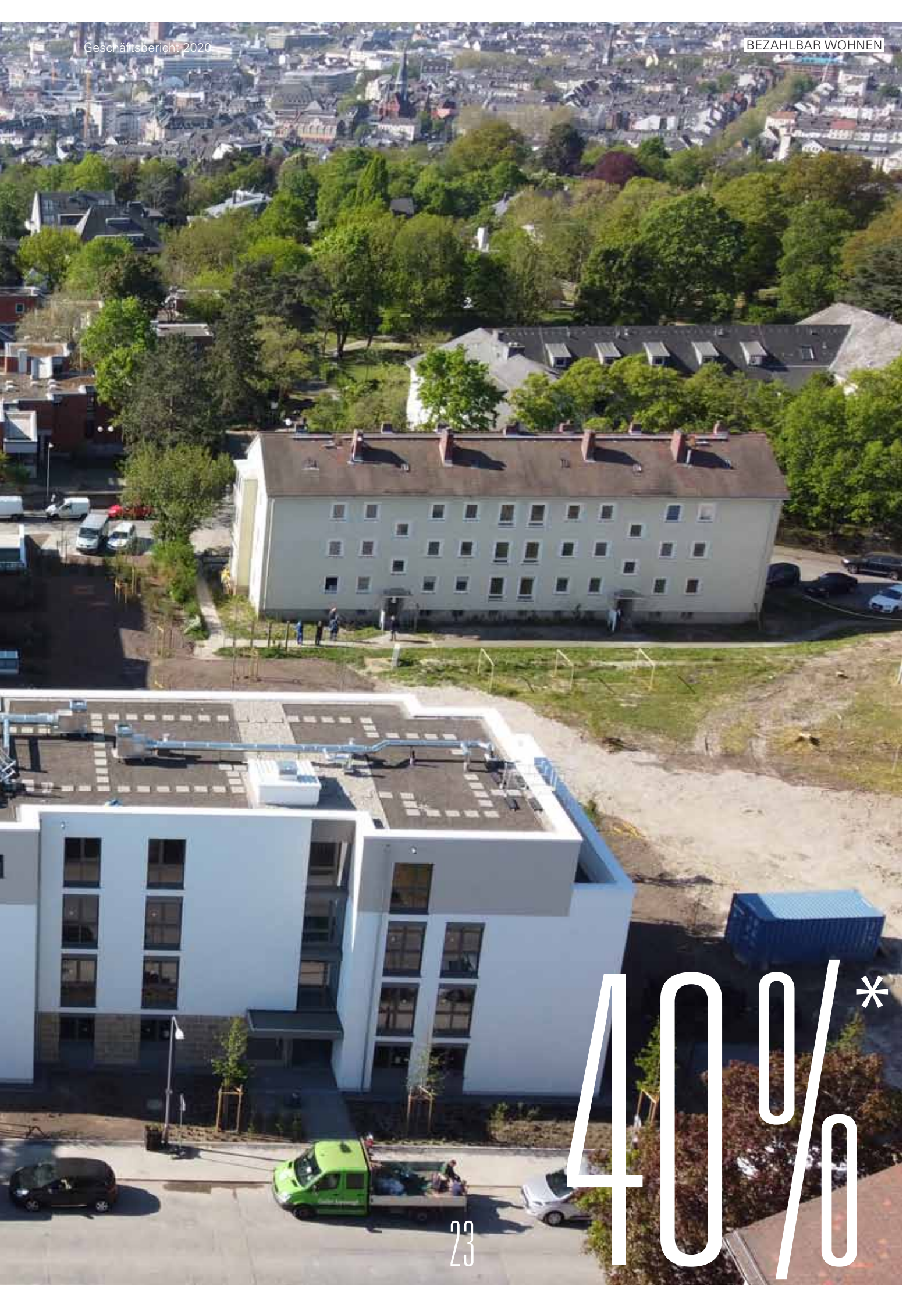
TYPENHÄUSER PLANMÄSSIG FERTIGGESTELLT



In einem Häuschen mit Garten zu wohnen, ist für die meisten Menschen immer noch die Idealvorstellung vom Wohnen. In urbanen, dicht besiedelten Wohnquartieren lässt sich der Traum vom Eigenheim zu bezahlbaren Preisen allerdings nur schwer umsetzen. In Kastel und Kostheim ist es gelungen, auf unternehmenseigenen Grundstücken den Wohnungsbestand mit Reihen- sowie Doppelhäusern zu ergänzen. Sechs Einheiten wurden zum Mittelwert des Mietspiegels vermietet und zwei Einheiten zu vergünstigten Konditionen an Familien mit einem entsprechenden Einkommensnachweis vermietet. Zwei Einheiten wurden veräußert. Um die vergleichsweise günstigen Mietpreise zu ermöglichen, wurde auf den Bau eines Kellers verzichtet. Die Grundrisse mit Wohnflächen von 84 bis rund 101 m² sind kompakt gestaltet und erfüllen alle Anforderungen an einen zeitgemäßen Komfort, wie zum Beispiel ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Die Energieversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Herbst wurden die Häuser planmäßig bezugsfertig und an ihre Nutzer übergeben.

*Anteil der Mietwohnungen, die 2020 im preisgünstigen Segment bezugsfertig geworden sind. Und zwar sowohl für Haushalte mit niedrigem als auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Die ersten Wohnungen konnten bereits im Frühjahr in der Thaerstraße bezogen werden. Im Sommer kamen die Bauarbeiten für die Wohnhäuser in der Hagen- und Gernotstraße zum Ende und im weiteren Jahresverlauf war sowohl im Waldviertel als auch im SchönauQuartier (vormals Hermann-Löns-Siedlung) jeweils der erste Bauabschnitt für die Mieter zum Einzug bereit.

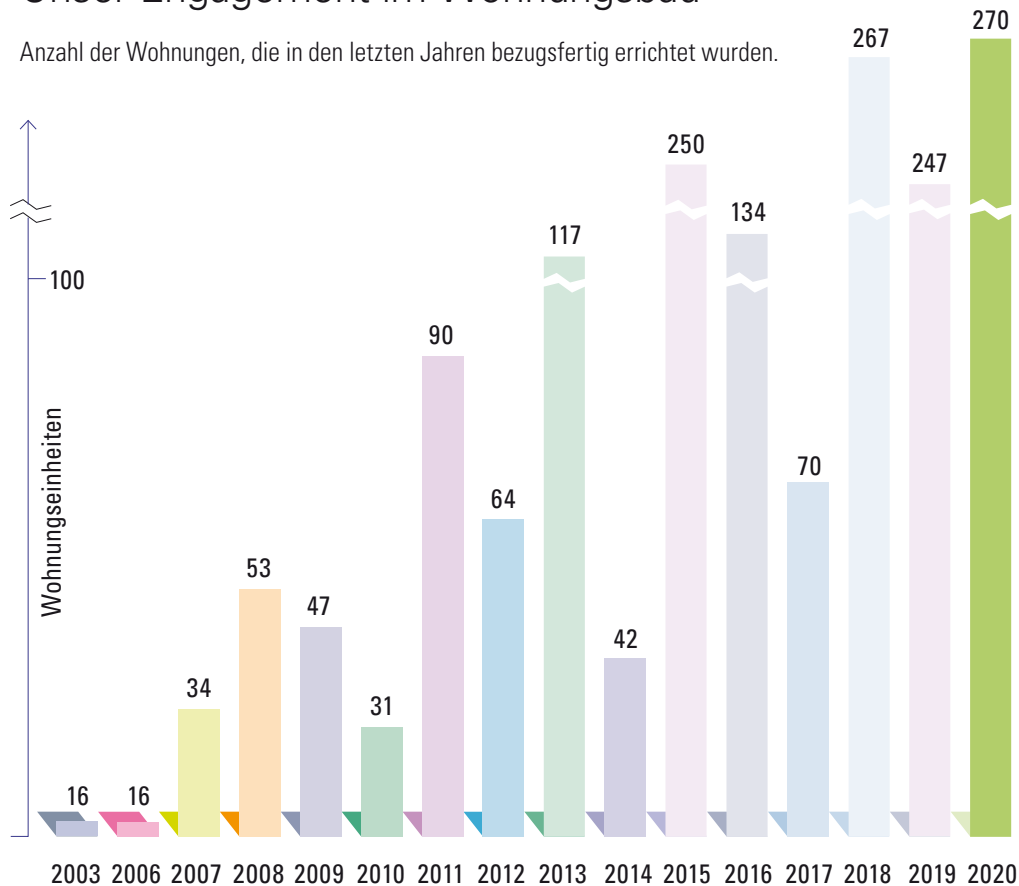




40%*

Unser Engagement im Wohnungsbau

Anzahl der Wohnungen, die in den letzten Jahren bezugsfertig errichtet wurden.



2020 haben wir insgesamt 270 neue Mietwohnungen bezugsfertig gestellt und damit die Rekordmarke von 2018 nochmal übertroffen. Das Investitionsvolumen belief sich auf knapp 60 Mio. Euro.

Quartiersentwicklung



*Anzahl der geplanten Wohnungen, für die 2021 der Startschuss fällt. Dabei bilden die Quartiersentwicklungen »Kärntner Viertel« sowie »Lindeviertel« einen Teil der Schwerpunkte. Auch der Baufortschritt im Waldviertel sowie Schönau-Quartier tragen zum hohen Projektvolumen bei. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund **172 Mio.** Euro markiert 2021 somit einen bedeutenden Meilenstein in der Unternehmensentwicklung. Über die Hälfte der projektierten Wohnungen wird im preisgünstigen Segment für unterschiedliche Zielgruppen entstehen.





602*

Bilanz Gewinn-und-Verlust-Rechnung



BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		460.671,00	460.813,88
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	539.519.411,58		486.675.950,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.439.786,05		3.629.123,05
3. Grundstücke ohne Bauten	14.214.238,92		12.080.239,17
4. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.338.561,00		1.134.713,00
5. Anlagen im Bau	11.919.628,62		37.791.896,45
6. Bauvorbereitungskosten	5.840.199,87		1.888.757,78
7. Geleistete Anzahlungen	252.967,73		335.845,32
		576.524.793,77	543.536.525,54
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		3.000.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		3.000.200,00	3.000.200,00
Anlagevermögen insgesamt		579.985.664,77	546.997.539,42
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.881.677,90		1.698.049,49
2. Unfertige Leistungen	18.438.647,31		18.008.675,05
		34.320.325,21	19.706.724,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	148.564,04		237.759,63
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	240.951,29		145.760,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	232.551,39		215.110,28
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.561,21		65.497,13
5. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.141.703,56		6.196.138,59
6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	576,50		576,50
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.264.665,71		961.422,25
		7.144.573,70	7.822.264,48
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		22.258.497,20	15.347.320,89
Umlaufvermögen insgesamt		63.723.396,11	42.876.309,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		0,00	5.700,00
Bilanzsumme		643.709.060,88	589.879.549,33

BILANZ ZUM 31.12.2020

PASSIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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	66.888.429,31		60.678.926,93
		85.368.290,40	79.158.788,02
IV. Jahresüberschuss		5.675.651,56	7.911.327,38
Eigenkapital insgesamt		126.156.941,96	122.183.115,40
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		1.086.739,82	1.177.701,91
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.318.432,00		1.357.825,00
2. Steuerrückstellungen	469.458,00		381.696,00
3. Sonstige Rückstellungen	11.461.038,95		9.193.201,60
		13.248.928,95	10.932.722,60
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	422.475.719,17		378.499.445,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	256.299,78		262.595,17
3. Erhaltene Anzahlungen	22.482.165,11		21.391.506,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	240.747,88		386.170,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.591.727,62		6.329.751,83
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.657.411,28		6.184.439,66
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	42.666.223,04		41.375.775,75
8. Sonstige Verbindlichkeiten	172.638,38		181.147,64
		501.542.932,26	454.610.832,91
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.673.517,89	975.176,51
Bilanzsumme		643.709.060,88	589.879.549,33



GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2020–31.12.2020	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	71.611.693,78		69.503.699,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.810.248,38		7.095.735,03
c) aus Betreuungstätigkeit	8.052.840,31		9.132.726,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.857,19		90.345,05
		86.565.639,66	85.822.505,82
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		13.516.214,45	1.295.269,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.252.099,88	850.476,79
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.749.046,45	3.559.465,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-45.360.239,92		-44.235.840,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.304.326,73		-2.041.358,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.391.065,61		-2.395.970,05
		-61.055.632,26	-48.673.168,72
6. Rohertrag		42.027.368,18	42.854.548,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.444.078,32		-8.827.140,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung: 876.666,78 EUR; Vorjahr: 896.148,01 EUR)</i>	-2.846.542,86		-2.715.845,10
		-12.290.621,18	-11.542.985,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.951.638,11	-10.865.625,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.616.825,80	-4.477.088,95
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		41.747,22	49.552,46
11. Erträge aus Beteiligungen		6,00	12,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		69.126,30	1.154.730,93
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.721.435,46	-7.416.720,50
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-38.192,37
15. Ergebnis nach Steuern		7.557.727,15	9.718.230,57
16. Sonstige Steuern		-1.882.075,59	-1.806.903,19
17. Jahresüberschuss		5.675.651,56	7.911.327,38

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

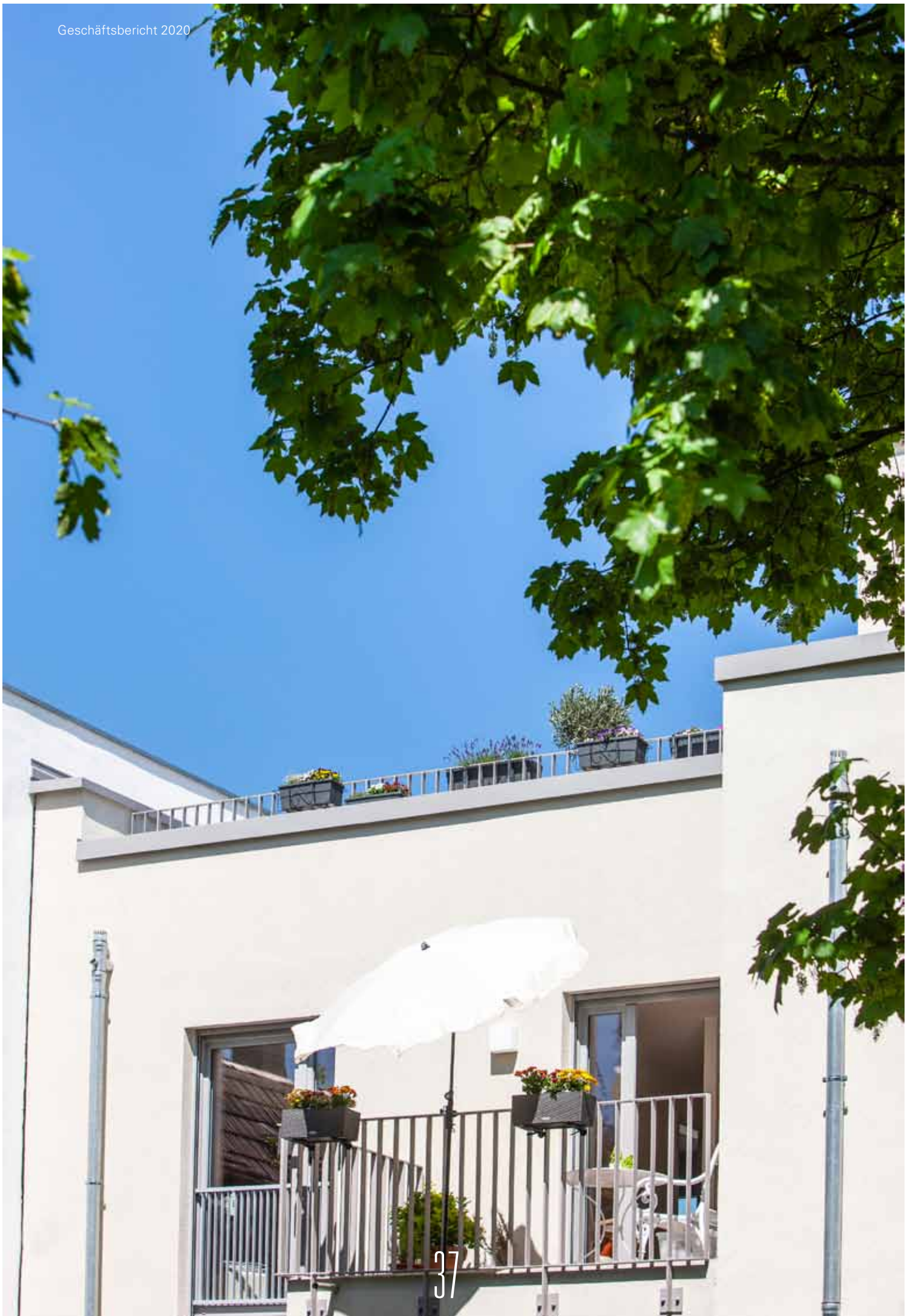
01.01.2020–31.12.2020	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.816.024,50		30.431.697,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.923.000,00		1.675.891,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.579,70		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		14.579,70
		32.753.604,20	32.122.167,84
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		–390.670,95	155.828,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		11.179,68	51.969,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		750.241,79	505.214,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–15.302.688,03		–16.646.888,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–648.033,54		–439.110,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–2.023.417,19		–2.096.904,42
		–17.974.138,76	–19.182.903,63
6. Rohertrag		15.150.215,96	13.652.276,43
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 45.885,82 EUR; Vorjahr: 13.209,94 EUR)</i>	–38.759,25		–60.351,98
		–38.759,25	–60.351,98
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		–6.075.118,73	–5.928.340,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–365.252,21	–695.412,35
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	2,28
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	13,27
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–4.337.009,40	–4.953.812,78
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–341.443,65	–175.039,27
16. Ergebnis nach Steuern		3.992.632,72	1.839.334,89
17. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
18. Sonstige Steuern		–555.922,50	–559.890,21
19. Jahresüberschuss		3.436.710,22	1.279.444,68

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.588.505,84		250.372.654,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.393.074,64		5.586.486,36
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen	0,00		0,00
6. Anlagen im Bau	2.462.621,08		1.868.611,53
7. Bauvorbereitungskosten	82.942,86		60.115,50
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		255.527.144,42	257.887.868,13
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Beteiligungen	0,00		0,00
4. Sonstige Ausleihungen	70,00		70,00
		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		255.527.214,42	257.887.938,13
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
4. Unfertige Leistungen	7.683.101,14		8.073.772,09
5. Andere Vorräte	0,00		0,00
		7.683,101,14	8.073.772,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	155.144,04		151.277,46
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		1.203,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.047,21		1.340,57
4. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	11.031,14		13.718,96
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,00
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.264.789,59		1.349.932,39
7. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	0,00		0,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	72.450,87		73.201,82
		1.507.462,85	1.590.674,20
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.068.822,81	1.032.236,35
Umlaufvermögen insgesamt		11.259.386,80	10.696.682,64
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0,00
Bilanzsumme		266.786.601,22	268.584.620,77

BILANZ ZUM 31.12.2020

PASSIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	13.958.177,36		12.678.732,68
		15.548.833,52	14.269.388,84
IV. Jahresüberschuss		3.436.710,22	1.279.444,68
Eigenkapital insgesamt		46.612.436,55	43.175.726,33
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.230.689,83	3.313.239,60
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	585.689,00		581.135,00
2. Steuerrückstellungen	198.963,52		16.298,12
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	2.621.872,69		1.939.676,46
		3.406.525,21	2.537.109,58
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.429.996,04		182.700.836,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.328.607,30		3.400.676,52
3. Erhaltene Anzahlungen	9.497.786,41		9.647.053,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	236.249,18		258.378,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	892.434,33		1.562.258,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Gesellschaftern	0,00		0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.666.755,68		3.589.675,62
8. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	17.532.474,89		17.827.373,54
9. Sonstige Verbindlichkeiten	890,76		165,84
		212.585.194,59	218.986.418,31
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		951.755,04	572.126,95
Bilanzsumme		266.786.601,22	268.584.620,77



IMPRESSUM

Herausgeber

GWV 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

GWV 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.



