

2009



## 1. HALBJAHR

FEBRUAR

### **Positive Halbzeitbilanz für Wohnbetreuer**

Die Arbeit der fünf Wohnbetreuer, die seit Februar 2008 im Wohngebiet Weidenborn speziell älteren GWW-Mietern mit haushaltsnahen Dienstleistungen den Alltag etwas erleichtern, wird sehr gut angenommen. Das Modellprojekt wurde auf Initiative von Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller im vergangenen Jahr vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften gemeinsam mit der Kommunalen Arbeitsvermittlung und der EVIM Ambulant Wiesbaden/Rheingau sowie der GWW-Abteilung „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ entwickelt und ist zunächst auf zwei Jahre befristet. Aufgrund der positiven Resonanz und des wachsenden Interesses von GWW-Mietern aus anderen Stadtteilen Wiesbadens prüfen die Projektpartner eine geografische Ausweitung des Einsatzgebietes. Die bislang gewonnenen Erkenntnisse sollen die Grundlage für die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bilden.

MÄRZ

### **Die GWW wird 60**

Die GWW hat seit ihrer Gründung am 30. März 1949 auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden viel erreicht. Die ersten Jahre der Unternehmensgeschichte waren geprägt von verstärkter Bautätigkeit. Seit der Betriebszusammenlegung mit der GeWeGe im Jahr 2008 wird der Wohnungsbestand von zusammen fast 12.000 Einheiten gemeinsam aus einer Hand bewirtschaftet. Die GWW ist damit der größte Anbieter von Wohnraum in der hessischen Landeshauptstadt.

Zum 60-jährigen Firmenjubiläum gab es für die Mieter auf den Grünflächen der Reisinger-Anlagen bei strahlendem Sonnenschein ein großes Fest mit einem abwechslungsreichen Spiel- und Unterhaltungsangebot.

MAI

### **Spatenstich für Baugebiet in Dotzheim**

Am 4. Mai beginnen auf dem rund 7.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Sporkhorststraße/Oberer Wingerterweg in Wiesbaden-Dotzheim die Arbeiten für den Bau von insgesamt 31 Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise. Diese Projektentwicklung richtet sich in erster Linie an die „junge Familie mit Kindern“. Um dieser Zielgruppe den Erwerb eines Einfamilienhauses im Stadtgebiet von Wiesbaden zu Vorzugspreisen zu ermöglichen, wurde ein spezielles Bewerbungsverfahren entwickelt. Danach haben diejenigen, die alle erforderlichen Kriterien der Bewertungsmatrix erfüllen und ihre Unterlagen fristgerecht einreichen, die Chance, bis zu 14.000,- € des Kaufpreises zu sparen. Die Investitionskosten für diese Baumaßnahme, die in zwei Abschnitten realisiert wird, belaufen sich auf annähernd 10 Mio. €. Die ersten 17 Häuser sollen zum Jahreswechsel bezugsfertig sein.

## 2. HALBJAHR

AUGUST

### **AKK-Außenbüro nimmt seine Arbeit auf**

Die GWW erwirbt von der krisengeschüttelten Wohnbau Mainz GmbH ein Teilportfolio mit 2.800 Wohnungen in den rechtsrheinischen Stadtteilen Mainz-Amöneburg, -Kostheim und -Kastel (AKK). Mit Übergang aller Rechte und Pflichten auf die GWW als neuen Vermieter nimmt auch die Außenstelle der GWW in der Flörsheimer Straße 43 in Kostheim ihre Arbeit auf. Das siebenköpfige Team wird von den „neuen“ Mietern sehr freundlich aufgenommen.

OKTOBER

### **Abbrucharbeiten in der Dantestraße beginnen**

Die Streifenfundamente der Mehrfamilienwohnhäuser in der Dantestraße 13–17 in Wiesbaden waren seit ihrer Fertigstellung aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds an diesem Standort immer wiederkehrenden Spannungen ausgesetzt. Weil die 50er-Jahre-Häuser den unterschiedlichen Setzungen und Ausdehnungen des Bodens auf Dauer nicht in geeigneter Weise standhalten konnten, kam es bei den Gebäuden im Laufe der Zeit zu Schiefstellungen und Rissbildungen. Nachdem es den GWW-Kundenteams gelungen ist, für alle 165 Bewohner adäquate Wohnalternativen zu finden, wurde schließlich der Abriss der Häuser vorbereitet. Eine Sanierung der Gebäude kam nicht in Betracht, da sich die Ursache nicht

nachhaltig beheben lässt und erneute Rissbildungen nicht ausgeschlossen werden können. Offen ist, in welcher Weise eine Neubebauung des 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, das sich unmittelbar an einer der zentralen Verkehrsachsen Wiesbadens befindet, erfolgen kann.

OKTOBER

### **Startschuss für Quartier J**

Die Umgestaltung des Weidenborn kommt mit dem Spatenstich für das „Quartier J“ ein großes Stück voran: Bis Mitte 2011 entstehen an der Hauberrisserstraße/Schinkelstraße insgesamt 90 Wohnungen, von denen 44 für die Vermietung vorgesehen und 46 als Eigentumswohnungen geplant sind. Es ist der bisher größte Bauabschnitt. Das Investitionsvolumen für die zehn neuen GWW-Wohnhäuser beläuft sich auf rund 17,5 Mio. €. Die Gestaltung der Außenanlagen, die sich am Leitbild einer offenen Parklandschaft orientieren, gilt ebenso wie der hohe Ausstattungsstandard zu den besonderen Merkmalen dieses Bauabschnitts.

JUNI

### **Richtfest in der Schinkelstraße**

Am 8. Juni und somit sieben Monate nach Grundsteinlegung wird in der Schinkelstraße 19–23 im Weidenborn Richtfest gefeiert. Zu diesem Zeitpunkt sind bereits über die Hälfte der insgesamt 47 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen reserviert. Das Angebot ist zunächst nur den älteren GWW-Mietern aus dem Wohnviertel vorbehalten, die von der Restrukturierung des Quartiers betroffen sind. Ihnen bietet die GWW eine Wohnung zu Sonderkonditionen an. Danach profitieren diejenigen am stärksten von der Regelung, die am längsten in einer GWW-Wohnung wohnen. So variiert der Anfangsmietzins zwischen 6,- und 7,- €/m<sup>2</sup>. Hingegen ist für diejenigen, die aus anderen Stadtbezirken neu in den Weidenborn ziehen, der Mittelwert des Mietspiegels in Höhe von 8,50 €/m<sup>2</sup> maßgeblich. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt beträgt rund 7 Mio. €.



**Die GWW ist seit ihrer Gründung im März 1949 im Wohnungsmarkt der hessischen Landeshauptstadt für Mieter und Wohnungsmietinteressenten eine feste Größe und damit auch ein verlässlicher Partner für die Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt. Während die Anfangsjahre der Unternehmensgeschichte zunächst von intensiver Bautätigkeit geprägt waren, gewann im Laufe der Zeit mit zunehmender Entspannung der Angebotssituation das Bestandsmanagement an Bedeutung. Inzwischen ist aus dem „Bestandsverwalter“ ein modernes, kunden- und dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen geworden. Mit einem Wohnungsportfolio von über 13.400 Wohnungen im Stadtgebiet von Wiesbaden. Entsprechend groß ist die Verantwortung, die wir tragen.**

So stehen wir gegenüber unseren Gesellschaftern in der Verantwortung, die uns übertragenen Vermögenswerte bestmöglich zu managen. Und das bedeutet in erster Linie, die Immobilien zukunftsfähig zu machen, damit sie auch weiterhin nachgefragt werden. Mehr als 80 % unserer Wohnungen wurden vor der 1. Wärmeschutzverordnung errichtet. Kennzeichen der Häuser dieser Baualterklasse ist ein sehr hoher Heizenergiebedarf. Die kontinuierliche Optimierung des Wohnungsbestands bildet deshalb inzwischen einen Schwerpunkt unserer unternehmerischen Aktivitäten. 2005 haben wir dafür ein spezielles Programm aufgelegt. Seitdem investieren wir jährlich rund 14 Mio. € in unseren Wohnungsbestand bzw. bringen im Schnitt etwa 300 Wohnungen im Jahr bautechnisch auf den neuesten Stand. Wir reduzieren dadurch die zukünftigen Instandhaltungskosten, verlängern zugleich die wirtschaftliche Restnutzungs-

dauer der Immobilien und machen sie nachhaltig marktfähig.

Wir haben darüber hinaus auch einen wohnungspolitischen Auftrag, wonach wir für eine breite Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum vorhalten sollen. Wiesbaden zählt zu einem der stark nachgefragten Wohnstandorte in der Wirtschaftsregion Frankfurt/Rhein/Main. Das wirkt sich auch entsprechend auf das Mietpreisniveau aus. So ergab eine Auswertung der inserierten Wohnraumangebote, dass für eine Mietwohnung im Durchschnitt ein Netto-Mietpreis in Höhe von 8,60 €/m<sup>2</sup> veranschlagt wird. Zum Vergleich: Mieter einer GWW-Wohnung bezahlen im Schnitt 31,5 % weniger, denn der durchschnittliche Mietpreis für eine GWW-Wohnung beträgt 5,89 € (2009). Doch der eigentliche Kostentreiber bei der Mietpreisentwicklung sind seit einigen Jahren immer stärker die

Wohnnebenkosten. Allen voran haben die Preise für Heizöl, Gas und Strom signifikant zugelegt. Preissteigerungen um mehr als 30 % waren keine Seltenheit. Um unseren Mietern ein stabiles Gesamtmietpreisniveau zu ermöglichen, sind Investitionen in die energetische Optimierung unserer Bestandsgebäude dringend geboten. Denn durch das gleichbleibende Einkommensniveau in Kombination mit steigenden Energiepreisen steht den Wohnungssuchenden häufig nur noch ein geringeres Gesamtbudget zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse zur Verfügung. Unsere Mieter profitieren durch energetische Maßnahmen also gleich zweifach: Zum einen verbessert sich die Wohnqualität und zum anderen werden sie von steigenden Energiepreisen unabhängiger.

Berechnungen haben ergeben, dass sich durch das Dämmen der Wohnhäuser mit effizienten

Wärmedämmverbundsystemen und durch den Einbau moderner Isolierverglasungen der Energiebedarf um bis zu 70 % reduzieren lässt. Der positive Nebeneffekt: Auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der sanierten GWW-Wohnungen verringert sich. Zudem werden jedes Jahr deutlich weniger Kilowattstunden Energie benötigt. Um unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Wiesbaden transparent zu machen, wollen wir auf Einzelobjektebene eine detaillierte Dokumentation der jeweils durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erstellen. Die Fertigstellung und offizielle Vorstellung dieser Dokumentation ist für Frühjahr 2010 geplant.

### **Erwerb des AKK-Portfolios**

Im 60. Jahr unserer Unternehmensgeschichte haben wir von der Wohnbau Mainz GmbH rund 2.800 Wohnungen erworben. Diese Transaktion, die auf ausdrücklichen Wunsch der Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgte, stellt einen Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte dar und verdeutlicht einmal mehr, dass wir für die Stadt in Bezug auf die Erreichung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele ein strategisch bedeutender Handlungspartner sind. Der Erwerb des Wohnungsportfolios, das sich auf die Stadtteile Mainz-Amöneburg, -Kastel und -Kostheim verteilt, ist für uns mit mehreren großen Herausforderungen verbunden. So entspricht der Bestand der Wohnung hinsichtlich der technischen Ausstattung nur teilweise dem GWW-Standard, einige Wohnhäuser weisen sogar einen deutlich unterdurchschnittlichen bautechnischen Zustand auf. Mit hin müssen wir zusätzliche Mittel für entsprechende Investitionsmaßnahmen budgetieren. Zudem mussten wir die Daten und das Handling des Portfolios binnen kürzester Zeit mit unserer beste-

henden Mannschaft in unseren Organisationsaufbau integrieren. Wir haben diese anspruchsvolle Aufgabe lösen können, weil wir in den vergangenen Jahren einen intensiven und umfangreichen Restrukturierungsprozess vollzogen haben. Im Zuge dessen haben wir sämtliche Abläufe erfasst, diese einer sorgfältigen Prüfung unterzogen und – wo notwendig – auch optimiert. Dadurch sind wir effizienter und produktiver geworden. Mit dem Erwerb des AKK-Portfolios hat unsere neu entwickelte Organisations- und Prozessstruktur die Feuerprobe bestanden.

Kundenbindung und -service sind für uns strategisch wichtige Unternehmensziele. Um für unsere neuen Mieter direkt vor Ort erreichbar zu sein, haben wir mit Wirkung zum 1. August 2009 in der Flörsheimer Straße 43 ein Büro eröffnet. Dem neunköpfigen, interdisziplinär besetzten Team ist es sehr schnell gelungen, bei den Mietern Vertrauen in die Arbeit der GWW aufzubauen und somit einen wichtigen Beitrag zur Festigung der Kundenbindung zu leisten.

### **Marktposition stärken, Verantwortung wahrnehmen**

Wir haben im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2009 unsere führende Position im Wiesbadener Wohnungsmarkt nachhaltig stärken können. Das gilt sowohl für quantitative Aspekte wie Portfoliogröße und Umsatz als auch für qualitative Aspekte wie Produktivität, Effizienz und Serviceleistungen für unsere Mieter. Das

Ergebnis unserer Anstrengungen spiegelt sich auch regelmäßig in den erzielten Ergebnissen wider. So erwirtschafteten wir im vergangenen Jahr bei einem Jahresumsatz von rund 51 Mio. € einen Überschuss von über 3,9 Mio. €. Die konstant solide Ertragsstruktur macht uns als Arbeitgeber interessant. Wir können unseren Mitarbeitern beruflich anspruchsvolle Entwicklungsperspektiven in einem marktorientierten und dynamischen Unternehmen bieten, Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter unterstützen und kontinuierlich junge Nachwuchstalente ausbilden. Darüber hinaus engagieren wir uns mit verschiedenen Projekten, wie zum Beispiel den Wohnbetreuern, in der Quartiersarbeit, fördern soziales Engagement und bürgerschaftliche Initiativen durch Spenden.



Geschäftsführer: Xaver Braun (links) und Dr. Mathias Müller (rechts)

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.607.250,53	264.873.504,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.633.939,56	7.816.291,72
3. Grundstücke ohne Bauten	1.240.562,83	1.240.562,83
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	140,00	213,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	185.381,33	264.827,50
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>266.667.274,25</b>	<b>274.195.399,33</b>
III. FINANZANLAGEN		
1. Beteiligungen	5.112,92	5.112,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
5. Andere Finanzanlagen	70,00	70,00
	<b>5.182,92</b>	<b>5.182,92</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>266.672.457,17</b>	<b>274.200.582,25</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.088.977,46	0,00
3. Gebäude zum Verkauf	702.850,10	0,00
4. Unfertige Leistungen	7.485.682,64	7.503.044,24
5. Andere Vorräte	30.831,09	23.686,80
	<b>9.308.341,29</b>	<b>7.526.731,04</b>
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	412.535,45	779.386,00
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	914.000,00	425.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	42.294,46
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198.232,27	459.827,30
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.644.293,55	1.064.794,05
	<b>3.169.061,27</b>	<b>2.771.301,81</b>
III. FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.115.175,54</b>	<b>902.984,99</b>
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>13.592.578,10</b>	<b>11.201.017,84</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.318,76	96.091,46
<b>Bilanzsumme</b>	<b>280.293.354,03</b>	<b>285.497.691,55</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>1.855.848,08</b>	<b>1.811.495,27</b>

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. GEZEICHNETES KAPITAL	27.492.062,19	27.492.062,19
II. KAPITALRÜCKLAGE	126.892,81	126.892,81
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Satzungsgemäße Rücklage	0,00	0,00
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.030.300,00	1.024.700,00
3. Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
4. Andere Gewinnrücklagen	5.450.221,83	5.400.146,69
	<b>6.480.521,83</b>	<b>6.424.846,69</b>
IV. BILANZÜBERSCHUSS	<b>581.648,33</b>	<b>55.675,14</b>
Eigenkapital gesamt	<b>34.681.125,16</b>	<b>34.099.476,83</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	288.717,00	282.437,00
2. Steuerrückstellungen	582.499,14	391.269,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	459.570,88	1.053.460,02
4. Sonstige Rückstellungen	739.384,76	1.224.245,68
	<b>2.070.171,78</b>	<b>2.951.411,70</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.464.695,44	212.004.207,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.517.694,20	20.851.243,45
3. Erhaltene Anzahlungen	8.224.312,73	8.265.883,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	614.286,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.523.684,60	1.710.241,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.243.433,06	5.000.941,13
	<b>242.973.820,03</b>	<b>248.446.803,02</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	568.237,06	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>280.293.354,03</b>	<b>285.497.691,55</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>1.855.848,08</b>	<b>1.811.495,27</b>



**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**  
für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009



	2009	2008
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.076.362,70	28.130.037,38
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	24.528,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	101.127,21
	<b>27.076.362,70</b>	<b>28.255.693,28</b>
2. Minderung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<b>144.921,93</b>	<b>-375.129,45</b>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	81.790,33	271.182,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.521.839,24	2.881.044,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.047.808,43	11.339.023,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	75.000,00
	<b>10.047.808,43</b>	<b>11.414.023,50</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	56.216,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	22.673,71	4.445,58
	<b>22.673,71</b>	<b>60.662,24</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.916.171,29	5.247.977,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.448.053,99	3.761.962,84
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,85	3,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.146,83	20.929,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.064.960,82	9.311.473,66
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.332.396,64	1.257.625,37
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	204.796,70	625.371,00
14. Sonstige Steuern	545.951,61	576.579,23
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>581.648,33</b>	<b>55.675,14</b>

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	215.248,04	311.022,55
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	306.787.021,77	163.730.746,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.988.338,13	4.928.598,40
3. Grundstücke ohne Bauten	311.360,43	1,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	700.972,51	813.272,81
6. Anlagen im Bau	7.965.211,71	2.364.598,73
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	115.127,35
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>320.752.904,55</b>	<b>171.952.344,88</b>
III. FINANZANLAGEN		
1. Ausleihungen an Gesellschafter	3.030.000,00	18.488.525,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.200.000,00	4.300.000,00
3. Beteiligungen	980,00	980,00
4. Sonstige Ausleihungen	16.458,21	37.709,69
	<b>9.247.438,21</b>	<b>22.827.214,88</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>330.215.590,80</b>	<b>195.090.582,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.851.006,24	2.389.839,59
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	704.882,39	911.950,91
3. Unfertige Leistungen	16.295.169,87	10.518.845,97
4. Andere Vorräte	10.124,01	11.511,15
	<b>22.861.182,51</b>	<b>13.832.147,62</b>
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	400.553,43	491.932,18
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	748.025,84	802.277,85
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	574,77
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	527.604,06	194.837,89
5. Forderungen gegen Gesellschafter	400.237,91	13.977.245,28
6. Sonstige Vermögensgegenstände	8.457.938,12	2.551.979,86
	<b>10.534.359,36</b>	<b>18.018.847,83</b>
III. FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>16.520.716,38</b>	<b>14.128.601,66</b>
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>49.916.258,25</b>	<b>45.979.597,11</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.848,12	13.579,09
<b>Bilanzsumme</b>	<b>380.136.697,17</b>	<b>241.083.758,51</b>

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
I. GEZEICHNETES KAPITAL	5.112.918,81	5.112.918,81
II. KAPITALRÜCKLAGE WV	30.000.000,00	0,00
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Satzungsgemäße Rücklage	2.556.459,41	2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	9.693.304,82	2.183.804,14
		<b>20.663.665,23</b>
IV. BILANZGEWINN	<b>3.919.617,33</b>	<b>316.203,61</b>
<u>Eigenkapital gesamt</u>	<u><b>67.205.702,05</b></u>	<u><b>26.092.787,65</b></u>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	1.442.272,00	1.166.047,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	7.773.672,32
4. Sonstige Rückstellungen	4.933.930,74	4.972.822,10
	<b>6.376.202,74</b>	<b>13.912.541,42</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.891.669,39	102.254.831,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.145.439,30	32.143.765,11
3. Erhaltene Anzahlungen	16.661.284,06	10.291.009,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	646.363,46
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.231,62	12.295,15
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.047.730,49	7.234.956,39
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	74.011,49	48.075.302,24
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.155.962,77	417.556,35
	<b>305.977.329,12</b>	<b>241.081.408,61</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<u>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</u>	<u>577.463,26</u>	<u>2.349,90</u>



**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**  
für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	2009	2008
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.434.213,57	40.039.400,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.478.149,42	7.835.562,29
c) aus Betreuungstätigkeit	4.108.478,51	4.789.245,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.387,27	43.465,63
	<b>51.155.228,77</b>	<b>52.707.673,37</b>
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie an unfertigen Leistungen	8.221.004,15	-3.549.115,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	928.018,06	0,00
	<b>60.304.250,98</b>	<b>49.158.557,92</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.952.529,59	8.236.431,48
	<b>66.256.780,57</b>	<b>57.394.989,40</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.881.077,63	28.398.224,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.999.142,90	3.580.311,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	84.546,84	7.947,84
	<b>36.964.767,37</b>	<b>31.986.483,24</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.403.693,39	6.305.283,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 201.614,27; Vorjahr: T€ 181)	1.857.028,53	1.795.615,78
	<b>8.260.721,92</b>	<b>8.100.899,63</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.920.477,87	4.301.720,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.348.577,98	4.205.474,61
	<b>11.762.235,43</b>	<b>8.800.411,81</b>
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	301.146,77	1.604.508,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	399.137,58	596.431,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.681.684,38	2.262.472,16
	<b>-5.981.400,03</b>	<b>-61.532,15</b>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.780.835,40	8.738.879,66
13. Außerordentliche Aufwendungen	287.311,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	7.278.762,33
15. Sonstige Steuern	1.573.907,07	1.143.913,72
16. Jahresüberschuss	3.919.617,33	316.203,61
17. Gewinn aus dem Vorjahr	316.203,61	7.710.089,20
18. Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen	316.203,61	-7.710.089,20
19. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	257.400,00	65.953.479,40
20. Vorabausschüttung an Gesellschafter	0,00	-65.696.079,40
21. Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter	257.400,00	-257.400,00
<b>22. Bilanzgewinn</b>	<b>3.919.617,33</b>	<b>316.203,61</b>