



Verlässlich. Engagiert. Solide.

Geschäftsbericht 2011





IMPRESSUM

140

*Sicherheit steht bei der GWW an erster Stelle.
Deswegen werden alle 140 Spielplätze in
unseren Wohnanlagen regelmäßig durch einen
Sicherheitsbeauftragten kontrolliert.*

Herausgeber

GWW Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft 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

Christof Mattes Fotodesign, Wiesbaden
GWW Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft 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.



INHALT

Grußwort Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller	04
Grußwort Stadtrat Axel Imholz	06
Vorwort der Geschäftsführer	08
Meilensteine 2011	10
Gestalter von Lebensräumen	12
Verantwortungsvolles Handeln	16
<hr/>	
Jahresabschluss 2011	21
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	22
Lagebericht 2011	26
Anhang	33
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45



*Oberbürgermeister
Dr. Helmut Müller,
Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrats*

Sehr geehrte Damen und Herren,

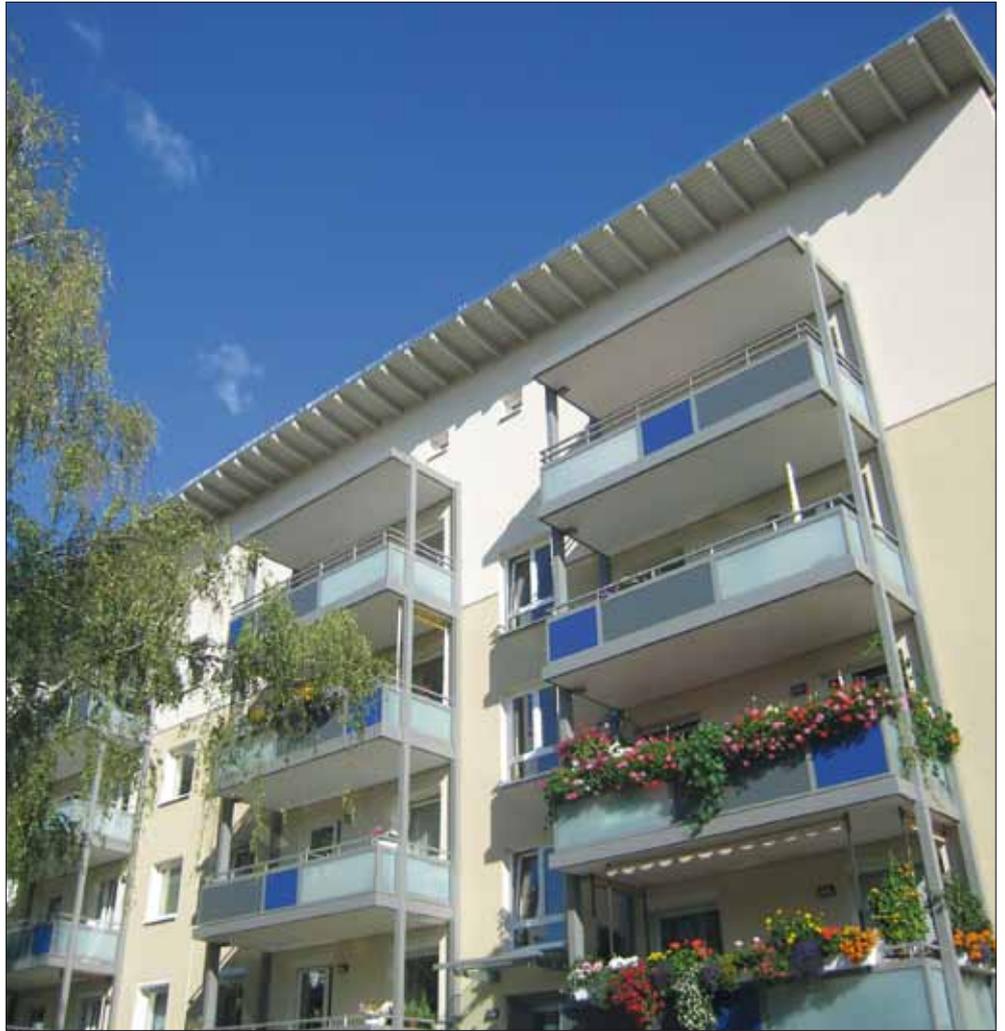
während in anderen Städten Deutschlands Wohnungsgesellschaften im Ganzen oder in Teilen veräußert wurden und somit auch Sozialwohnungen ihren Eigentümer gewechselt haben, vertritt die Landeshauptstadt Wiesbaden seit Jahren einen klaren, eigenen Weg: Der Verkauf von Wohnungsgesellschaften steht nicht zur Disposition. Ganz im Gegenteil! Die GWW ist für das Erreichen der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele in Wiesbaden ein strategisch wichtiger Partner. Und daran halten wir fest!

Wiesbaden wächst. Auch für die Zukunft werden Bevölkerungszuwächse prognostiziert, die vor allem durch Zuzüge ausgelöst werden. Für den Wohnungsmarkt der Stadt bedeutet das: Dort, wo Menschen leben bzw. hinziehen wollen, wird Wohnraum benötigt. Vor diesem Hintergrund hat die GWW einen klaren sozialpolitischen Kernauftrag: mit einem Mix aus zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungen, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Wiesbadener Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit einem Bestand von heute fast 14.000 Wohnungen nimmt die GWW eine herausragende Stellung

ein und kann zudem stabilisierend auf die Mietpreisentwicklungen einwirken. Es ist eine klare Zielvorgabe, junge Familien mit Kindern in der Stadt zu halten. Dafür brauchen wir passende Wohnungsangebote, für die die GWW in den vergangenen Jahren auch im Neubau regelmäßig entsprechende Projekte realisiert hat. Es ist jedoch gleichzeitig von großer, wohnungspolitischer Bedeutung, Antworten für die Herausforderungen des demografischen Wandels zu entwickeln.

Das beinhaltet zweierlei: Erstens geht es darum, gezielt ausreichend Wohnungsangebote für ältere Bürger zu schaffen. Zweitens brauchen wir darüber hinaus auch solche Rahmenbedingungen, die älteren Menschen ein selbstständiges Leben in ihrem vertrauten Wohnumfeld ermöglichen. Denn der Anstieg der Lebenserwartung wird die Struktur der Gesellschaft in den nächsten Jahren immer stärker verändern. Es ist deshalb mehr als gesellschaftlich wünschenswert, ein selbstständiges Leben so lange wie nur denkbar zu ermöglichen.

Die GWW hat dafür in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Programmen



Für die GWW-Wohnungen im Riederberg wurde ein innovatives Energiekonzept entwickelt.

entwickelt, um ihre älteren Mieter dabei zu unterstützen, ihren Alltag besser bewerkstelligen zu können. Dazu zählt beispielsweise das Wohnbetreuer-Projekt, das 2008 erstmals aufgelegt wurde, oder das WohnSelbst-Projekt, das 2009 ins Leben gerufen wurde. Aus den bislang gewonnenen Erfahrungen wird deutlich, dass es einen großen Bedarf an derartigen Konzepten gibt. Die Maßnahmen und Initiativen der GWW werden durch die Beratungs- und Informationsangebote des Geschäftsbereichs „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ sinnvoll ergänzt. Wohnungsunternehmen nehmen als Träger der sozialen Veränderungsprozesse also eine Schlüsselrolle ein. Die GWW ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden deshalb ein wichtiges kommunales Steuerungsinstrument. Auch aus diesem Grund kommt ein Verkauf der Wohnungsgesellschaft nicht infrage.

Hervorzuheben ist aber auch die Zielstrebigkeit und die Konsequenz, mit der die GWW die Energieeffizienz ihres Wohnungsbestands Schritt für Schritt optimiert und so die Stadt bei der Erreichung der Klimaschutzziele unterstützt. Bislang wur-

den insgesamt 2.450 Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1960 mit einer Gesamtwohnfläche von 160.000 Quadratmetern auf den neuesten Stand gebracht. Seit Auflegung des Energiesparprogramms im Jahr 2006 kommen jährlich etwa 300 Wohnungen dazu. Immer mehr Mieter können somit behaglich im „Energiesparmodus“ wohnen und monatlich Geld sparen. Auf lange Sicht nehmen die Einsparungseffekte sogar noch zu, denn die Preise für Heizung und Strom kennen seit Jahren nur noch eine Richtung: aufwärts. Energiesparen wird also zur besten Energiequelle.

Weil die Modernisierungsmaßnahmen den Energiebedarf der Wohnhäuser im Schnitt um 50 % senken, wirkt sich das auch auf das Klima in der Stadt positiv aus: Seit 1997 konnte der CO₂-Ausstoß in Wiesbaden um knapp 18.000 Tonnen gesenkt werden. Hinzu kommt, dass der sanierte Wohnungsbestand jedes Jahr knapp 20 Mio. weniger Kilowattstunden benötigt. Damit stellt die GWW eindrucksvoll unter Beweis, wie eine ertragsorientierte, effektive Unternehmenspolitik mit einer Stadttrendite intelligent in Einklang

gebracht werden kann. Die GWW weist eine anhaltend stabile und gute Geschäftsentwicklung auf. Man kann also mit Fug und Recht behaupten: Die GWW setzt Maßstäbe – und zwar sowohl innerhalb der Wohnungswirtschaft als auch auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt.

Der Aufsichtsrat hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 gut und konstruktiv mit der Geschäftsleitung zusammengearbeitet. Das Gremium wurde zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Vorgänge und strategischen Entscheidungen informiert und hat seine Beratungs- und Überwachungsfunktion in vollem Umfang wahrnehmen können. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit dazu beigetragen haben, die Position der GWW weiter zu festigen.

Wiesbaden, im Mai 2012

Dr. Helmut Müller
Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrats
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt
Wiesbaden



*Axel Imholz,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
der GeWeGe*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die kommunalen Wohnungsgesellschaften haben aus meiner Sicht unverändert eine sehr wichtige Funktion für unsere Stadt. Nachdem sich anderenorts Kommunen von ihrem öffentlich geförderten Wohnungsbestand trennen, gehen wir hier in Wiesbaden bewusst einen anderen Weg. Wir sichern und modernisieren den preiswerten Wohnungsbestand. Diese Investitionen sind gut für die Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt.

Wir haben zum einen eine Verantwortung für die Wohnungssuchenden mit kleinem Einkommen und besonderem Wohnungsbedarf, die sich aus eigener Kraft nicht auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu dieser Gruppe gehören beispiels-

weise Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen, Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen. Und zum anderen hat der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auch eine dämpfende Wirkung auf die gesamte Mietpreisgestaltung in unserer Stadt. Beides ist wichtig.

In unserer Stadt preiswert wohnen zu können, ist ein gesamtstädtisches Ziel, für das ich mich als Sozialdezernent und Aufsichtsratsvorsitzender der GeWeGe mit aller Kraft einsetze.

Die GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH leistet mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hierzu einen sehr wichtigen und engagierten Beitrag, für den ich mich an dieser Stelle bedanken möchte.





Xaver Braun
Geschäftsführer



Stefan Storz
Geschäftsführer

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Gesellschafter und Geschäftspartner,

wir blicken auf ein Jahr zurück, das uns sehr viel Freude gemacht hat. GWW und GeWeGe, die ihre Bestände seit dem 01.01.2008 gemeinsam, aus einer Hand bewirtschaften, haben sich 2011 erneut gut entwickelt: Jede Gesellschaft kann für sich ein positives Jahresergebnis ausweisen! In Zeiten, die die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen stellen, ist dieser gute Geschäftsverlauf keineswegs eine Selbstverständlichkeit.

Aus unserer Sicht ist die Entwicklung der Unternehmen auf zwei zentrale Faktoren zurückzuführen: Zum einen verfügen wir über eine gut ausgebildete und hoch motivierte Mannschaft, die die übertragenen Aufgaben professionell und effizient ausführt. GWW und GeWeGe sind seit der räumlichen Zusammenführung zu einer stabilen Einheit zusammengewachsen. Das inzwischen gut funktionierende Zusammenspiel der verschiedenen Geschäftsbereiche bildet somit die Basis für unsere Leistungsfähigkeit.

Darüber hinaus haben wir bei allem, was wir tun, stets auch die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns im Blick. Es ist unsere Pflicht, im Interesse unserer Gesellschafter und Kunden, mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen sorgsam und verantwortungsvoll umzugehen. Unser Augenmerk liegt besonders auf der langfristigen Sicherstellung unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund ist für uns ein gesundes

operatives Kerngeschäft von zentraler Bedeutung. Dank unserer ausgesprochen guten Vermietungssituation, die durch einen geringen marktaktiven Leerstand gekennzeichnet ist, und einem effektiven Forderungsmanagement, ist unser wirtschaftlicher Handlungsrahmen sehr stabil.

Die Entwicklungen an den Finanzmärkten beobachten wir sehr genau. Etwaige negative Auswirkungen auf unseren Geschäftsbetrieb können wir durch unser implementiertes Risikomanagementsystem frühzeitig erkennen, um sodann im Bedarfsfall mit entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig gegensteuern zu können.

Nur eine solide Ertragsstruktur und eine langfristig stabile Finanzstruktur ermöglichen es uns, den wohnungspolitischen Auftrag zu erfüllen und gleichzeitig einen nachhaltig wirksamen Wertbeitrag für die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele von Wiesbaden leisten zu können. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben wir einmal mehr unter Beweis gestellt, was wir für die Stadt leisten können: 110 neue Wohnungen befanden sich in diesem Zeitraum in der Fertigstellungsphase, für weitere 350 Einheiten waren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Umsetzung.

Eines unserer Kerngebiete, in denen wir Wohnungsneubauprojekte realisieren, ist der Weidenborn. Dass wir dort im Zuge der Restrukturierung an die Stelle von 500 Bestandswohnungen knapp 800 neue

Einheiten bauen, war bei der offiziellen Vorstellung dieser Entwicklungsmaßnahme nicht unumstritten. Doch eine gut durchdachte Ergänzungsbebauung ist oftmals die einzige Option, vergleichsweise kurzfristig innerstädtisch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Beobachtungen von anderen urbanen Wachstumsräumen bestätigen: Es bedarf grundsätzlich eines konzertierten Zusammenwirkens von mehreren Akteuren unterschiedlicher Fachdisziplinen, um eine ganzheitliche Stadtentwicklungsstrategie zu erarbeiten, die die innerstädtischen Entwicklungspotenziale aufzeigt und eine verlässliche Grundlage dafür liefert, zusätzliche Marktkräfte zu mobilisieren.

Unser Claim lautet: „In Wiesbaden zu Hause“. Wir verstehen uns als strategisch wichtigen Bündnispartner der Stadt und setzen uns auch weiterhin mit vollem Engagement dafür ein, dass Wohnen in Wiesbaden nach wie vor für viele Menschen attraktiv bleibt.

An unseren ehrgeizigen Zielen halten wir auch im kommenden Jahr fest. Und wir sind zuversichtlich, dass unsere Aktivitäten eine gute Grundlage für einen anhaltend positiven Geschäftsverlauf bilden. Es gibt natürlich immer Dinge, die wir noch besser machen können – sowohl im operativen Tagesgeschäft als auch bei unseren internen Abläufen. Um diese Schätze im Sinne der Unternehmensentwicklung noch heben zu können, werden

wir unsere Arbeit auf den Prüfstein stellen. Wertvolle Hinweise erwarten wir uns von der geplanten Mieter- und Mitarbeiterbefragung.

Wir freuen uns auf eine Fortsetzung des konstruktiven Austauschs mit unseren Gesellschaftern und Aufsichtsräten und bedanken uns bei unseren Geschäftspartnern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt selbstverständlich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz einen wichtigen Beitrag für das gute Jahresergebnis geleistet haben und somit die Vision von einem professionellen und wertorientierten Wohnungsunternehmen mit Leben füllen.

Xaver Braun

Stefan Storz

MEILENSTEINE 2011



Zukunftsorientiert:

MEDIENVERSORGUNG IN AKK

Im August fiel der Startschuss für ein ehrgeiziges Investitionsvorhaben. Die rund 2.800 GWW-Wohnungen in Amöneburg, Kastel und Kostheim sollen mit einer hochmodernen Glasfaserkabelversorgung ausgestattet werden. Dabei handelt es sich um die derzeit leistungsfähigste Technologie zur Übertragung von Daten. Die GWW-Mieter sind damit in der Lage, digitales Fernsehen zu empfangen. Darüber hinaus eröffnet sich für die GWW-Mieter eine Vielzahl von Möglichkeiten, multimediale Dienste zu nutzen. Vor allem die Nutzung des Internets wird sich deutlich verbessern. Um die Investition in die Zukunftstechnologie zu realisieren, wurde mit der WITCOM Wiesbadener Informations- und Telekommunikations GmbH und Unitymedia Hessen eine entsprechende Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Die umfangreichen Arbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2012 abgeschlossen sein.

Gefragt:

EXPERTENWISSEN

Auf Initiative des Amtes für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden diskutierten Experten im Rahmen der Fachtagung „Preiswertes Wohnen in Wiesbaden“ Strategien und Lösungsansätze, mit den Auswirkungen der Verstädterungstendenzen umzugehen. Vertreter aus den prosperierenden Metropolen Hamburg und München zeigten anhand von Praxisberichten auf, mit welchen Maßnahmen man dort versucht, einkommensschwächere Haushalte mit zeitgemäßen Wohnungen zu versorgen. Auch die Einschätzung der GWW zur Situation am Wiesbadener Wohnungsmarkt war gefragt.

Gesponsert:

ARCHITEKTURSOMMER RHEIN-MAIN

Die Oberbürgermeister der Städte Offenbach, Darmstadt, Frankfurt und Wiesbaden haben gemeinsam die Initiative ergriffen und zum Architektursommer Rhein-Main 2011 aufgerufen. Auf dem Programm standen Rundgänge, Führungen, Diskussionsrunden und Vorträge rund um das facettenreiche Themenfeld „Architektur und Baukultur“. Die GWW war einer der Hauptsponsoren und stellte eine Vielzahl unterschiedlicher Projekte und Maßnahmen vor, die in den letzten Jahren u. a. für den Wiesbadener Wohnungsmarkt verwirklicht worden sind. Das Veranstaltungs- und Ausstellungsangebot der GWW stieß auf großen Teilnehmerzuspruch.



Gemeistert:

25-STUNDEN-LAUF

Die Premiere war für alle Beteiligten ein voller Erfolg: 22 GWWler haben als Mannschaft beim 25-Stunden-Lauf im Kurpark ein gutes Rennen abgeliefert. Mit 300 Runden schafften es die Wohnbauläufer bei ihrem Debüt direkt auf Platz 20. Vom Azubi bis zur Geschäftsleitung gab jeder sein Bestes, um das sportlich hoch gesteckte Ziel gemeinsam zu erreichen. Das GWW-Team erlief damit 1.500,- EUR, die der WISPO Wiesbadener Sportförderung zugute kamen. Dass das „Wohnbauläufer-Team“ die sportliche Herausforderung bei bester Stimmung so erfolgreich gemeistert hat, lag auch an der guten Organisation und dem Einsatz engagierter Kollegen, die als freiwillige Helfer nahezu rund um die Uhr wertvolle Unterstützung leisteten. 64 Teams mit insgesamt über 1.200 Läufern nahmen an der Sportveranstaltung für einen guten Zweck teil.

Gekürt:

ERFOLGREICHE BALKONGÄRTNER

Unter den rund 14.000 GWW-Mietern wurde erstmals ein Gestaltungswettbewerb ausgelobt. Danach waren alle Mieter, deren Wohnung mit einem Balkon ausgestattet ist, dazu eingeladen, sich um die Auszeichnung „Erfolgreicher Balkongärtner“ zu bewerben. Dass es nicht zwingend einen großen Garten braucht, um das Erscheinungsbild einer Straße zu verschönern, zeigten die eingegangenen Zuschriften. Nicht wenige Hobbygärtner verwandeln ihren Balkon ab Frühjahr regelmäßig in eine grüne Oase und tragen damit zur optischen Aufwertung bei. Das gärtnerische Engagement sollte belohnt werden: Die Preisträgerin erhielt einen Einkaufsgutschein von einem Gartencenter. Zudem wurde ein Sonderpreis an eine Mieterin vergeben, die auf eigene Initiative auch bei der Verschönerung der Außenanlagen ihres GWW-Wohnhauses erfolgreich Hand anlegte.



Ausgestattet:

GWW ZEIGT GESICHT

Der erste Eindruck ist das, was zählt. Damit GWW-Mitarbeiter im Außendienst bei Wind und Wetter gut gerüstet sind, haben sie ein einheitliches Outfit bekommen. Das deutlich sichtbare GWW-Logo auf dunkelblauem Untergrund sorgt für eine professionelle Außendarstellung und macht die Arbeit an den Wohnanlagen der GWW zudem für jeden Mieter transparent.



Fertiggestellt:

BAUMASSNAHME OBERER WINGERTSWEG

Die 14 Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise, die im 2. Bauabschnitt im Stadtteil Wiesbaden-Dotzheim errichtet wurden, konnten bis zur Fertigstellung im Sommer ebenfalls vollständig vermarktet werden. Das Bauvorhaben umfasste insgesamt 31 Einfamilienhäuser und richtete sich in erster Linie an junge Familien mit Kindern, die im Stadtgebiet von Wiesbaden Eigentum erwerben wollten.



Vermarktet:

QUARTIER J

Mit der Fertigstellung des Bauabschnitts „Quartier J“ im Weidenborn ist die Umgestaltung des Wohngebiets in Wiesbaden-Südost einen entscheidenden Schritt vorangekommen. Die zehn Wohngebäude mit insgesamt 46 Eigentums- und 44 Mietwohnungen, die im KfW-40-Standard errichtet wurden, waren bis zum Abschluss der Baumaßnahme bereits zu 100 % vermarktet. Die Restrukturierung von Weidenborn stellt die größte Entwicklungsmaßnahme eines bestehenden Wohngebiets in Hessen dar. Die Arbeiten für die nächsten Bauabschnitte wurden noch 2011 eingeleitet.



Begonnen:

SANIERUNGSOFFENSIVE AKK

Die 2.800 GWW-Wohnungen in Amöneburg, Kastel und Kostheim werden im Zuge des Sanierungs- und Modernisierungsprogramms sukzessive zukunftsfähig gemacht. Eines der wesentlichen Ziele ist, den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß in den Beständen deutlich zu senken. Die ersten Maßnahmen wurden für die Wohnanlagen Hochheimer Straße, Passauer Straße und Friedensstraße eingeleitet und im vorgegebenen Zeitplan erfolgreich abgeschlossen. Ende des Jahres konnte schon mit den nächsten Bauabschnitten begonnen werden.

GESTALTER VON LEBENSÄÄUMEN

Die Gesellschaft verändert sich und damit auch die Ansprüche an das Wohnen. Welche Auswirkungen diese Verändereungen haben, lässt sich unter anderem an der Haushaltsstruktur eines Standorts ablesen: In Wiesbaden entfallen mehr als 70 % der Haushalte auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Haushalte mit Kindern machen gerade einmal noch etwa 20 % aus. Auch in anderen großen Städten Deutschlands ist der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen zu beobachten.

Einhergehend mit dieser Entwicklung befindet sich auch die Struktur der Bevölkerung in einem tief greifenden Wandel: Zukünftig werden immer weniger

jüngere Menschen, dafür mehr ältere Menschen das Bild in Deutschland prägen. Es zeichnet sich ab, dass jede Generation etwa um ein Drittel kleiner ist als die der Eltern. Während gegenwärtig im Schnitt noch drei Erwerbstätige für einen Rentner aufkommen, erwarten Experten für 2050 ein von Verhältnis 1:1.

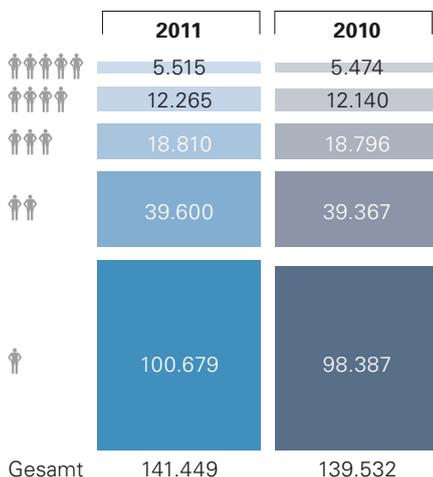
Gleichzeitig verlangen die Entwicklungen auf den Rohstoffmärkten und im Energiesektor in allen Wirtschaftsbereichen ein Umdenken beim Umgang mit den Ressourcen.

Wir bekennen uns zu den klimapolitischen Zielen der Stadt und wissen um den sozialen Auftrag, den gesellschaftlichen Wandel als kommunales Wohnungsunternehmen moderieren zu müssen. Daher sehen wir es nach wie vor als eine der dringlichsten Aufgaben an, vor allem die Bestände aus den 1950er- bis 60er Jahren hinsichtlich ihre Ausstattungsmerkmale und Energiekonzepte zukunftsfähig zu machen. Dass wir dafür jährlich etwa 15 Mio. EUR aufwenden, ist an vielen Stellen der Stadt sichtbar.

Vor allem die Stadtteillagen, in denen es eine hohe Konzentration von unseren Beständen gibt, sind durch eine starke Umbaudynamik gekennzeichnet. Die Qualifizierung unserer Wohnungsbestände stellt für unsere Kundenteams regelmäßig eine logistische Herkulesaufgabe dar, die sich nur unter aktiver Mitwirkung der Mieter lösen lässt. Die Kommunikationsfähigkeit erweist sich dabei regelmäßig

Haushaltsgrößen in Wiesbaden

Die Singularisierung schreitet voran



Quelle: LHSt Wiesbaden





Durch Aufstockung von Bestandsgebäuden entsteht zusätzlicher Wohnraum.



*Setzt neue
Gestaltungsmaßstäbe:
Die Sanierung der
Häuser in der
Frauenlobstraße/
Wilhelm-Hauff-Straße.*

CO₂

Durch unsere Sanierungsmaßnahmen konnten wir von 1997 bis 2011 insgesamt fast 18.000 Tonnen CO₂ einsparen.

als Schlüsselkompetenz, die über die planmäßige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme entscheidet. Um unser unternehmerisches Tun transparent zu machen und gleichzeitig um Verständnis dafür zu werben, wie wir etwas tun, haben wir im Sommer 2011 entschieden, erstmals ein Kundenmagazin aufzulegen. Es erscheint dreimal jährlich und wird kostenfrei an alle GWW-Mieterhaushalte verteilt.

Wir wollen damit regelmäßig über mieterrelevante Themen informieren und Einblick in unsere Arbeit geben. Die Anstrengungen, die wir unternehmen, um unsere Wohnungsbestände sozialverträglich anzupassen, werden vielfach belohnt, weil sie erfreulicherweise auf mehreren Ebenen Wirkung zeigen.

Durch unsere zielgerichteten Investitionen sparen wir mittlerweile jährlich annähernd 20 Mio. kWh ein. Gleichzeitig konnten wir den CO₂-Ausstoß in unseren Beständen seit 1997 um knapp 18.000 Tonnen verringern. Davon profitieren auch unsere Mieter, denn der Energiebedarf eines Gebäudes verringert sich nach dem erfolgreichen Abschluss einer Sanierungsmaßnahme im Schnitt um 50 %.

Die energetische Aufwertung unserer Bestände trägt außerdem dazu bei, die soziale Stabilität in unseren Stadtquartieren zu erhalten. Die neu angelegten Fassaden verbessern nicht nur das Erscheinungsbild, sondern fördern auch die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld. Unsere unternehmerischen

Aktivitäten führen wir mit Weitblick. Wir halten deshalb daran fest, die Bedürfnisse unserer Kunden frühzeitig zu erkennen und unsere Wohnungsangebote kontinuierlich weiterzuentwickeln, um auf lange Sicht deren Vermarktungsfähigkeit sicherzustellen. Das verstehen wir unter einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Unternehmenspolitik.





Die GWW managt in Wiesbaden an die 14.000 Wohnungen, das entspricht einer Gesamtwohnfläche von 858.000 m².

VERANTWORTUNGS- VOLLES HANDELN

Unser unternehmerisches Handeln ist darauf ausgerichtet, wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Das gelingt uns, indem wir zwei aus unserer Sicht entscheidende Erfolgsfaktoren stets im Blick haben: die Zufriedenheit unserer Kunden und das Wohl unserer Mitarbeiter.

Der tief greifende Strukturwandel in der Bevölkerung Deutschlands stellt für die Wohnungswirtschaft eine enorme Herausforderung dar. Die sozioökonomischen, raumstrukturellen und raumfunktionalen Auswirkungen zeigen regional stark divergierende Ausprägungen: Es gibt Schrumpfsregionen, Entleerungsräume und prosperierende Ballungszentren. Und für jeden dieser Entwicklungsräume bedürfte es einer eigenen Wohnungsmarktstrategie. Es darf dabei jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass Wohnen weitaus mehr bedeutet als die bloße Bereitstellung von Räumlichkeiten bzw. die einfache Befriedigung eines Grundbedürfnisses. Wohnen hat immer auch eine soziale Dimension: Wohnbedingungen haben nachweislich einen sehr großen Einfluss auf das Wohlergehen des Einzelnen und auf das Zusammenleben mehrerer. Um Erosionen von sozialen Beziehungen in Wohnquartieren vorzubeugen, stehen daher insbesondere große Wohnungsbauunternehmen immer stärker in der Verantwortung, Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, die Menschen unterschiedlicher Lebensphasen, Milieus und Altersklassen an einem Standort ein fried-

volles und respektvolles Zusammenleben ermöglichen. Als ehemals gemeinnützige Gesellschaft sind wir uns unserer sozialen Wurzeln bewusst. Verantwortungsvolles Handeln ist und bleibt eine wichtige Säule unserer Unternehmenskultur. Soziales Engagement verstehen wir als fortwährende und selbstverständliche Aufgabenstellung, der wir uns auf vielfältige Weise annehmen.

Es ist unser zentraler Auftrag, der Bevölkerung in Wiesbaden bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum anzubieten. Diesen Auftrag erfüllen wir, indem wir kontinuierlich in unsere Bestände investieren und parallel dazu neuen, zusätzlichen Wohnraum schaffen. Unsere Portfoliostrategie zielt darauf ab, Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Doch es wird auf lange Sicht nicht ausreichend sein, Wohnungen in unterschiedlichen Ausgestaltungen für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln. Denn der demografische Wandel lässt eine wachsende Gruppe immer mehr in den Fokus rücken: ältere und pflegebedürftige Menschen.

Bereits heute verzeichnen wir in unserer Mieterschaft im Vergleich zur Bevölkerung Wiesbadens einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen. Nicht wenige von ihnen zählen zu unseren Erstmietern. Selbstständigkeit und Selbstbestimmung haben in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Es ist daher nicht überraschend, dass die meisten von un-





Die kostenfreien Informationsveranstaltungen, die vom GWW-Geschäftsbereich LuWiA – Leben und Wohnen im Alter organisiert werden, erfreuen sich bei den Mietern großer Beliebtheit.

Die Themen der LuWiA-Veranstaltungen sind facettenreich: Die Teilnehmer erhalten entweder aktuelle Informationen mit wertvollen Tipps, bekommen Unterhaltung geboten oder werden auch mal zum Mitmachen animiert.



SOZIALE PROJEKTE

Beteiligungen und Unterstützungen

Wir haben in den letzten Jahren einen Mix von verschiedenen Maßnahmen entwickelt und Projekte auf den Weg gebracht, die von unserem Geschäftsbereich „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ koordiniert und bezüglich der jeweiligen Wirkungsweise kontinuierlich ausgewertet werden.



Jugendpavillon Krautgärten

Im Rahmen unseres sozialen Managements unterstützen wir regelmäßig Jugendpavillon Krautgärten. Die sozialpädagogische Einrichtung leistet in puncto außerschulischer Jugendarbeit einen wertvollen Beitrag für die soziale Stabilität im Wohngebiet Krautgärten. Das Quartier ist durch zwei Großsiedlungen geprägt, in denen sehr viele Familien mit Kindern leben.



WieDAS – Wiesbaden-Düsseldorfer AAL-Service-Plattform

Weiterentwicklung einer Public-Domain-Service-Plattform für verteilte Assistenzsysteme im Kontext von Ambient-Assisted-Living-Projekten im Hinblick auf Offenheit, Erweiterbarkeit, Sicherheit und neuartige Selbstorganisation sowie Mobilität der Nutzer in und außerhalb ihrer Wohnung.



WohnSelbst

Unter der Federführung der HSK Rhein-Main GmbH haben die GWW, das Fraunhofer Institut sowie weitere Unternehmen, die auf Medizintechnik spezialisiert sind, Ende 2009 gemeinsam das Modellprojekt „WohnSelbst“ ins Leben gerufen. Das erklärte Ziel des Projekts ist, hilfsbedürftigen Mietern in ihrem Zuhause einen medizinischen Zusatzservice anzubieten, wodurch sich der Kontakt zwischen Arzt und Patient vereinfachen und Klinikaufenthalte vermeiden lassen können. Kernelemente

dieses Pilotprojekts sind deshalb ein regelmäßiger Gesundheitservice sowie verschiedene Mess- und Kommunikationsgeräte, die GWW-Mietern kostenfrei für die häusliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden und die in ein telemedizinisches System eingebunden sind. Dadurch ist es möglich, die erfassten Gesundheitsdaten unmittelbar an das medizinische Kompetenz-Center der HSK zu übertragen, über das die Projekt-Teilnehmer rund um die Uhr mit Ärzten und Pflegepersonal verbunden sind. WohnSelbst läuft bis Ende September 2012 in Wiesbaden und soll danach bundesweit angeboten werden. WohnSelbst zählt zu den Ambient-Assisted-Living-Projekten (AAL) und wird mit Fördergeldern des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unterstützt.



Wohnbetreuer und WohnService Biebrich

Die Kooperationsprojekte vereinen jeweils zwei Zielsetzungen:

- 1. älteren, zumeist alleinstehenden Menschen sinnvolle Unterstützung bei haushaltsnahen Dienstleistungen anzubieten, wodurch sie ihren Alltag insgesamt besser bewerkstelligen und ihre selbstständige Lebensweise im vertrauten Umfeld möglichst lange beibehalten können.*
- 2. älteren langzeitarbeitslosen Leistungsempfängern (ab 50) unterschiedlicher Herkunft durch Qualifizierung und Stärkung der Eigenmotivation eine Perspektive auf ein neues Dauerbeschäftigungsverhältnis zu bieten.*

seren älteren Mietern ihre angestammte Wohnung so lange wie möglich behalten möchten. Und weil die Zufriedenheit unserer Kunden die Basis für unseren unternehmerischen Erfolg bildet, wollen wir für diese Kundenbedürfnisse arrondierende wohnungswirtschaftliche Serviceangebote schaffen, die für alle Beteiligten wirtschaftlich tragfähig sind.

2007 hat der Geschäftsbereich LuWiA seine Arbeit aufgenommen, dessen Tätigkeitsschwerpunkt zunächst in einer für unsere Mieter kostenfreien, unabhängigen Information und Beratung besteht. Die Arbeit von LuWiA ist inzwischen anerkannt und wird sehr geschätzt. Im Schnitt finden jedes Jahr rund 300 Beratungsgespräche statt. Ältere Mieter, die sich einen Überblick über örtliche Dienstleistungsangebote, Versorgungs- und Pflegemöglichkeiten oder soziale Dienste verschaffen möchten, suchen das Gespräch mit uns. Auch bei der Beratung zu Wohnungsanpassungsmaßnahmen leistet LuWiA Unterstützung.

Darüber hinaus werden regelmäßig kostenfreie Informationsveranstaltungen angeboten, bei denen ausgewählte Experten zu altersrelevanten Themen Auskunft geben. Auch dieses Angebot erfreut sich bei unseren älteren Mietern einer großen Beliebtheit. Nicht selten nutzen die Teilnehmer die Gelegenheit, um persönliche Kontakte aufzufrischen bzw. zu pflegen oder sich untereinander auszutauschen. Der Geschäftsbereich LuWiA ist für uns eine wichtige Plattform geworden. Wir bleiben mit einer wachsenden Kundengruppe im Dialog und sind somit in der Lage, Veränderungen in der Bedürfnisstruktur früh zu erkennen.

Die Zufriedenheit älterer Menschen hängt in einem großen Maße davon ab, wie selbstbestimmt sie ihr Leben empfinden. Im Rahmen von unterschiedlichen stadtteilbezogenen Initiativen und Projekten erproben wir verschiedene vorpflegerische Angebote, wohnbegleitende Serviceleistungen sowie preiswerte haushaltsnahe Hilfen im Alltag auf ihre Akzeptanz bei den Bewohnern.

Die bislang gemachten Erfahrungen haben sehr deutlich gezeigt, dass einer nachhaltigen Etablierung der verschiedenen Angebote teilweise ein sehr großer zeitlicher Vorlauf vorausgeht. Eine gute Kommunikation ist dafür ein Schlüssel-



Das Wohnbetreuer-Team entwickelt für die älteren GWW-Mieter auch gemeinsame Ausflugsmöglichkeiten.

faktor. Flankiert werden diese Aktivitäten durch unsere Maßnahmen zur Förderung des nachbarschaftlichen Engagements, die wir 2011 erstmals eingeleitet haben. Nach unseren Beobachtungen können lokale Netzwerke auf Stadtteilebene in unterschiedlichen Wirkrichtungen positive Synergieeffekte auslösen: Die Verknüpfung der bereits vorhandenen Potenziale in Kombination mit der zielgerichteten Aktivierung von Bewohnern vermindert soziale Spannungen und führt zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnsituation älterer Menschen. Unser soziales Engagement zielt darauf ab, diese Wirkung in unseren Wohnanlagen zu erreichen.

Ende 2011 haben wir unter unseren Mietern in Kastel und Kostheim „Kümmerer“ gesucht, die bereit sind, sich ehrenamtlich als Nachbarschaftshelfer zu engagieren, und als Schnittstelle zwischen Bewohnern und GWW fungieren wollen. Rund ein Dutzend haben ihre Bereitschaft erklärt. In einem Kick-off-Workshop wurden zunächst die Anforderungsprofile und das Tätigkeitsspektrum eines „Kümmerers“ erarbeitet. Bis zum Frühsommer 2012 werden die „Kümmerer“ nun unter professioneller Anleitung sukzessive auf ihre Aufgaben vorbereitet. Damit haben wir den ersten Grundstein für ein aktives Quartiersmanagement gelegt.



Wichtig für das Zusammenleben: Zusammenkommen, um miteinander ins Gespräch zu kommen.

45%

*Durch Optimierungen
im Vertragsmanagement
ließen sich die Kosten für
die Bewirtschaftung der
Außenanlagen um etwa
45% reduzieren.*

JAHRESABSCHLUSS 2011

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	22
Lagebericht 2011	26
Gesamtwirtschaftliche Lage	
Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden	
Wohnungsmarkt Deutschland	
Situation und Perspektiven der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden	
Stellung der Gesellschaft im Regionalmarkt Wiesbaden	
Gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement	
Beurteilung der Geschäftsentwicklung	
Die Geschäftsbereiche der Gesellschaft	
Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft	
Finanzlage	
Wirtschaftliche Lage	
Anhang	33
Anlagenspiegel	40
Verbindlichkeitspiegel	42
Rückstellungsspiegel	43
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45

Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		161.070,03	137.513,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.026.543,61		314.338.175,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.122.170,60		5.063.138,15
3. Grundstücke ohne Bauten	311.444,62		311.444,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	853.160,95		711.477,95
6. Anlagen im Bau	778.481,54		4.130.423,23
7. Bauvorbereitungskosten	107.018,30		410.273,30
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		330.198.819,62	324.964.932,83
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	6.030.000,00		6.030.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Beteiligungen	980,00		980,00
4. Sonstige Ausleihungen	14.143,01		14.945,20
		11.045.123,01	11.045.925,20
Anlagevermögen insgesamt		341.405.012,66	336.148.371,94
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.202.087,99		10.631.296,09
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		293.003,55
3. Unfertige Leistungen	15.090.190,14		15.558.014,20
4. Andere Vorräte	103,02		13.728,78
		23.292.381,15	26.496.042,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	464.882,79		605.200,62
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.710.379,79		251.000,89
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	87.056,61		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	280.601,76		259.596,22
5. Forderungen gegen Gesellschafter	17.124,67		1.135.820,03
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.170.970,89		1.171.964,79
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.093.830,56		1.199.443,37
		5.824.847,07	4.623.025,92
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		31.622.760,93	24.309.402,22
Umlaufvermögen insgesamt		60.739.989,15	55.428.470,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.151,68	142.537,94
Bilanzsumme		402.153.153,49	391.719.380,64

Bilanz zum 31.12.2011

PASSIVA	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		5.112.918,81	5.112.918,81
II. Kapitalrücklage		30.000.000,00	30.000.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	16.185.902,91		13.085.522,15
	34.665.764,00	31.565.383,24	
IV. JAHRESÜBERSCHUSS		6.413.862,17	3.627.780,76
Eigenkapital insgesamt		76.192.544,98	70.306.082,81
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.317.103,00		1.432.586,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	7.361.794,98		5.184.057,99
	8.678.897,98	6.616.643,99	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.852.464,75		224.652.248,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.696.315,89		53.516.706,33
3. Erhaltene Anzahlungen	21.032.625,70		21.397.727,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	388.204,59		476.550,98
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	43.075,00		654,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.968.552,98		3.654.160,95
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	442.913,07		304.051,44
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.916.010,37		9.973.733,62
9. Sonstige Verbindlichkeiten	320.270,99		234.664,61
	316.660.433,34	314.210.498,48	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		621.277,19	586.155,36
Bilanzsumme		402.153.153,49	391.719.380,64

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	2011 EUR	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.719.032,42		56.336.955,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.961.943,50		3.639.120,13
c) aus Betreuungstätigkeit	3.814.845,13		3.611.404,98
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.576,61		153.548,01
		78.610.397,66	63.741.028,74
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-2.517.339,87	4.057.444,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		586.469,53	1.079.797,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.835.369,25	8.611.899,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-35.430.545,62		-33.649.795,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.500.048,01		-9.249.653,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-733,89		-11.438,04
		-48.931.327,52	-42.910.887,38
6. Rohertrag		37.583.569,05	34.579.282,86
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.548.946,87		-6.507.903,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 205.775,32 EUR; Vorjahr: 201.614,27 EUR)</i>	-1.919.993,74		-1.896.609,04
		-8.468.940,61	-8.404.512,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.999.034,19	-5.848.091,99
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.791.365,07	-6.369.630,18
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		285.641,94	272.289,76
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		395.109,76	205.925,20
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.042.221,36	-9.284.873,46
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.962.759,52	5.150.389,85
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis		7.962.759,52	5.150.389,85
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
19. Sonstige Steuern		-1.548.897,35	-1.522.609,09
20. Jahresüberschuss		6.413.862,17	3.627.780,76



LAGEBERICHT 2011

Die Entwicklung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Dabei gehören die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der hessischen Landeshauptstadt, aber auch die wirtschaftlichen Entwicklungen am Standort und in Deutschland zu den bedeutenden Einflussgrößen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

2010 setzte nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise eine rasante Erholung der deutschen Volkswirtschaft ein, die selbst Experten überraschte. Zwar hielt die grundlegend positive Entwicklung 2011 an, verlor allerdings im Jahresverlauf insgesamt an Dynamik.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland blieb 2011 mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 2,9 % unter dem Vorjahreswert (3,6 %), zeigte sich jedoch vor allem im europäischen Kontext vergleichsweise robust. Damit konnte der noch im Frühjahr 2011 von den Volkswirten führender Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizierte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von bis zu 4,0 % nicht realisiert werden.

Die deutsche Konjunktur hat insbesondere zum Herbstbeginn deutlich an Schwung verloren. Im vierten Quartal 2011 schien das Wirtschaftswachstum sogar zum Erliegen gekommen zu sein.

Der Außenhandel legte im Jahresverlauf trotz der globalen negativen Einflüsse deutlich zu, verlangsamte sich aber im dritten Quartal im Euroraum.

Auch die Binnennachfrage zeigte 2011 eine ähnliche Entwicklung. Als Ursachen für die Abschwung- bzw. Stagnationstendenzen im Verlauf des zweiten Halbjahres werden die Verunsicherung durch die Staatsschuldenkrise und die weitere Ent-

wicklung im Euroraum aufgeführt. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich 2011 verlangsamt. Eine Verteuerung von Rohstoffen und Nahrungsmitteln bis zum Frühjahr ließ die Verbraucherpreise zunächst um mehr als 3,0 % ansteigen. In den Monaten Mai bis November ging die Inflationsrate jedoch sukzessive auf 2,4 % zurück.

Korrespondierend mit der konjunkturellen Entwicklung hat die Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2011 in Deutschland weiter zugenommen. Die Arbeitslosigkeit ist erneut spürbar gesunken und die Nachfrage nach Arbeitskräften deutlich angestiegen.

Im Jahresdurchschnitt waren 2,976 Millionen Personen arbeitslos. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich damit auf 7,1 %. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 0,6 Prozentpunkte.

Im Gegenzug ist die Zahl der Erwerbstätigen im November um 521.000 auf 41,6 Millionen gestiegen. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung einen neuen Höchststand. Die Nachfrage nach Arbeitskräften blieb auch am Jahresende auf hohem Niveau. Im Dezember waren 467.000 zusätzliche Arbeitsstellen gemeldet, 87.000 mehr als im Jahr zuvor. Für 2012 wird ein anhaltend positiver Beschäftigungstrend prognostiziert. Im Jahresdurchschnitt sollen knapp 41,3 Millionen Personen erwerbstätig sein.

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich 2011 recht gefestigt, die 2010 vorausgesagte Aufwärtsbewegung hat sich fortgesetzt. 2012 wird es aller Voraussicht nach zu einer Abkühlung der Konjunktur kommen. Für diese Annahme spricht, dass die Unsicherheit über den Ausweg aus der Staatsschuldenkrise in Europa eher noch zunehmen als abnehmen wird. Sollte die Konsolidierung der Staatsfinanzen vorankommen, bliebe eine Zuspitzung der Krise aus und die Lage an den Finanzmärkten könnte sich merklich entspannen. Das würde die Zurückhaltung der Investoren auflösen und mittelfristig zu einem höheren Wachstum führen. Die Prognosen der deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute und Wirtschaftsverbände nehmen jedoch für 2012 eine deutlich gemäßigte Wirtschaftsleistung, 0,4 % bis maximal 1,2 %, an.

WIRTSCHAFTSSITUATION IN HESSEN UND WIESBADEN

Der Wirtschaftsstandort Hessen präsentierte sich 2011 in einer guten Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,4 %. Für 2012 wird ein preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt erwartet, das mit einem Anstieg um 1,2 % ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt liegen soll.

Der konjunkturelle Aufschwung führte 2011 erneut zu positiven Effekten auf dem hessischen Arbeitsmarkt: Im Oktober 2011 erreichte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hessen mit rund 2,3 Millionen ein Rekordniveau. Die Arbeitslosenquote sank damit abermals und lag im November bei 5,4 % (2010 : 5,9 %). Auch in der hessischen Landeshauptstadt nahm die Quote ab, lag mit 6,9 % jedoch wie im Vorjahr (7,8 %) deutlich über dem Landesdurchschnitt.

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Im Wohnungsneubau zeichnete sich 2011 eine Trendwende ab. In den ersten neun Monaten wurden 167.700 Wohnungen gebaut und damit über 21 % mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Vor allem die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern legte kräftig zu. Während 2010 von Januar bis September das Volumen der Baugenehmigungen in diesem Marktsegment 47.659 Wohnungen umfasste, waren es in den ersten drei Quartalen 2011 bereits 60.305 Wohneinheiten. Das entspricht einem Zuwachs um 26,5 %. Der Wohnungsneubau hat sich damit von seinem Tiefstand 2009 erholt.

Gleichwohl bleibt die Wohnungsbau-tätigkeit in Deutschland auf einem niedrigen Niveau und unter dem errechneten Bedarf. Um in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, müssten in Deutschland jährlich etwa 183.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dabei fällt der Neubaubedarf geografisch sehr unterschiedlich aus. Vor allem in prosperierenden Regionen wächst die Nachfrage kontinuierlich. Der Bau von Einfamilienhäusern wird im Umland der großen Wachstumsregionen der alten Bundesländer liegen sowie zum Teil auch



Die GWW realisiert in Wiesbaden auch Wohnungsneubauprojekte.

in den dortigen Kernstädten. Dort wird sich auch zukünftig verstärkt der Geschosswohnungsneubau konzentrieren. In den ländlichen Regionen der neuen Länder wird hingegen der Geschosswohnungsbau fast völlig zum Erliegen kommen. Im Bereich der vermieteten Geschosswohnungen gehen die Prognosen sogar in vielen Regionen langfristig eher von einem sich erhöhenden Leerstandsrisiko als von zusätzlicher Neubaunachfrage aus.

SITUATION UND PERSPEKTIVEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT DER REGION WIESBADEN

Die Stadt Wiesbaden bietet eine besondere Wohnqualität und ist ein fester Bestandteil der Wirtschaftsregion Frankfurt/Rhein-Main. Verstetigt sich die positive Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt, so wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen.

Darüber hinaus wird die Wohnungsnachfrage durch wachsende Haushaltszahlen und eine Zunahme der Bevölkerung gespeist. Bis 2030, so die Prognosen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, wird die Bevölkerung in Wiesbaden um 3,0 % zunehmen.

STELLUNG DER GESELLSCHAFT IM REGIONALMARKT WIESBADEN

Die GWW nimmt nach wie vor eine bedeutende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden ein und soll im Interesse der Stadt ein stabilisierender Faktor für die Mietpreisentwicklung in den Wohnquartieren sein. Die rund 9.200 zum Bestand zählenden Wohnungen sind hinsichtlich der technischen Ausstattung, des Baualters und der Lagequalität im mittleren Bereich einzustufen.

GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG UND SOZIALES ENGAGEMENT

Die Veränderung der demografischen Struktur in Deutschland bestimmt das 21. Jahrhundert. Die Bevölkerungsentwicklung ist durch einen Schrumpfs- und Alterungsprozess gekennzeichnet, auf den sich auch Eigentümer von großen Wohnungsbeständen mit entsprechenden Maßnahmen einstellen müssen, denn sie spüren den wachsenden Problemdruck unmittelbar.

Die GWW hat frühzeitig erkannt, dass es nicht mehr ausreichend ist, nur marktgerechte Wohnungen anzubieten. Vielmehr

markieren auch die Aspekte gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement die zukunftsorientierte Unternehmenspolitik. Soziale Aktivitäten sind ein wesentliches Kriterium für wirtschaftliches Handeln, das nachhaltig erfolgreich ist. Exemplarisch sei hierfür der Unternehmensbereich „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ erwähnt, der 2005 neu geschaffen wurde. Zu dem Aufgabenbereich gehört es, ältere Mieter bei ihrer selbstständigen Lebensführung zu unterstützen – entweder durch die Vermittlung konkreter Hilfsmaßnahmen im Alltag oder durch Beratungsleistungen.

BEURTEILUNG DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2011 bei Umsatzerlösen in Höhe von 78,61 Mio. EUR (Vorjahr: 63,74 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 6.414 TEUR (Vorjahr: 3.628 TEUR) erzielt.

Die Ergebnisverbesserung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien sowie aus den Verkäufen im Rahmen des Bauträgergeschäfts. Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wurde durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung

der Wohnungsbestände mit Schwerpunkt auf energetische Sanierung und einem marktorientierten Umbau gekennzeichnet. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag in Höhe von 14,6 Mio. EUR (Vorjahr: 8,9 Mio. EUR) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte unter anderem durch Aufnahme von Fremdmitteln und Eigenkapital.

Beim Finanzergebnis ergab sich im Geschäftsjahr eine Verbesserung. Diese resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsaufwendungen und gestiegenen Zinserträgen.

Die Geschäftsführung kommt aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einer günstigen Beurteilung der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft entsprechen den im Vorjahr dargelegten Erwartungen.

DIE GESCHÄFTSBEREICHE DER GESELLSCHAFT

Wohnungsbestand und Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2011 betrug der Wohnungsbestand 9.219 Mietwohnungen (Vorjahr: 9.266 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 579.661,12 m² (Vorjahr: 581.737,76 m²).

Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 62,84 m² (Vorjahr: 62,74 m²). Am 31.12.2011 betrug der Gewerbebestand 84 Einheiten (Vorjahr: 84 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 10.530,73 m² (Vorjahr: 10.389,92 m²).

Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 125,37 m² (Vorjahr: 123,80 m²). Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 843 Mieterwechsel (Vorjahr: 925 Mieterwechsel), dies entspricht 9,14 % (Vorjahr: 9,98 %) des Bestands.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2011 um 1,17 % (Vorjahr: um 1,78 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2011 auf 6,06 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,99 EUR/m²). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen und dem Bezug von Bestandsneubauten mit einer höheren durchschnittlichen Miete.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe im Jahr 2011 betrug 4,33 EUR/m² (Vorjahr: 4,27 EUR/m²).

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2011 rund 382 TEUR abgeschrieben bzw. wertberichtigt (Vorjahr: 659 TEUR); dies entspricht ca. 0,63 % (Vorjahr: 1,17 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 3.659 TEUR (Vorjahr: 3.740 TEUR). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 136 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 2.540 TEUR (Vorjahr 2.738 TEUR). Die Ursache für die Höhe des Leerstands liegt im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung, Abriss).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,98 % (Vorjahr: 1,66 %), das entspricht 90 Wohnungen (Vorjahr 155 Wohnungen).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 11.040 TEUR (Vorjahr: 10.921 TEUR) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltungsrechnungen in Höhe von 2.847 TEUR (Vorjahr: 1.051 TEUR).

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2011 wurden bei 11 (Vorjahr: 7) Objekten Vollmodernisierungen oder energetische Sanierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten von rund 14,6 Mio. EUR (Vorjahr: 8,9 Mio. EUR) angefallen.

Im Jahr 2012 finden weitere Kernsanierungen bzw. energetische Sanierungen statt. Die geplanten Gesamtkosten betragen 13,1 Mio. EUR. Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren Kosten für Sanierungen in Höhe von rund 12–14 Mio. EUR pro Jahr ein.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden im Gebiet Weidenborn weitere Häuser des Mietwohnungsbestands abgerissen und der Neubau von Bestandswohnungen und Eigentumswohnungen vorangetrieben.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen im sogenannten „Quartier J – Weidenborn“ ist abgeschlossen. Insgesamt erfolgte bei allen 46 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2011.

Im Bereich des Bauträgergeschäfts wurden weitere 16 Reihenhäuser im Oberen Wingertsweg/Sporkhorststraße mit Eigentumsübergang im laufenden Geschäftsjahr verkauft. Darüber hinaus lag bei einem Haus, das bereits im Jahr 2010 verkauft wurde, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2011. Der Verkauf dieser Bauträgermaßnahme ist damit abgeschlossen. Des Weiteren wurden alle 7 Wohnungen des Projekts Solmsstraße im Jahr 2011 veräußert. Der wirtschaftliche Übergang wird im Geschäftsjahr 2012 realisiert.

Mieterprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 64 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 36 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2011. 28 Wohnungen werden im Jahr 2012 übertragen. Darüber hinaus lag bei 16 Wohnungen, die bereits im Jahr 2010 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2011.

Projektentwicklung

Der Bereich Projektentwicklung hat ebenfalls im Geschäftsjahr 2011 seine Tätigkeit als interner Dienstleister für die Entwicklung der eigenen Bestände und als externer Dienstleister in der Kooperation mit dem Gesellschafter und weiteren quartiersentwickelnden Gesellschaften in Wiesbaden fortgeführt. So gingen von diesem Bereich die Entwicklungen für die Neubautätigkeit der GWW und weitere konzeptionelle Beratungstätigkeiten aus.

Leben und Wohnen im Alter

Der im Geschäftsjahr 2005 gegründete Bereich Leben und Wohnen im Alter hat seine Weiterentwicklung vorangetrieben. Das Mieterservicebüro wird als feste Institution insbesondere von den älteren Mietern wahrgenommen. Kooperationen mit dem Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau, dem Caritasverband

Tab. 01: Vermögens- und Kapitalstruktur – Aktiva

Aktiva	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	341.405,0	84,89	336.148,4	85,82
Umlaufvermögen/ARAP	60.748,1	15,11	55.571,0	14,18
	402.153,1	100,00	391.719,4	100,00

Tab. 02: Vermögens- und Kapitalstruktur – Passiva

Passiva	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	76.192,5	18,95	70.306,1	17,95
Fremdkapital/PRAP	325.960,6	81,05	321.413,3	82,05
	402.153,1	100,00	391.719,4	100,00

Wiesbaden-Rheingau-Taunus, den Dr. Horst-Schmidt-Kliniken und der Stadt Wiesbaden haben dazu beigetragen, dass sich die Dienstleistungsqualität für wohnbegleitende Services verbessert hat.

Verwaltung von Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft war zum 31.12.2011 Verwalter von 834 Wohnungen (Vorjahr: 805 Wohnungen) und 326 sonstigen Einheiten (Vorjahr: 269).

Geschäftsbesorgung für andere Gesellschaften

Seit dem Jahr 2008 verwaltet die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags den Immobilienbestand der Schwestergesellschaft GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH 4.135 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2011.

Des Weiteren besteht seit dem Jahr 2008 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über die Verwaltung eines Immobilienbestands von 180 Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stand 31.12.2011.

Mitarbeiter

Der Personalaufwand betrug im Jahr 2011 insgesamt 8.469 TEUR (Vorjahr: 8.404 TEUR). Die Entlohnung der Mitarbeiter der GWW erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Leistungsorientierte Zahlungen erfolgen gemäß Zielvereinbarungssystem. Personalentwicklung findet regelmäßig in Form von Schulungen statt. Den Pensionsrückstellungen wurden 102 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR) zugeführt und 218 TEUR (Vorjahr: 132 TEUR) entnommen bzw. aufgelöst.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Beiträge werden von der Gesellschaft getragen. Die Geschäftsführer danken allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit zum guten Gesamtergebnis beigetragen haben.

Übertragung zentraler Funktionen auf die Gesellschafterin

Im Jahr 2010 wurde zwischen der GWW und der Gesellschafterin WIM GmbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Übertragung der zentralen

Funktionen (Unternehmensfinanzierung, Marketing, EDV, Risikomanagement, Personalmanagement und Vertrieb von Immobilien) regelt. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrags stellt die GWW die erforderlichen Mitarbeiter zur Verfügung.

DARSTELLUNG DER VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR DER GESELLSCHAFT

Die Vermögensstruktur zum 31.12.2011 und – im Vergleich – 31.12.2010 ist den Tabellen 01 und 02 zu entnehmen.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellungskosten für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen. Dem steht der abschreibungs- und veräußerungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens gegenüber. Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel und der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken. Gleichzeitig hat sich der Bestand an Grundstücken mit unfertigen Gebäuden bzw. mit fertigen Gebäuden verringert und die Forderungen gegenüber Gesellschaftern haben abgenommen.

Tab. 03: Kapitalstruktur

	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	76.192,5	18,95	70.306,1	17,95
Rückstellungen	8.678,9	2,16	6.616,6	1,69
Verbindlichkeiten	316.660,4	78,74	314.210,5	80,21
passiver Rechnungsabgrenzungsposten	621,3	0,15	586,2	0,15
Gesamtvermögen	402.153,1	100,00	391.719,4	100,00

Tab. 04: Ertragslage

	2011	2010	Änderungen
	EUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	78.610	63.741	14.869
Betriebsergebnis	16.324	13.957	2.367
Finanzergebnis	-8.361	-8.807	446
Jahresüberschuss	6.414	3.628	2.786

Tab. 05: Kapitalflussrechnung

	2011	2010	Änderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	12.494	6.278	6.216
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.033	-1.431	-6.602
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.853	2.942	-89
Veränderung Finanzmittelfonds	7.314	7.789	-475
Finanzmittelfonds am 01.01.	24.309	16.520	7.789
Finanzmittelfonds am 31.12.	31.623	24.309	7.314

Kapitalstruktur

Es ergibt sich folgende Kapitalstruktur für das Geschäftsjahr 2011 (siehe Tabelle 03). Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2011. Die Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen für Betriebskosten und für unterlassene Instandhaltung.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen. Dem stehen die planmäßige Tilgung sowie die außerplanmäßigen Rückzahlungen von Darlehen gegenüber.

Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft (siehe Tabelle 04) geändert. Die Veränderung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem

Verkauf von Grundstücken im Rahmen des Bauträgergeschäfts und aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Tabelle 05 dargestellt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2011 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Jahresüberschuss ist zum Vorjahr um 2.786 TEUR gestiegen. Dem stehen gesunkene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Geschäftsjahr negativ. Dies ist durch eine erhöhte Investitionstätigkeit verursacht. Die im Geschäftsjahr erfolgten Neuaufnahmen und Tilgungen von Darlehen sowie die Ausschüttungen an die

Gesellschafterin führten insgesamt zu einem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 7.314 TEUR erhöht.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31.12.2011 beträgt 84,89 % zu 15,11 % (Vorjahr: 85,82 % zu 14,18 %). Der Eigenkapitalanteil hat sich auf 18,95 % (Vorjahr: 17,95 %) erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 7.300 TEUR erhöht. Das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahrs 2011 war überwiegend geprägt durch Erträge aus Immobilienverkäufen des Bauträgergeschäfts, aus Mieterprivatisierung und den Erträgen aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2011 im Rahmen des Risikomanagements

gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Hierbei wurden keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt. Risiken, die die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren wesentlich ungünstig beeinflussen könnten, sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts positiv. Sollte sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtern, sind Auswirkungen im Bereich Immobilienverkäufe, z. B. Absatzschwierigkeiten, denkbar. Ebenfalls kann es zu erhöhten Forderungsausfällen im Bereich der laufenden Mietzahlungen kommen.

ANGABEN GEMÄSS § 289 ABS. 2 HGB

Berichterstattung über Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung gegen die Hauptgesellschaft, die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Wiesbaden, in Höhe von 6,03 Mio. EUR (Vorjahr: 6,03 Mio. EUR), bestehend aus zwei Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen GeWeGe betrug zum Bilanzstichtag 5,0 Mio. EUR (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR). Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2011 : 282 Mio. EUR – Vorjahr 278 Mio. EUR). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hieraus könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen.

Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch Vereinbarungen langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken und auch keine Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen. Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken wurde aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in 2009 ein Rah-

menvertrag für Finanztermingeschäfte mit der HypoVereinsbank abgeschlossen.

In Folge wurden fünf Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für die ab 2013 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von rund 33,9 Mio. Euro abgeschlossen. Der Marktwert per 31.12.2011 betrug –3.201 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2011 zugrunde.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich zu Zwecken der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Ferner erfolgt die Absicherung durch Zinsswaps lediglich bei Krediten, für die im Hinblick auf die Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko besteht. Anstehende Prolongationen von Darlehen sollen hierdurch in Niedrigzinsphasen abgesichert und so eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

Des Weiteren wurden 5 Bausparverträge mit Bausparsummen in Höhe von insgesamt 63,9 Mio. EUR im Jahr 2010 abgeschlossen. Die Bausparverträge dienen zur Zinsabsicherung von Darlehen, deren Zinsbindung in den Jahren 2016 bis 2019 endet.

Risiko- und Chancenmanagement

Trotz der in den letzten Jahren angespannten Gesamtwirtschaftslage ist es bis heute nicht zu besonders hohen Forderungsausfällen gekommen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist nicht gefährdet. Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, sind zurzeit keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Chancen ergeben sich in diesem Geschäftsbereich durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden und durch die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände. Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebs von Bestandsimmobilien.

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet und weiterentwickelt. Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-,

Neubau- und Vertriebstätigkeiten unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung. Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse – die Gesellschafter und der Aufsichtsrat werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Unter dem internen Kontrollsystem versteht die Gesellschaft die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen, die zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, zur Wahrung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und der Einhaltung der für die Gesellschaft maßgeblichen rechtlichen Vorschriften eingeführt wurden.

Zu den wesentlichen Merkmalen dieses Kontrollsystems gehört:

- a) Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.
- b) Bei allen wesentlichen, rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- c) Die Vollständigkeit und die Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitätskontrollen überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).
- d) Es wird in allen Bereichen auf branchenübliche Standardsoftware zurückgegriffen. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugten Zugriff geschützt (zentrale Steuerung von Zugriffsrechten).

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben worden sind, sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig, einheitlich und ordnungsgemäß erfasst werden.

Forschungs- und Entwicklungsbericht

Die Gesellschaft ist durch die Mitgliedschaft in den regionalen und bundesweiten wohnungswirtschaftlichen Verbänden und durch Präsenz in deren Ausschüssen über aktuelle und prognostizierte Entwicklungen informiert. Die aktive Entwicklung praxisorientierter Forschung findet durch Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Stuttgart sowie mit Fachhochschulen und Universitäten im Rhein-Main-Gebiet statt. Des Weiteren ist die GWW seit mehreren Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Leitmesse EXPO REAL als Mitaussteller vertreten.

Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen

Geschäftsaussichten werden keine Risiken erwartet, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken könnten.

Nachtragsbericht

Es sind keine Tatsachen von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag und dem Aufstellungsdatum bekannt geworden.

AUSBLICK

Die Haupttätigkeit der GWW liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung, Großmodernisierung, Privatisierung, Bau von Eigentums- und Bestandsmaßnahmen, Projektentwicklung und Leben und Wohnen im Alter. Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GWW / GeWeGe eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienst-

leistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt. Bei leicht steigenden Umsatzerlösen und unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien wird für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 weiterhin ein positives Ergebnis erwartet.

Wiesbaden, den 31. März 2011

GWW Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft mbH



Xaver Braun
(Geschäftsführer)



Stefan Storz
(Geschäftsführer)

10.000

*Das ist die Anzahl
der Rauchmelder, die 2011
in unseren Wohnungen
installiert wurden.*

ANHANG

Allgemeine Angaben	34
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
Angaben zur Bilanz	
I. Anlagevermögen	
II. Umlaufvermögen	
III. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
IV. Eigenkapital	
V. Rückstellungen	
VI. Verbindlichkeiten	
VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
IX. Sonstige Angaben	
Anlagenspiegel	40
Verbindlichkeitspiegel	42
Rückstellungsspiegel	43
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Form der Darstellung

Die Darstellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) aufgestellt. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich eigener Honorarleistungen, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten Einzel-

kosten sowie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten. Bei Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen wird eine prozentuale Aufteilung in aktivierungspflichtige und aufwandspflichtige Kosten vorgenommen. Diese Aufteilung erfolgt nach Erfahrungswerten.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear, nach der Restnutzungsdauerermethode. Für nach 1990 fertiggestellte Objekte teilweise auch degressiv.

Die Gesamtnutzungsdauern betragen bei Gebäuden

mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.1990	80 Jahre
mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1990	50 Jahre

Ausgenommen hiervon sind folgende Objekte:

1. Hochhaus (Bj. 1968)	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
2. Altenwohnanlage (Bj. 1958)	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Abweichend hiervon ist die Nutzungsdauer für eine Tiefgarage mit 25 Jahren bemessen worden.

Das unbebaute Grundstück des Anlagevermögens wird aufgrund einer dauernden Wertminderung mit dem Erinnerungswert in Höhe von 1,00 EUR ausgewiesen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung vor dem Jahr 2010 und mit Anschaffungskosten zwischen 150 EUR und 1.000 EUR erfolgte gemäß § 6 Abs. 2a EStG die Aktivierung auf Sammelposten. Diese werden im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den vier Folgejahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung nach dem Jahr 2010 wird in Bezug auf die handelsrechtliche Bilan-

zierung die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet.

Anschaffungskosten von abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 410 EUR nicht übersteigen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Soweit erforderlich, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die Herstellungskosten sind analog zu den Sachanlagen ermittelt worden.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände und Abrechnungsrisiken bewertet.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel wurden zum Nominalwert bilanziert. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt worden, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das gezeichnete Kapital wurde zum Nennbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 01.01.2011 ein Rechnungszins in Höhe von 5,15 % p. a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins in Höhe von

5,14 % p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt. Der sich durch die Anwendung des BilMoG ergebende Unterschiedsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2009 vollständig abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2011 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Rückstellungen, deren Laufzeit über einem Jahr liegt, wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgte zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

ANGABEN ZUR BILANZ

I. Anlagevermögen

Anlagenspiegel

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Zum 31.12.2011 sind vom gesamten Wohnungsbestand 6.222 (Vorjahr: 6.426) Wohnungen frei finanziert und 2.997 (Vorjahr: 2.840) Wohnungen preisgebunden.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Verwaltungsgebäude sowie Garagen, Kfz-Stellplätze und die Infobox im Gebiet Weidenborn ausgewiesen.

Die Ausleihungen resultieren aus zwei Darlehensgewährungen an einen Gesellschafter in Höhe von insgesamt 6.030 TEUR (Vorjahr: 6.030 TEUR), einer Darlehensgewährung an ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 5.000 TEUR (Vorjahr: 5.000 TEUR) sowie aus Arbeitnehmerdarlehen.

II. Umlaufvermögen

1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallenen Baukosten der zum Verkauf vorgesehenen Projekte bilanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Unter den anderen Vorräten wurden Reparaturmaterialien in Höhe von 103,02 EUR (Vorjahr: 13.728,78 EUR) ausgewiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der nachfolgenden *Tabelle 06* dargestellt.

Die Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten mit 8 TEUR Forderungen

aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 1.162 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Wohngeldvorauszahlungen in Höhe von 494 TEUR, Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 152 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden, Forderungen aus Körperschaftsteuer in Höhe von 149 TEUR sowie in Höhe von 173 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

3. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten die eingezahlten Guthaben in Höhe von insgesamt 12.724 TEUR für 5 im Jahr 2010 abgeschlossene Bausparverträge. Die Bausparguthaben sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht sofort disponibel.

Tab. 06: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag 31.12.2011 EUR	RLZ über 1 Jahr 31.12.2011 EUR	Gesamtbetrag 31.12.2010 EUR	RLZ über 1 Jahr 31.12.2010 EUR
Forderungen aus Vermietung	464.882,79	83.689,75	605.200,62	84.885,77
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.710.379,79	0,00	251.000,89	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	87.056,61	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	280.601,76	0,00	259.596,22	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	17.124,67	0,00	1.135.820,03	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.170.970,89	1.122.285,68	1.171.964,79	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.093.830,56	0,00	1.199.443,37	1.122.285,68
Gesamt	5.824.847,07	1.205.975,43	4.623.025,92	1.207.171,45

III. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden unter Angabe der Restlaufzeit *Tabelle 07* dargestellt.

IV. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,- DM (entspricht 5.112.918,81 EUR). Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2011 nicht geändert.

1. Kapitalrücklage

Im Jahr 2009 wurde vom Gesellschafter, der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, zur Stärkung des Kapitals eine Einlage in Höhe von 30 Mio. EUR geleistet. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2011 nicht geändert.

2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in *Tabelle 08* dargestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 3.628 TEUR wurde ein Betrag in Höhe von 270 TEUR an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 3.358 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Aus diesen Gewinnrücklagen wurde die Zahlung der Garantiedividende an die Gesellschafter in Höhe von 258 TEUR entnommen.

V. Rückstellungen

1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 1.433 TEUR auf 1.317 TEUR reduziert. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 102 TEUR, der Entnahme von 104 TEUR sowie einer Auflösung von 114 TEUR.

2. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel auf Seite 43 dargestellt.

VI. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 42 dargestellt.

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich daraus ebenfalls. Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume sowie Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 223 TEUR (Vorjahr: 150 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten im Wesentlichen mit 189 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR) Verbindlichkeiten aus Dividenden, mit 86 TEUR (Vorjahr: 59 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, mit 57 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) Verbindlichkeiten aus Steuern sowie mit 110 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) Verbindlichkeiten aus Zinserstattungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 7.150 TEUR (Vorjahr: 7.150 TEUR) Finanzverbindlichkeiten sowie mit 1.336 TEUR (Vorjahr: 2.756 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2012.

VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe *Tabelle 09*).

Tab. 07: Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

	Gesamtbetrag	RZL über	Gesamtbetrag
	31.12.2011	1 Jahr	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
Versicherungsbeiträge	8.151,68	0,00	7.537,94
Bausparverträge	0,00	0,00	135.000,00
Gesamt	8.151,68	0,00	142.537,94

Tab. 08: Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand	Veränderung	Stand
	01.01.2011		31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftliche Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	13.085.522,15	3.100.380,76	16.185.902,91
Gesamt	31.565.383,24	3.100.380,76	34.665.764,00

Tab. 09: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	Stand	Stand
	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	40.670.557,79	40.441.950,31
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	15.978.714,27	15.849.482,32
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	69.760,36	45.522,99
Gesamt	56.719.032,42	56.336.955,62

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertiggestellten Eigentumswohnungen und Reihenhäusern im Rahmen der Bauträgertätigkeit der Gesellschaft.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter sowie die Verwaltung im Rahmen der abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge mit der GeWeGe Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH und mit dem WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 586 TEUR (Vorjahr: 1.080 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in *Tabelle 10* dargestellt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erstattung des Personal- und Sachaufwands im Rahmen des im Jahr 2010 mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH abgeschlossenen Personalgestellungsvertrags in Höhe von 1.150 TEUR (Vorjahr: 1.208 TEUR) sowie Zuschüsse in Höhe von 721 TEUR (Vorjahr: 115 TEUR) enthalten.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 274 TEUR (Vorjahr: 348 TEUR) enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (*siehe Tabelle 11*). In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 265 TEUR (Vorjahr 695 TEUR) enthalten.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Vergütung des im Jahr 2010 mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH abgeschlossenen

Geschäftsbesorgungsvertrags über die Übertragung der zentralen Funktionen in Höhe von 1.670 TEUR (Vorjahr: 1.420 TEUR) enthalten. Des Weiteren wird der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 349 TEUR (Vorjahr 514 TEUR) ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen

Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 187 TEUR (Vorjahr: 66 TEUR) enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in *Tabelle 12* dargestellt.

Tab. 10: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2011	Gesamtbetrag 2010
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	6.285.438,43	5.998.101,02
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	700.176,09	327.761,21
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenem Forderungen	73.161,15	36.316,91
Übrige sonstige betriebliche Erträge	2.776.593,58	2.249.720,02
Gesamt	9.835.369,25	8.611.899,16

Tab. 11: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2011	Gesamtbetrag 2010
	EUR	EUR
Betriebskosten	15.009.571,89	14.581.530,29
Instandhaltungskosten	20.310.706,81	18.378.470,10
Andere	110.266,92	689.795,34
Gesamt	35.430.545,62	33.649.795,73

Tab. 12: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2011	Gesamtbetrag 2010
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon aus verb. Unternehmen 105.049,94 EUR (Vorjahr: 105.407,26 EUR)	285.641,94	272.289,76
– davon von Gesellschaftern 180.580,00 EUR (Vorjahr: 166.870,50 EUR)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	395.109,76	205.925,20
– davon von Gesellschaftern 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an verb. Unternehmen 333.190,00 EUR (Vorjahr: 333.190,00 EUR)	-9.042.221,36	-9.284.873,46
– davon an Gesellschafter 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Finanzergebnis	-8.361.469,66	-8.806.658,50

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern in Höhe von 1.547 TEUR (Vorjahr: 1.521 TEUR) und Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).

8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den gesamten Jahresüberschuss in Höhe von 6.414 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

IX. Sonstige Angaben

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestanden aufgrund erhaltener Mietkautionen am 31.12.2011 nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 4.567 TEUR (Vorjahr: 4.257 TEUR). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko aus der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

2. Haftungsverhältnisse

Es bestand aufgrund durchgeführter Privatisierungen Rücknahmeverpflichtungen am 31.12.2011 in Höhe von 5.463 TEUR (Vorjahr: 5.463 TEUR).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe *Tabelle 13*).

4. Angaben zu derivativen

Finanzinstrumenten nach § 285 S. 1 Nr. 19 HGB (abgeschlossene Zinsswaps)

Zur Absicherung gegen steigende Zinsen werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Bei den eingesetzten Derivaten handelt es sich um vier Zinsswaps mit Laufzeiten von 2018 bis 2021.

Das Nominalvolumen beträgt 33.908 TEUR. Der negative Marktwert per 31.12.2011 betrug –3.201 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt

der Bewertung per 31.12.2011 zugrunde. Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurde eine Bewertungseinheit (Micro-Hedge) gebildet. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität wird anhand der Critical-Terms-Match-Methode gemessen. Der beizulegende Zeitwert entspricht grundsätzlich dem Marktwert der derivativen Finanzinstrumente.

5. Angaben zu latenten Steuern gemäß § 285 S. 1 Nr. 29 HGB

Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen und Pensionsrückstellungen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Der Handelsbilanzwert der Pensionsrückstellungen ist höher als der Steuerbilanzwert. Aus den beschriebenen Effekten ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern, die mit einem Gesamtsteuersatz in Höhe von 31,22 % (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag) ermittelt wurden.

Gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB ergibt sich für den Ansatz der aktiven latenten Steuern ein Wahlrecht. Von diesem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

6. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) ist – getrennt nach Gruppen – *Tabelle 14* zu entnehmen.

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Xaver Braun, Nieder-Olm
Immobilienmanagement
Stefan Storz, Wiesbaden
Immobilienmanagement

Die Angaben der für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für die Mitglieder der Geschäftsführung unterbleiben (§ 286 Abs. 4 HGB). Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre

Tab. 13: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2011	2010
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	3.132.000,00	12.337.000,00
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	107.000,00	86.000,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	2.485.000,00	5.900.000,00
Gesamt	5.724.000,00	18.323.000,00

Tab. 14: Darstellung der Arbeitnehmergruppen

	2011	2010
Vollzeit-Mitarbeiter	117	116
Teilzeit-Mitarbeiter	17	17
Nebenberufliche Mitarbeiter	18	33
Auszubildende	9	13
Gesamt	161	179
Vollzeitäquivalente	139,52	144,14

Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr: 132 TEUR).

Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belief sich am 31.12.2011 auf 1.317 TEUR (Vorjahr: 1.433 TEUR).

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats (*Tabelle 15*) erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr: 22 TEUR).

9. Abschlussprüferhonorar

Auf die Angaben zu den Honoraren des Abschlussprüfers der Gesellschaft nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet, da diese Angaben im Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH als einbeziehendem Mutterunternehmen enthalten sind.

10. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

Die Jahresabschlüsse der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH sowie der mit ihr verbundenen Unternehmen werden in den Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH, Wiesbaden, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger unter Angabe der HRB-Nr. 11941 veröffentlicht wird. Die WVV stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und den größten Kreis von Unternehmen auf.

Wiesbaden, den 31. März 2012
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



Xaver Braun
(Geschäftsführer)



Stefan Storz
(Geschäftsführer)

Tab. 15: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Dr. Helmut Georg Müller Vorsitzender	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ass. Volker von Franqué Stellvertr. Vorsitzender	Bankdirektor a. D.	Direktor a. D. der Dresdner Bank AG Wiesbaden
Arno Goßmann (bis 02.12.2011)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Peter Luef	Vorstand	Finanzvorstand der Didier-Werke AG
Bernhard Lorenz	Rechtsanwalt	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dr. Stefan John	Vorstand	Vorstand der Dyckerhoff AG
Hannelore Milch (bis 31.03.2011)	Rentnerin	Stadtverordnete der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellte	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Axel Imholz (ab 02.12.2011)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sven Gerich (ab 02.12.2011)	Geschäftsführer	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden

ANLAGENSPIEGEL 2011

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2011	Zugänge Geschäftsjahr 2011	Abgänge Geschäftsjahr 2011	Umbuchungen 2011	Umwidmungen 2011	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2011
Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	750.989,67	141.889,13	32.018,53	0,00	0,00	860.860,27
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	440.824.331,39	11.931.407,14	6.180.526,70	6.284.285,66	-14.674,08 ²	452.844.823,41
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.391.060,75	270.287,15	0,00	0,00	0,00	7.661.347,90
Grundstücke ohne Bauten	313.405,30	0,00	0,00	0,00	0,00	313.405,30
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.258.954,89	349.939,25	88.866,55	0,00	0,00	2.520.027,59
Anlagen im Bau	4.130.423,23	2.932.343,97	0,00	-6.284.285,66 ³	0,00	778.481,54
Bauvorbereitungskosten	410.273,30	124,95	0,00	-303.379,95	0,00	107.018,30
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	455.328.448,86	15.484.102,46	6.269.393,25	-303.379,95	-14.674,08	464.225.104,04
Finanzanlagen						
Ausleihungen an Gesellschafter	6.030.000,00	0,00	0,00 ¹	0,00	0,00	6.030.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.000.000,00	0,00	0,00 ¹	0,00	0,00	5.000.000,00
Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
Sonstige Ausleihungen	14.945,20	0,00	802,19 ¹	0,00	0,00	14.143,01
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	11.045.925,20	0,00	802,19	0,00	0,00	11.045.123,01
Gesamtsumme	467.125.363,73	15.625.991,59	6.302.213,97	-303.379,95	-14.674,08	476.131.087,32

¹ Tilgungen.² Umbuchung ins UV.³ Umbuchung Anlagen im Bau.

AfA kumuliert 01.01.2011	AfA Zugang 2011	AfA Abgang 2011	AfA Umbuchungen 2011	Afa Umwidmungen 2011	AfA kumuliert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR	EUR	EUR
613.475,76	118.333,01	32.018,53	0,00	0,00	699.790,24	161.070,03	137.513,91
126.486.155,81	6.461.028,65	3.128.904,66	0,00	0,00	129.818.279,80	323.026.543,61	314.338.175,58
2.327.922,60	211.254,70	0,00	0,00	0,00	2.539.177,30	5.122.170,60	5.063.138,15
1.960,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.960,68	311.444,62	311.444,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.547.476,94	208.417,83	89.028,13	0,00	0,00	1.666.866,64	853.160,95	711.477,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	778.481,54	4.130.423,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.018,30	410.273,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
130.363.516,03	6.880.701,18	3.217.932,79	0,00	0,00	134.026.284,42	330.198.819,62	324.964.932,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.030.000,00	6.030.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.143,01	14.945,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.045.123,01	11.045.925,20
130.976.991,79	6.999.034,19	3.249.951,32	0,00	0,00	134.726.074,66	341.405.012,66	336.148.371,94

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2011

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfand- o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicher- ung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	228.852.464,75 (224.652.248,49)	6.309.685,46 (6.044.893,02)	72.207.375,93 (59.105.690,03)	150.335.403,36 (159.501.665,44)	96.464.461,73 (89.090.177,42)	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	52.696.315,89 (53.516.706,33)	861.683,34 (939.660,41)	3.781.862,16 (4.510.250,84)	48.052.770,39 (48.066.795,08)	42.596.677,27 (43.300.680,34)	GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	21.032.625,70 (21.397.727,72)	21.032.625,70 (21.397.727,72)				
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	388.204,59 (476.550,98)	388.204,59 (391.665,21)	0,00 (56.519,16)	0,00 (28.366,61)		
Aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	43.075,00 (654,34)	43.075,00 (654,34)				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	2.968.552,98 (3.654.160,95)	2.968.552,98 (3.654.160,95)				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	442.913,07 (304.051,44)	442.913,07 (304.051,44)				
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	9.916.010,37 (9.973.733,62)	2.766.010,37 (2.823.733,62)	7.150.000,00 (7.150.000,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	320.270,99 (234.664,61)	320.270,99 (234.664,61)				
Gesamt <i>Vorjahr</i>	316.660.433,34 (314.210.498,48)	35.133.021,50 (35.791.211,32)	83.139.238,09 (70.822.460,03)	198.388.173,75 (207.596.827,13)	139.061.139,00 (132.390.857,76)	

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2011

Rückstellungen für:	Stand 01.01.2011	Verbrauch 2011	Auflösung 2011	Einstellung in 2011	Zuführung Rücklage	Stand 2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	1.050.762,79	1.016.509,32	34.253,47	0,00	2.846.924,58	2.846.924,58
Gewährleistung	383.309,18	0,00	0,00	0,00	330.452,02	713.761,20
Betriebskosten	975.798,56	945.637,37	30.161,19	0,00	1.254.397,27	1.254.397,27
Sächliche Verwaltungskosten	1.947.100,00	180.830,00	438.198,37	0,00	396.622,05	1.724.693,68
Abschluss- und Prüfungskosten	40.500,00	40.500,00	0,00	0,00	46.000,00	46.000,00
Nicht genommener Urlaub	210.106,96	210.106,96	0,00	0,00	188.539,33	188.539,33
Interne Jahresabschlusskosten	40.000,00	40.000,00	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Altersteilzeit	283.200,00	0,00	77.600,00	0,00	16.704,11	222.304,11
Überstunden	24.608,32	24.608,32	0,00	0,00	27.674,81	27.674,81
Steuerberatung	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	16.000,00	16.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	53.000,00	53.000,00	0,00	0,00	57.000,00	57.000,00
Prozessrisiken	160.672,18	76.500,29	324,35	0,00	60.652,46	144.500,00
Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00		80.000,00	80.000,00
	5.184.057,99	2.602.692,26	580.537,38	0,00	5.360.966,63	7.361.794,98

BERICHT DES AUFSICHTSRATS AN DIE GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über die Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und Unternehmensplanung sowie bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Im Geschäftsjahr 2011 haben drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats sowie eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2011 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 10. April 2012 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 9. Mai 2012 den Prüfungsbericht. Das Jahresergebnis (= Bilanzgewinn) beträgt 6.413.862,17. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsrats-gremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 25. April 2012. An der Sitzung des Prüfungsausschusses

und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats nahm die PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die PricewaterhouseCoopers AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat daher den Jahresabschluss und den Lagebericht in seiner Sitzung vom 9. Mai 2012 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, im Mai 2012

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen in Bezug auf mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 10. April 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Raimund Kleine ppa. Stefan Wißenbach
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

