

Konsequent. Effektiv. Zukunftsweisend.



Geschäftsbericht 2013





IMPRESSUM

Herausgeber

GWV Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: info@gvv-wiesbaden.de
www.gvv-wiesbaden.de

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May, Wiesbaden

Entwurf, Satz und Gestaltung

manthey.typodesign, Wiesbaden

Fotos

GWV Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft mbH
manthey.typodesign, Wiesbaden

Druck

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

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



INHALT

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Arno Goßmann	05
Meilensteine 2013	06
Unsere Aufgabe: differenzierte Handlungsstrategien entwickeln	10
<hr/>	
Jahresabschluss 2013	19
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	20
Lagebericht 2013	24
Anhang	37
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	49





Arno Goßmann,
GWW- und GeWeGe-
Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgermeister von Wiesbaden freut es mich sehr, dass wir als Wohnstandort hoch im Kurs stehen, und ich heiße jeden sehr herzlich willkommen, der gerne hier leben möchte!

Doch diese gute Nachricht hat auch eine Schattenseite. Denn für Wohnungssuchende ist es mitunter kein leichtes Spiel, ein passendes Zuhause zu finden. Eine wachsende Stadt wie Wiesbaden braucht ausreichend Wohnungsangebote für unterschiedliche Einkommen. Und weil erfahrungsgemäß insbesondere bei denjenigen die Not am größten ist, die über das kleinste Budget verfügen, ist es ein erklärtes Ziel unserer Wohnungspolitik, dort anzusetzen, wo die Engpässe am stärksten sind: beim bezahlbaren, preisgünstigen Wohnraum.

Neben der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum ist uns auch die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände ein zentrales Anliegen. Dabei ist es gleichermaßen wichtig, den Fokus auf die energetische Sanierung und auf die Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zu legen. Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gehen wir konzentriert in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe an. 2013 haben wir dafür bereits entscheidende Weichenstellungen vorgenommen,

um den erforderlichen Paradigmenwechsel auf dem Wohnungsmarkt einzuleiten. Erfreulich ist, dass wir bereits zum Jahresende erste Teilerfolge erzielt haben:

- *Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen konnten rund 150 Sozialwohnungen auf den Weg gebracht werden*
- *Weitere 310 Bestandswohnungen wurden durch energetische Maßnahmen zukunftsfähig gemacht*

Des Weiteren ist für Wiesbaden das umfangreichste Wohnungsneubauprogramm seit Beginn des 21. Jahrhunderts erarbeitet worden: Bis 2021 wird die GWW auf ihren eigenen Grundstücken etwa 1.200 Wohnungen neu bauen. Davon wird rund die Hälfte bereits 2017 bezugsfertig sein.

Mit GWW und GeWeGe hat die Stadt Wiesbaden zwei Wohnungsunternehmen, die zusammen einen Bestand von mehr als 13.000 Wohnungen verantworten.

Das bedeutet: Jede zehnte Mietwohnung befindet sich im städtischen Besitz. Wir haben somit eine gute Grundlage, dämpfend auf die Preisentwicklung einzuwirken: So halten die Gesellschaften nicht nur geförderten Wohnungsbau vor, sondern orientieren sich mit den Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand an den Mittelwerten des aktuell gültigen Mietspiegels. Beide Gesellschaften be-

kennen sich zudem zu den klimapolitischen Zielen von Wiesbaden und tragen mit ihren Investitionen dazu bei, den CO₂-Ausstoß in der Stadt signifikant zu verringern. Damit GWW und GeWeGe ihren wohnungspolitischen Auftrag auch weiterhin im Interesse der Stadt erfüllen können, muss deren finanzwirtschaftliche Stabilität gewährleistet sein. Es besteht deshalb Konsens darüber, dass durch die Erreichung unserer ambitionierten Ziele die Leistungsfähigkeit der Gesellschaften nicht gefährdet werden darf.

2013 haben die Gesellschaften außerordentlich gute Jahresergebnisse erzielt und damit die Voraussetzung geschaffen, den eingeschlagenen Kurs 2014 konsequent weiterzuverfolgen. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre professionelle Arbeit zu dem positiven Geschäftsverlauf beigetragen und die Marktposition der Wohnungsunternehmen nachhaltig gefestigt haben. Dadurch ist es möglich, dass sich eine breite Bevölkerung in Wiesbaden zu Hause fühlen kann!

Arno Goßmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bürgermeister der
Landeshauptstadt Wiesbaden

MEILENSTEINE 2013



01|13

DANTESTRASSE: Startschuss für größtes Bauprojekt

Im Januar wurden dem Ortsbeirat die Pläne für die Neubebauung des Areals entlang der Dantestraße 1–23 vorgestellt. Die Konzeption fand insbesondere wegen der Verteilung der Nutzungen großen Zuspruch. So sind knapp zwei Drittel der über 120 Einheiten als Mietwohnungen und rund 30 Prozent als Eigentumswohnungen geplant.

Etwa 17 Prozent der Mietwohnungen entfallen auf altersgerechten Wohnraum. Die Wohnhäuser zeichnen sich u. a. durch ihren besonderen Energiestandard aus. Sie erfüllen die Kriterien des KfW-55-Standards, beziehen Fernwärme durch ein Biomasseheizkraftwerk und können über die auf den Dächern installierten Potovoltaikanlagen regenerativen Strom erzeugen.

Ein weiteres, besonderes Kennzeichen dieser Baumaßnahme ist das Freiflächenkonzept. Der vorhandene Baubestand wird erhalten und durch neue Bepflanzungen ergänzt. Die Pkw-Stellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht, sodass keine Oberflächen für Parkplätze versiegelt werden müssen. Vorgesehen ist, die Oberseiten der Tiefgarage zu begrünen, wodurch die hohe Qualität der Außenanlagen zusätzlich unterstrichen wird. Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer begonnen, Mitte 2015 sollen die Bewohner des neuen Stadtquartiers in ihr neues Zuhause einziehen können. Mit einem Investitionsvolumen von über 21 Mio. EUR handelt es sich bei diesem Projekt um die größte Einzelbaumaßnahme, die die GWW entwickelt.

02|13

GÜTESIEGEL:

Sicher wohnen im Iltisweg

Der Gebäudekomplex Iltisweg 32–36 mit insgesamt 18 Wohnungen wurde zwischen 1930 und 1932 errichtet. Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten, bei denen auch der energetische Standard optimiert wurde, sind zudem Maßnahmen umgesetzt worden, die das Sicherheitsempfinden der Bewohner nachhaltig verbessern.



So erhielten die Häuser u. a. einbruchshemmende Wohnungseingangstüren, die mit einer Zusatzverriegelung und einem Türspion ausgestattet sind. Die Erdgeschosswohnungen bekamen einbruchshemmende Fenster und Rollläden mit einem Aufhebelerschutz. Die Außenanlagen und die Hauseingänge präsentieren sich nunmehr in einem offenen und angenehmen Erscheinungsbild, Außenleuchten sorgen in den dunklen Abendstunden für ausreichend Helligkeit.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. würdigte zusammen mit dem hessischen Innenministerium das entwickelte Sicherheitskonzept und zeichnete die drei Wohnhäuser im Februar mit dem Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ aus. Es ist die dritte Wohnanlage der GWW, der nach Abschluss umfangreicher Sanierungsarbeiten nun auch die Auszeichnung „Sicher Wohnen in Hessen“ verliehen wird. Bereits 2010 wurden die Arbeiten für die Wohnhäuser in der Breslauer Straße 30–32 und Salizéstraße 8–12 mit dem Gütesiegel gewürdigt.

Ich stimme voll zu**Ich stimme nicht zu**

Ich bin mit der GWW zufrieden

70 %**6 %**

Ich würde die GWW an Freunde und Bekannte weiterempfehlen

71 %**9 %**

Die GWW hat einen guten Ruf

64 %**9 %****Insgesamt zufrieden ...****... nicht zufrieden ...**

... mit der Wohnsituation

60 %**9 %**

... mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis

48 %**18 %**

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

04|13

MARKTFORSCHUNG:

Kundenzufriedenheit ergründet

Jeder Kunde hat Erwartungen an das Unternehmen, mit dem er geschäftlich in Verbindung steht. Auch die Mieter der GWW.

Um unter anderem herauszufinden, wie es um die Zufriedenheit der Mieter bestellt ist, wurde im Frühjahr ein unabhängiges Forschungsinstitut mit der Durchführung einer umfangreichen Mieterbefragung beauftragt. Über 2.400 Haushalte haben sich daran beteiligt, was einer Rücklaufquote von 20 Prozent entspricht.

Das Ergebnis: Die überwiegende Mehrheit zeigt sich insgesamt mit der GWW zufrieden (siehe Grafik oben). Auch der Anteil derjenigen, die die GWW als Vermieter weiterempfehlen würden, ist mit 70 Prozent überdurchschnittlich hoch. Aus der Befragung ergaben sich zudem wertvolle Hinweise, die in einen konkreten Maßnahmenplan eingearbeitet wurden – wie zum Beispiel die Durchführung von Malerarbeiten in den Treppenhäusern.



06|13

**DOKUMENTATION:
Zehn Jahre Projektentwicklung**

Aufgrund der Notwendigkeit, das Quartier Weidenborn (Wiesbaden-Südost) neu zu planen, fingen 2003 die ersten Bauaktivitäten an. Mit den Baufeldern im Scholzweg (Wiesbaden-Biebrich), in der Sporkhorststraße (Wiesbaden-Dotzheim) und in der Solmsstraße (Wiesbaden-Südost) kamen nach und nach immer mehr Bauprojekte hinzu.

Bis 2013 sind insgesamt an die 500 neue Wohneinheiten projektiert worden bzw. bereits in die Realisierung übergegangen. Die Ergebnisse von zehn Jahren erfolgreicher Projektentwicklung wurden 2013 erstmals in einer Dokumentation „Die Neubauprojekte der GWW“ zusammengefasst und veröffentlicht.

05|13

**PFLANZAKTIONEN:
Mieter machen mit**

Aus der Mieterbefragung wurde deutlich, dass die Außenbereiche der Wohnanlagen einen hohen Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner eines Wohnortes haben.

2013 sind die Kundenteams deshalb dazu übergegangen, Mieter projektweise in die Gestaltung von Außenflächen einzubeziehen. So wurden beispielsweise mit tatkräftiger Unterstützung von Erwachsenen und Kindern der Innenhof zwischen den Wohnhäusern Im Sempel, Am Rübenberg und der Steinern Straße sowie die Vorgärten der Otto-Wels-Straße im Rahmen einer „Frühjahrspflanztaktion“ neu angelegt. Auch in anderen Wohnsiedlungen zeigen Mieter in Teilen eine hohe Identifikation mit ihrem Wohnumfeld, indem sie sich aus freien Stücken mit sehr viel Sorgfalt um das selbstständige Anlegen und Pflegen von Blumenbeeten kümmern.

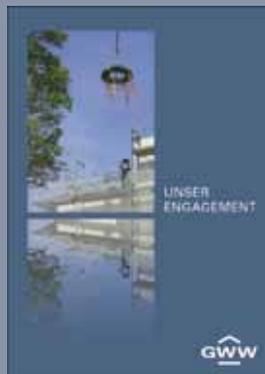


07|13

MUSTERBEISPIEL:

Richtfest in der Neckarstraße

Die Arbeiten an den Wohnhäusern in der Neckarstraße 1–11 in Wiesbaden-Schierstein gelten inzwischen als Musterbeispiel dafür, wie ein bestehendes Gebäudeensemble sinnvoll und stimmig um zusätzlichen Wohnraum ergänzt werden kann. Die bereits vorhandenen Wohngebäude mit insgesamt 39 Wohnungen wurden umfangreich modernisiert und energetisch optimiert. Durch die Aufstockung der Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses konnten weitere 24 Wohnungen geschaffen werden, für die im Sommer Richtfest gefeiert wurde. Auch bei der Energieversorgung ging die GWW neue Wege: Auf den Dächern der Wohnhäuser befinden sich nunmehr thermische Solaranlagen, die die Wohnungen sowohl mit Warmwasser als auch mit Heizwärme versorgen. Überschüssige Energie kann in einem Pufferspeicher zwischengelagert werden. Um das Investitionsvolumen von rund 7,5 Mio. EUR zu finanzieren, ist ein Teil der Wohnungen privatisiert worden.



08|13

NEU:
Engagementbericht

Die Mieten in Wiesbaden auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten, ist eine der wichtigsten Aufgaben der GWW. Doch als größter Anbieter von Wohnraum will das Unternehmen auch insgesamt einen messbaren Beitrag zur Lebensqualität in Wiesbaden leisten. Aus diesem Grund engagiert sich die GWW in zahlreichen Projekten, die mit dem eigentlichen Kerngeschäft „Wohnimmobilien“ nur mittelbar oder peripher in Verbindung stehen. 2013 wurde erstmals der Versuch unternommen, das vielfältige Engagement des Unternehmens in einem Bericht zusammenzufassen und – soweit möglich – mit Kennzahlen zu unterlegen, um diese sodann in einem nachvollziehbaren, transparenten Benchmark-System zu relativieren. Intensive Arbeiten sind vorausgegangen, bevor es im September schließlich so weit war, dass die Dokumentation mit dem Titel „Unser Engagement“ veröffentlicht werden konnte. Geplant ist, diesen Report im Turnus von zwei Jahren zu aktualisieren.



11|13

**1. WIESBADENER
WOHNUNGSGIPFEL**



Wiesbaden gehört zu den Städten in der Region, die bislang noch einen Anstieg der Bevölkerungszahlen für sich verbuchen können. Entsprechend stark ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Auf dem 1. Wiesbadener Wohnungsgipfel diskutierten Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Branchenverbänden zusammen mit der Wohnungswirtschaft, wie die Weichen für eine Wohnungspolitik gestellt werden müssen, die nachhaltig wirksam ist. Mit über 160 Teilnehmern war der Gipfel, der auf Initiative der GWW ins Leben gerufen und umgesetzt wurde, ein voller Erfolg. Im November 2014 soll es eine Fortsetzung geben.

UNSERE AUFGABE:

DIFFERENZIERTE HANDLUNGSSTRATEGIEN ENTWICKELN

Wir sind ein wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen. Damit wir den eingeschlagenen Erfolgskurs auch zukünftig halten können, ist es erforderlich, dass wir uns kontinuierlich mit den Faktoren auseinandersetzen, die Einfluss auf unser Kerngeschäft haben.

Wir können die Zukunft zwar nicht vorhersagen, aber wir können einen Beitrag dazu leisten, sie zu gestalten. Die Fragestellungen, mit denen wir uns deshalb intensiv beschäftigen, lauten unter anderem:

- *Welchen Bedarf gibt es und wie verändert sich die Bedürfnisstruktur der Bevölkerung Wiesbadens in den nächsten Jahren?*
- *Welche Begründungszusammenhänge sind für die zu erwartenden Entwicklungen erkennbar?*

Allem voran gibt es drei Megatrends, die unsere Arbeit in den nächsten Jahren beeinflussen werden.

1. MEGATREND: URBANISIERUNG

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Ende 2012 zählte die hessische Landeshauptstadt mehr als 278.000 Einwohner. Das waren rund 10 Prozent mehr als bei

der Volkszählung 1987. Viele Anzeichen deuten darauf hin, dass der positive Trend in den nächsten Jahren noch anhalten wird. So gehen Berechnungen davon aus, dass die Bevölkerungszahl 2020 aufgrund von Wanderungsgewinnen die Marke von 280.000 überschreiten wird. Auch bis 2030 nehmen die Statistiker noch einen leichten Anstieg an. Diese Entwicklung erfährt zurzeit durch den Umzug der europäischen Headquarters der amerikanischen Streitkräfte von Heidelberg nach Wiesbaden eine zusätzliche Dynamik. Erwartet wird, dass rund 20.000 stationierte Kräfte mit ihren Angehörigen von diesem Standortwechsel betroffen sind. Nicht wenigen davon steht die Option offen, sich auf dem freien Wohnungsmarkt nach einem neuen Zuhause umzusehen. Dadurch steigt die Nachfrage vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser bzw. größeren Wohnungen für Familien.

Dass Wiesbaden wächst, weil Menschen hier leben wollen, ist ein positives Signal und selbst in einer prosperierenden Region wie Frankfurt/Rhein-Main inzwischen keineswegs mehr selbstverständlich: Von den 25 Städten bzw. Landkreisen, die zur Metropolregion gehören, verbuchen bereits knapp die Hälfte abnehmende Bevölkerungszahlen. Der Bedeutungsgewinn von Wiesbaden als Wohn- und Lebensort





birgt die Herausforderung in sich, nachhaltig wirksame Antworten auf die insgesamt steigende Nachfrage nach Wohnraum zu entwickeln.

Denn die Wohnungsbautätigkeit hat in den vergangenen zehn Jahren mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt halten können.

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt, dass sich in Wiesbaden eine breite Bevölkerung zu Hause fühlen kann. Mithin besteht auch Einigkeit darin, dass eine wachsende Stadt Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen braucht. Es muss deshalb auch Wohnungsangebote geben, die sich nicht ausschließlich an Spitzenverdiener richten, sondern auch an Studierende, Facharbeiter, Familien mit Kindern und nicht zuletzt auch an ältere Menschen.

Parallel dazu darf man auch diejenigen nicht außer Acht lassen, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können. Vor dem Hintergrund, dass es die Bezieher von höheren Einkommen einfacher haben, am Wohnungsmarkt die passenden Angebote für sich zu identifizieren, zeichnet sich der größte Handlungsbedarf bei der Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen sozioökonomischen Status ab.

Dabei sehen sich in einem stark nachfragegeprägten Markt insbesondere Haushalte der unteren Einkommensklassen, die ihr Einkommen noch über eine Erwerbstätigkeit erzielen, mit wachsenden Schwierigkeiten konfrontiert, adäquate Wohnungsangebote zu finden.

2. MEGATREND: SINGULARISIERUNG

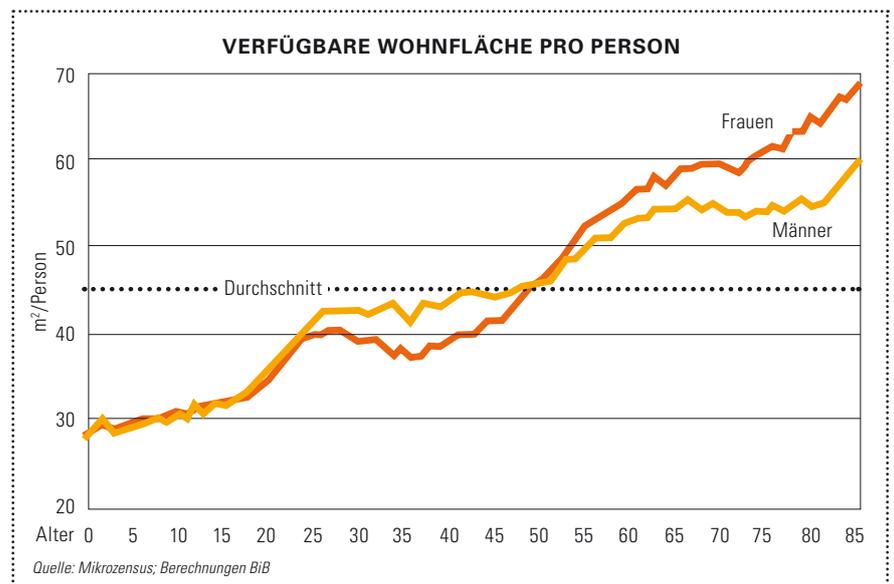
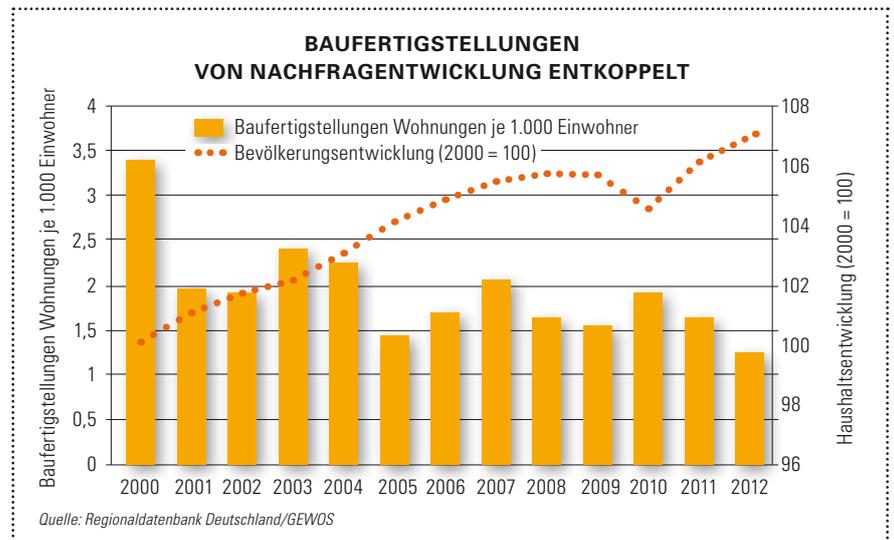
Zahlreiche empirische Untersuchungen belegen, das, was jeder Einzelne tagtäglich beobachten kann: Die Gesellschaft erfährt einen gravierenden Wandel, weil sich die Lebensstile und -modelle der Menschen massiv verändern.

Während es 1920 weit verbreitet und üblich war, dass mehrere Generationen unter einem Dach lebten, zeichnet sich im 21. Jahrhundert eine deutlich differenziertere Gesellschaftsstruktur ab: Die privaten Haushalte weisen eine große Eigendynamik auf, die vom Trend zu Haushaltsverkleinerung und der Diversifikation in verschiedene Haushaltstypen gespeist wird. Bald 100 Jahre später ist



		Ein- wohner 2011	Veränd. 2010–2011 in %	Veränd. 2006–2001 in %
Hessen	Darmstadt	149.052	3,2	5,5
	Frankfurt am Main	691.518	1,7	6,0
	Offenbach am Main	122.705	1,9	4,4
	Wiesbaden	278.919	1,1	1,2
	Kreis Bergstraße	262.802	0,1	-0,8
	Kreis Darmstadt-Dieburg	290.032	0,3	0,1
	Kreis Groß-Gerau	257.143	0,9	2,0
	Hochtaunuskreis	228.332	0,4	0,8
	Main-Kinzig-Kreis	408.100	0,2	-0,2
	Main-Taunus-Kreis	228.471	0,5	1,8
	Odenwaldkreis	96.796	-0,2	-2,9
	Kreis Offenbach	340.114	0,6	1,1
	Rheingau-Taunus-Kreis	183.179	0,0	-0,6
	Wetteraukreis	298.429	0,1	-0,2
	Kreis Gießen	257.387	0,4	0,6
	Limburg-Weilburg	170.357	-0,2	-2,4
	Vogelsbergkreis	108.538	-0,8	-5,4
Kreis Fulda	216.717	-0,2	-1,2	
Rheinland-Pfalz	Mainz	200.957	0,9	2,3
	Worms	81.967	0,3	-0,3
	Kreis Alzey-Worms	124.579	-0,1	-1,2
	Kreis Mainz-Bingen	202.892	0,3	-0,3
Bayern	Aschaffenburg	68.808	0,2	0,2
	Kreis Aschaffenburg	172.162	-0,3	-1,4
	Kreis Miltenberg	127.823	-0,4	-2,2
Frankfurt/Rhein-Main	5.567.779	0,6	0,9	
darunter				
Regionalverband	2.246.856	1,0	2,8	

Quellen: Statistische Landesämter Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz, Berechnungen des Regionalverbandes



4.000 m² Wohnfläche wurden seit 2010 durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden zusätzlich geschaffen.

die Großfamilie weitgehend durch andere Formen des Zusammenlebens ersetzt worden.

So gibt es neben der traditionellen Familie mit Kind inzwischen eine Vielzahl von unterschiedlichen Lebensmodellen: Singles, unverheiratete Paare, die teilweise in getrennten Haushalten leben, Alleinerziehende mit Kind sowie eine steigende Anzahl von Patchwork-Familien (auch als sogenannte Multifamilie bezeichnet).

Die Pluralisierung der Haushaltstypen und die damit einhergehende Individualisierung der Lebensformen schreiten unaufhaltsam voran und verändern mithin die Anforderungen, die Menschen an ihren Lebens- bzw. Wohnraum stellen. Gesichert ist: In Zukunft werden immer weniger jüngere Menschen, dafür mehr

alleinstehende ältere Menschen das Bild der Bevölkerung prägen. Neben den verhaltensbedingten Ursachen (z. B. Kinderlosigkeit oder Scheidung) fördern auch altersstrukturelle Veränderungen die Tendenz zu kleineren Haushalten. Bereits heute leben in Wiesbaden im Schnitt weniger als zwei Personen in einem Haushalt.

Mit dem Megatrend Singularisierung geht auch ein Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche einher. Standen 1998 jedem Wiesbadener Einwohner im Schnitt 39 m² zur Verfügung, waren es 2013 bereits 45 m² – ein neuer Rekord. Aus der Analyse des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung geht ebenfalls hervor, dass die Wohnfläche pro Kopf mit dem Älterwerden

und der Verbesserung der ökonomischen Situation kontinuierlich ansteigt: Minderjährigen stehen durchschnittlich 30 m² zur Verfügung, 65-Jährigen hingegen etwa 55 m².

3. MEGATREND: KLIMASCHUTZ

Energie einzusparen und neue, effiziente Energieversorgungskonzepte zu entwickeln sind global bedeutende Ziele, denen sich keiner mehr entziehen kann. Auch die Verantwortlichen der Stadt Wiesbaden verfolgen einen Masterplan für den Klimaschutz. „3 x 20“ lautet die Formel, mit der die hessische Landeshauptstadt einen wirksamen Beitrag zum verantwortungsvollen Umgang mit Ressource

leisten möchte. Das bedeutet: Bis 2020 will man den Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zu 1990 um 20 Prozent reduzieren. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der verbrauchten Energie (Primärenergie) soll im gleichen Zeitraum auf 20 Prozent ansteigen.

UNSERE MASSNAHMEN: KONSEQUENT. EFFEKTIV. ZUKUNFTSWEISEND.

In einer wachsenden Stadt wie Wiesbaden ist die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum wieder ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld geworden, dessen Bewältigung nur im Schulterschluss mit verschiedenen Akteuren erfolgen kann.



„ INVESTITIONEN
IN DIE ZUKUNFT
BASIEREN AUF
SOLIDEN GESCHÄFTS-
ERGEBNISSEN
IN DER GEGENWART.“

Stefan Storz, GWW-Geschäftsführer



Die GWW ist Wiesbaden bei der Realisierung ihrer wohnungspolitischen Ziele stets ein verlässlicher und starker Partner. Um die Attraktivität von Wiesbaden als Wohn- und Lebensort nachhaltig zu festigen, haben wir zur Deckung der quantitativen und qualitativen Bedarfslücken differenzierte Lösungsstrategien erarbeitet, die unter anderem folgende konkrete Maßnahmen beinhalten:

ZAHLT SICH AUS: INVESTITIONEN IN DIE ENERGETISCHE OPTIMIERUNG

Wir arbeiten seit Jahren mit Nachdruck daran, die Energieeffizienz in unseren Beständen nachhaltig zu optimieren. Denn wir gehen davon aus, dass zukünftig die Energiebilanz genauso selbstverständlich den Wert eines Gebäudes mitbestimmen wird wie

seine Lagequalität. Für den Gebäudebestand, der vor Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung errichtet worden ist, wurde deshalb frühzeitig ein umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt. Jedes Jahr machen wir mehr als 300 Wohnungen durch gezielte energetische Maßnahmen zukunftsfähig. Dafür wenden wir im Schnitt 30,- EUR/m² Wohnfläche auf, womit

wir deutlich den Betrag von 22,- EUR/m² übertreffen, den die Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Durchschnitt in ihre Bestände investieren.

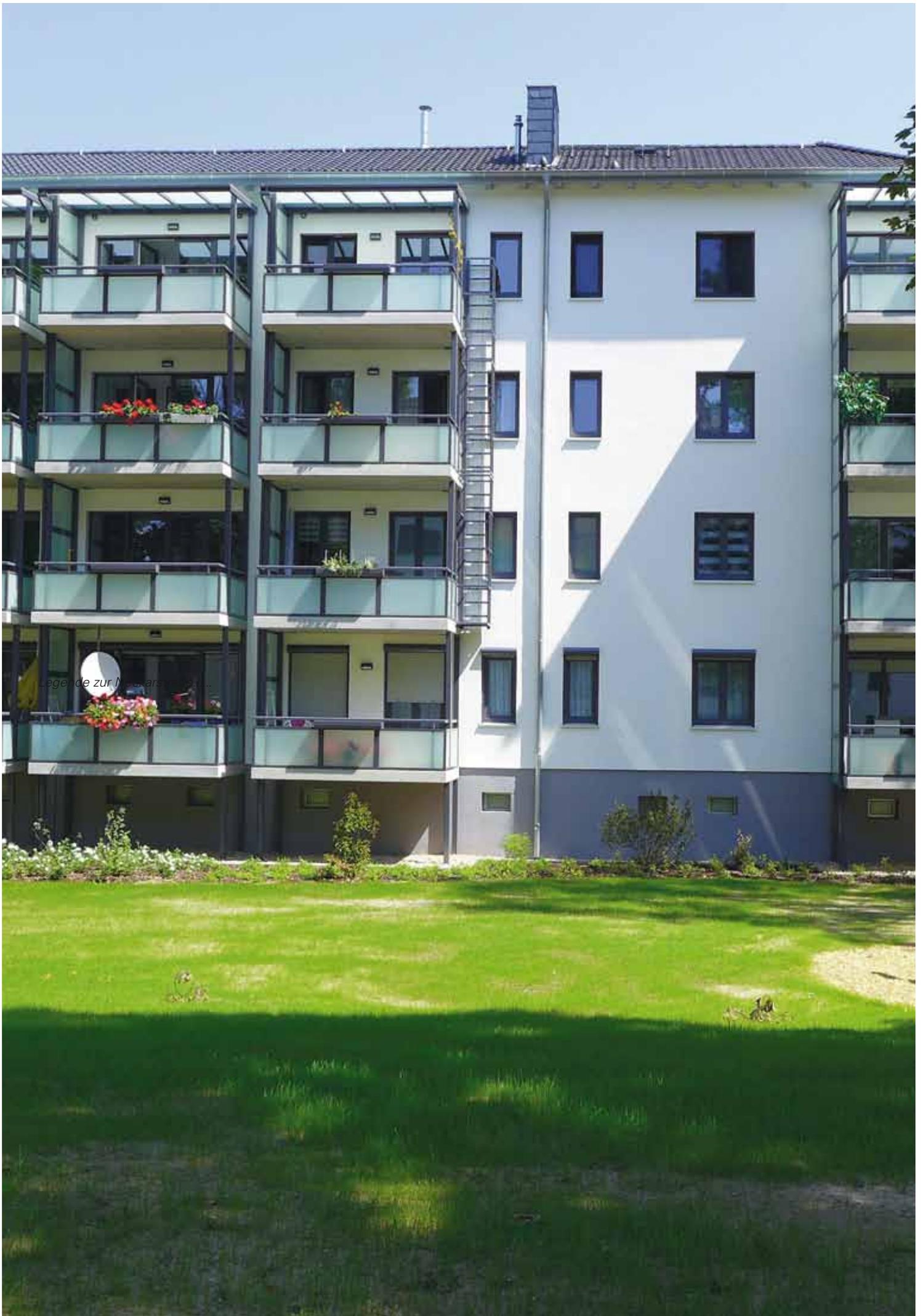
Auch mit der Sanierungsquote von 2,5 Prozent liegen wir über der von der Bundesregierung geforderten Quote von 2 Prozent. Die bisher unternommenen Anstrengungen zeigen Wirkung: Durch die konsequente energetische Sanierung konnten wir den CO₂-Ausstoß in unseren Beständen bislang um 24.000 Tonnen reduzieren.

Jedes Jahr kommen weitere 1.500 Tonnen hinzu, die wir einsparen. Mit den Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz leisten wir einen messbaren Beitrag dazu, die Mieter und gleichzeitig auch den kommunalen Sozialetat zu entlasten: Weil sich der Energiebedarf der Gebäude durch die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen um bis zu 70 Prozent reduzieren lässt, fallen auch weniger Heizkosten an. Dadurch verringert sich die Gesamtbelastung, die ein Mieter für die Ausgabenposition „Wohnkosten“ aufbringen muss.

Im kommunalen Haushalt müssen für die Bezieher von Arbeitslosengeld und Sozialhilfe entsprechend weniger Mittel budgetiert werden. Die Einspar-effekte wirken somit auf mehreren Ebenen: Sie entlasten die Mieter, die Kommune und schonen zudem die Umwelt.

„ UM DEN WOHNUNGS-
NEUBAU ZU FORCIEREN,
BRAUCHT ES DIE
RICHTIGEN IMPULSE.“

Xaver Braun, GWW-Geschäftsführer



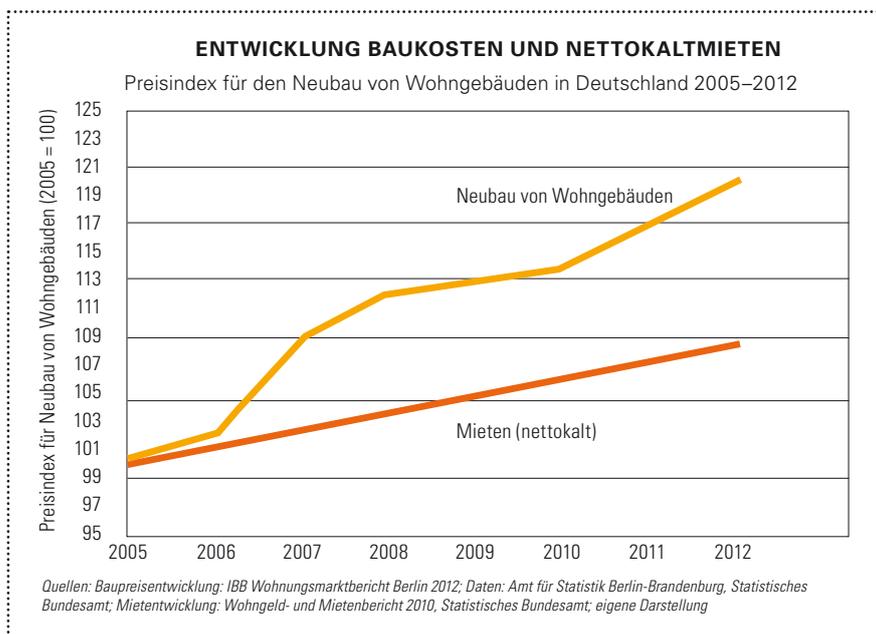
Legende zur Messung...

ZUKUNFTSWEISEND: UNSER WOHNUNGSBAU- PROGRAMM

Wir sind stolz darauf, dass wir für viele Wohnungssuchende in Wiesbaden die erste Adresse sind. Aus den zahlreichen Anfragen wissen wir um die Gründe, die für unsere Angebote sprechen: Zum einen verfügen wir über einen breit diversifizierten Wohnungsbestand, zu dem kleinere und größere Miet- und Eigentumsobjekte in verschiedenen Baualterklassen und mit unterschiedlichen Lagequalitäten gehören. Zum anderen bieten wir unsere Mietwohnungen im Wiesbadener Stadtgebiet zu vergleichsweise günstigen Marktpreisen an: Bei über 8.900 GWW-Wohnungen liegt der Mietpreis unterhalb der Marke von 7,- EUR/m². Auch bei Neubaumaßnahmen liegt der Maximalwert lediglich beim jeweils gültigen Mittelwert des Miet spiegels. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Wiesbaden Rechnung tragen zu können, haben wir 2013 ein umfangreiches Wohnungsneubauprogramm erarbeitet.

Unsere GWW-eigenen Grundstücke bieten ein Flächenpotenzial auf dem wir bis zu 1.200 Wohnungen realisieren können. Den zusätzlichen Wohnraum schaffen wir zum einen durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden und zum anderen durch sinnvolle Ergänzungsbebauungen. Dieses Vorgehen ist sowohl aus planerischen als auch aus ökologischen Gesichtspunkten effizient, weil wir Erschließungskosten sparen und es in Einzelfällen auch vermeiden, unnötig Freiflächen zu versiegeln.

Insgesamt umfasst unser Wohnungsneubauprogramm ein Volumen von rund 200 Mio. EUR, die wir in den nächsten Jahren sukzessive investieren wollen. Die ersten 350 Wohnungen werden bereits bis 2016 bezugsfertig sein. Das Besondere an dem Wohnungsneubauprogramm ist, dass ein Teil des geplanten Volumens im geförderten Segment entsteht und darüber hinaus auch als altersgerechter Wohnraum geplant ist. Bislang erfüllen annähernd 320 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 22.600 m² das Kriterium barrierefrei oder -arm. Und es werden jährlich mehr.



HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN

Unbestritten ist jedoch, dass die schrittweise Realisierung des skizzierten Wohnungsneubauprogramms einer Herkulesaufgabe gleichkommt, da die erfolgreiche Umsetzung in erster Linie eine nachhaltig solide Finanzierungsstruktur voraussetzt. Vieles wird unter anderem davon abhängen, wie sich die Rahmenbedingungen für den privaten Immobilienerwerb in den nächsten Jahren entwickeln werden. Denn die günstigen Finanzierungszinsen haben mitunter dazu beigetragen, dass wir mit unseren Bauträgermaßnahmen bislang sehr gute Vermarktungserfolge erzielen konnten. Mit diesen Erlösen konnten wir unsere Eigenkapitalbasis für die Finanzierung der Investitionen in den Bestand und den Mietwohnungsneubau stärken.

Offen ist, ob sich die Nachfrage nach Wohnungseigentum in den kommenden Jahren weiterhin derart stabil entwickeln wird und inwieweit eine konstante Zinsituation diese positive Entwicklung noch zusätzlich begünstigen wird. Eine weitere Herausforderung besteht darin, Segre-

gationstendenzen und Gentrifizierungsprozessen in bestimmten Stadtteillagen entgegenzuwirken bzw. Wohnquartiere vor einem drohenden Trading-down-Prozess zu bewahren. Dazu ist es aus unserer Sicht wichtig, integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte zu erarbeiten, die positive Effekte auf das Miteinander der Bewohner haben. Gerade weil wir die gesellschaftlichen Veränderungsprozesse in unseren Beständen „hautnah“ miterleben, finden wir uns nicht selten in der Rolle des Moderators wieder, der den sozialen Wandel im Rahmen eines aktiven Quartiersmanagements im Interesse der Stadt moderiert.

Wir engagieren uns dazu in vielfältigen Bereichen. Abgesehen von der Unterstützung beschäftigungsspezifischer Initiativen, zählen wir auch regelmäßig zum aktiven Förderkreis von verschiedenen Forschungs- und Studienprojekten, die sich mit dem Thema „Wohnen von morgen“ auseinandersetzen. Zudem tragen wir mit unseren Spenden und Sponsoring-Aktivitäten dazu bei, in den Stadtteilen die wichtige Arbeit von lokalen Initiativen und Vereinen zu stärken.

JAHRESABSCHLUSS 2013

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	20
Lagebericht 2013	ab 24
Grundlagen des Unternehmens	
Wirtschaftsbericht	
Geschäftsverlauf	
Ertragslage	
Finanzlage	
Vermögenslage	
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	
Nachtragsbericht	
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Anhang	37
Anlagenspiegel	44
Verbindlichkeitspiegel	46
Rückstellungsspiegel	47
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	49

Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		283.471,01	263.769,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.039.383,70		321.475.295,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.898.213,61		5.116.941,85
3. Grundstücke ohne Bauten	229.515,94		229.515,94
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.128.702,51		1.084.604,51
6. Anlagen im Bau	6.507.446,04		10.725.301,14
7. Bauvorbereitungskosten	1.317.720,38		43.596,67
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		348.120.982,18	338.675.255,68
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.515.000,00		12.015.000,00
3. Beteiligungen	980,00		980,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00		13.308,73
		12.515.980,00	12.029.288,73
Anlagevermögen insgesamt		360.920.433,19	350.968.313,92
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.910.069,95		5.863.360,71
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	15.910.122,31		15.097.135,05
4. Andere Vorräte	0,00		42,69
		30.820.192,26	20.960.538,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	259.325,11		409.780,81
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.420.819,01		759.534,15
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	428.168,21		515.524,65
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	448.632,72		487.731,59
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,00
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.870.780,13		1.461.689,63
7. Sonstige Vermögensgegenstände	516.939,84		475.892,46
		5.944.665,02	4.110.153,29
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		25.928.934,09	34.730.946,69
Umlaufvermögen insgesamt		62.693.791,37	59.801.638,43
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	11.198,20
Bilanzsumme		423.614.224,56	410.781.150,55

Bilanz zum 31.12.2013

PASSIVA	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	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	23.495.637,87		19.342.365,08
		41.975.498,96	37.822.226,17
IV. Jahresüberschuss		4.830.180,82	5.910.672,79
Eigenkapital insgesamt		81.918.598,59	78.845.817,77
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.310.134,00		1.297.512,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	6.749.934,51		10.726.133,94
		8.060.068,51	12.023.645,94
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.865.999,11		229.027.157,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.930.112,89		10.938.001,20
3. Erhaltene Anzahlungen	31.891.613,65		23.239.456,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	540.568,90		506.034,97
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.484.553,89		2.439.070,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.562.328,76		51.320.734,30
9. Sonstige Verbindlichkeiten	1.706.500,29		1.817.849,61
		332.981.677,49	319.288.304,09
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		653.879,97	623.382,75
Bilanzsumme		423.614.224,56	410.781.150,55

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	2013	2013	2012
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.216.140,96		56.523.069,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.902.512,59		15.138.613,11
c) aus Betreuungstätigkeit	3.301.145,89		3.530.484,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.003,53		161.069,88
		70.447.802,97	75.353.237,29
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		9.859.696,50	-1.534.853,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		724.577,47	468.492,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.293.055,95	9.919.888,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-35.660.702,52		-33.725.444,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-18.269.725,03		-12.587.566,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-15.718,02		-42,00
		-53.946.145,57	-46.313.052,79
6. Rohertrag		37.378.987,32	37.893.712,29
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.897.107,38		-6.827.816,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 155.725,23 EUR; Vorjahr: 116.055,71 EUR)</i>	-2.016.672,71		-1.959.792,51
		-8.913.780,09	-8.787.608,68
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.652.346,91	-6.913.205,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.678.822,18	-6.809.903,95
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		298.662,43	328.754,70
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		445.857,47	514.614,33
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.488.078,98	-8.761.590,36
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.390.479,06	7.464.772,43
16. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
18. Sonstige Steuern		-1.560.298,24	-1.554.099,64
19. Jahresüberschuss		4.830.180,82	5.910.672,79



LAGEBERICHT 2013

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH bewirtschaftet gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft, der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden rund 13.000 Wohnungen in Wiesbaden und weist damit eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf. Hierbei steht insbesondere die langfristige Sicherung dieses Wohnungsbestandes zur sozialen Fürsorge und Grundversorgung einer breiten Bevölkerungsgruppe zu adäquaten Preisen im Vordergrund.

Der Wohnungsbestand soll jedoch nicht nur verwaltet werden, vielmehr beteiligt sich die Gesellschaft auch aktiv an der Stadtgestaltung und entwickelt die Bestände sukzessive auf den aktuellen Stand der Technik um somit die Wohnqualität innerhalb der Stadt deutlich zu verbessern.

Ziele und Strategien

Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag in der Vergangenheit und wird auch zukünftig auf der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes liegen. Hierzu zählen

insbesondere die werterhaltende Instandhaltung und eine Bereitstellung der Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen an die Wiesbadener Bevölkerung. Zusätzlich werden ausgewählte Wohnquartiere durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und gleichzeitig die Wohnqualität in den Stadtbezirken nachhaltig erhöht. Durch Neubau von Bestandswohnungen soll zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen werden.

Auch bei diesen Sanierungen und Neubauten steht durch eine Vermietung der modernen Wohnungen zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels eine sozialverantwortliche Preispolitik an erster Stelle.

Durch kosteneffiziente Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aufgrund der langjährigen Bauerfahrung, sowie günstigen Finanzierungen über Kredite der KfW-Bank bzw. öffentliche Förderdarlehen können diese Maßnahmen dennoch wirtschaftlich realisiert werden. Letztlich erfolgt ein Teil der Refinanzierung der Sanierungs- und Neubautätigkeiten über die Mieterprivatisierung und einen punktuellen Verkauf einzelner Liegenschaften, die sich aufgrund ihrer individuellen Lage bzw. ihrer Grundstruktur hierfür besonders eignen.





GWW-Mieter/-innen feiern den Wiedereinzug in die Heinrich-Zille-Straße.

Hinzu kommt eine immer stärkere Ausrichtung an den sich immer mehr diversifizierenden Kundengruppen. Durch Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich des barrierearmen Wohnens, des Wohnens für junge Familien und die weiterhin gewährleistete Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Preisen wird die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes gesichert. Energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubaubereich beinhalten neben der Betriebskostensenkung ebenso den Klimaschutzaspekt.

Des Weiteren bietet die Gesellschaft durch die Mieterprivatisierung und dem Neubau von Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgergeschäfts einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben.

Steuerungssysteme

Aufbauend auf den Detailzielen und -strategien des Unternehmens wird jährlich ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und drei weitere Jahre erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Unterjährig werden Quartalsberichte und Prognosen erstellt, um die Einhaltung der Planung zu verfolgen und ggf. neuere Einflüsse und deren Ergebnis- und Liquiditätsaus-

wirkung darzustellen. Darüber hinaus werden wesentliche operative Vorgänge in monatlichen Controllingberichten aufgearbeitet, analysiert und an einen breiten Empfängerkreis im Unternehmen verteilt. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität; hier erfolgt täglich ein Abgleich zwischen Soll- und Ist-Werten und hieraus abgeleitet eine aktualisierte Kurzfristplanung, um jederzeit eine ausreichende und effiziente Cash-Versorgung der Gesellschaft zu gewährleisten.

Auf Grund der hohen Volumina und der Risikointensität der Baumaßnahmen ist hier ein erhöhter Informationsbedarf vorhanden. Dies beginnt bereits sehr frühzeitig mit Wirtschaftlichkeitsanalysen und einer internen Baufreigabe; aber auch mit einer Projektvorstellung im Aufsichtsrat. Nach Baubeginn folgt monatlich eine Auswertung der aufgelaufenen Baukosten und erteilten Aufträge, sowie quartalsweise eine Hochrechnung über jede einzelne Baumaßnahme um frühzeitig negative Entwicklungen zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Flankiert wird dieses Berichtswesen durch ein Portfolio-Management-System, in dem alle Liegenschaften abgebildet sind und aus dem strategische Ansatzpunkte für eine werthaltige Entwicklung der Immobilien gewonnen werden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Konjunktur hat sich 2013 uneinheitlich entwickelt. Vor allem die anhaltende Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum stellen nach wie vor Belastungs- und Risikofaktoren für die Entwicklung der Weltwirtschaft dar. Während sich bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften einerseits zunehmend eine Erholung abzeichnete, schwächte sich die Konjunktur bei einigen der aufstrebenden Volkswirtschaften – wie zum Beispiel Brasilien und Indien – merklich ab. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht daher 2013 von einer globalen Wachstumsrate von 2,9 Prozent aus. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das

einem Zuwachs um 0,6 Prozentpunkte. Dass sich die globale Konjunktur in den fortgeschrittenen und in den aufstrebenden Volkswirtschaften auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau stabilisieren konnte, wird in erster Linie der Geldpolitik zugeschrieben.

Doch auch wenn das deutsche Finanzsystem davon profitiert, dass die Anspannungen an den internationalen Finanzmärkten spürbar nachgelassen haben, gilt die europäische Schuldenkrise als noch nicht überwunden. Hinzu kommt, dass trotz rückläufiger Defizite die Staatsschulden weiter zu nehmen.

Wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Lage der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahresverlauf zwar weiter verbessert. Gleichwohl fiel der konjunkturelle Aufschwung moderater aus als erwartet. Nach einem zunächst schwachen Winterhalbjahr 2012/2013 betrug das Bruttoinlandsprodukt bedingt durch Nach- und Aufholeffekte im zweiten Quartal 2013 schließlich 0,7 Prozent, um sich sodann in den folgenden drei Monaten auf 0,3 Prozent einzupendeln. Trotz des Abflachens hatte sich die Stimmung der Unternehmen in Deutschland zu Beginn des Herbstes deutlich aufgehellt. So zeichnete sich bei den Frühindikatoren der deutschen Wirtschaft zum zweiten Mal in Folge ein Aufwärtstrend ab. Für 2014 prognostizieren die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute und -verbände ein Wachstum von 1,2 bis maximal 2,0 Prozent.

Traditionell haben Exporte von Waren und Dienstleistungen in Deutschland einen großen Anteil am Bruttoinlandsprodukt. Wie stark dieser Anteil ausfällt, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Handelspartner ab. Daneben zählt die preisliche Wettbewerbsfähigkeit zu den Faktoren, die die Entwicklung des Exports bestimmen. 2013 wurde die konjunkturelle Entwicklung maßgeblich durch eine robuste Binnenwirtschaft getragen. Erst mit Beginn des vierten Quartals sollten die außenwirtschaftlichen Faktoren wieder an Bedeutung gewinnen. Ursächlich für den schwachen Außenhandel sind ein Nachfragerückgang in den Schwellenländern und eine Verschlechterung der

preislichen Wettbewerbsfähigkeit. Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich von der schwachen Konjunkturentwicklung weitgehend unbeeindruckt und präsentierte sich 2013 insgesamt in einer soliden Grundverfassung. Obwohl sich die Nachfrage nach Arbeitskräften auf einem guten Niveau entwickelte, kletterte die Arbeitslosenquote zum Jahresende im Vergleich zum Vormonat um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent. Damit waren 2,873 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen auf insgesamt 42,28 Millionen, wovon rund 70,5 Prozent sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Die abgeflachte Konjunkturentwicklung in Verbindung mit einer anhaltend hohen Zuwanderung – insbesondere aus dem Euroraum – führen zu einem Beschäftigungswachstum, ohne dass heimische Reserven abgebaut wurden. Vielmehr kam es zu einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit.

So haben die Wanderungsströme in den ersten sechs Monaten des Berichtszeitraums das Niveau des Vorjahres übertroffen. Insgesamt wird für 2013 mit einem Nettozufluss von 385.000 Personen gerechnet, das sind rund 4 Prozent mehr als 2012.

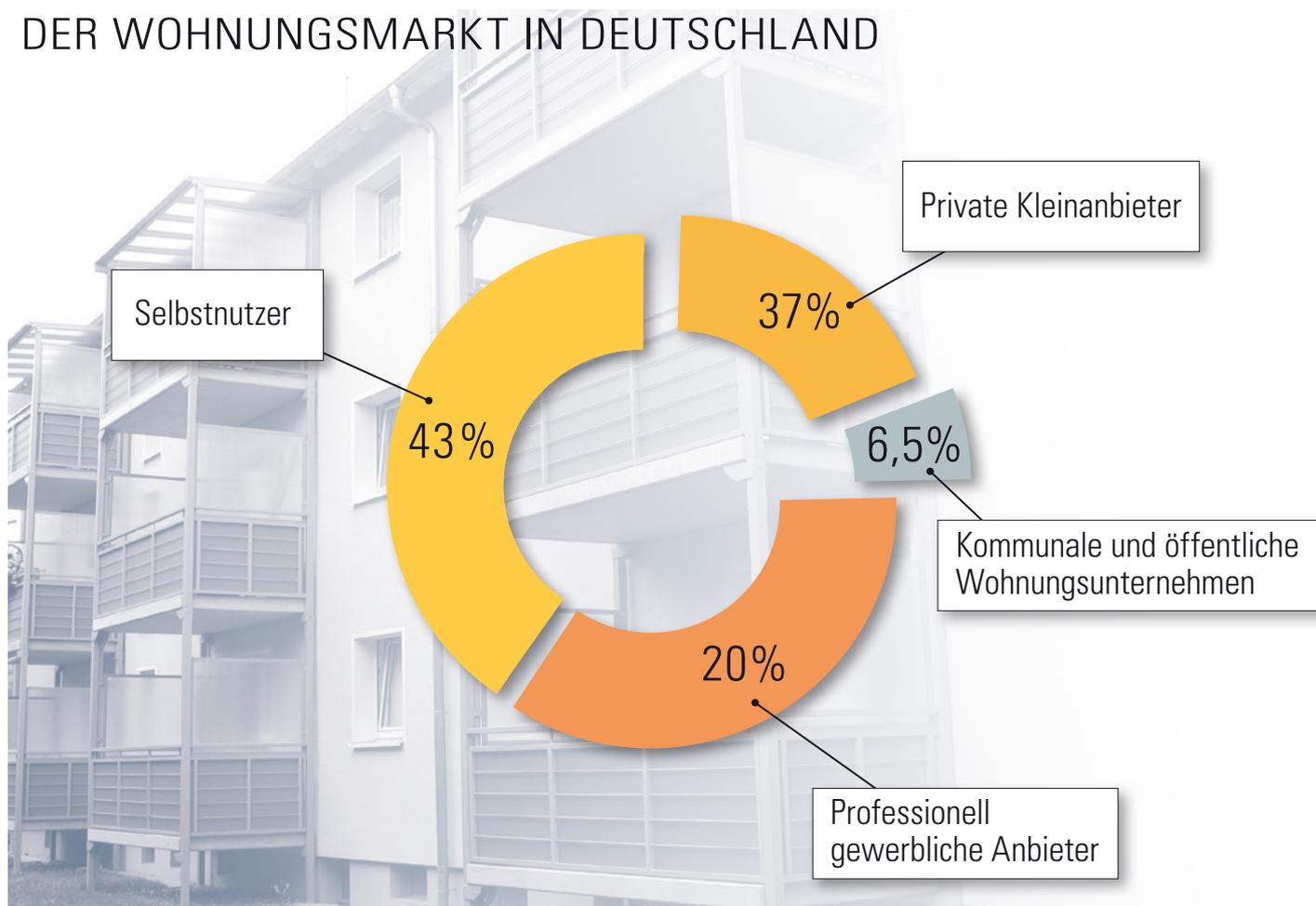
Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2013 auf 6,9 Prozent und fiel damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozent höher aus.

Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden

Der hessischen Wirtschaft gelang es, den bereits 2010 eingeschlagenen Wachstumskurs 2013 weiter zu festigen. Bereits zu Jahresbeginn setzte sich die Wirtschaft Hessens deutlich von der Entwicklung Deutschlands ab: Während das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal deutschlandweit bei einem Minus von 0,3 Prozent lag, verbuchte die hessische Wirtschaft ein Plus von 0,3 Prozent. Diese Aufwärtsbewegung sollte sich im Jahresverlauf weiter stabilisieren. Mit einem realen Bruttoinlandsprodukt von 0,8 Prozent übertraf die hessische Wirtschaft 2013 deutlich die Entwicklung in Deutschland, blieb aber unter den prognostizierten Erwartungen von 1,3 Prozent.



DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND



Dabei wirkte sich insbesondere der vergleichsweise hohe Anteil der Dienstleistungen an der Gesamtwirtschaft Hessens positiv auf die konjunkturelle Entwicklung aus. Erwartet wird, dass sich das Wachstum in Hessen 2014 abermals beschleunigen, sich jedoch weniger stark ausgeprägt von der Entwicklung in Deutschland abkoppeln wird.

Auch in Hessen weist der Arbeitsmarkt eine ähnliche Entwicklung wie in der gesamtdeutschen Betrachtung auf. Obwohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugenommen hat, kam es zu keinem Abbau der Arbeitslosigkeit. Im Gegenteil. Von Januar bis November waren in Hessen im Schnitt 186.000 Personen arbeitssuchend registriert. Im Dezember betrug die Arbeitslosenquote 5,6 Prozent und kletterte damit zum zweiten Mal in Folge um 0,1 Prozentpunkte nach oben.

Insgesamt waren 2013 rund 2,304 Millionen Menschen in Hessen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Für 2014 wird abermals mit einem Anstieg der Beschäftigungszahlen auf 2,320 Millionen gerechnet.

Für Wiesbaden wurde im Dezember eine Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent ausgewiesen. Das waren 0,2 Prozentpunkte mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Branchenentwicklung

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen besonderen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Von den insgesamt 41,299 Millionen Wohnungen in Deutschland werden knapp 20 Prozent (8,397 Millionen Einheiten) durch professionell-gewerbliche Anbieter

bewirtschaftet. 6,5 Prozent der Wohnungen in Deutschland werden durch kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen angeboten. Private, nicht-institutionelle Kleinanbieter (37 Prozent) stellen mit den Selbstnutzern (43 Prozent) die größten Gruppierungen am Wohnungsmarkt dar.

Rund 54,2 Prozent der Haushalte in Deutschland sind Mieter, wobei städtische Lebensräume – allem voran die prosperierenden Metropolen – tendenziell eher eine höhere Mieterquote aufweisen als ländliche Räume.

Insbesondere in den Märkten, die einen hohen Anteil an Mieterhaushalten aufweisen, hat die Wohnungswirtschaft anspruchsvolle Aufgaben zu lösen:

- So gilt es, den Erhalt der Attraktivität des Wohnungsbestands durch entsprechende Investitionsmaßnahmen nachhaltig zu sichern.

- Stetig steigende Energiekosten führen dazu, dass sich das Budget der Mieter zur Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse stetig verkleinert. Neben den zu erfüllenden kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen nimmt – nicht zu Letzt auch aufgrund der klimapolitischen Zielsetzung der Bundesregierung – der Druck zu, die älteren Wohnungsbestände energetisch anzupassen.
- Zudem zählt der mit dem demografischen Wandel einhergehende Veränderungsprozess der Bevölkerungsentwicklung zu den Herausforderungen, die die Wohnungsmärkte im 21. Jahrhundert am stärksten prägen werden.

Anstieg der Baupreise

Zwischen November 2012 und November 2013 sind die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland um 2 Prozent gestiegen. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten um 1,7 Prozent, für Ausbaurbeiten erhöhten sie sich um 2,4 Prozent. Bei Wohngebäuden gab es vor allem bei den Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen, bei Gas-, Wasser und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden einen Preisanstieg von jeweils 3 Prozent. Des Weiteren erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,6 Prozent.

Deutscher Wohnungsmarkt sehr heterogen

Der deutsche Wohnungsmarkt weist 2013 eine dynamische Entwicklung auf, die regional sehr unterschiedlich ausfällt. Während der Schrumpfs- und Entleerungsprozess in einigen Regionen unaufhaltsam fortschreitet, gibt es andere regionale Teilräume, die von einer ausgeprägten Wachstumsdynamik gekennzeichnet sind. Selbst innerhalb der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/RheinMain gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte Bedeutungsgewinner und -verlierer. Mithin sind die Preisniveaus für Wohnimmobilien auch sehr unterschiedlich.

Von den 25 Städten bzw. Landkreisen, die zu diesem Wirtschaftsraum zählen, verbuchen bereits 48 Prozent abnehmende Bevölkerungszahlen. Für Wiesbaden wird bis 2030 noch ein leichter

Anstieg der Einwohnerzahl von 2,3 Prozent prognostiziert.

Zunahme der Baugenehmigungen

Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Besonders stark nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,1 Prozent) sowie in Zweifamilienhäusern (+14,2 Prozent) zu.

Inflation höher als Mietsteigerung

2013 fiel der Anstieg der Nettokaltmieten in Deutschland mit 1,3 Prozent niedriger aus als die Inflation (1,5 Prozent).

Auch in der längerfristigen Betrachtung des Statistischen Bundesamtes zeigt sich, dass die Nettokaltmieten einen preisdämpfenden Effekt auf die Entwicklung der Verbraucherpreise entfalten. So erhöhten sie sich von 2005 bis 2013 um 9,8 Prozent, während die Verbraucherpreise insgesamt um 14,3 Prozent anzogen.

Gewerbliche Vermietung

Der Markt für die Vermietung gewerblicher Flächen in Wiesbaden ist als schwierig einzustufen. Bereits 2012 war durch schwache Vermietungsumsätze geprägt.

Das Jahresvolumen von 54.000 m² Bürofläche fiel um 30 Prozent niedriger aus als der Durchschnittswert der vorangegangenen fünf Jahre. 2013 mussten sich die Marktteilnehmer abermals mit einem unterdurchschnittlichen Vermietungsumsatz zufrieden geben.

Bis Ende November 2013 lag der Büroflächenumsatz in Wiesbaden gerade einmal bei 30.000 m² und damit um mehr als 53 Prozent unter dem Fünf-Jahresschnitt von 65.000 m².

Unter Berücksichtigung der Konjunkturprognosen für Deutschland sind seitens der Wirtschaft auch in Zukunft keine außerordentlichen Wachstumsimpulse für die Büroflächennachfrage zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Flächennachfrage in einer robusten Seitwärtsbewegung niederschlagen wird. Damit wird die Vermarktung älterer Büroflächen zusätzlich erschwert.

Der Büroflächenleerstand in Wiesbaden beläuft sich auf ca. 6,5 Prozent. Das entspricht einem Volumen von rund 152.000 m².

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 bei Umsatzerlösen von 70,45 Mio. EUR (Vorjahr 75,35 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 4.830 TEUR (Vorjahr 5.911 TEUR) erzielt.

Die Ergebnisreduzierung zum Vorjahr resultiert aus den geringeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf aus Grundstücken sowie erhöhten Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, für Verkaufsgrundstücke und Abschreibungen auf Sachanlagen. Dem gegenüber stehen höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und deutlich erhöhte Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wurde durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau gekennzeichnet. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag von rund 10,5 Mio. EUR (Vorjahr 14,5 Mio. EUR) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte nach Möglichkeit durch Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln.

Beim Finanzergebnis ergab sich im Geschäftsjahr eine leichte Verbesserung. Diese resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsaufwendungen durch die Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln. Dem gegenüber stehen leicht gesunkene Zinserträge.

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.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr ist Tabelle 01 zu entnehmen.

Tab. 01: Ertragslage

	2013		2012		Änderungen
	TEUR		TEUR		
Umsatzerlöse	70.448		75.353		-4.905
Betriebsergebnis	14.134		15.383		-1.249
Finanzergebnis	-7.744		-7.919		175
Jahresüberschuss	4.830		5.911		-1.081

Tab. 02: Kapitalflussrechnung

	2013		2012		Änderungen
	TEUR		TEUR		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	-3.878		17.446		-21.324
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.396		-10.422		-2.974
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.472		-3.916		12.388
Veränderung Finanzmittelfonds	-8.802		3.108		-11.910
Finanzmittelfonds am 01.01.	34.731		31.623		3.108
Finanzmittelfonds am 31.12.	25.929		34.731		-8.802

Tab. 03: Vermögens- und Kapitalstruktur – Aktiva

Aktiva	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	360.920,4	85,20	350.968,3	85,44
Umlaufvermögen/ARAP	62.693,8	14,80	59.812,8	14,56
	423.614,2	100,00	410.781,1	100,00

Tab. 04: Vermögens- und Kapitalstruktur – Passiva

Passiva	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	81.918,6	19,34	78.845,8	19,19
Rückstellungen	8.060,0	1,90	12.023,6	2,93
Verbindlichkeiten	332.981,7	78,61	319.288,3	77,73
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	653,9	0,15	623,4	0,15
	423.614,2	100,00	410.781,1	100,00

FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft ist anhand einer Kapitalflussrechnung in Tabelle 02 dargestellt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2013 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Neben dem im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.081 gesunkenen Jahresüberschuss führten auch erheblich gestiegene Vorräte (Grundstücke mit unfertigen Bauten) und Forderungen zu einem negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Die Investitionen in den Immobilienbestand sind zum Vorjahr annähernd gleich geblieben. Dem stehen jedoch verminderte Abgänge aus Sachanlagen (Immobilienveräußerungen) gegenüber, die ebenfalls hier einfließen, so dass der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insgesamt gesunken ist.

Die im Geschäftsjahr erfolgten Neu-aufnahmen und Tilgungen von Darlehen führen insgesamt zu einem deutlichen Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 8.802 TEUR reduziert.

VERMÖGENSLAGE

Das Verhältnis von Anlage- und Umlaufvermögen zur Bilanzsumme zum 31.12.2013 beträgt 85,20 % zu 14,80 % (Vorjahr 85,44 % zu 14,56 %). Die Vermögensstruktur zum 31.12.2013 und im Vergleich zum Vorjahr ist in den Tabellen 03 und 04 dargestellt.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellkosten für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Dem steht der abschreibungs- und veräußerungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens gegenüber. Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Grundstücke mit unfertigen Bauten, Erhöhung der unfertigen Leistungen sowie die Erhöhung der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen. Dem steht die Abnahme der liquiden Mittel gegenüber.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich auf 19,34 % (Vorjahr 19,19 %) erhöht. Die Veränderung

des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2013. Dem gegenüber steht die Ausschüttung aus dem Jahresergebnis 2012 an die Gesellschafter.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen zum weitaus größten Teil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung. Die Förderdarlehen sind niedrig verzinst. Eine Änderung der Handhabung seitens der Fördergeber ist derzeit nicht zu erwarten. Im Übrigen könnte eine Zinsänderung durch eine Anpassung der Mieten bei geförderten Objekten abgefangen werden.

Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen wurden entsprechende Darlehen zur Finanzierung der Fremdkosten aufgenommen. Dem stehen die planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber. Im Zusammenhang mit dem nach wie vor hohen Fremdmittelbedarf zur Finanzierung des mehrjährigen Modernisierungs- und Bauprogramms sind das Verhalten und die Anforderungen der kreditgewährenden Banken von besonderer Bedeutung.

Die Sicherung der Liquidität bedarf weiterhin der besonderen Beachtung. Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2013 betrug der Wohnungsbestand 9.058 Mietwohnungen (Vorjahr 9.088 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 571.650,44 m² (Vorjahr 572.014,48 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 63,11 m² (Vorjahr 62,94 m²). Am 31.12.2013 betrug der Gewerbebestand 86 Einheiten (Vorjahr 82 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 10.916,99 m² (Vorjahr 10.428,27 m²). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 126,94 m² (Vorjahr 127,17 m²). Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 722 Mieterwechsel (Vorjahr 751 Mieterwechsel), dies entspricht 8,00 % (Vorjahr 8,26 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2013 um 3,04 % (Vorjahr 3,13 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2013 auf 6,44 EUR / m² Wohnfläche (Vorjahr 6,25 EUR/m²). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen bei Mieterwechseln, durch den Bezug der Bestandsneubauten und Sanierungsobjekte mit einer höheren durchschnittlichen Miete sowie Mieterhöhungen. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe am Bilanzstichtag betrug 6,11 EUR/m² (Vorjahr 6,07 EUR/m²). Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2013 rund 529 TEUR (Vorjahr 500 TEUR) direkt abgeschrieben. Die Wertberichtigung konnte um rund 32 TEUR (Vorjahr 205 TEUR) aufgelöst werden. Insgesamt entspricht der Aufwand aus Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen 0,80 % (Vorjahr 0,49 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 3.247 TEUR (Vorjahr 3.148 TEUR). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 122 TEUR (Vorjahr 152 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 2.287 TEUR (Vorjahr 2.152 TEUR). Die Ursache für die Höhe des Leerstandes liegt im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Abriss).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,75 % (Vorjahr 0,39 %), das entspricht 68 Wohnungen (Vorjahr 35 Wohnungen). Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 10.227 TEUR (Vorjahr 7.536 TEUR) aufgewendet worden.

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2013 wurden bei 10 Objekten (Vorjahr 10) Vollmodernisierungen oder energetische Sanierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten für diese Maßnahmen von rund 10,5 Mio. EUR (Vorjahr 14,5 Mio. EUR) angefallen. Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 1,4 Mio. EUR an. Im Jahr 2014 finden weitere Kernsanierungen bzw.

energetische Sanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 16,7 Mio. EUR. Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren Kosten für Sanierungsmaßnahmen von rund 15–16 Mio. EUR pro Jahr ein.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden im Gebiet Weidenborn weitere Häuser des Mietwohnungsbestandes abgerissen und der Neubau von Bestandswohnungen und Eigentumswohnungen vorangetrieben. Im Rahmen des Neubaus von Bestandswohnungen wurde die Baumaßnahme im so genannten „Quartier F – Weidenborn“ mit insgesamt 74 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit fertiggestellt. Des Weiteren wurde der Neubau Neckarstraße 1a in Wiesbaden-Schierstein mit 11 Wohnungen bezugsfertig.

Im Rahmen des Neubaus von Eigentumswohnungen wurden alle 29 Wohnungen des Projekts „Quartier K – Weidenborn“ im Jahr 2013 an die Käufer übergeben. Des Weiteren wurde der Neubau des Projekts „Quartier C – Weidenborn“ begonnen. Von insgesamt 42 Wohnungen wurden bereits 40 Wohnungen verkauft. Der wirtschaftliche Übergang findet nach Fertigstellung im Geschäftsjahr 2014 statt.

Im Gebiet Riederberg wurde mit dem Bau von 36 Eigentumswohnungen begonnen. Im Jahr 2013 wurden bereits 23 Kaufverträge protokolliert. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich im Jahr 2015 realisiert. Ebenfalls war im Jahr 2013 der Baubeginn des Projektes Dantestraße. Insgesamt werden 83 Wohnungen und 10 Gewerbe für den eigenen Bestand sowie 38 Eigentumswohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2015 geplant. Insgesamt sind für die Bau- und Verkaufsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2013 Kosten in Höhe von rund 29,3 Mio. EUR (Vorjahr 21,6 Mio. EUR) angefallen. In den nächsten Jahren sind weitere Neubauprojekte im Gebiet Weidenborn sowie in Biebrich und Mainz-Kostheim geplant.

Mieterprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 67 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 21 Wohnungen der wirtschaftliche

Übergang im Geschäftsjahr 2013. 36 Wohnungen werden im Jahr 2014 übertragen. Darüber hinaus lag bei 15 Wohnungen, die bereits im Jahr 2012 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2013. Im Jahr 2013 wurde die Liegenschaft Neckarstraße 5–11 saniert, aufgestockt und um einen Anbau erweitert und im Rahmen der Mieterprivatisierung veräußert. Der Eigentumsübergang findet im Jahr 2014 statt.

Insgesamt sind für Aufbereitungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Vertriebskosten im Berichtsjahr 2013 Kosten in Höhe von rund 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 1,4 Mio. EUR) angefallen.

Projektentwicklung

Der Bereich Projektentwicklung hat ebenfalls im Geschäftsjahr 2013 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.

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 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 ist zum 31.12.2013 Verwalter von 788 Wohnungen (Vorjahr 817 Wohnungen) und 372 sonstigen Einheiten (Vorjahr 382).

Geschäftsbesorgung für andere Gesellschaften

Seit dem Jahr 2008 verwaltet die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages den Immobilienbestand der Schwestergesellschaft GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH mit 4.057 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2013.

Des Weiteren besteht seit dem Jahr 2008 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über die Verwaltung eines Immobilienbestandes von 208 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2013.

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) vereinbart. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages stellt die GWW die erforderlichen Mitarbeiter zur Verfügung.

Mitarbeiter

Der Personalaufwand betrug im Jahr 2013 insgesamt 8.914 TEUR (Vorjahr 8.788 TEUR). Die Entlohnung der Mitarbeiter der GWW erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Leistungsorientierte Zahlungen erfolgen durch ein Zielvereinbarungssystem. Eine Personalentwicklung erfolgt durch regelmäßige Schulungen. Den Pensionsrückstellungen wurden 121 TEUR (Vorjahr 85 TEUR) zugeführt und 108 TEUR (Vorjahr 105 TEUR) entnommen.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Die Beiträge werden von der Gesellschaft getragen.



Die Geschäftsführer danken allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit zum guten Gesamtergebnis beigetragen haben.

NACHTRAGSBERICHT

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Die Haupttätigkeit der GWW liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung und Großmodernisierung sowie Neubau. Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GWW / GeWeGe eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt. Aufgrund der gegenüber 2013 voraussichtlich deutlich erhöhten Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sowie ansteigenden Erträgen aus dem Verkauf des Anlagevermögens im Rahmen der Mieterprivatisierung wird für das Geschäftsjahr 2014 im Wirtschaftsplan mit einem steigenden Ergebnis gerechnet, welches zwischen 5.500 TEUR und 6.500 TEUR liegen wird.

Diese Vorausschau wurde nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht erstellt, so dass insgesamt mehr Chancen zur Ergebnisverbesserung bestehen, als Risiken zur Ergebnisverschlechterung absehbar sind. Wesentliche Chancen auf Ergebnisverbesserung beinhaltet die Annahme der Mietsteigerungen, die mit rund 1 % vorsichtig angesetzt wurden sowie durch zusätzliche Veräußerungen im Rahmen der Mieterprivatisierung und von Bestandsimmobilien.

Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2014 durchzuführenden Großsanierungen sowie die noch nicht beauftragten Neubaumaßnahmen. Hier können unvorhergesehene Kostensteigerungen zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Abschreibungen und Zinsaufwendungen und somit zu Ergebnisverschlechterungen führen.

Ein eher geringes Risiko besteht im Bereich der laufenden baulichen In-

standhaltung der Bestandsobjekte; hier könnten ggf. die vorgesehenen Mittel nicht ausreichend sein, erforderliche Maßnahmen durchzuführen.

Kein Risiko besteht im Bereich der Verkäufe im Rahmen der Bauträgermaßnahmen, da schon ein Großteil der Wohnungen verkauft ist. Ebenso sind die geplanten Erträge aus der Mieterprivatisierung durch den Eigentumsübergang der Liegenschaft Neckarstraße 5–11 annähernd erreicht.

Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2013 durch interne Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden. 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 die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebs von Bestandimmobilien.

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 sowie die Gesellschafter und der Aufsichtsrat werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung gegen die Hauptgesellschafterin, die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in

Wiesbaden, in Höhe von 6,32 Mio. EUR (Vorjahr 7,03 Mio. EUR), bestehend aus drei Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen GeWeGe betrug zum Bilanzstichtag 6,2 Mio. EUR (Vorjahr 4,98 Mio. EUR).

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2013 291 Mio. EUR – Vorjahr 288 Mio. EUR). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür 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 branchenungewöhnlichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen.

Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken wurde aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in 2009 ein Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte mit der Hypo-Vereinsbank abgeschlossen. In Folge wurden vier Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für die ab 2013 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von nominal rund 33,9 Mio. EUR abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag valutieren die Zinsderivate noch mit rund 33,6 Mio. EUR. Der Marktwert per 31.12.2013 beträgt –4.861 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2013 zugrunde.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke 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 eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

Des Weiteren wurden fünf Bausparverträge mit Bausparsummen 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.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

Unter die wesentlichen Merkmale dieses Kontrollsystems fallen:

- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.
- Bei allen wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

- Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitäten überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).
- 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 im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben worden sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig, einheitlich und ordnungsgemäß erfasst werden.

Wiesbaden, 30. April 2014
 GWW Wiesbadener Wohnbau-
 gesellschaft mbH



Xaver Braun
 (Geschäftsführer)



Stefan Storz
 (Geschäftsführer)

ANHANG

Allgemeine Angaben	38
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	38
Angaben zur Bilanz	
I. Anlagevermögen	
II. Umlaufvermögen	
III. Eigenkapital	
IV. Rückstellungen	
V. Verbindlichkeiten	
VI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
VII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
VIII. Sonstige Angaben	
Anlagenspiegel	44
Verbindlichkeitspiegel	46
Rückstellungsspiegel	47
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	49

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

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 Verlustrechnung 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 Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Form der Darstellung

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

Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten innerhalb des Konzerns Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Gesellschafter) werden unter verbundene Unternehmen ausgewiesen. Ebenso in der nachfolgenden Darstellung des Zinsaufwands.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) 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 erfolgt zu Anschaffungs-

kosten vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich eigener Honorarleistungen vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert.

Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten 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 die in dem Posten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten enthaltenen Gebäuden erfolgen linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Für nach 1990 fertig gestellte Objekte teilweise auch degressiv. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt bei

Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.1990.....80 Jahre
Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.199050 Jahre

Ausgenommen hiervon sind folgende Objekte:
Hochhaus (BJ 1968)
Gesamtnutzungsdauer50 Jahre
Altenwohnanlage (BJ 1958)
Gesamtnutzungsdauer.....60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgen ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind 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.

Ein unbebautes Grundstück des Anlagevermögens wird aufgrund einer dauernden Wertminderung mit dem Erinnerungswert von 1,00 EUR ausgewiesen. Die weiteren unbebauten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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 den vier Folgejahren der Bildung und den vier Folgejahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung nach dem Jahr 2010 wird in Bezug auf die handelsrechtliche Bilanzierung die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen 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 sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände und Abrechnungsrisiken bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel wurden mit ihren Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken im Forderungsbestand durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, 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 Erfüllungsbetrages angesetzt.

Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31. Dezember 2012 ein Rechnungszins von 5,04 % p. a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins von 4,88 % p.a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen, sowie im Geschäftsjahr 2013 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen. Rückstellungen, deren Laufzeit über einem Jahr liegen, wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind 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 aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Zum 31.12.2013 sind vom gesamten Wohnungsbestand 6.283 (Vorjahr 6.165) Wohnungen freifinanziert und 2.775 (Vorjahr 2.923) Wohnungen preisgebunden.

Im Jahr 2013 wurden zwei Liegenschaften außerplanmäßig mit 681 TEUR abgeschrieben.

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

Die Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus Ausleihungen an ver-

bundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 12.515 TEUR (Vorjahr 12.015 TEUR).

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.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle 05 dargestellt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 2.708 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen Versicherungen in Höhe von 117 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden, Forderungen aus Steuern in Höhe von 246 TEUR sowie in Höhe von 84 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

3. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten die eingezahlten Guthaben in Höhe von insgesamt 16.171 TEUR (Vorjahr 14.444 TEUR) für fünf im Jahr 2010 abgeschlossene Bausparverträge.

Die Bausparguthaben sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht sofort disponibel.

III. 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 2013 nicht geändert. Gesellschafter sind

WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Wiesbaden, 4.847.047,03 EUR

Betriebs- und Baugesellschaft mbH, Wiesbaden, 132.935,89 EUR

Dyckerhoff Beteiligungsverwaltung GmbH, Wiesbaden, 132.935,89 EUR

1. Kapitalrücklage

Im Jahr 2009 wurde vom Gesellschafter, der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, Wiesbaden, zur Stärkung des Kapitals eine Einlage in Höhe von 30 Mio. EUR geleistet. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2013 nicht geändert.

Tab. 05: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamt- betrag 31.12.2013	RLZ über 1 Jahr 31.12.2013	Gesamt- betrag 31.12.2012	RLZ über 1 Jahr 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	259.325,11	26.983,27	409.780,81	61.127,70
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.420.819,01	0,00	759.534,15	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	428.168,21	0,00	515.524,65	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	448.632,72	0,00	487.731,59	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.870.780,13	2.023.000,00	1.461.689,63	1.122.285,68
Sonstige Vermögensgegenstände	516.939,84	0,00	475.892,46	0,00
Gesamt	5.944.665,02	2.049.983,27	4.110.153,29	1.183.413,38

2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in der Tabelle 06 dargestellt.

Aus dem Jahresüberschuss 2012 von 5.911 TEUR wurde ein Betrag von 1.500 TEUR an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Der verbleibende Jahresüberschuss von 4.411 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Aus diesen Gewinnrücklagen wurde die Zahlung der Garantiedividende in Höhe von 258 TEUR entnommen.

IV. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Rückstellungsspiegel ersichtlich.

V. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit in dem als Anlage zum Anhang beige-

fügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus der Anlage zum Anhang.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume sowie Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 40.365 TEUR (Vorjahr 48.116 TEUR) Finanzverbindlichkeiten, mit 189 TEUR (Vorjahr 189 TEUR) Verbindlichkeiten aus Dividenden sowie mit 2.923 TEUR (Vorjahr 584 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insgesamt 189 TEUR (Vorjahr 657 TEUR) gegenüber Gesellschaftern enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.622 TEUR (Vorjahr 1.664 TEUR) zusammen.

VI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2014.

VII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tabelle 08).

Weitere Umsatzerlöse konnten im Jahr 2013 durch die Gesellschaft erzielt werden (siehe Tabelle 09).

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertig gestellten Eigentumswohnungen im Rahmen der Bauträger-tätigkeit der Gesellschaft.

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

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 725 TEUR (Vorjahr 468 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der Tabelle 10 dargestellt.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erstattung des Personal- und Sachaufwandes im Rahmen des im Jahr 2010 mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH abgeschlossenen Personalgestellungsvertrages in Höhe von 1.180 TEUR (Vorjahr 1.150 TEUR), Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 212 TEUR (Vorjahr 163 TEUR), Erträge aus Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 531 TEUR (Vorjahr 635 TEUR) sowie Zuschüsse

Tab. 07: Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2013	Veränderung	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	19.342.365,08	4.153.272,79	23.495.637,87
Gesamt	37.822.226,17	4.153.272,79	41.975.498,96

Tab. 08: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2013	2012
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	42.090.943,01	41.355.680,54
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	16.119.590,81	15.159.736,23
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	5.607,14	7.652,94
Gesamt	58.216.140,96	56.523.069,71

Tab. 09: Weitere Umsatzerlöse im Jahr 2013 durch die Gesellschaft

	2013	2012
	EUR	EUR
Verkauf von Grundstücken	8.902.512,59	15.138.613,11
Betreuungstätigkeit	3.301.145,89	3.530.484,59
Andere Lieferungen und Leistungen	28.003,53	161.069,88
Gesamt	12.231.662,01	18.830.167,58

in Höhe von 973 TEUR (Vorjahr 1.449 TEUR) enthalten.

Des Weiteren sind in den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 37 TEUR (Vorjahr 92 TEUR) enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tab. 11).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 654 TEUR (Vorjahr 92 TEUR) enthalten. Weitere Aufwendungen wurden im Jahr 2013 durch die Gesellschaft wie aufgebracht (siehe Tab. 12). In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind Investitionen für bereits in den Vorjahren übergegangene Liegenschaften in Höhe von 2.279 TEUR (Vorjahr 1.012 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 Geschäftsbesorgungsvertrages über die Übertragung der zentralen Funktionen in Höhe von 2.180 TEUR (Vorjahr 2.100 TEUR) enthalten. Des Weiteren ist der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 200 TEUR (Vorjahr 103 TEUR) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 111 TEUR (Vorjahr 171 TEUR) enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der Tabelle 13 dargestellt.

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern von 1.559 TEUR (Vorjahr 1.552 TEUR) und Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 2 TEUR).

8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 4.830 TEUR,

Tab. 10: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.410.942,82	5.494.468,15
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.113.084,13	489.524,92
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenem Forderungen	521.315,33	231.193,36
Übrige sonstige betriebliche Erträge	3.247.713,67	3.704.702,33
Gesamt	10.293.055,95	9.919.888,76

Tab. 11: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
Betriebskosten	15.775.085,17	14.362.830,12
Instandhaltungskosten	19.801.394,02	19.243.926,13
Andere	84.223,33	118.688,23
Gesamt	35.660.702,52	33.725.444,48

Tab. 12: Weitere Aufwendungen 2013 durch die Gesellschaft

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
Verkaufsgrundstücke	18.269.725,03	12.587.566,31
Andere Lieferungen und Leistungen	15.718,02	42,00
Gesamt	18.285.443,05	12.587.608,31

Tab. 13: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verb. Unternehmen 298.650,43 EUR (Vorjahr: 328.742,70 EUR)	298.662,43	328.754,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	445.857,47	514.614,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verb. Unternehmen 1.082.299,83 EUR (Vorjahr: 1.239.201,43 EUR)	-8.488.078,98	-8.761.590,36
Finanzergebnis	-7.743.559,08	-7.918.221,33

nach Abzug der Garantiedividende in Höhe von 257 TEUR, einen Betrag in Höhe von 1.500 TEUR an die WIM GmbH auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 3.073 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

VIII. Sonstige Angaben

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2013 in Höhe von 5.027 TEUR (Vorjahr 4.708 TEUR). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko aus der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

2. Haftungsverhältnisse

Es bestehen aufgrund durchgeführter Privatisierungen Rücknahmeverpflichtungen am 31.12.2013 in Höhe von 1.450 TEUR (Vorjahr 3.907 TEUR).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen lassen sich aufgliedern, wie in Tab. 14 dargestellt.

Tab. 14: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2013 EUR	2012 EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	9.886.200,00	3.513.000,00
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	171.500,00	70.000,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	36.660.100,00	14.650.000,00
Gesamt	46.717.800,00	18.233.000,00

Tab. 15: Darstellung der Arbeitnehmergruppen

	2013	2012
Vollzeit-Mitarbeiter	117	117
Teilzeit-Mitarbeiter	19	17
Nebenberufliche Mitarbeiter	13	16
Auszubildende	10	10
Gesamt	159	160
Vollzeitäquivalente	141,28	140,11

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 zwischen 2018 und 2021. Das Nominalvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 33.558 TEUR. Der negative Marktwert per 31.12.2013 beträgt -4.861 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2013 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 2013 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 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 Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) ist getrennt nach Gruppen der Tabelle 15 zu entnehmen.

7. Mitglieder der Geschäftsführung

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 173 TEUR (Vorjahr 169 TEUR).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 109 TEUR (Vorjahr 105 TEUR). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 1.310 TEUR am 31.12.2013 (Vorjahr 1.298 TEUR).

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrats (siehe Tabelle 16) erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr 21 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 einbeziehendes 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 mit Sitz in Wiesbaden einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger unter Angabe der HRB-Nummer 11941 veröffentlicht wird.

Die WVV Wiesbaden Holding GmbH stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und den größten Kreis von Unternehmen auf.

Wiesbaden, 30. April 2014
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



Xaver Braun
(Geschäftsführer)



Stefan Storz
(Geschäftsführer)

Tab. 16: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Dr. Helmut Georg Müller Vorsitzender (bis 06.2013)	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Arno Goßmann Vorsitzender (ab 09.2013)	Bürgermeister	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Peter Luef	Vorstand	Gewerbliche Wirtschaft
Bernhard Lorenz Stellvertr. Vorsitzender	Rechtsanwalt	Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth	Speditionskaufmann	Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dr. Stefan John	Vorstand	Gewerbliche Wirtschaft, Vorstand der Dyckerhoff AG
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter Bündnis 90/Die Grünen der Landeshauptstadt Wiesbaden
Axel Imholz Stellvertr. Vorsitzender (bis 07.2013)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sven Gerich (bis 07.2013)	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Heinz Höning	Bankkaufmann	Habbel, Pohlig & Partner
Christoph Manjura (ab 09.2013)	Stadtverordneter	Stadtverordneter SPD der Landeshauptstadt Wiesbaden

ANLAGENSPIEGEL 2013

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2013	Zugänge Geschäftsjahr 2013	Abgänge Geschäftsjahr 2013	Umbuchungen 2013	Umwid- mungen 2013	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2013
Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	934.963,08	129.492,53	3.414,71	0,00	0,00	1.061.040,90
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	455.946.389,81	6.312.036,83	2.547.615,53	13.982.816,29	0,00	473.693.627,40
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.886.895,20	12.046,76	0,00	0,00	0,00	7.898.941,96
Grundstücke ohne Bauten	231.476,62	0,00	0,00	0,00	0,00	231.476,62
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.930.655,24	316.294,14	73.903,64	0,00	0,00	3.173.045,74
Anlagen im Bau	10.725.301,14	9.764.961,19	0,00	-13.982.816,29	0,00 ²	6.507.446,04
Bauvorbereitungskosten	43.596,67	1.274.123,71	0,00	0,00 ³	0,00	1.317.720,38
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	477.764.314,68	17.697.462,63	2.621.519,17	0,00	0,00	492.822.258,14
Finanzanlagen						
Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00 ¹	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.015.000,00	2.570.000,00	2.070.000,00 ¹	0,00	0,00	12.515.000,00
Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
Sonstige Ausleihungen	13.308,73	0,00	13.308,73 ¹	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	12.029.288,73	2.570.000,00	2.083.308,73	0,00	0,00	12.515.980,00
Gesamtsumme	490.728.566,49	20.378.955,16	4.708.242,61	0,00	0,00	506.399.279,04

¹Tilgungen²Umbuchung ins UV³Umbuchung Anlagen im Bau

AfA kumuliert 01.01.2013	Afa Zugang 2013	Afa Abgang 2013	Afa Um- buchungen 2013	Afa Um- widmungen 2013	AfA kumuliert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR	EUR	EUR
671.193,57	109.791,03	3.414,71	0,00	0,00	777.569,89	283.471,01	263.769,51
134.471.094,24	7.039.584,74	1.856.435,28	0,00	0,00	139.654.243,70	334.039.383,70	321.475.295,57
2.769.953,35	230.775,00	0,00	0,00	0,00	3.000.728,35	4.898.213,61	5.116.941,85
1.960,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.960,68	229.515,94	229.515,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.846.050,73	272.196,14	73.903,64	0,00	0,00	2.044.343,23	1.128.702,51	1.084.604,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.507.446,04	10.725.301,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.317.720,38	43.596,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
139.089.059,00	7.542.555,88	1.930.338,92	0,00	0,00	144.701.275,96	348.120.982,18	338.675.255,68
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	12.515.000,00	12.015.000,00
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	0,00	13.308,73
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	12.515.980,00	12.029.288,73
139.760.252,57	7.652.346,91	1.933.753,63	0,00	0,00	145.478.845,85	360.920.433,19	350.968.313,92

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2013

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>	240.865.999,11 <i>(229.027.157,06)</i>	34.679.804,95 <i>(15.901.649,02)</i>	78.202.145,67 <i>(84.743.896,22)</i>	127.984.048,49 <i>(128.381.611,82)</i>	99.748.981,23 <i>(98.681.618,36)</i>	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	9.930.112,89 <i>(10.938.001,20)</i>	200.105,00 <i>(950.519,62)</i>	599.655,16 <i>(647.262,75)</i>	9.130.352,73 <i>(9.340.218,83)</i>	175.440,60 <i>(956.285,86)</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	31.891.613,65 <i>(23.239.456,95)</i>	30.034.363,65 <i>(23.239.456,95)</i>	1.857.250,00 <i>(0,00)</i>			
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	540.568,90 <i>(506.034,97)</i>	540.568,90 <i>(506.034,97)</i>				
Aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	4.484.553,89 <i>(2.439.070,00)</i>	4.484.553,89 <i>(2.439.070,00)</i>				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>				
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	43.562.328,76 <i>(51.320.734,30)</i>	3.830.614,69 <i>(10.996.642,94)</i>	2.356.339,92 <i>(2.357.207,25)</i>	37.375.374,15 <i>(37.966.884,11)</i>	40.323.168,46 <i>(40.924.254,66)</i>	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.706.500,29 <i>(1.817.849,61)</i>	1.706.500,29 <i>(1.817.849,61)</i>				
Gesamt <i>Vorjahr</i>	332.981.677,49 <i>(319.288.304,09)</i>	75.476.511,37 <i>(55.851.223,11)</i>	83.015.390,75 <i>(87.748.366,22)</i>	174.489.775,37 <i>(175.688.714,76)</i>	140.247.590,29 <i>(140.562.158,88)</i>	

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2013

Rückstellungen für:	Stand 01.01.2013	Verbrauch 2013	Auflösung 2013	Zuführung 2013	Abzinsung 2013	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	4.282.500,00	1.684.149,60	759.350,40	1.710.000,00	0,00	3.549.000,00
Ungewisse Verbindlichkeiten	95.000,00	905,28	94.094,72	695.400,00	0,00	695.400,00
Gewährleistung	1.820.026,03	608.844,20	990.233,10	710.000,00	0,00	930.948,73
Betriebskosten	1.623.152,56	1.556.210,72	66.941,84	234.188,15	0,00	234.188,15
Sächliche Verwaltungskosten	1.733.495,52	1.693.092,27	0,00	183.546,75	0,00	223.950,00
Abschluss- und Prüfungskosten	38.400,00	37.050,50	1.349,50	83.695,23	0,00	83.695,23
Nicht genommener Urlaub	202.543,57	202.543,57	0,00	215.978,94	0,00	215.978,94
Interne Jahresabschlusskosten	40.000,00	40.000,00	0,00	40.000,00	0,00	40.000,00
Altersteilzeit	128.494,95	0,00	96.894,95	0,00	1.055,44	30.544,56
Überstunden	41.021,31	41.021,31	0,00	34.588,90	0,00	34.588,90
Steuerberatung	17.000,00	4.500,00	0,00	20.900,00	0,00	33.400,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	59.000,00	59.000,00	0,00	61.000,00	0,00	61.000,00
Prozessrisiken	565.500,00	33.040,38	104.219,62	109.000,00	0,00	537.240,00
Bauvorhaben	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00
	10.726.133,94	5.960.357,83	2.113.084,13	4.098.297,97	1.055,44	6.749.934,51

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 2013 haben drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates, eine konstituierende Sitzung sowie eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2013 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, geprüft und am 08. Mai 2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 20. Mai den Prüfungsbericht. Der Jahresüberschuss beträgt €4.830.180,82. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 05. Mai 2014. An der Sitzung

des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung am 05. Mai 2014 nahm die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die KPMG AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 20. Mai 2014 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, 20. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Bürgermeister Arno Goßmann

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Abschlussprü-

fung 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 über 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 Geschäftsführung 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH. 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. “

Mainz, den 8. Mai 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

