

Geschäftsbericht 2014



In Wiesbaden zu Hause



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May, Wiesbaden

Entwurf, Satz und Gestaltung

manthey.typodesign, Wiesbaden

Fotos

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.gww-wiesbaden.de
zum Download bereit.



INHALT

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Arno Goßmann	05
Highlights 2014	06
Marktentwicklungen	
Wohnen in Wiesbaden – Die Zukunft gestalten	10
Jahresabschluss 2014	17
Bilanz, Gewinn-und-Verlustrechnung 2014	18
Lagebericht 2014	22
Anhang	35
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	47





Arno Goßmann,
GWW- und GeWeGe-
Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Damen und Herren,

2014 war für die GWW ein gutes und erfolgreiches Jahr, in dem das Unternehmen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt erneut viel bewegt hat.

Während Wohnungsgesellschaften in anderen Städten dazu übergehen, Bestände aufzukaufen, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, arbeitet die GWW kontinuierlich an der Umsetzung ihres Wohnungsneubauprogramms: Bis 2021 entstehen verteilt über das gesamte Stadtgebiet mehr als 1.200 neue Wohnungen – das Gros wird bereits innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig sein. Das Erfreuliche daran ist, dass rund 20 Prozent des geplanten Neubausvolumens auf das preisgünstige Segment entfallen. Und das ist Wohnraum, den wir in Wiesbaden dringend benötigen.

Auch der Taktschlag, mit dem die GWW dafür Sorge trägt, die Wohnungsbestände aus den Nachkriegsjahren sukzessive zukunftsfähig zu machen, sucht innerhalb der Wohnungswirtschaft seinesgleichen. Die Sanierungsquote von durchschnittlich 2,5 Prozent im Jahr übertrifft nicht nur den bundesweiten Schnitt von knapp 1 Prozent, sondern auch die von der Bundesregierung geforderte Mindestquote von 2 Prozent.

Was das konkret bedeutet, Jahr für Jahr rund 300 Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand zu bringen und gleichzeitig auch noch mehrere Hundert

Wohnungen neu zu bauen, können nur diejenigen wirklich nachvollziehen, die diese Leistung tagtäglich erbringen. Dass es überhaupt möglich ist, so ein Arbeitsvolumen zu stemmen, ist für jeden Außenstehenden ein Zeugnis dafür, dass das Zusammenspiel der Mannschaft richtig gut funktioniert. Und auch das passiert nicht von allein, sondern setzt eine gute Unternehmensführung sowie effiziente Unternehmensorganisation in Verbindung mit einer soliden Geschäftsentwicklung voraus.

Die GWW hat frühzeitig die Zeichen der Zeit erkannt und einen Wandel in ihrer Unternehmenskultur eingeleitet. Aus einer hierarchiegestützten, arbeitsteiligen Unternehmensorganisation ist in den letzten Jahren eine prozessorientierte, lernende Organisation geworden, die fachlich und personell gut gerüstet ist, die anstehenden Aufgaben auch weiterhin erfolgreich zu bewerkstelligen.

Im Namen des Aufsichtsrats von GWW und GeWeGe danke ich daher allen Mitarbeitern, die im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit ihrem Engagement für die GWW und die GeWeGe zu einem positiven Gesamtverlauf beigetragen haben. Ein ganz besonderer Dank gilt in diesem Zusammenhang GWW- und GeWeGe-Geschäftsführer Xaver Braun, der aus freien Stücken entschieden hat, sich Ende 2014 aus dem aktiven Berufsleben zurückzuziehen. In den rund 13

Jahren seiner Geschäftsführertätigkeit hat er die positive Entwicklung der beiden Wohnungsgesellschaften maßgeblich mitgestaltet und dazu beigetragen, dass aus den beiden Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe 2008 eine funktionierende, zukunftsfähige Einheit geworden ist. Auch der Ankauf von 2.800 Wohnungen von der Wohnbau Mainz GmbH im Jahr 2009 und die zügige Integration in das Bestandsportfolio sind unter seiner Mitwirkung gelungen. Über 40 Mio. EUR sind seit dem Erwerb dieser Wohnungen inzwischen in die Modernisierung investiert worden; dadurch erfüllt mehr als die Hälfte der 2.800 Wohnungen heute den zeitgemäßen GWW-Standard. Doch damit nicht genug! Die GWW investiert in Kostheim auch gezielt in den Bau neuer Wohnungen, von denen ein Teil altersgerecht geplant ist und Ende 2015 bereits bezugsfertig sein wird. Mit ihren vielfältigen Aktivitäten hat sich die GWW über die Jahre von einem Wohnungsverwalter zu einem aktiven und bedeutenden Stadtgestalter entwickelt, der für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Menschen in dieser Stadt die passenden Konzepte bereithält.

Arno Goßmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bürgermeister der LHS Wiesbaden

HIGH- LIGHTS 2014



0114

SCHLÜSSELÜBERGABE HEPPENHEIMER STRASSE

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Sanierungsarbeiten an den denkmalgeschützten Wohnhäusern in der Heppenheimer Straße 5–7 b im Wiesbader Stadtteil Biebrich übergab der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende, Bürgermeister Arno Goßmann, im Januar den Wohnungsschlüssel an die ersten neuen Mieter. Rund 2,6 Mio. EUR wurden in den Gebäudekomplex investiert, der im Jahr 1905 errichtet worden ist. Ein Teil der Finanzierung erfolgte über öffentliche Fördermittel, sodass die Wohnungen zu einem Quadratmetermietpreis von 6,62 EUR und damit deutlich unter den marktüblichen Angebotsmieten von durchschnittlich 8,70 EUR/m² vermietet werden können. Um die Aufenthaltsqualität des Außenbereichs der Wohnanlage zu erhöhen, wurden im Hof Grünflächen angelegt und mit Sitzgelegenheiten sowie Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet.

0214

PLANUNGEN FÜR BREGENZER STRASSE ABGESCHLOSSEN

Im Februar präsentierte das Wiesbadener Architekturbüro Plan B die Planungen für die Neubebauung in der Bregenzer Straße 7–9. Danach werden im Zuge der Ersatzbebauung für ein nicht mehr sanierungsfähiges Bestandsgebäude insgesamt 19 öffentlich geförderte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen als Mietwohnungen entstehen. Ein Viertel der Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und altersgerecht geplant. Nach erfolgtem Rückbau des schadhafte Bestandsgebäudes konnte im Sommer mit dem Neubau begonnen werden.

Im Herbst 2015 sollen die neuen Wohnungen bezugsfertig sein. Das Investitionsvolumen für die gesamte Maßnahme beträgt rund 3,4 Mio. EUR.

0314

WORKSHOP »ENTWICKLUNG, UNTERNEHMENSLEITBILD UND FÜHRUNGSGRUNDSÄTZE«

Die GWW versteht sich als ein modernes, innovatives, dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen, das der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und den Menschen, die in dieser Stadt wohnen möchten, ein zuverlässiger und kompetenter Partner bzw. Ansprechpartner sein will. In einem dialogbasierten Austausch wird Schritt für Schritt ein Unternehmensleitbild erarbeitet, in dem festgehalten wird, worauf es bei der täglichen Arbeit ankommt und welche Werte die Unternehmenskultur markieren.

Damit sich jeder einzelne Mitarbeiter seiner Verantwortung bewusst ist, diese Inhalte Tag für Tag mit Leben zu füllen und somit einen aktiven Beitrag zu einer Unternehmenskultur zu leisten, auf die alle stolz sein können. Die Initialzündung für die Entwicklung des Unternehmensleitbildes und der Führungsgrundsätze erfolgte im Rahmen eines unternehmensinternen Workshops.



0514

GESCHÄFTSFÜHRER STEFAN STORZ BESTÄTIGT, XAVER BRAUN KÜNDIGT ABSCHIED AN

In seiner Sitzung am 20. Mai hat der Aufsichtsrat der GWW einstimmig beschlossen, Stefan Storz bis 2020, für weitere fünf Jahre, als Geschäftsführer zu bestellen. Storz wird zudem auch weiterhin als Geschäftsführer für die GeWeGe verantwortlich zeichnen, deren Wohnungsbestände seit 2008 durch die Schwestergesellschaft GWW bewirtschaftet werden.

Gleichzeitig gab Geschäftsführer Xaver Braun bekannt, seinen zum Jahresende auslaufenden Vertrag nicht zu verlängern. Braun gehörte seit 2001 der Geschäftsführung an und will auf eigenen Wunsch aus dem aktiven Berufsleben aussteigen.



HIGH- LIGHTS 2014



0714

RICHTFEST IN DER DANESTRASSE

Die größte Einzelbaumaßnahme der GWW gewinnt immer mehr an Kontur. Am 9. Juli konnte in der Danestraße 1–23 der Richtkranz hochgezogen werden. Bis zum Sommer 2015 entstehen auf dem fast 12.000 m² großen Baufeld 121 Wohnungen. Das Baukonzept sieht neben dem überwiegenden Anteil an Mietwohnungen auch einen Teil Eigentumswohnungen und preisgünstige altersgerechte Wohnungen vor. Die Strategie, mit einem Nutzungsmix ein in sich stimmiges Stadtteilquartier zu entwickeln, geht auf: Bereits zum Richtfest waren 80 Prozent der 38 Eigentumswohnungen verkauft. Die neuen Wohnhäuser erfüllen nach ihrer Fertigstellung den KfW-Standard Effizienzhaus 55 und werden durch das Biomasseheizkraftwerk mit Fernwärme versorgt. Darüber hinaus werden auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser Fotovoltaikanlagen installiert, mit denen sich regenerativer Strom gewinnen lässt. Neu ist, dass die GWW bei einem Neubauprojekt in den Tiefgaragen erstmals Zapfsäulen für Elektro-Pkws vorgesehen hat.



0914

MALAKTION IN DER FRÖBELSTRASSE

Neue Wege der Mieterpartizipation bei der Gestaltung von Außenanlagen wurden in der Wohnanlage Fröbelstraße 10–14a beschritten: Kunstwerker Rüdiger Steiner hat gemeinsam mit den Kindern der Känguru-Kita Fröbelstraße in den Sommerferien über mehrere Tage und Wochen intensiv gebastelt und gewerkelt, um die Entwürfe für eine Neugestaltung der Außenflächen auszuarbeiten. Nach der kreativen Ideenfindung wurde entschieden, welche der farbenfrohen Motive schließlich an die Wände gebracht werden sollen. Statt „Grau in Grau“ sorgen nunmehr verschiedene Bildmotive wie zum Beispiel ein Känguru, ein Motorrad und der legendäre „R2-D2“ aus der Star-Wars-Reihe für ein fröhliches Farbenspiel an den Wänden.

1014

HERMANN KREMER IN DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG BERUFEN

Am 01.01.2015 hat Hermann Kremer die Nachfolge des scheidenden GWW-Geschäftsführers Xaver Braun angetreten. Das hatte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15.10.2014 einstimmig beschlossen. Kremer ist seit 2003 für das kommunale Wohnungsunternehmen tätig, hat Prokura inne und zeichnet als Bereichsleiter bislang für den Immobilienvertrieb, die Neubauaktivitäten sowie die Themenfelder Controlling und Rechnungswesen verantwortlich. Der studierte Betriebswirt verfügt über weitreichende Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft insbesondere in der kaufmännischen Betreuung von Großprojekten, inklusive der damit verbundenen Anforderungen an das Controlling und die Personalführung.



1114

STARTSCHUSS FÜR KÜMMERER- INITIATIVE MÜHLTAL

2011 hat die GWW in den Stadtteilen Kastel und Kostheim die Kümmerer-Initiative ins Leben gerufen. Es handelt sich dabei um Mieter, die sich für „ihr Wohnhaus“ bzw. „ihren Kiez“ ehrenamtlich engagieren möchten. Sie sind Ansprechpartner und Vermittler zugleich, bringen sich unter anderem mit Ideen und Anregungen ein, wie das Zusammenleben im Interesse aller verbessert werden kann, und teilen mit, wenn sich negative Veränderungstendenzen abzeichnen. Nach dem Erfolg des Pilotprojektes fiel im November 2014 der Startschuss für das Kümmerer-Projekt in der Mühlthal-Siedlung im Stadtteil Biebrich. Seitdem kommen die Mitglieder des Bewohnerrates regelmäßig mit Vertretern der GWW zusammen, um gemeinsam nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnanlage und des multikulturellen Zusammenlebens erfolgreich auf den Weg zu bringen.

1214

WEIHNACHTSESSEN WIESBADENER TAFEL UND BROTkorb

Die sozialen Unterschiede in Deutschland nehmen merklich zu. Immer mehr Familien und Alleinerziehende sind von Armut betroffen. An diese ökonomische bzw. materielle Unterversorgung ist der Ausschluss von der Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben gekoppelt. Mit dem Weihnachtessen für die Wiesbadener Tafel und den Brotkorb geht es darum, ein Zeichen zu setzen und auf die Arbeit der ehrenamtlichen Helfer aufmerksam zu machen. Was 2004 als Pilotprojekt begann, ist deshalb für alle Beteiligten inzwischen zu einer festen Größe im Kalender geworden.



WOHNEN IN WIESBADEN

DIE ZUKUNFT GESTALTEN

Die hessische Landeshauptstadt wächst, und das deutlich schneller, als die Prognosen der Vergangenheit dies erwarten ließen. 2011 lebten rund 275.000 Menschen in Wiesbaden. Bis 2020 sollten 5.000 weitere Einwohner hinzukommen, so die Vorausberechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden. Doch die prognostizierte Entwicklung ist längst Makulatur, denn die Marke von 280.000 wurde bereits 2014 deutlich überschritten und damit fünf Jahre früher als ursprünglich berechnet. Die Tatsache, dass Wiesbaden wächst, ist mit Blick auf die demografische Veränderung der Gesellschaft in erster Linie auf Wanderungsgewinne und weniger auf einen Anstieg der Geburtenrate zurückzuführen. Anhaltspunkte, die auf ein Ende dieser Entwicklung hindeuten, sind bislang nicht absehbar. Die Sogwirkung der Stadt als Lebensraum wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren begünstigt, die deutschlandweit in nahezu allen Wachstumszentren zu beobachten sind. Gleichwohl fällt die Wirkungsintensität der verschiedenen Einflussgrößen in Abhängigkeit von den jeweiligen Besonderheiten eines Standortes sehr unterschiedlich aus.

Eine Grundtendenz ist, dass Arbeitskräfte verstärkt in die Regionen ziehen, in denen sie Arbeit finden. Dabei wird bevorzugt an dem Standort Wohnraum gesucht, an dem man seiner Beschäftigung nachgeht, denn die Bereitschaft, aus den Umlandgemeinden mit dem

eigenen Pkw täglich zur Arbeit zu pendeln, nimmt bei vielen Arbeitnehmern sukzessive ab. Experten führen das veränderte Mobilitätsverhalten zum einen auf die gestiegenen Mobilitätskosten zurück – während Autofahrer im Januar 2000 für einen Liter Diesekraftstoff im Schnitt 0,76 EUR bezahlen mussten, waren es Januar 2014 mit 1,37 EUR bereits über 80 Prozent mehr –, zum anderen registriert die Marktforschung einen zunehmend reflektierten Umgang mit der Ressource Zeit. Menschen möchten die Zeit, die ihnen am Ende eines Tages zur Verfügung steht, anders nutzen, als im Stau zu stehen, so das Fazit der Beobachtungen.

Ein Aspekt, der sich insbesondere an ausgewählten Universitätsstandorten bemerkbar macht, ist die Wanderungsintensität in der Gruppe der jungen Erwachsenen. 20- bis 35-Jährige schwärmen in die Städte, die ihnen als Ausbildungs- bzw. Berufseinsteigerstandort die besten Perspektiven bieten bzw. am attraktivsten erscheinen. Während 2000 erst 5 Prozent der jungen Erwachsenen in „Schwarmstädten“ wohnten, waren es 2011 bereits 25 Prozent.¹ Das führt dazu, dass die Wachstumszentren Deutschlands teilweise eine sehr differenzierte Bevölkerungsstruktur aufweisen.

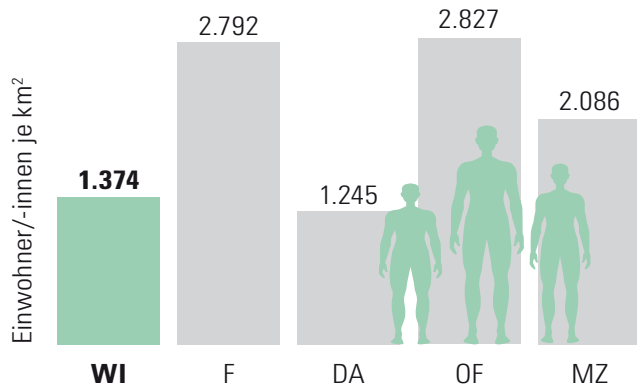
Es gibt nur sehr vereinzelte Standorte, in denen das Durchschnittsalter

¹ Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030, empirica ag, September 2014.





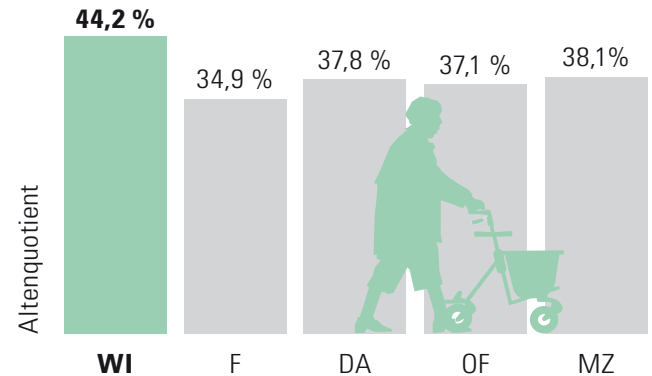
Wiesbaden im Vergleich mit den anderen Rhein-Main-Städten

Bevölkerungsdichte 2013

Quelle: Jahrbuch 2013, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, Wiesbaden

2013: 60-Jährige und Ältere

in Relation zur Bevölkerung von 20 bis unter 60 Jahren



Quelle: Jahrbuch 2013, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, Wiesbaden

der Bevölkerung unter bzw. bei 40 Jahren liegt. In den meisten Städten und Landkreisen liegt der Altersdurchschnitt der Einwohner allerdings bei 42 Jahren und deutlich darüber. Am ältesten ist die Bevölkerung in Suhl: In der kreisfreien Stadt im Süden von Thüringen beträgt der Altersdurchschnitt der Einwohner rund 50 Jahre. In Wiesbaden hingegen liegt der Altersdurchschnitt bei annähernd 43 Jahren – Tendenz steigend. So waren Anfang 2014 rund 16 Prozent der Bevölkerung 40 bis 49 Jahre alt, weitere 14 Prozent 50 bis 59 Jahre und die Gruppe der über 65-Jährigen machte bereits einen Anteil von fast 20 Prozent aus.

WIR UNTERSTÜTZEN FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Mit dem Älterwerden der Bevölkerung wird in den nächsten Jahren eine Vielzahl von Herausforderungen verbunden sein, für die es noch die passenden Antworten zu entwickeln gilt. Wir haben uns dafür entschieden, ausgewählte Forschungs- und Entwicklungsprojekte zu unterstützen, die zum Ziel haben, Menschen auch noch im hohen Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu ermöglichen. 2014 konnten die Ergebnisse eines Forschungsprojekts vorgestellt werden, bei dem es um die Entwicklung technischer Assistenzsysteme ging, die alltagstauglich sind und mithin von Menschen unterschiedlichen Alters und Bildungsstands bedient wer-

den können. Den organisatorischen Kern des Projekts bildete die Zusammenarbeit des Labors für Verteilte Systeme an der Hochschule RheinMain und mit dem Labor für Informatik der Fachhochschule Düsseldorf. Die GWW stellte als Praxis-Partner eine Wohnung zur Verfügung, in der die entwickelten Systeme installiert und von mehreren GWW-Mietern getestet werden konnten. Drei Jahre Forschungs- und Entwicklungsarbeit sind in das Projekt geflossen, bei dem der Fokus auf verschiedenen Komfort- und Sicherheitsfunktionen lag. Zu den entwickelten Assistenzsystemen gehören neben fernschaltbaren Lampen und Steckdosen auch verschiedene optische und akustische Alarmer, die zum Beispiel beim Verlassen der Wohnung auf ausgetretenes Wasser oder Herdüberhitzung hinweisen. Diese neu entwickelte WIE-DAS-Plattform wurde 2014 schließlich auf dem 7. Deutschen AAL-Kongress, der unter dem Leitthema „Wohnen – Pflege – Teilhabe“ stand, vorgestellt.

MENSCHEN EIN ZUHAUSE ZU GEBEN, IST UNSERE AUFGABE

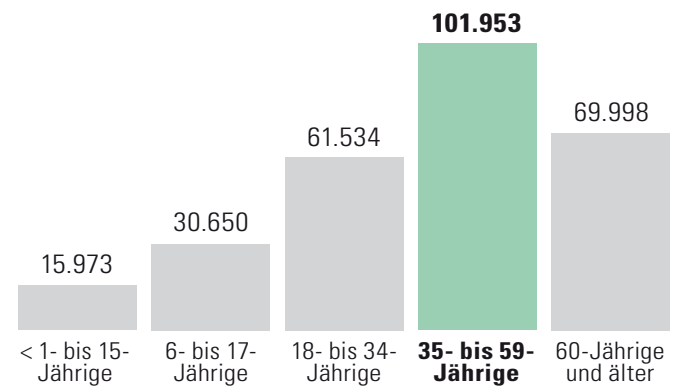
Die rasante Bevölkerungsentwicklung in vielen deutschen Städten erfährt durch die ökonomische und politische Instabilität im Süden Europas bzw. im angrenzenden arabischen Raum eine zusätzliche Dynamik. Immer mehr Menschen verlassen ihre von Unruhen, militärischen Auseinandersetzungen und Perspektiv-

losigkeit gekennzeichnete Heimat, um sich in einem sicheren Umfeld ein neues Leben aufzubauen. Deutschland gilt nicht zuletzt aufgrund seiner Prosperität als „sicherer Hafen“. Für 2015 werden in Deutschland mehr als 400.000 erwartet. Auch die hessische Landeshauptstadt zählt zu den Standorten, die Zuwanderungsgewinne mit steigender Tendenz verzeichnen: 2010 zählte man 39 Flüchtlinge, die nach Wiesbaden kamen, vier Jahre später 788 und für 2015 werden mehr als 1.000 erwartet. Bereits heute setzt sich die Bevölkerung in der hessischen Landeshauptstadt aus über 160 Nationalitäten zusammen, von denen die meisten aus dem europäischen Raum kommen. Und jeder, den es nach Wiesbaden zieht, sucht ein Zuhause.

Die skizzierten Entwicklungsströme wirken in den deutschen Wachstumszentren mit unterschiedlicher Intensität und müssen daher von den Wohnungsmärkten mit differenzierten Strategien verarbeitet werden. Während beispielsweise die benachbarte rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz bei der Gruppe der jungen Erwachsenen als Schwarmstadt hoch im Kurs steht, entfaltet Wiesbaden für diese Bevölkerungsgruppe keine vergleichbare Strahlkraft. Obwohl auch das hessische Pendant mit der Hochschule RheinMain eine stetig steigende Zahl Studierender verzeichnet, bleibt die Anzahl der Studenten mit rund 11.000 doch deutlich unter der

Altersstruktur in Wiesbaden, 2013

Bevölkerung in Wiesbaden



Quelle: Jahrbuch 2013, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, Wiesbaden





der Johannes Gutenberg-Universität in Mainz, die mit rund 35.000 Studenten zu den zehn größten Universitäten Deutschlands zählt.

Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Wiesbaden sehen wir uns in der Verantwortung, der Stadt ein verlässlicher und engagierter Partner zu sein. Die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hat für uns deshalb oberste Priorität. Diese Aufgabe zu erfüllen, kommt jedoch aus unterschiedlichen Gründen immer mehr einer Herkulesaufgabe gleich.

VERÄNDERUNGEN WOLLEN MODERIERT WERDEN

Unbestritten ist, dass die Grundstückskosten eine der zentralen Einflussgrößen bei der Entwicklung von neuem Wohnraum darstellen. Diesem Umstand haben wir bei der Erarbeitung unseres 2013 aufgelegten Wohnungsneubauprogramms Rechnung tragen können. Dabei verfolgen wir den strategischen Ansatz, für die Umsetzung unseres Neubauvolumens auf den Erwerb von Baugrundstücken weitgehend zu verzichten. Um die bis 2021 geplanten rund 1.200 neuen Wohnungen zu errichten, konnten wir im Rahmen der Portfolioanalyse auf unseren Grundstücksflächen Entwicklungspotenziale identifizieren, die uns erlauben, das ehrgeizige Ziel auch tatsächlich

zu erreichen. Der damit einhergehende Veränderungsprozess muss jedoch häufig auf Stadtteilebene moderiert werden. Denn obwohl sich immer weniger Bürger an Kommunal-, Landtags- oder Bundestagswahlen beteiligen, wollen sie trotzdem immer stärker mitbestimmen. Ein Paradigmenwechsel, der bundesweit zu beobachten ist.

Die Erfahrung zeigt, dass Bewohner sehr unterschiedlich damit umgehen, wenn erkennbar wird, dass sich das Gesicht von „ihrem Kiez“ durch die Realisierung von Ergänzungsbebauungen verändern wird. Die Reaktionen reichen von Desinteresse über gemischte Gefühle bis hin zur vollkommenen Ablehnung, die schließlich in konkretem Widerstand und organisierten Protesten Ausdruck findet. Gesprächsbereitschaft in Verbindung mit einer offenen und transparenten Kommunikation dessen, was im Einzelfall konkret geplant ist, bilden den Nährboden, auf dem Akzeptanz und Vertrauen gedeihen können.

VIELE KOSTENTREIBER KAUM BEEINFLUSSBAR

Die Baulandkosten rangieren bei den Kostentreibern im Wohnungsbau allerdings längst nicht mehr an erster Stelle. So haben sich die gesamten Gestehungskosten für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2014 zwar um 39,4 Prozent erhöht – anstatt 2.209,- EUR pro Quadratmeter

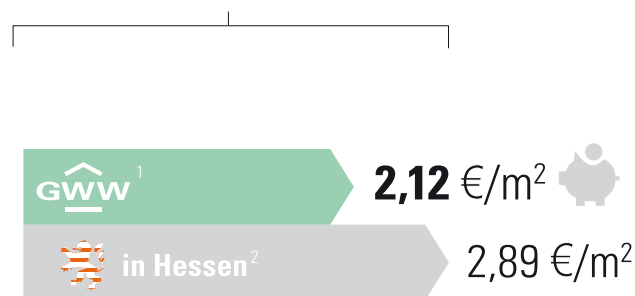
Wohnfläche müssen nunmehr im Schnitt 3.080,- EUR für die Kostengruppe 100–700 nach DIN 276 aufgewendet werden.² Doch das Gros der Kosten entfällt nicht auf den Erwerb von Bauland, sondern auf die Bauwerks- und Baunebenkosten. Diese haben innerhalb von 14 Jahren um 19,3 Prozent zugelegt. Dabei sind die verschärften ordnungsrechtlichen Anforderungen Hauptursache für den enormen Anstieg. Dazu zählen unter anderem die stetige Verbesserung der Energieeffizienz neuer Gebäude sowie die Regelungen zum Brand- und Schallschutz. Auch steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern haben einen kostentreibenden Effekt (+11,2 Prozent).

Das Verbändebündnis, dem sich neben den Branchengrößen der Wohnungswirtschaft, GdW und BFW, auch der Deutsche Mieterbund sowie die namhaften Verbände der Bauwirtschaft, darunter unter anderem der Zentralverband Deutsches Baugewerbe und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. angeschlossen haben, hat deswegen einen deutlichen Appell formuliert: Um den Wohnungsneubau zu forcieren, „ist es unausweichlich, die maßgeblichen Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes Bauen zu verbessern.“

² „Wohnungsbau-Studie 2015“, Verbändebündnis Wohnungsbau.

Durchschnittliche Betriebskosten im Vergleich

GWW und Wohnungsunternehmen in Hessen gesamt

¹ Der Wert variiert u. a. in den Fällen, in denen die Heizkosten nicht separat abgerechnet werden.² Quelle: GdW, November 2013, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014.

Gefordert wird unter anderem, dass „die geltenden Standards für den Wohnungsbau überprüft und politisch neu bewertet“ werden. Bleibt dies aus, „können sich vor allem Haushalte mit geringem Einkommen das Wohnen in neu errichteten Gebäuden nur noch mit staatlicher Hilfe leisten.“

UNSERE ZWEISÄULENSTRATEGIE

Bezahlbarer Wohnraum ist in Wiesbaden ein Marktsegment, das von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen anhaltend stark nachgefragt wird. Von den insgesamt 13.200 Mietwohnungen, die wir 2014 im Stadtgebiet bewirtschaftet haben, unterlagen mehr als 30 Prozent der Mietpreisbindung. Bei fast 90 Prozent der rund 4.200 preisgünstigen Wohnungen liegt der Mietpreis unterhalb von 6,- EUR/m². Da im Laufe der Zeit jedoch immer mehr Wohnungen aus dieser Preisbindung herausfallen, ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum bei unserem Wohnungsneubauprogramm eine feste Größe.

Dabei verfolgen wir die Zweisäulenstrategie: Zum einen realisieren wir an unterschiedlichen Stellen in der Stadt Wohnungsbauprojekte, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden – wie zum Beispiel in der Imaginstraße in Biebrich, der Bregenzer Straße in Kostheim oder in der Dantestraße in Wiesbaden-Südost. Zum anderen achten wir

darauf, im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in ausgewählten Bestandsobjekten einen bestimmten Anteil von Wohnungen im Förderverfahren zu entwickeln. Mit dieser Strategie gelingt es uns, nachhaltig in sich stimmige und funktionierende Stadtquartiere zu schaffen und gleichzeitig Gentrifizierungsprozessen entgegenzuwirken.

Allein durch Maßnahmen im Bestand sind 2014 in der Heppenheimer Straße 5–7b, in der Westerwaldstraße 6–10 und in der Jakob-Kaiser-Straße 8–12 insgesamt 64 preisgünstige Wohnungen bezugsfertig geworden. 2015 kommen durch Neubaumaßnahmen weitere 80 Einheiten hinzu. Die Projekten, die sich noch im Planungsstadium bzw. Genehmigungsverfahren befinden mit eingerechnet, investieren wir aktuell mehr als 33 Mio. EUR. in das preisgünstige Marktsegment.

BETRIEBSKOSTEN: MEHR ALS DIE SUMME IHRER TEILE

Gebühren für Abwasser, Straßenreinigung, die jährliche Schornsteinreinigung, die regelmäßige Abfallentsorgung sowie Löhne für Hausmeister und Grünflächenpflege, Versicherungsbeiträge und ... die Liste der Betriebskosten, für die Mieter monatlich eine Abschlagszahlung entrichten, ist lang. Um unsere Mieter bei den Wohnnebenkosten nach den uns zur Verfügung stehenden Möglich-

keiten zu entlasten, haben wir ein professionelles Vertragsmanagement eingeführt. Betriebskosten betrachten wir nicht einfach nur als einen „durchlaufenden Posten“. Vielmehr ist es unser Ansporn, im Interesse der Mieter Optimierungspotenziale zur Kostensenkung auszuloten und auch umzusetzen. Leistungen, die an Dienstleister oder Handwerksfirmen vergeben werden, werden frühzeitig ausgeschrieben und können somit rechtzeitig neu verhandelt werden. Durch das vorausschauende Agieren ist es beispielsweise gelungen, die Kosten der Messdienstleister für die Abrechnung von Heizung und Warmwasser zu reduzieren. Ebenso konnten wir für die rund 2.800 Mietwohnungen in Amöneburg, Kostheim und Kastel mit dem örtlichen Energieversorger einen neuen Rahmenvertrag mit günstigen Konditionen für die Versorgung mit Gas und Strom abschließen. Die Anstrengungen zahlen sich aus. Im Vergleich mit den Betriebskosten, die 2013/2014 im Schnitt in Hessen bezahlt wurden, schneiden wir deutlich besser ab.



GWW

In Wissens zu Hause

Zweites Engagement

Unter einem Dach



JAHRESABSCHLUSS 2014

Bilanz, Gewinn-und-Verlustrechnung	18
Lagebericht 2014	ab 22
Grundlagen des Unternehmens	
Wirtschaftsbericht	
Geschäftsverlauf	
Ertragslage	
Finanzlage	
Vermögenslage	
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	
Nachtragsbericht	
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Anhang	35
Anlagenspiegel	42
Verbindlichkeitspiegel	44
Rückstellungsspiegel	45
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	47

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		199.094,34	283.471,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.053.454,09		334.039.383,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.667.196,85		4.898.213,61
3. Grundstücke ohne Bauten	229.515,94		229.515,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.010.502,51		1.128.702,51
5. Anlagen im Bau	32.234.918,65		6.507.446,04
6. Bauvorbereitungskosten	546.001,38		1.317.720,38
		379.741.589,42	348.120.982,18
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.865.625,00		12.515.000,00
2. Beteiligungen	200,00		980,00
		12.865.825,00	12.515.980,00
Anlagevermögen insgesamt		392.806.508,76	360.920.433,19
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	24.650.337,64		14.910.069,95
2. Unfertige Leistungen	15.841.763,92		15.910.122,31
3. Andere Vorräte	148,76		0,00
		40.492.250,32	30.820.192,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	197.921,46		259.325,11
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.174.198,86		1.420.819,01
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	382.306,10		428.168,21
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.928,83		448.632,72
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.805.245,77		2.870.780,13
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.813.576,60		516.939,84
		7.453.177,62	5.944.665,02
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		29.250.109,66	25.928.934,09
Umlaufvermögen insgesamt		77.195.537,60	62.693.791,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.410,16	0,00
Bilanzsumme		470.014.456,52	423.614.224,56

Bilanz zum 31.12.2014

PASSIVA	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	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. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	26.568.418,67		23.495.637,87
		45.048.279,76	41.975.498,96
IV. Jahresüberschuss		6.865.985,73	4.830.180,82
Eigenkapital insgesamt		87.027.184,30	81.918.598,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.327.590,00		1.310.134,00
2. Steuerrückstellungen	40.781,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.707.147,61		6.749.934,51
		9.075.518,61	8.060.068,51
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	263.281.701,59		240.865.999,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.710.175,76		9.930.112,89
3. Erhaltene Anzahlungen	45.419.705,14		31.891.613,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	430.447,62		540.568,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.505.432,99		4.484.553,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.651.519,66		43.562.328,76
7. Sonstige Verbindlichkeiten	217.532,96		1.706.500,29
		373.216.515,72	332.981.677,49
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		695.237,89	653.879,97
Bilanzsumme		470.014.456,52	423.614.224,56

Gewinn-und-Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.722.860,65		58.216.140,96
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.474.498,00		8.902.512,59
c) aus Betreuungstätigkeit	3.364.726,92		3.301.145,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.578,80		28.003,53
		78.589.664,37	70.447.802,97
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		10.241.133,26	9.859.696,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.235.017,70	724.577,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.109.543,82	10.293.055,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-39.110.426,44		-35.660.702,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21.241.334,72		-18.269.725,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-129,05		-15.718,02
		-60.351.890,21	-53.946.145,57
6. Rohertrag		39.823.468,94	37.378.987,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.096.447,52		-6.897.107,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 167.005,99 EUR; Vorjahr: 155.725,23 EUR)</i>	-2.066.524,59		-2.016.672,71
		-9.162.972,11	-8.913.780,09
8. Abschreibungen		-7.769.497,58	-7.652.346,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.416.021,46	-6.678.822,18
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		286.961,40	298.662,43
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		456.609,24	445.857,47
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.726.363,63	-8.488.078,98
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.492.184,80	6.390.479,06
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-40.781,00	0,00
15. Sonstige Steuern		-1.585.418,07	-1.560.298,24
16. Jahresüberschuss		6.865.985,73	4.830.180,82



LAGEBERICHT 2014

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH bewirtschaftet gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH 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 Neumaßnahmen aufgrund der langjährigen Bauerschaft, 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.

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 Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

Des Weiteren bietet die Gesellschaft durch die Mieterprivatisierung und den 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 Liquiditätsauswirkung 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

Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden

Der hessischen Wirtschaft gelingt es, den Wachstumskurs auch 2014 weiter zu festigen. Gleichwohl verlief die konjunkturelle Entwicklung vor allem in den ersten sechs Monaten uneinheitlich. Zwar setzte sich das Wachstumstempo im ersten Quartal weiter fort, verlor jedoch im darauffolgenden Quartal überraschend an Dynamik. Die hessische Wirtschaft verbuchte im ersten Halbjahr 2014 ein Plus von 1,7 Prozent, das sich für das gesamte Jahr auf 1,4 Prozent einpendeln sollte. Erwartet wird, dass sich die konjunkturelle Entwicklung in Hessen 2015 abkühlen und auf Jahres-sicht um 0,2 Prozentpunkte absinken wird. Der Arbeitsmarkt in Hessen zeigte sich 2014 in einer guten Verfassung,

denn der Beschäftigungsaufbau konnte sich bis zuletzt unvermindert fortsetzen. So liegt die Zahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Personen im Jahresdurchschnitt voraussichtlich bei rund 2,364 Millionen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von etwa 1,6 Prozent und markiert zugleich einen neuen Höchstwert.

Für 2015 wird abermals mit einem Anstieg der Beschäftigungszahlen in Hessen gerechnet. So erwarten die Regionaldirektion Hessen und das IAB Hessen bei einem moderaten Konjunkturverlauf für 2015 einen Beschäftigungsanstieg um rund 1,6 Prozent (+37.000 Personen), bei einem gleichzeitigen Verharren der Arbeitslosigkeit nahe dem aktuellen Niveau von 185.000 Personen. Für Wiesbaden wurde im Dezember eine Arbeitslosenquote von 6,0 Prozent ausgewiesen. Das sind 0,1 Prozentpunkte weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Branchenentwicklung

Die Ausdifferenzierung der deutschen Wohnungsmärkte schreitet 2014 unaufhaltsam voran. Während einige Regionen durch einen anhaltenden Entleerungsprozess gekennzeichnet sind, bestehen in anderen regionalen Teilräumen auf den Wohnungsmärkten deutliche Nachfrageüberhänge, weil das Angebot mit dem Bedarf nicht Schritt halten kann.

Auch innerhalb der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte Bedeutungsgewinner und -verlierer. Mithin fallen die Preisniveaus für Wohnimmobilien sehr unterschiedlich aus. 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.

Der Wohnungsbauboom in Deutschland hat sich abgeschwächt. Zwar wurde von Januar bis September der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das entspricht jedoch nur einer Steigerung von 5,2 Prozent. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres legten die Genehmigungen noch um 13,5 Prozent zu.

In Hessen spricht der Bauüberhang

aus den letzten Jahren zusammen mit dem starken Anstieg der Auftragseingänge im ersten Halbjahr 2014 für eine weitere Belebung im Wohnungsbau. Davon profitieren besonders die hessischen Großstädte und Oberzentren.

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind zwischen November 2013 und November 2014 mit 1,6 Prozent etwas weniger gestiegen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten um 1,3 Prozent, für Ausbauarbeiten erhöhten sie sich um 1,7 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 2,6 Prozent. Des Weiteren erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,3 Prozent.

Der Mietwohnungsmarkt in Wiesbaden ist weiterhin gekennzeichnet von einem vergleichsweise knappen Angebot bei hoher Nachfrage. Dies führte in der Vergangenheit bereits zu einem deutlichen Anstieg der Angebotsmiete, die in Wiesbaden von 7,80 EUR/m² in 2007 auf 8,80 EUR/m² im 1. Halbjahr 2013 gestiegen sind (13 Prozent). Hierbei sind in den unterschiedlichen Ortsbezirken unterschiedlich Ausprägungen zu beobachten. Die Angebotsmiete stieg bspw. in Kostheim um rd. 17 Prozent, in Klarenthal lediglich um 3 Prozent. Insgesamt betrachtet lag aber in allen Bereichen ein Anstieg vor. Mittelfristig ist nicht mit einem Absinken der Angebotsmieten zu rechnen.

Stellung der Wohnungsgesellschaft in Wiesbaden

Die GWW nimmt nach wie vor eine bedeutende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden ein und soll im Interesse der Stadt ein stabilisierender Faktor für die Mietpreisentwicklung in den Wohnquartieren sein. Die rund 9.000 zum Bestand zählenden Wohnungen sowie die verwalteten 3.900 Wohnungen der Schwestergesellschaft GeWeGe sind, was die technische Ausstattung, Baualter und Lage betrifft, im mittleren Bereich einzustufen.



Tab. 01: Ertragslage

	2014	2013	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	78.590	70.448	+8.142
Betriebsergebnis	16.475	14.134	+2.341
Finanzergebnis	-7.983	-7.744	-239
Jahresüberschuss	6.866	4.830	2.036

Tab. 02: Kapitalflussrechnung

	2014	2013	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	15.180	-3.878	19.058
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.336	-13.396	-18.940
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	20.477	8.472	12.005
Veränderung Finanzmittelfonds	3.321	-8.802	12.123
Finanzmittelfonds am 01.01.	25.929	34.731	-8.802
Finanzmittelfonds am 31.12.	29.250	25.929	3.321

Tab. 03: Vermögensstruktur – Aktiva

Aktiva	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	392.807	83,6	360.920	85,2
Umlaufvermögen/ARAP	77.208	16,4	62.694	14,8
	470.014	100,0	423.614	100,00

Tab. 04: Vermögensstruktur – Passiva

Passiva	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	87.027	18,5	81.919	19,3
Rückstellungen	9.075	1,9	8.060	1,9
Verbindlichkeiten	373.217	79,5	332.981	78,6
PRAP	695	0,1	654	0,2
	470.014	100,0	423.614	100,0

Eine Bestandsaufwertung wird durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich umgesetzt. Die Bestandsaufwertung beinhaltet eine substanzielle und nachhaltig energetische Sanierung der Objekte. 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 Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 bei Umsatzerlösen von 78,6 Mio. EUR (Vorjahr 70,4 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 6.866 TEUR (Vorjahr 4.830 TEUR) erzielt.

Der Geschäftsverlauf ist uneingeschränkt positiv zu beurteilen. Erfolgreiche Grundstücksverkäufe sowie signifikant gestiegene Erlöse aus der Hausbewirtschaftung führten zu einem deutlichen Anstieg der Umsatzerlöse, der für die gute Ergebnisentwicklung maßgeblich war.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft war 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 19,0 Mio. EUR (Vorjahr 10,5 Mio. EUR) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte nach Möglichkeit durch Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln.

Verglichen mit dem Vorjahr hat sich das Finanzergebnis durch die aufgenommenen Investitionsdarlehen im Geschäftsjahr 2014 negativ entwickelt. Zwar sind die Zinserträge leicht gestiegen und auch bei Prolongationen und Neuaufnahmen konnte von günstigen Konditionen am Kapitalmarkt profitiert werden, jedoch sind diese Vorteile durch eine umfang-

reiche Neuaufnahme von Krediten für Investitionen überkompensiert worden. Der Durchschnittszinssatz für das Fremdkapital ist von 2,88 Prozent in 2013 auf 2,78 Prozent in 2014 gesunken.

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

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft geändert, wie in Tabelle 01 dargestellt.

Die Ertragslage ist durch ein deutliches Umsatzwachstum geprägt, das bei proportional hierzu angestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie unterproportional höheren Personalaufwendungen zu einer positiven Veränderung des Betriebsergebnisses in Höhe von 2.341 TEUR führt.

Ursächlich für die Entwicklung der Umsatzerlöse sind erfolgreiche Grundstücksverkäufe (+5.572 TEUR) sowie deutlich gestiegene Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (+2.507 TEUR).

Beim Finanzergebnis ergab sich durch leicht gestiegene Zinsaufwendungen eine negative Entwicklung. In Folge der in 2014 aufgenommenen Investitionsdarlehen hat sich der Zinsaufwand um 239 TEUR spürbar erhöht, so dass sich das Finanzergebnis trotz zinsgünstiger Konditionen auf dem Kapitalmarkt bei Neuaufnahmen und Prolongationen negativ entwickelt hat. Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses konnte dennoch ein Jahresüberschuss von 6.866 TEUR erwirtschaftet werden.

FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung in Tabelle 02 dar.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2014 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Neben dem zum Vorjahr um 2.036 TEUR gestiegenen Jahresüberschuss trugen auch die Veränderung des Working Capital sowie

der Rückstellungen zu dieser Entwicklung bei.

Durch die im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten umfangreichen Investitionen in den Immobilienbestand ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit trotz hoher Sachanlagenabgänge in Folge der Immobilienveräußerungen deutlich negativ.

Die im Geschäftsjahr erfolgten Neuaufnahmen von Darlehen überstiegen deutlich die Tilgungen von Darlehen. Dies führte insgesamt zu einem deutlichen Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 3.321 TEUR erhöht.

VERMÖGENSLAGE

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31.12.2014 beträgt 83,6 Prozent zu 16,4 Prozent (Vorjahr 85,2 Prozent zu 14,8 Prozent). Die Vermögensstruktur zum 31.12.2014 und im Vergleich zum Vorjahr ist in der Tabelle 03 dargestellt.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Investitionsmaßnahmen, die den abschreibungs- und veräußerungsbedingten Rückgang deutlich überstieg.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des Bestands der Grundstücke mit unfertigen Bauten, der sonstigen Vermögensgegenstände und der liquiden Mittel zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital in Folge des Jahresüberschusses um 5.108 TEUR angewachsen. Gleichzeitig verlängerte sich aber auch die Bilanzsumme, so dass die Eigenkapitalquote auf 18,5 Prozent (Vorjahr 19,3 Prozent) gesunken ist.

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. Die Kapitalstruktur zum 31.12.2014 und im Vergleich zum Vorjahr ist in der Tabelle 04 dargestellt.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2014 betrug der Wohnungsbestand 9.040 Mietwohnungen (Vorjahr 9.058 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 569.986,09 m² (Vorjahr 571.650,44 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 63,05 m² (Vorjahr 63,11 m²).

Am 31.12.2014 betrug der Gewerbebestand 84 Einheiten (Vorjahr 86 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 11.253,06 m² (Vorjahr 10.916,99 m²). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 133,97 m² (Vorjahr 126,94 m²).

Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 765 Mieterwechsel (Vorjahr 722 Mieterwechsel), dies entspricht 8,46 Prozent (Vorjahr 8,00 Prozent) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2014 um 2,64 Prozent (Vorjahr 3,04 Prozent) gestiegen und beläuft sich Ende 2014 auf 6,61 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,44 EUR/m²). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen bei Mieterwechseln, durch den Bezug der Bestandsneubauten und Sanierungsobjekte mit einer höheren durchschnittlichen Miete

sowie allgemeinen Mieterhöhungen. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe am Bilanzstichtag betrug 5,79 EUR/m² (Vorjahr 6,11 EUR/m²). Der Rückgang der Durchschnittsmiete resultiert einerseits aus dem Zugang einer unterdurchschnittlich vermieteten Fläche von 420 m² im Bereich Simeonhaus, sowie aus der temporären unentgeltlichen Überlassung einer größeren Gewerbeeinheit in der Liegenschaft Steubenstraße 11 an die Kita „Arche Noah“.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2014 317 TEUR (Vorjahr 529 TEUR) direkt abgeschrieben. Die Pauschalwertberichtigung konnte in Höhe von 118 TEUR (Vorjahr 32 TEUR) aufgelöst werden. Insgesamt entspricht der Aufwand aus Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen 0,33 Prozent (Vorjahr 0,80 Prozent) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 2.962 TEUR (Vorjahr 3.247 TEUR). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 262 TEUR (Vorjahr 122 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 1.917 TEUR (Vorjahr 2.287 TEUR). Die Ursache für die Höhe des Leerstandes und die eingeräumten Mietminderungen liegt im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Abriss).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,45 Prozent (Vorjahr 0,75 Prozent), das entspricht 41 Wohnungen (Vorjahr 68 Wohnungen). Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 12.511 TEUR (Vorjahr 10.227 TEUR) aufgewendet worden.

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2014 wurden bei 11 Objekten (Vorjahr 10) Vollmodernisierungen oder energetische Sanierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten für diese Maßnahmen von rund 16,2 Mio. EUR (Vorjahr 10,5 Mio. EUR) angefallen.

Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 0,8 Mio. EUR (Vorjahr

1,4 Mio. EUR) an. Im Jahr 2015 finden weitere Kernsanierungen bzw. energetische Sanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 19,0 Mio. EUR.

Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren Kosten für Sanierungsmaßnahmen von rund 17–19 Mio. EUR pro Jahr ein.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2014 wurde mit den Bestandsneubauten in der Imaginstraße, in der Bregenzer Straße und der Ergänzungsbebauung Passauer Straße 36a/38a begonnen. Die Fertigstellung der insgesamt 51 Wohnungen wird in 2015 termingerechtfertigt erfolgen.

Im Gebiet Weidenborn lag der Fokus in 2014 auf dem Neubau von Eigentumswohnungen. Im Projekt „Quartier C – Weidenborn“ wurden alle 42 Wohnungen an die Käufer übergeben. Darüber hinaus erfolgte der Baubeginn des Projekts „Quartier B – Weidenborn“, hier konnten bis einschl. 31.12.2014 von den insgesamt 39 Wohnungen bereits 37 Wohnungen verkauft werden. Der wirtschaftliche Übergang findet nach Fertigstellung im Geschäftsjahr 2015 statt.

Im Gebiet Riederberg wurde der Bau von 36 Eigentumswohnungen fortgeführt. Per 31.12.2014 waren hier 32 von 35 Eigentumswohnungen verkauft. Ebenfalls wurde im Jahr 2014 die Baumaßnahme Dantestraße vorangetrieben. Insgesamt werden 83 Wohnungen und 10 Gewerbe für den eigenen Bestand sowie 38 Eigentumswohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2015 geplant. Alle Eigentumswohnungen sind verkauft.

Insgesamt sind für die Bau- und Verkaufsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2014 Kosten in Höhe von rund 24,3 Mio. EUR (Vorjahr 29,3 Mio. EUR) angefallen.

In den nächsten Jahren sind weitere Neubauprojekte im Gebiet Weidenborn sowie in Biebrich, Schierstein und Mainz-Kostheim geplant.

Mieterprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 25 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 20 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2014. Fünf Wohnungen werden im Jahr 2015 übertragen.





Darüber hinaus lag bei 31 Wohnungen, die bereits im Jahr 2013 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2014.

Im Jahr 2013 wurde die Liegenschaft Neckarstraße 5–11 saniert, aufgestockt und um einen Anbau erweitert und im Rahmen der Mieterprivatisierung veräußert. Der Eigentumsübergang fand im Januar 2014 statt.

Insgesamt sind für Aufbereitungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Vertriebskosten im Berichtsjahr 2014 Kosten in Höhe von rund 0,4 Mio. EUR (Vorjahr 4,6 Mio. EUR) angefallen.

Projektentwicklung

Der Bereich Projektentwicklung hat ebenfalls im Geschäftsjahr 2014 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 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 31.12.2014 Verwalter von 888 Wohnungen (Vorjahr 788 Wohnungen) und 266 sonstigen Einheiten (Vorjahr 372).

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 4.027 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2014.

Des Weiteren besteht seit dem Jahr 2008 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über die Verwaltung eines Immobilienbestandes von 169 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2014.

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 2014 insgesamt 9.163 TEUR (Vorjahr 8.914 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 129 TEUR (Vorjahr 121 TEUR) zugeführt und 112 TEUR (Vorjahr 108 TEUR) verbraucht.

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

Zum 31.12.2014 ist Herr Xaver Braun auf eigenen Wunsch aus der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgetreten. Herr Hermann Kremer, Wiesbaden, ist ab 01.01.2015 zum Geschäftsführer bestellt. Darüber hinaus sind keine Tatsachen von besonderer Bedeutung zwischen Bilanzstichtag und dem Aufstellungszeitpunkt 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 2014 voraussichtlich erhöhten Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Grundstücken bei gleichzeitig erhöhten Aufwendungen für Sanierungen wird für das Geschäftsjahr 2015 im Wirtschaftsplan mit einem leicht sinkenden Ergebnis gerechnet, welches zwischen 6.000 TEUR und 7.000 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 Prozent vorsichtig angesetzt wurden sowie durch zusätzliche Veräußerungen im Rahmen der Mieterprivatisierung und von Bestandsimmobilien.

Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2015 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 Instandhaltung 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.

Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2014

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 der Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

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

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet und weiterentwickelt. Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeiten unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung.

Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse – die Gesellschafter und der Aufsichtsrat werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung gegen die Hauptgesellschafterin, der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, Wiesbaden, in Höhe von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr 6,3 Mio. EUR), bestehend aus drei Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen GeWeGe betrug zum Bilanzstichtag 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 6,2 Mio. EUR).

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2014 313,4 Mio. EUR – Vorjahr 291,1 Mio. EUR).

Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer



Erhöhung des Marktzinseszinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch Vereinbarungen langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken 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 2014 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von nominal rund 33,9 Mio. EUR abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag valutieren die Zinsderivate noch mit rund 32,6 Mio. EUR. Der Marktwert per 31.12.2014 beträgt –6.463 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2014 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 Marktzinseszinses ein grundsätzliches Finanzrisiko besteht. Anstehende Prolongationen von Darlehen sollen hierdurch in Niedrigzinsphasen abgesichert und eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

Des Weiteren wurden 5 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:

- a) Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.

- b) Bei allen wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- c) Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitäten überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).
- d) Es wird in allen Bereichen auf branchenübliche Standardsoftware zurückgegriffen. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugten Zugriff geschützt (zentrale Steuerung von Zugriffsrechten).

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem 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, 22.04.2015
GWW Wiesbadener Wohnbau-
gesellschaft mbH

Hermann Kremer Stefan Storz
(Geschäftsführer) (Geschäftsführer)

ANHANG

Allgemeine Angaben	36
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
Angaben zur Bilanz	
I. Anlagevermögen	
II. Umlaufvermögen	
III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	
IV. Eigenkapital	
V. Rückstellungen	
VI. Verbindlichkeiten	
VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
VIII. Gewinn- und-Verlustrechnung	
IX. Sonstige Angaben	
Anlagenspiegel	42
Verbindlichkeitspiegel	44
Rückstellungsspiegel	45
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	47

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

I. GRUNDLAGEN

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

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und 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.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. 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.

2. 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 Anschaffungskosten 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 Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdaueremethode. Für nach 1990 fertig gestellte Objekte teilweise auch degressiv. Die Gesamtnutzungsdauern betragen bei

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

Ausgenommen hiervon sind folgende Objekte:
Hochhaus (BJ 1968)
Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre
Altenwohnanlage (BJ 1958)
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten 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 mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung ab 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.

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

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

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

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 nach Teilwertverfahren angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31.12.2013 ein Rechnungszins von 4,88 Prozent p. a. und zum Folgestichtag 31.12.2014 ein Rechnungszins von 4,53 Prozent p.a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 Prozent p. a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen, sowie im Geschäftsjahr 2014 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

1. Anlagenspiegel

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Zum 31.12.2014 sind vom gesamten Wohnungsbestand 6.322 (Vorjahr 6.283) Wohnungen freifinanziert und 2.718 (Vorjahr 2.775) Wohnungen preisgebunden. Im Jahr 2014 wurden vier Liegenschaften außerplanmäßig mit 538 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 betreffen im Wesentlichen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 12.866 TEUR (Vorjahr 12.515 TEUR).

II. Umlaufvermögen

1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallene 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 2.726 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen die Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 2,4 Mio EUR.

3. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten die eingezahlten Guthaben in Höhe von insgesamt 17.904 TEUR (Vorjahr 16.171 TEUR) für fünf im Jahr 2010 abgeschlossene Bausparverträge. Die Bausparguthaben sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht sofort disponibel.

III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Es bestehen aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 9 TEUR für Versicherungsbeiträge die in 2014 für das Geschäftsjahr 2015 aufgewendet wurden.

IV. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg. Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,- DM (entspricht 5.112.918,81 EUR). Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht geändert (siehe Tabelle 06).

Tab. 05: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamt- betrag 31.12.2014	RLZ über 1 Jahr 31.12.2014	Gesamt- betrag 31.12.2013	RLZ über 1 Jahr 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	197.921,46	33.070,19	259.325,11	26.983,27
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.174.198,86	0,00	1.420.819,01	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	382.306,10	0,00	428.168,21	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.928,83	0,00	448.632,72	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.805.245,77	2.023.000,00	2.870.780,133	2.023.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.813.576,60	0,00	516.939,84	0,00
Gesamt	7.453.177,62	2.056.070,19	5.944.655,02	2.049.983,27

Tab. 06: Eingetragenes Stammkapital

Gesellschafter	Sitz	Kapitalanteil	Anteil
		EUR	%
WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH	Wiesbaden	4.847.047,03	94,80
Betriebs- und Baugesellschaft mbH	Wiesbaden	132.935,89	2,60
Dykerhoff Beteiligungsverwaltung GmbH	Wiesbaden	132.935,89	2,60
		5.112.918,81	100,00

1. Kapitalrücklage

Im Jahr 2009 wurde vom Gesellschafter, der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, zur Stärkung des Kapitals eine Einlage in Höhe von 30 Mio. EUR geleistet. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht geändert.

2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in der Tabelle 07 dargestellt.

Aus dem Jahresüberschuss 2013 von 4.830 TEUR wurde ein Betrag von 1.500 TEUR an eine Gesellschafterin ausgeschüttet.

Der verbleibende Jahresüberschuss von 3.330 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Aus diesen Gewinnrücklagen wurde die Zahlung der Garantiedividende in Höhe von 257 TEUR entnommen.

V. RÜCKSTELLUNGEN

1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 1.310 TEUR auf 1.328 TEUR erhöht. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 129 TEUR und der Inanspruchnahme von 112 TEUR.

2. Sonstige Rückstellungen

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

VI. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die Sicherungsarten sowie die Siche-

runghöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

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 40.404 TEUR (Vorjahr 40.365 TEUR) Finanzverbindlichkeiten, mit unverändert 189 TEUR Verbindlichkeiten aus Dividenden sowie mit 4.762 TEUR (Vorjahr 2.923 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind insgesamt 222 TEUR (Vorjahr 189 TEUR) gegenüber Gesellschaftern enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 68 TEUR (Vorjahr 1.622 TEUR), sowie aus Kostenbeteiligungen der EVIM; Wiesbaden und der Landeshauptstadt Wiesbaden für Veranstaltungen und Aktionen der LuWiA in Höhe von 128 TEUR (Vorjahr 76 TEUR) zusammen.

VII. PASSIVER RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen die von den Mietern vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2015 in Höhe von 686 TEUR.

VIII. GEWINN-UND-VERLUST RECHNUNG

1. Umsatzerlöse

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

Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft im Jahr 2014 folgende weitere Umsatzerlöse (siehe Tabelle 09).

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren ausschließlich aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertig gestellten Eigentumswohnungen im Rahmen der Bauträgertätigkeit der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse aus

Tab. 07: Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2014	Veränderung	Stand 31.12.2014
	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	23.495.637,87	3.072.780,80	26.568.418,67
Gesamt	41.975.498,96	3.072.780,80	45.048.279,76

Tab. 08: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2014	2013
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	43.659.434,23	42.090.234,71
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	17.050.404,82	16.109.983,61
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	13.021,60	15.922,64
Gesamt	60.722.860,65	58.216.140,96

Tab. 09: Weitere Umsatzerlöse im Jahr 2014 durch die Gesellschaft

	2014	2013
	EUR	EUR
Verkauf von Grundstücken	14.474.498,00	8.902.512,59
Betreuungstätigkeit	3.364.726,92	3.301.145,89
Andere Lieferungen und Leistungen	27.578,80	28.003,53
Gesamt	17.866.803,72	12.231.622,01

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

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 1.235 TEUR (Vorjahr 725 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der Tabelle 10 dargestellt.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Erstattung des Personal- und Sachaufwandes auf Basis des bestehenden Personalgestellungsvertrages mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH in Höhe von unverändert 1.180 TEUR enthalten. Darüber hinaus sind Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 135 TEUR (Vorjahr 212 TEUR), Erträge aus Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 463 TEUR (Vorjahr 531 TEUR) sowie Zuschüsse in Höhe von 719 TEUR (Vorjahr 973 TEUR) berücksichtigt.

Des Weiteren sind in den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.185 TEUR (Vorjahr 654 TEUR) enthalten.

Weitere Aufwendungen fielen im Jahr 2014 an (siehe Tabelle 12).

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind Investitionen für bereits in den Vorjahren übergegangene Liegenschaften in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr 2.279 TEUR) enthalten.



Tab. 10: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	6.750.906,77	4.410.942,82
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	416.999,71	2.113.084,13
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	151.570,06	521.315,33
Übrige sonstige betriebliche Erträge	2.790.067,28	3.247.713,67
Gesamt	10.109.543,82	10.293.055,95

Tab. 11: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
Betriebskosten	15.943.154,10	15.775.085,17
Instandhaltungskosten	22.911.601,81	19.801.394,02
Andere	255.670,53	84.223,33
Gesamt	39.110.426,44	35.660.702,52

Tab. 12: Weitere Aufwendungen 2014 durch die Gesellschaft

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
Verkaufsgrundstücke	21.241.334,72	18.269.725,03
Andere Lieferungen und Leistungen	129,05	15.718,02
Gesamt	21.241.463,77	18.285.443,05

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Vergütung an die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH aus dem bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag über die Übertragung der zentralen Funktionen in Höhe von 2.395 TEUR (Vorjahr 2.180 TEUR) enthalten.

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 129 TEUR (Vorjahr 111 TEUR) enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der Tabelle 13 dargestellt.

Tab. 13: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verb. Unternehmen 286.949,40 EUR (Vorjahr: 298.650,43 EUR)	286.961,40	298.662,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	456.609,24	445.857,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verb. Unternehmen 872.324,97 EUR (Vorjahr: 1.082.299,83 EUR)	-8.726.363,63	-8.488.078,98
Finanzergebnis	-7.982.792,99	-7.743.559,08

Tab. 14: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2014	2013
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	32.388.050,00	9.886.200,00
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	59.989,02	171.500,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	23.639.520,49	36.660.100,00
Gesamt	56.087.559,51	46.717.800,00

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern von 1.583 TEUR (Vorjahr 1.559 TEUR) und Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr 2 TEUR).

8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 6.866 TEUR, nach Abzug einer Garantiedividende in Höhe von 257 TEUR, einen Betrag in Höhe von 2.750 TEUR an die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 3.859 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2014 in Höhe von 5.265 TEUR (Vorjahr 5.027 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 31.12.2014 in Höhe von 441 TEUR (Vorjahr 1.450 TEUR). Aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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 deren Verträge zwischen 2018 und 2021 enden.

Das Gesamtvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 32.558 TEUR. Der negative Marktwert per 31.12.2014 beträgt -6.463 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2014 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 2014 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 Prozent (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
(bis 31.12.2014)

Immobilienmanagement

Hermann Kremer, Wiesbaden
(ab 01.01.2015)

Immobilienmanagement

Stefan Storz, Wiesbaden
Immobilienmanagement

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 189 TEUR (Vorjahr 173 TEUR).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 112 TEUR (Vorjahr 109 TEUR). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 1.328 TEUR (Vorjahr 1.310 TEUR).

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates (siehe Tabelle 16) erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 23 TEUR (Vorjahr 20 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.

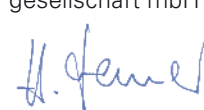
10. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

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 stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und den größten Kreis von Unternehmen auf.

Wiesbaden, 22. April 2015
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



Hermann Kremer
(Geschäftsführer)



Stefan Storz
(Geschäftsführer)

Tab. 15: Darstellung der Arbeitnehmergruppen

	2014	2013
Vollzeit-Mitarbeiter	111	117
Teilzeit-Mitarbeiter	23	19
Nebenberufliche Mitarbeiter	11	13
Auszubildende	10	10
Gesamt	155	159
Vollzeitäquivalente	139,54	141,28

Tab. 16: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Arno Goßmann Vorsitzender	Bürgermeister	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Bernhard Lorenz Stellvertr. Vorsitzender	Rechtsanwalt Geschäftsführer eines Versicherungsträgers	Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter Bündnis 90/Die Grünen der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Emmel (bis 07.10.2014)	Geschäftsführer	WVV Wiesbaden Holding GmbH
Heinz Höning	Bankkaufmann	Habbel, Pohlig & Partner
Dr. Stefan John (bis 31.01.2014)	Vorstand	Gewerbliche Wirtschaft, Vorstand der Dyckerhoff AG
Peter Luef	Vorstand	Gewerbliche Wirtschaft
Christoph Manjura	Politikwissenschaftler	Stadtverordneter SPD der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ralph Schüller (ab 08.10.2014)	Geschäftsführer	WVV Wiesbaden Holding GmbH
Norbert Schultz (ab 07.02.2014)	Geschäftsleiter	Gewerbliche Wirtschaft
Ulrich Weinerth	Speditionskaufmann	Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt Wiesbaden

ANLAGENSPIEGEL 2014

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2014	Zugänge Geschäftsjahr 2014	Abgänge Geschäftsjahr 2014	Umbuchungen 2014	Umwid- widmungen 2014
Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.061.040,90	37.409,01	37.797,31	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	473.693.627,40	17.492.837,13	5.951.749,17	-99.716,09 ²⁾	569.223,96 ¹⁾
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.898.941,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	231.476,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.173.045,74	169.081,59	164.535,94	0,00	0,00
Anlagen im Bau	6.507.446,04	24.330.172,93	0,00	1.397.299,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.317.720,38	525.864,59	0,00	-1.297.583,59 ²⁾	0,00
Summe	492.822.258,14	42.517.956,24	6.116.285,11	0,00	569.223,96
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.515.000,00	350.625,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	980,00	0,00	780,00	0,00	0,00
Summe	12.515.980,00	350.625,00	780,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	506.399.279,04	42.905.990,25	6.154.862,42	0,00	569.223,96

¹⁾Umbuchung aus dem UV²⁾Umbuchung Anlagen im Bau

Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2014	AfA kumuliert 01.01.2014	Afa Zugang 2014	AfA Abgang 2014	AfA kumuliert 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2014	Buchwerte 31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.060.652,60	777.569,89	121.785,68	37.797,31	861.558,26	199.094,34	283.471,01
485.704.223,23	139.654.243,70	7.129.413,55	2.132.888,11	144.650.769,14	341.053.454,09	334.039.383,70
7.898.941,96	3.000.728,35	231.016,76	0,00	3.231.745,11	4.667.196,85	4.898.213,61
231.476,62	1.960,68	0,00	0,00	1.960,68	229.515,94	229.515,94
3.177.591,39	2.044.343,23	287.281,59	164.535,94	2.167.088,88	1.010.502,51	1.128.702,51
32.234.918,65	0,00	0,00	0,00	0,00	32.234.918,65	6.507.446,04
546.001,38	0,00	0,00	0,00	0,00	546.001,38	1.317.720,38
529.793.153,23	144.701.275,96	7.647.711,90	2.297.424,05	150.051.563,81	379.741.589,42	348.120.982,18
12.865.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.865.625,00	12.515.000,00
200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	980,00
12.865.825,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.865.825,00	12.515.980,00
543.719.630,83	145.478.845,85	7.769.497,58	2.335.221,36	150.913.122,07	392.806.508,76	360.920.433,19

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2014

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>	263.281.701,59 (240.865.999,11)	23.090.478,01 (34.679.804,95)	107.708.357,96 (78.202.145,67)	132.482.865,62 (127.984.048,49)	131.154.610,28 (99.748.981,23)	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	9.710.175,76 (9.930.112,89)	159.917,29 (200.105,00)	9.287.470,28 (599.655,16)	262.788,19 (9.130.352,73)	83.413,03 (175.440,60)	GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	45.419.705,14 (31.891.613,65)	45.419.705,14 (31.891.613,65)				
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	430.447,62 (540.568,90)	430.447,62 (540.568,90)				
Aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	8.505.432,99 (4.484.553,89)	8.505.432,99 (4.484.553,89)				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	45.651.519,66 (43.562.328,76)	5.884.806,91 (3.830.614,69)	2.389.520,31 (2.356.339,92)	37.377.192,44 (37.375.374,15)	40.361.714,08 (40.323.168,46)	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	217.532,96 (1.706.500,29)	217.532,96 (1.706.500,29)				
Gesamt <i>Vorjahr</i>	373.216.515,72 (332.981.677,49)	83.708.320,92 (75.476.511,37)	119.385.348,55 (83.015.390,75)	170.122.846,25 (174.489.775,37)	171.599.737,39 (140.247.590,29)	

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2014

Rückstellungen für:	Stand 01.01.2014	Verbrauch 2014	Auflösung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	3.549.00,00	334.326,08	145.673,92	950.000,00	4.019.000,00
Ungewisse Verbindlichkeiten	695.400,00	0,00	0,00	50.000,00	745.400,00
Gewährleistung	930.948,73	217.540,52	152.681,75	109.856,00	670.582,46
Betriebskosten	234.188,15	234.188,15	0,00	1.079.009,42	1.079.009,42
Sächliche Verwaltungskosten	223.950,00	183.643,48	0,00	183.643,48	223.950,00
Abschluss- und Prüfungskosten	83.695,23	82.441,33	1.253,90	87.405,14	87.405,14
Nicht genommenen Urlaub	215.978,94	215.978,94	0,00	209.972,32	209.972,32
Interne Jahresabschlusskosten	40.000,00	40.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Altersteilzeit	30.544,56	30.544,56	0,00	0,00	0,00
Überstunden	34.588,90	34.588,90	0,00	20.452,44	20.452,44
Steuerberatung	33.400,00	12.500,00	0,00	22.600,00	43.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	61.000,00	60.763,82	236,18	63.000,00	63.000,00
Prozessrisiken	537.240,00	59.960,18	37.153,96	39.749,97	479.875,83
Bauvorhaben	80.000,00	0,00	80.000,00	0,00	0,00
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	6.749.934,51	1.506.475,96	416.999,71	2.880.688,77	7.707.147,61

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 2014 haben drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats, eine konstituierende Sitzung sowie eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbau-gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2014 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, geprüft und am 22. April 2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 16. Juni 2015 den Prüfungsbericht.

Der Jahresüberschuss beträgt € 865.985,73 EUR. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am

05. Mai 2015. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung 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 Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 am 16. Juni 2015 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, 16. Juni 2015

Der Aufsichtsrat

Bürgermeister Arno Goßmann
Vorsitzender 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 2014 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 22. April 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

