

Ge
We
Ge

GWV

Geschäftsbericht



RICHTIG
NEUBAU
SPENDE
EARTH-HOUR
SIMEONHAUS
WORLD-HOUR

UNTERSTÜTZUNG
HOUR
WOHNUNGEN
SPLINDE
LINDE-QUARTIER
PLANUNG

SPENDE
HÖFES
KLIMASCHUTZ
ANZEIGEN
HOCHZEIT
WEIDEN

DE-QUARTIER
WOHNUNGEN
PLANUNG
ALTE ERBE
UNTERSTÜTZUNG
RICHTIG
JUBILÄUM
BORNBAU



05

GRUSSWORT
DES AUFSICHTSRATS-
VORSITZENDEN

08

MOMENT-
AUFNAHMEN
2016



Inhalt

03

15

UNSER AUFTRAG –
BAUEN, BAUEN
UND SANIEREN

25

NACHHALTIG
ENGAGIERT

33

GWV INSIDE

40

BILANZ,
GEWINN-UND-
VERLUST-
RECHNUNG

46

IMPRESSUM



*Bürgermeister Arno Goßmann
Sozialdezernent und Aufsichtsratsvorsitzender
der GWW*

Grußwort

DES AUFSICHTSRATS- VORSITZENDEN

Als Aufsichtsratsvorsitzender der kommunalen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe freue ich mich, dass es beiden Gesellschaften gelungen ist, ihre erfolgreiche Entwicklung 2016 fortzusetzen: Beide Unternehmen erzielten einen Jahresüberschuss, wenngleich auf unterschiedlichem Niveau.

Während die GeWeGe das Geschäftsjahr mit einem Plus von rund 520.000 EUR abschloss und somit nur marginal unter dem Überschuss des Vorjahres blieb, erzielte die Schwestergesellschaft GWW 2016 einen Gewinn von über 5 Mio. EUR. Diese wirtschaftliche Stärke ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, die anstehenden Aufgaben bewerkstelligen zu können. Das Bürgerrecht auf eine soziale Stadt gehört zu den Grundlagen der hohen urbanen Lebensqualität in Wiesbaden; es zu wahren und zusammen mit den Menschen dieser Stadt zu gestalten, ist eine Aufgabe, der ich mich als Bürgermeister und Sozialdezernent dieser Stadt in besonderem Maße verpflichtet fühle.

In diesem Zusammenhang bildet die Wohnraumversorgung aller Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger für mich einen zentralen Handlungsschwerpunkt! Zwar weist die Verteilung des Wohnungsbestands in Wiesbaden mit rund 64 Prozent im bundesweiten Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Doch lediglich 24 Prozent aller Haushalte leben tatsächlich in den eigenen vier Wänden – mithin wohnt die überwiegende Mehrheit der Wiesbadener zur Miete.

Und wenn man sich die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt betrachtet, wird schnell deutlich, dass es auch Haushalte mit einem mittleren Einkommen zunehmend als Herausforderung empfinden, noch eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.



Grußwort

DES AUFSICHTSRATS-
VORSITZENDEN

06



Auf diese ernst zu nehmende Entwicklung haben wir frühzeitig reagiert und mit der GWW 2013 das umfangreichste Wohnungsneubauprogramm seit Beginn des 21. Jahrhunderts auf den Weg gebracht: Das erklärte Ziel war, dass die GWW bis 2021 auf ihren eigenen Grundstücken etwa **1.200 Wohnungen neu bauen** wird.

Die gute Nachricht ist: Rund drei Jahre später ist das Gros davon bereits abgearbeitet, etwa rund die Hälfte der geplanten neuen Wohnungen wird 2017 bereits bezugsfertig sein. Doch das ist noch nicht genug! Aus diesem Grund haben wir 2016 eine deutliche Ausweitung der Wohnungsneubauinvestitionen verabschiedet.

Danach wird die GWW ihre Anstrengungen, im Wiesbadener Stadtgebiet neuen Wohnraum zu schaffen, noch einmal deutlich intensivieren. Bis 2030 soll die Gesellschaft über 1 Mrd. EUR für den Bau von rund 3.500 Wohnungen investieren. Dabei steht der Neubau von bezahlbarem Wohnraum besonders



im Fokus. Mit GWW und GeWeGe hat die Stadt Wiesbaden zwei kompetente Wohnungsunternehmen, die zusammen einen Bestand von über 13.000 Wohnungen verantworten.

Jede zehnte Mietwohnung befindet sich somit im städtischen Besitz – und das ist gut so! Denn wir haben mit den Gesellschaften zusammen ein wichtiges Steuerungsinstrument, dämpfend auf die Preisentwicklung am Wiesbadener Wohnungsmarkt einzuwirken: GWW und GeWeGe halten nicht nur geförderten Wohnungsbau vor, sondern orientieren sich mit den Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand grundsätzlich an den Mittelwerten des aktuell gültigen Mietspiegels. Mit ihren kontinuierlichen Investitionen in die energetische Optimierung ihres Gebäudebestands tragen sie des Weiteren dazu bei, die CO₂-Belastung in der Stadt spürbar zu reduzieren.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeitern, die durch ihre engagierte Arbeit zu dem

positiven Geschäftsverlauf beigetragen haben und es möglich machen, dass sich eine breite Bevölkerung in Wiesbaden zu Hause fühlen kann!

*Arno Goßmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bürgermeister der Landeshauptstadt
Wiesbaden*

moment 2016

AUFNAHMEN



08

FEB 2016 Simeonhaus: GWW-Mitarbeiter organisieren Fest für Flüchtlingskinder

Unter den insgesamt mehr als 560 Flüchtlingen, die 2016 in den Wohnungen des Simeonhauses vorübergehend untergebracht wurden, befanden sich rund 100 Kinder. Um ihnen ein wenig Abwechslung im alltäglichen Zusammenleben zu bieten, haben Mitarbeiter der GWW mit finanzieller Unterstützung des Unternehmens ein Kinderfest organisiert. Höhepunkt des abwechslungsreichen Programms war der Breakdance-Auftritt des Wiesbadener Westside Studios, der bei den Jüngsten großen Anklang fand und sie zum Mitmachen animierte. Darüber hinaus konnten die Kinder ihrer Kreativität freien Lauf lassen: Unter fachkundiger Anleitung übten sie sich in Airbrush-Tattoos und Henna-Handmalereien. Auch etliche Senioren, die in der Wohnanlage zu Hause sind, schauten beim Kinderfest vorbei.





FEB 2016 Kostheim: Richtkranz für vier Punkthäuser

Am 17. Februar 2016 wurde in der Kostheimer Landstraße 70 der Richtkranz für das erste Punkthaus hochgezogen. Es ist eines von insgesamt vier Wohnhäusern dieses Gebäudetypus, den die GWW in Kostheim errichtet. Ende 2016 waren die insgesamt 21 neuen Wohnungen, von denen etwa ein Viertel barrierefrei und somit altersgerecht geplant ist, bezugsfertig. Um der starken Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, wurde im Herbst in der Innsbrucker Straße 1 a sowie der Uthmannstraße 39 a und 43 a und b mit dem Bau von insgesamt vier weiteren Punkthäusern begonnen. Die Fertigstellung der neuen Wohnhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen ist für Ende 2017 geplant.

MÄR 2016 Earth Hour: GWW knipst das Licht aus

Klimaschutz und nachhaltiges Engagement sind in den Unternehmensleitlinien der GWW fest verankert. Aus diesem Grund wird der Gebäudebestand durch energetische Maßnahmen sukzessive auf den neuesten Stand gebracht. Doch nicht nur das! Wenn die Naturschutzorganisation World Wide Fund For Nature (WWF) jedes Jahr zur Earth Hour aufruft, ist die GWW mit dabei: In über 35 Ländern schalten Menschen weltweit am gleichen Abend zu einer bestimmten Zeit für 60 Minuten das Licht aus, um ein Zeichen für den Klimaschutz zu setzen. Unzählige Gebäude und Sehenswürdigkeiten versinken in dieser Zeit im Dunkeln. Auch die Beleuchtung des Hessenhauses wird dann abgeschaltet.





10

APR 2016 Weidenborn: Finale Bauphase eingeleitet

In der Brunhildenstraße 35–51 und Welschstraße 6–14 wurde nach dem Auszug der Flüchtlinge umgehend mit den Vorbereitungen für den Baubeginn der Quartiere A und D begonnen. Parallel dazu wurden die Planungen für den dritten und letzten Bauabschnitt, das Quartier G mit knapp 80 Wohnungen, aufgenommen. Das Investitionsvolumen für die drei letzten Bauabschnitte mit rund 190 Miet- und Eigentumswohnungen beträgt über 43 Mio. EUR.

Die Restrukturierung des Wohngebietes soll spätestens 2019 final abgeschlossen sein. Mit der Fertigstellung der Quartiere A, D und G hat die GWW im Weidenborn dann insgesamt 775 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 63.000 m² errichtet. Rund 30 Prozent der Wohnungen sind im Eigentumssegment entstanden.



APR 2016 Schierstein: Richtfest für Hausgruppe Schönaustraße

Die GWW treibt auch im Stadtteil Schierstein die Umsetzung ihres Neubauprogramms voran: 2016 befanden sich hier Neubauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Mio. EUR in der Konkretisierung. Für den ersten Bauabschnitt in der Christian-Morgenstern-Straße konnte bereits am 14. April Richtfest gefeiert werden.

Zur gleichen Zeit fiel in der benachbarten Schönaustraße der Startschuss für den Beginn der zweiten Baumaßnahme. Insgesamt errichtet die GWW im Norden Schiersteins auf eigenen Grundstücken rund 40 neue Wohnungen, von denen ein Teil bereits Ende 2016 bezugsfertig war.

In dem Bauabschnitt »Hausgruppe Schönaustraße«, der in der Christian-Morgenstern-Straße 1 a bis 1 b und 7a und 7 b entstanden ist, errichtete die GWW bis Ende 2016 auf einem vormals ausschließlich als Garagenfläche genutzten Grundstück insgesamt 16 Mietwohnungen und 48 Pkw-Stellplätze. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt, belief sich auf 5,2 Mio. EUR. Zudem wurde in der Schönaustraße 74–76 mit dem Bau weiterer 26 Mietwohnungen begonnen, von denen 16 altersgerecht geplant und voraussichtlich im Spätsommer 2017 bezugsfertig sind.

JUL 2016 Linde-Quartier: Kaufvertrag über Teilgrundstück unterzeichnet

Ende Juli wurde der Kaufvertrag über ein Teilgrundstück im neu geplanten Linde-Quartier in Kostheim unterzeichnet. Vorgesehen ist, auf der neu erworbenen Grundstücksfläche insgesamt 150 preisgünstige Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 10.000 m² zu errichten. Damit von diesem Wohnungsangebot unterschiedliche Zielgruppen profitieren können, sollen die Wohnungen über verschiedene Förderwege entstehen. Das Investitionsvolumen für dieses Bauvorhaben beläuft sich auf rund 30 Mio. EUR.

JUN 2016 Biebricher Höfefest: GWW engagiert sich für einen guten Zweck

Der Einstieg der GWW beim Biebricher Höfefest hätte nicht besser sein können: Gutes Wetter, engagierte und gut gelaunte Mitarbeiter sowie ein buntes Programm sorgten für einen gut besuchten Hof.

Wer wollte, konnte sich ein Airbrush-Tattoo aufsprühen lassen, den Aufführungen der Ballettschule von Kristine Paulsen zusehen, sich über die Arbeit des Biberbaus informieren oder einfach unter schönen Bäumen ein paar frisch gebackene Waffeln genießen und dem Treiben zuschauen.

Die Einnahmen, die GWW-Mitarbeiter beim Biebricher Höfefest erzielten, wurden sodann an den Wiesbadener Verein PEPINO e. V. gespendet.



JUL 2016 Waldstraße: Grundstein für Neubau gelegt

Am 8. Juli 2016 wurde in der Waldstraße zusammen mit dem GWW-Aufsichtsratsvorsitzenden, Bürgermeister Arno Goßmann, die Grundsteinlegung und offizielle namentliche Widmung des neuen Gebäudeensembles zum »Ulrich-Weinerth-Haus« gefeiert. Die insgesamt 28 zum Teil altersgerechten Wohnungen werden im Laufe 2017 bezugsfertig sein.

Zudem entstehen elf neue Wohnungen durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden. Für die Schaffung neuen Wohnraums im Quartier »Waldstraße Süd«, das zum Stadtteil Biebrich gehört, investiert die GWW rund 7 Mio. EUR.



moment 2016

AUFNAHMEN



12 AUG 2016 Dantestraße: Baugenehmigung für zweiten Bauabschnitt

Rund acht Monate nach Einreichung des Bauantrages für den zweiten Bauabschnitt in der Dantestraße wurde die Genehmigung für die Errichtung von 78 neuen Wohnungen erteilt. Wie auch im ersten Bauabschnitt sehen die Planungen vor, einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsangeboten zu realisieren.

Knapp 80 Prozent der Einheiten entfallen auf Mietwohnungen, wovon ein großer Teil im preisgünstigen Segment entsteht. Lediglich 20 Prozent sind als Eigentumswohnungen geplant – im ersten Bauabschnitt waren es rund 30 Prozent. Die Kosten für den Bau der 78 Wohnungen und der Tiefgaragenstellplätze betragen rund 15 Mio. EUR. 2018 wird der Bauabschnitt bezugsfertig und damit die Restrukturierung des GWW-Wohnquartiers in der Dantestraße abgeschlossen sein.

SEP 2016 Schlüsselübergabe: Stadtjugend bezieht neues Domizil

Am 16. September überreichte Sozialdezernent und Bürgermeister Arno Goßmann, zusammen mit GWW-Geschäftsführer Stefan Storz dem Teamleiter des Stadtjugendrings, Michael Weinand, den Schlüssel für das neue Domizil in der Saalgasse 11.

Die ehemaligen Räumlichkeiten des Bebops wurden von der GWW komplett neu hergerichtet, um die Raumnot des »Hauses der Jugendverbände« zu lindern. Die Räume werden dem Stadtjugendring im Rahmen eines Sponsoringvertrages von der GWW mietfrei zur Verfügung gestellt.



OKT 2016 Geburtstagsfest: LuWiA wird 10

Um mit älteren und langjährigen Mietern in Dialog treten zu können, hat die GWW 2006 das Serviceangebot »LuWiA – Leben und Wohnen im Alter« geschaffen. Der zehnte Geburtstag wurde am 13. Oktober gemeinsam mit Mietern im historischen Veranstaltungshaus der Wiesbadener Casino-Gesellschaft gefeiert.

Über 200 Gäste haben die Einladung angenommen und konnten bei Kaffee und Kuchen ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm genießen. Darüber hinaus wurden den Gästen im Rahmen einer Fachausstellung allerhand Informationen geboten, wie man seinen Alltag auch im Alter angenehm und sicher gestalten kann. So präsentierten sich dort die Wohnbetreuer, die Anbieterin des Rollatortrainings und der Beratungsstelle »Belle Wi« (Besser leben im Alter durch Technik) der Stadt Wiesbaden. Alle Aussteller standen bis zum Ende des Geburtstagsfestes für persönliche Gespräche zur Verfügung.



DEZ 2016 Sauerlandzentrum: Fortschritt bei der Fassadensanierung

„Was lange währt, wird endlich gut“, mit dieser Redensart leitete der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende und Sozialdezernent, Bürgermeister Arno Goßmann, die Begrüßung der zahlreichen Gäste ein, die am 7. Dezember auf Einladung der GWW im Sauerlandzentrum zusammengekommen waren, um den Sanierungsfortschritt zu feiern.

Der Gebäudekomplex, bestehend aus insgesamt drei jeweils viergeschossigen Bauteilen und einer rückwärtig angeschlossenen Turnhalle, wird unterschiedlich genutzt. So zählen neben 30 Studentenwohnungen, die zum Portfolio der GWW gehören, auch eine Kita und eine Grundschule zu den Nutzern. Mithin fallen diese Flächen in den Zuständigkeitsbereich unterschiedlicher Dezernate.

Viele Gespräche und Abstimmungen waren erforderlich, bis sich die verschiedenen Eigentümer schließlich auf ein Sanierungskonzept verständigt haben. Die Anstrengungen sowie die Beharrlichkeit aller Akteure haben sich allerdings gelohnt:

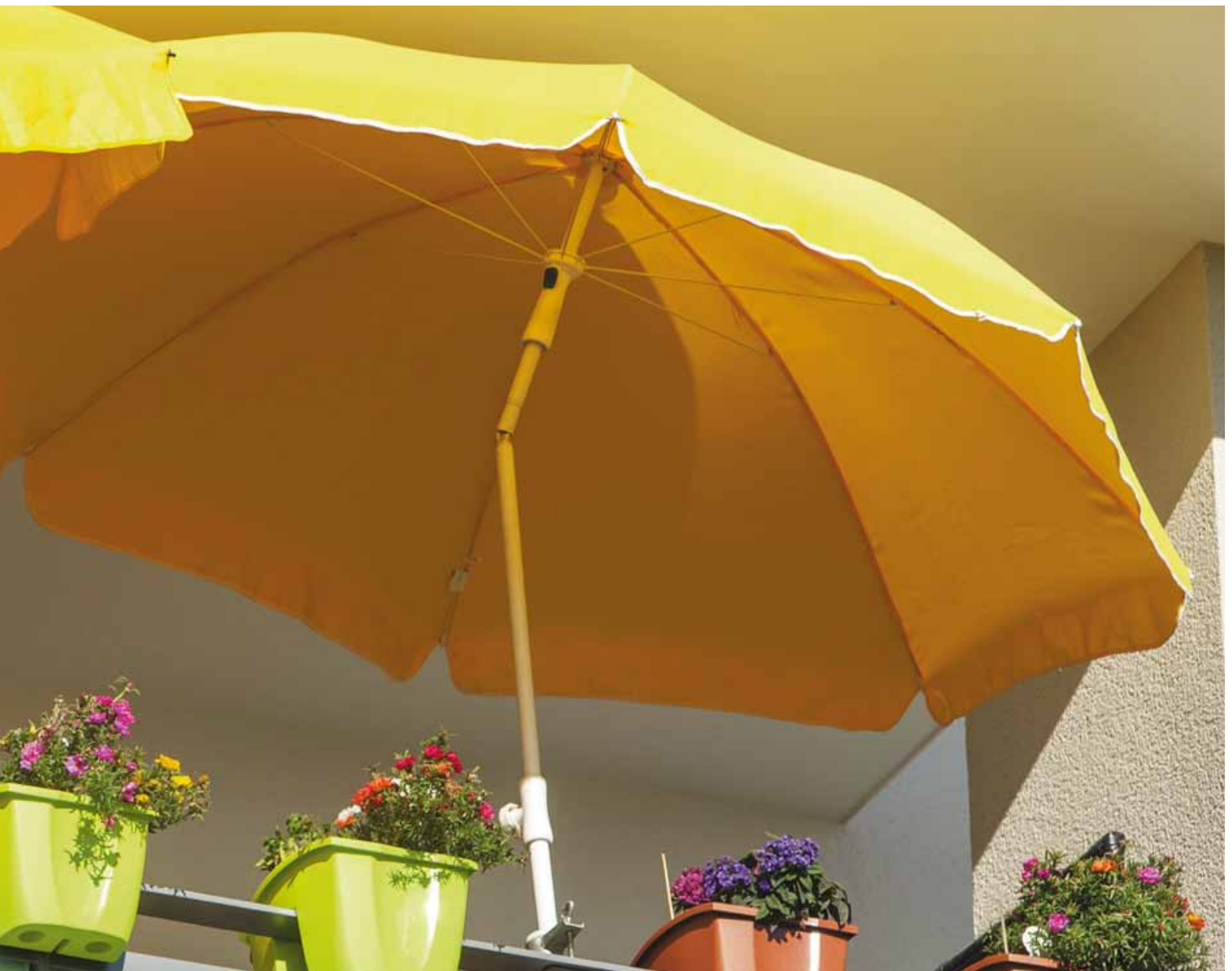
Bereits zur Halbzeit der Arbeiten an den Fassaden zeichnete sich ab, dass das Sauerlandzentrum ein völlig neues Erscheinungsbild erhalten wird und somit für alle Bewohner zu einem Ort werden kann, den man wieder gerne aufsucht.





Unser Auftrag

BAUEN,
BAUEN
UND
SANIEREN



Unser Auftrag

BAUEN,
BAUEN
UND
SANIEREN



Knapp 50 Prozent
der geförderten
Wohnungen in Wiesbaden
stellt die GWW.

Die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt erfordert, dass alle Akteure größte Anstrengungen unternehmen, um für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum entsprechende Angebote zu schaffen.

Nach wie vor liegt die Wohnraumversorgungsquote unter dem Wert, der für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt vonnöten wäre: So bleibt trotz der Zunahme der Bautätigkeit das Verhältnis von der Anzahl der Haushalte zur Anzahl der Wohnungen weiterhin unter 103. Das bedeutet: 100 Haushalten stehen in Wiesbaden rein rechnerisch weniger als 100 Wohnungen gegenüber. Um den sozialen Frieden in der Stadt nachhaltig sicherzustellen, gerät eine Zielgruppe immer stärker in den Fokus: Mieter, die es entweder gar nicht oder nur schwer aus eigenen Kräften schaffen, sich am freien Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Diese Gruppe der Wohnungssuchenden droht in einem angespannten Markt buchstäblich ins Abseits zu geraten.



Die Stadt Wiesbaden hat ihren wohnpolitischen Kurs daher neu justiert und das Ziel ausgegeben, rund 1.200 neue Wohnungen im Jahr zu schaffen. Davon sollen 30 Prozent im geförderten Segment entstehen. Die GWW ist als größtes kommunales Wohnungsunternehmen für die Stadt ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Erreichung des ausgegebenen Ziels. Denn vor allem bezahlbarer Wohnraum ist in Wiesbaden ein Marktsegment, das heute von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen immer stärker nachgefragt wird.

So geht es inzwischen längst nicht mehr nur um die Wohnraumversorgung von Haushalten, die aus materiellen, sozialen, kulturellen oder ethnischen Gründen in einem angespannten Wohnungsmarkt bei der Wohnungssuche häufig benachteiligt sind. Auch Haushalte mit einem mittleren Einkommen haben es immer schwerer, am freien Wohnungsmarkt mit ihrem zur Verfügung stehenden Budget fündig zu

werden, und benötigen gezielte Unterstützung.

Von den insgesamt rund 13.200 Mietwohnungen, die die GWW im Stadtgebiet bewirtschaftet, unterlagen 2016 rund 3.900 Einheiten der Mietpreisbindung. Das entspricht einer Marktdeckung von über 40 Prozent. Gleichwohl ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum eine der zentralen Zukunftsaufgaben, denen sich die GWW verpflichtet sieht.

Die GWW verfolgt zur Erreichung einer diversifizierten Wohnraumversorgungsstruktur die Zweisäulenstrategie. Danach entsteht preiswerter Wohnraum grundsätzlich auf zwei Wegen: zum einen durch Neubaumaßnahmen. Zum anderen wird parallel dazu regelmäßig in ausgewählten Bestandsobjekten auch im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ein bestimmter Anteil von Wohnungen im Förderverfahren entwickelt – wie z. B. in der Westerwaldstraße 8. 2016 wurde von der GWW insgesamt ein Projektvolumen von über

200 Wohneinheiten angeschoben, das mit Fördermitteln finanziert wird. Nach Auffassung der GWW-Geschäftsführung ist das jedoch bei Weitem nicht ausreichend.

Unser Auftrag

BAUEN,
BAUEN
UND
SANIEREN



18

WEICHEN NEU GESTELLT

Da die GWW das Projektvolumen des 2013 aufgelegten Wohnungsneubauprogramms weitgehend auf den Weg gebracht hat und das bis 2021 anvisierte Ziel, auf eigenen Grundstücken das Ausbaupotenzial von über 1.200 neuen Wohnungen zu heben, somit in greifbare Nähe rückt, wurde 2016 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat eine Fortschreibung des Wohnungsneubauprogramms verabschiedet. Danach ist vorgesehen, dass die GWW bis 2030 insgesamt mehr als 1 Mrd. EUR in den Bau von rund 4.000 neuen Wohnungen investieren wird. Mit dieser deutlichen Ausweitung ihres Wohnungsbauprogramms hat die GWW die Weichen neu gestellt und kann den zunehmenden Problemen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt offensiv entgegentreten. Um Baumaßnahmen auf GWW-eigenen Grundstücksflächen zu realisieren, wurden zunächst vorhandene



Flächenkapazitäten dazu genutzt, neue Wohnhäuser in ein bestehendes Gebäudeensemble auf dem Grundstück stimmig einzufügen – wie die Punkthäuser in der Kostheimer Landstraße sowie Hochheimer und Innsbrucker Straße in der Kostheimer Gartensiedlung beispielhaft veranschaulichen. An manchen Standorten konnten bestehende Gebäude durch Anbauten sinnvoll ergänzt werden.

So sind unter anderem in der Pasaauer Straße 36 a und 38 a insgesamt 16 neue Wohnungen entstanden. Zudem konnte auch im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen eine bestehende Bebauung durch eine vollständige Neukonzeption ersetzt und damit mehr Wohnraum geschaffen werden.

Auf diese Weise ist es beispielsweise gelungen, im Wohngebiet Weidenborn die Anzahl der Wohnungen von ursprünglich 521 auf nunmehr 777 zu erhöhen. Die Optimierung der Ausnutzung des 66 ha großen Areals hat gleichzeitig dazu geführt, den Flächen-

verbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich zu verbessern: Während nach dem ursprünglichen Bebauungskonzept noch rund 1,9 m² Grundstück für 1,0 m² Wohnfläche benötigt wurde, beträgt das Verhältnis heute nahezu 1 : 1.

Trotz der Erhöhung der Wohnungsanzahl um 50 Prozent kann das Viertel immer noch mit einem hohen Grünflächenanteil bzw. Freiflächenqualitäten punkten: Pkw-Stellplätze sind nunmehr in Tiefgaragen untergebracht, die Dachflächen begrünt und für Kinder wurden zeitgemäße Spielplätze geschaffen. Die Mieter der Erdgeschosswohnungen können sich zudem über eigene Gartenflächen freuen. Derartige Restrukturierungsmaßnahmen bieten sich auch für weitere ältere Bestandsquartiere an, deren städtebauliche und bauliche Qualitäten zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr standhalten. Darüber hinaus prüft die GWW regelmäßig im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, inwieweit durch eine Auf-

stockung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Da eine Aufstockung regelmäßig mit Eingriffen in die Grundrisse der darunterliegenden Wohnungen verbunden ist, kann diese bauliche Ergänzung jedoch nur im Rahmen einer Vollsanierung, das heißt im unbewohnten Zustand, durchgeführt werden.

Bedauerlicherweise lassen die baulichen Gegebenheiten der typischen Nachkriegsbauten die Erweiterung um ein zusätzliches Geschoss nur selten zu.

Unser Auftrag

BAUEN,
BAUEN
UND
SANIEREN

20



Neben den statischen Voraussetzungen, die gegeben sein müssen, und der Gewährleistung des Brandschutzes steht häufig auch die Erschließungssituation der Durchführung einer Aufstockung entgegen. Die GWW-Wohnhäuser, die in den 1950er und 1960er Jahren entstanden sind, weisen üblicherweise vier Geschosse auf, die ausschließlich über ein Treppenhaus erschlossen sind. Mithin fehlt es an einer Aufzugsanlage, um das fünfte Obergeschoss barrierefrei zu erschließen.

Mit Blick auf die fortschreitende Veränderung der Altersstruktur in der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach barrierefreier Erschließung zukünftig eher noch zu- als abnehmen wird. Eine nachhaltige Vermietung von Wohnungen wird also zunehmend schwieriger werden, wenn sich diese in einem fünften Obergeschoss befinden, das lediglich ohne Aufzugsanlage zugänglich ist. Seit 2010 wurden von der GWW insgesamt 1.800 Wohnungen vollumfänglich saniert.

50%

Die Herstellungskosten für einen Quadratmeter Wohnfläche haben sich innerhalb

für ein Bett zu bauen, müssen erst mindestens **25 m²** für einen Pkw-Stellplatz geschaffen werden.

25 m²



Im Zuge dessen ist es trotz der erschwerten Bedingungen gelungen, ein Aufstockungspotenzial von 85 neuen Wohnungen zu realisieren. Das entspricht in Bezug auf das Sanierungsvolumen immerhin einem Zuwachs um 5 Prozent.

BESONDERE HERAUSFORDERUNG: FLÄCHENAKQUISITION UND -AKTIVIERUNG

Für das angestrebte Wachstumsziel, bis 2030 insgesamt rund 3.500 neue Wohnungen zu bauen, ist es perspektivisch allerdings erforderlich, Grundstücksflächen anzukaufen. Die Geschäftsführung der GWW hat sich dazu mit dem Aufsichtsrat auf eine Flächenakquisitionsstrategie verständigt.

Danach sollen von der GWW zunächst die möglichen Flächenpotenziale identifiziert werden, die sich im direkten oder indirekten Einflussbereich der Stadt Wiesbaden befinden.

Weiter ist geplant, in einem weiteren Schritt Flächen zu erwerben, die sich entweder im Eigentum Dritter befinden bzw. auf die die Stadt Wiesbaden bislang nur eingeschränkt Zugriff hatte – wie zum Beispiel Konversionsflächen, die vormals durch das US-amerikanische Militär genutzt wurden.

Bereits nach der ersten Sondierung möglicher Flächenzuzäufe zeichnete sich schnell ab, dass sich darunter auch solche Liegenschaften befinden, für die noch kein Baurecht besteht. Mithin werden sich selbst nach einem erfolgreichen Erwerb die Potenziale nicht zeitnah heben lassen.

Wie viel Zeit und Aufwand mitunter erforderlich sind, bis die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung erst einmal geschaffen worden sind, lässt sich am Areal des Simeonhauses am Langendellschlag skizzieren: Der Erwerb des Grundstücks durch die GWW erfolgte 2014. Da der Bebauungsplan von 1964 ausschließlich die Nutzung »Altenheim« vorsah, war eine Anpassung

erforderlich, um den Weg für eine Wohnbebauung zu ebnen – und das bedeutete im vorliegenden Fall eine komplette Neuaufstellung des Bebauungsplans. Knapp zwei Jahre wurde unter Einbindung der zuständigen Behörden und Ämter an den Plänen gearbeitet, damit voraussichtlich Anfang 2018 mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts begonnen werden kann. Vorgesehen ist, auf dem 4 ha großen Areal in mehreren Bauabschnitten rund 275 Wohnungen zu bauen, knapp die Hälfte davon sind als Zweizimmerwohnungen geplant.

der vergangenen zehn Jahre um rund **50 Prozent** verteuert.



FINANZIERUNG IST EIN KRAFTAKT

Geschäftsführer und Aufsichtsrat der GWW sind sich darin einig, dass das ambitionierte Wohnungsbauprogramm der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens enorme Kräfte abverlangt. Gleichwohl überwiegt für die Stadt Wiesbaden der Nutzen in zweierlei Hinsicht: Erstens entsteht mehr Wohnraum für breite Zielgruppen.

Zweitens entfaltet jede neu geschaffene Wohnung der GWW eine preisdämpfende Wirkung, da sie nur zum Mittelwert des Mietspiegels angeboten werden kann und somit die erfolgreiche Mietpreispolitik unverändert fortgeführt wird. Nicht zuletzt trägt jede neu gebaute Wohnung dazu bei, dass sich das Portfolio der GWW verjüngt und der Wohnungsbestand damit nachhaltig vermarktungsfähig bleibt.

Um die Realisierung des Projektvolumens finanziell auf ein solides Fundament zu stellen, hat sich die Geschäftsführung mit dem Aufsichtsrat darauf

7,21€/m²

Das ist der durchschnittliche m²-Preis für eine frei finanzierte GWW-Wohnung.



verständnis, weiterhin einen Teil der Investitionen über Bauträgergeschäfte zu finanzieren. Auf diese Weise konnte auch das Investitionsvolumen von 160 Mio. EUR finanziert werden, das verteilt auf einen Zeitraum von zehn Jahren für die Restrukturierung des Wohngebietes Weidenborn aufgewendet werden musste.

Obwohl 38 Prozent der 777 Wohnungen veräußert wurden, hat sich die vermietbare Wohnfläche, die dem Bestand der GWW zugeführt worden ist, deutlich erhöht. Ungeachtet dessen bestätigen die bisherigen Erfahrungen immer wieder, dass die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen einen positiven Einfluss auf die Stabilität eines Stadtquartiers hat und Gentrifizierungsprozessen Einhalt gebietet. Von den rund 4.000 Wohnungen, die die GWW bis 2030 im Stadtgebiet von Wiesbaden neu bauen wird, ist nach gegenwärtigen Planungen ein Anteil von etwa 20 Prozent dem Verkauf vorbehalten. Der Wohnungsbestand der GWW würde damit

einen Nettozuwachs von rund 2.800 Einheiten erfahren.

Zusammen mit dem Bestand der GeWeGe würde die GWW 2030 dann in Wiesbaden ein Wohnungsportfolio von rund 16.000 Wohnungen verantworten.



nachhaltig

ENGAGIERT





Im ersten Sanierungsabschnitt in der Westerwaldstraße sind auch geförderte Wohnungen entstanden.

Rund 47 Prozent des heutigen Gebäudebestands in Deutschland sind zwischen 1949 und 1978 errichtet worden. Aus Sicht der Bundesregierung besteht gerade in dieser Baualtersklasse enormer Handlungsbedarf.¹ Da diese Gebäude vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden sind, weisen sie einen überdurchschnittlich hohen Energiebedarf auf (vgl. Abb. 1). Doch lediglich 5 Prozent der Wohngebäude in Deutschland erfüllen die neuen Energiestandards.²

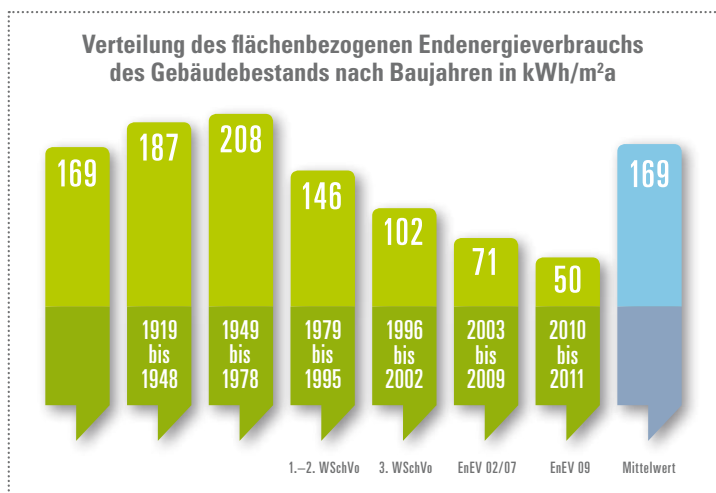


Abb. 1, Quelle: BMWI, »Sanierungsbedarf im Gebäudebestand«, Seite 7, Dezember 2014

¹ Eduard Pestel Institut, »Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025« Hannover, März 2009

² BDI Bundesverband der Deutschen Industrie »Faktencheck: Gebäudeenergieeffizienz« (http://bdi.eu/media/presse/publikationen/energie-und-rohstoffe/33465_BDI_Faktencheck_6.pdf)



Der effiziente Umgang mit fossilen Rohstoffen ist in den Unternehmensleitlinien der GWW fest verankert. Schon 1997 wurde damit begonnen, gezielt in die energetische Modernisierung des Gebäudebestands zu investieren. Zu den zentralen Maßnahmen zählen:

- die Dämmung der Gebäudehülle
- die Erneuerung der Heizungsanlagen
- der Austausch von Fenster und Türen

In Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen eines Standortes werden im Zuge der Sanierung auf ausgewählten Dachflächen auch Fotovoltaikanlagen installiert. Die dadurch erzeugte Energie wird unmittelbar ins Netz eingespeist. Sogar die Dachflächen vom Unternehmenssitz der GWW sind mit Fotovoltaikmodulen ausgestattet. Der mit dieser Anlage erzeugte Strom dient unter anderem dazu, die beiden Elektrofahrzeuge des GWW-Fuhrparks

zu betanken. 2005 wurde für den Gebäudebestand ein umfangreiches Sanierungsprogramm aufgelegt. Danach werden im Schnitt jährlich mehr als **300 Wohnungen** energetisch saniert bzw. modernisiert.

Das entspricht einer Sanierungsquote von durchschnittlich etwa 3 Prozent p. a., womit die GWW die Zielvorgaben der Bundesregierung deutlich übertrifft. Dafür werden jährlich rund 15 Mio. EUR aufgewendet. Eine besondere Herausforderung stellen in diesem Kontext denkmalgeschützte Gebäude dar.

So befanden sich die Wohnhäuser in der Westerwaldstraße und Eckernförderstraße bautechnisch in einem sehr schlechten Zustand. Die energetische Sanierung der Gesamtwohnanlage, die 1926 errichtet worden ist, gestaltete sich entsprechend aufwendig.

In Abstimmung mit dem Denkmalschutz konnte auf der Fassade ein spezielles Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle angebracht werden. Des

Weiteren erhielten die Wohnhäuser eine neue, zeitgemäße Heizungsanlage. Darüber hinaus wurden Schritt für Schritt die schieferbedeckten Dächer erneuert und gedämmt. Gesimse, Traufkästen und sämtliche Ornamente wurden im Zuge der Maßnahme ebenso aufgebessert wie die Sandstein- und Natursteinsockel. Rund 18 Mio. EUR werden bis 2019 in die Sanierung der insgesamt 116 Mietwohnungen investiert. Um einen stimmigen Mix in der Bewohnerstruktur zu erzielen, wurde ein Teil unter anderem mit öffentlichen Mitteln finanziert, sodass in dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble auch besonders preiswerte Wohnungen geschaffen werden konnten.



Durch die konsequente Sanierung des Wohnungsbestands konnte die GWW die CO₂-Belastung in der Stadt um mehr als 44.000 t reduzieren. Das entspricht der Menge, die 24.000 Pkw der Mittelklasse im Schnitt pro Jahr ausstoßen.

Bis 2016 wurden mehr als 4.000 Wohnungen der GWW energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zählt man die Wohnungsneubauten hinzu, die im Weidenborn und der Dantestraße im Zuge von Restrukturierungsmaßnahmen entstanden sind, so erfüllen inzwischen über 35 Prozent der insgesamt 13.300 Wohnungen der GWW einen aktuellen Energiestandard. Dadurch konnte der CO₂-Ausstoß im Stadtgebiet von Wiesbaden inzwischen um mehr als 44.000 Tonnen reduziert werden.

24.000

DURCHSCHNITTSVERBRAUCH IN KWH BEI 43 OBJEKTEN (689 WOHNUNGEN)



Berechneter Durchschnittsverbrauch



■ Berechneter Durchschnittsverbrauch
in kWh
■ Tatsächlicher Durchschnittsverbrauch
in kWh



Bei einem gleichbleibenden Sanierungsvolumen kommen jedes Jahr weitere 1.500 Tonnen hinzu, die eingespart werden können. Mit jeder abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme für eine Bestandsimmobilie sinkt also die CO₂-Belastung in Wiesbaden – ein vergleichbarer Effekt ist im Wohnungsneubau nicht zu erzielen, weil die Quote des jährlichen Bauvolumens schlichtweg zu niedrig ist. Klimaschutz fängt für die GWG daher in erster Linie im Bestand an. Gleichwohl dürfen die Berechnungen nicht darüber hinwegtäuschen, dass am Ende das Nutzerverhalten darüber entscheidet, wie hoch die Einsparungen tatsächlich ausfallen.

ERSTMALS HEIZVERHALTEN ANALYSIERT

Um Aufschluss darüber zu erhalten, in welchem Umfang sich die energetischen Maßnahmen auf das Verbrauchsverhalten der Bewohner auswirken, wurde im Frühjahr 2016 eine exemplarische Aus-

wertung durchgeführt. In diese Betrachtung sind die Daten von 689 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von über 51.000 m² eingeflossen. Um belastbare Aussagen zu erhalten, verteilten sich die ausgewählten Objekte auf das gesamte Stadtgebiet. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass bei 65 Prozent der analysierten Wohnhäuser der errechnete Energiebedarf vor der Sanierung unter 200 kWh/m² im Jahr lag. Lediglich für 16 Prozent der untersuchten Objekte wurde im unsanierten Zustand ein Energiebedarf von über 250 bis 300 kWh/m² im Jahr ermittelt.

Die Auswertung der tatsächlichen Verbrauchswerte nach einer Sanierung über einen Zeitraum von insgesamt vier Jahren (2011 bis 2014) ergab, dass die Verbräuche nahezu durchweg unter den zuvor berechneten Werten lagen. 2014 lag der tatsächliche Verbrauch sogar um annähernd 24 Prozent unterhalb der theoretischen Berechnungen, die zum Zeitpunkt der Sanierung

erstellt worden waren. Auch wenn die Ergebnisse der Analyse positiver ausfallen als zunächst vermutet, dürfen sie nicht darüber hinwegtäuschen, welchen Effekt die Veränderungen des Klimas auf den tatsächlichen Energieverbrauch haben: 2014 war das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen.

Mithin war der Wärmeenergiebedarf entsprechend gering. Aus der Einzelbetrachtung der ausgewählten Objekte wurde zudem deutlich, dass soziale und demografische Aspekte ebenfalls Effekte auf das Nutzerverhalten haben.



KOOPERATIONSPROJEKT MIT DEM BUND

Im April 2016 wurde in der Platter Straße 1 a eine Projektidee zusammen mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) umgesetzt: Lange Zeit war die sonnige Terrassenfläche unzugänglich. Die Natur eroberte sich die Ebene zwar nach und nach zurück, doch nutzen konnte man sie nicht mehr. Um das schöne Fleckchen Erde für die Bewohner im GWW-Quartier Platter Straße wieder zugänglich und nutzbar zu machen, hat der BUND gemeinsam mit engagierten Mietern und mit finanzieller Unterstützung der GWW die Initiative ergriffen und auf der Sonnenterrasse einen Naturgarten angelegt. Dabei leisteten auch Kinder tatkräftige Hilfe.

So wurden Stauden und Beeresträucher gepflanzt, Blumenzwiebeln in der Erde vergraben, Vogelnistkästen aufgehängt und ein Hochbeet aufgestellt, das bei der offiziellen Einweihung un-

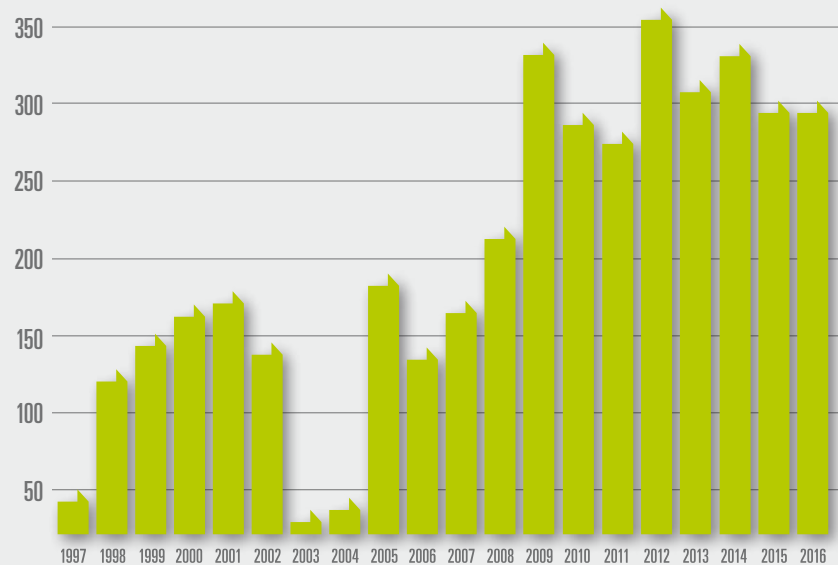


Das ist die Menge Blatt Papier, die die GWW durch die Einführung des digitalen Vermietungsmanagements jedes Jahr einspart.

160.000

ANZAHL DER SANIERTEN GWW-WOHNUNGEN p.a.

Abb.2, Quelle: GWW



ter anderem mit verschiedenen Kräutern und Blütenpflanzen bestückt wurde. Etliche Mieter schauten zur »Wiedereröffnung« der Sonnenterrasse vorbei und genossen bei Kaffee und Kuchen die ersten richtig warmen Sonnenstrahlen des Jahres.

ÖKOPROFIT: ERSTE MASSNAHMEN ZEIGEN WIRKUNG

Um weitere Optimierungspotenziale in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und soziale Gerechtigkeit auszuloten, hat die GWW mit Beginn zum Herbst 2015 an dem Umweltberatungsprogramm ÖKOPROFIT (ÖKOlogisches PROjekt Für Integrierte Umwelt-Technik) teilgenommen. Im Rahmen dieses Programms ging es darum, einen effektiven Maßnahmenkatalog zu erarbeiten, mit dem unter anderem der Energie- und Materialverbrauch sowie die Betriebskosten weiter reduziert werden können. Im Frühjahr 2016 wurde der Projekt-

durchgang abgeschlossen und ein entsprechender Maßnahmenkatalog erarbeitet. So konnte beispielsweise durch die Einführung von „Licht-aus“-Stickern und die Umrüstung der Beleuchtung in Erdgeschoss und Tiefgarage auf LED der Stromverbrauch um rund 1.800 kWh im Jahr reduziert werden. Geplant ist, 2017 Schritt für Schritt alle Stockwerke mit LED auszustatten, um den Energiebedarf für die Beleuchtung weiter zu minimieren.

Zu den langfristig größten Wirkungsebenen zählt zudem die Einführung von Tablets für den Außendienst. Durch die Umstellung auf das digitale Vermietungsmanagement werden jährlich **160.000 Blatt Papier** eingespart. Auch die Fahrzeugflotte der GWW wird auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. So ist vorgesehen, die Anzahl der Elektrofahrzeuge von zwei auf vier zu verdoppeln. Die bereits vorhandene Ladestation lässt eine Ausweitung in dieser Höhe zu.



Gewerbemietrecht
Softwareschulungen
Umgang mit Spezialfällen – Empfangstraining
Umgang mit Ver
Aktuelles
Erste-Hilfe-Seminar
Internes
Schulungsprogr
Gesund arbeiten am Arbeitsplatz
Bauleiterseminar
Baurecht

GW^w inside

Resilienz – Fels in der Brandung

33

Wohnungsabnahme leicht gemacht

Wohnraum gesucht! Asylbewerber, Migranten, Flüchtlinge –
Umgang mit einer wachsenden Zielgruppe

Gehaltsabrechnung transparent gemacht

Bautechnik Mietrecht im Außendienst

für Techniker Betriebskosten aktuell

Änderungen Dienstleistungsorientierte
Briefe formulieren

Mietrecht
amm

Keep smiling-Work-Life-Balance

Unser Alltag ist geprägt von Geschwindigkeit und Veränderungen. In solch einer Zeit ist es schön, zu wissen, dass wenigstens der Mensch Beständigkeit besitzt. Sowohl die Erfahrungen des Lebens als auch die Versorgung mit neuen Informationen und neuem Wissen sind für unsere Entwicklung und das Gehen neuer Wege von hoher Bedeutung. Jeder von uns hat sich auch dafür entschieden, den Stillstand hinter sich zu lassen und offen für weitreichende Veränderungen im Leben zu sein.

*Also lautet ein Beschluß, Daß der Mensch was lernen muß.
Nicht allein das Abc Bringt den Menschen in die Höh';
Nicht allein in Schreiben, Lesen Übt sich ein vernünftig Wesen;
Nicht allein in Rechnungssachen Soll der Mensch sich Mühe machen,
Sondern auch der Weisheit Lehren
Muß man mit Vergnügen hören.
(Wilhelm Busch)*

Ganz nach dem Motto von Wilhelm Busch gestaltete sich unser internes Schulungsprogramm 2016/17.

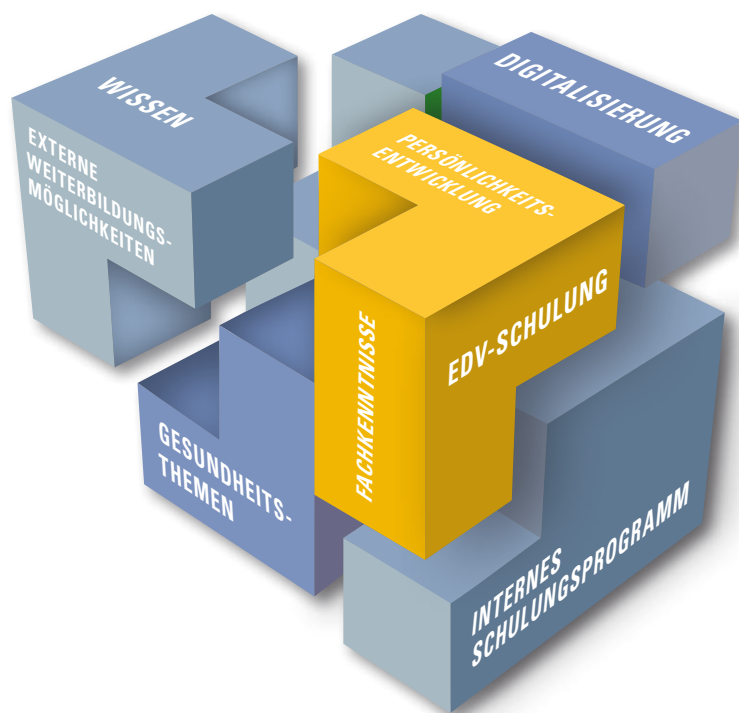
Jedes Jahr steht das Schulungs- und Weiterbildungsprogramm der GWw unter einem neuen Motto.

EINE ERFOLGSGESCHICHTE: DAS INTERNE SCHULUNGSPROGRAMM

Der nachhaltige Erfolg, die Wettbewerbsfähigkeit und nicht zuletzt auch die Leistungsfähigkeit der GWw hängen in einem hohen Maß von der beruflichen Qualifikation und Motivation der Belegschaft ab. Das Arbeitsleben im 21. Jahrhundert folgt jedoch immer weniger einer kalkulierbaren Vorgabe. Arbeitnehmer wie Arbeitgeber sind gleichermaßen gefordert, sich gemeinsam auf die Veränderungen einzustellen und Modelle für die Zusammenarbeit zu entwickeln, die einerseits den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Rechnung tragen und andererseits auch die Produktivität und den geschäftlichen Erfolg des Unternehmens sicherstellen.

So hat sich der klassische 9-to-5-Arbeitsrhythmus inzwischen weitgehend aufgelöst. »Flexibilität« lautet vielmehr das Gebot der Stunde, damit Mitarbeiter ihre Vorstellung von Familienleben





mit ihrer beruflichen Entwicklung in Einklang bringen können. Auch die Anforderungen der Kunden an die Servicequalität und Erreichbarkeit eines Wohnungsunternehmens verändern sich nicht zuletzt durch den Einzug smarter, digitaler Technologien. Wollen Arbeitgeber sich in diesem anspruchsvollen Umfeld erfolgreich behaupten, wird »Lebenslanges Lernen« zur wichtigen Handlungsmaxime für die Personalentwicklung. Es gibt viele Wege, sich beruflich, betrieblich oder allgemein weiter- bzw. fortzubilden. Bei der GWW stehen den Mitarbeitern durch das einzigartige interne Weiterbildungs- bzw. Schulungsprogramm, das 2014/2015 offiziell an den Start gegangen ist, viele Optionen offen. Die vielseitigen Schulungsangebote werden sowohl von externen Referenten wie auch von internen Fachleuten durchgeführt.

Jeder Mitarbeiter kann sich jederzeit auf der internen Plattform über das gesamte Seminar- und Schulungsangebot umfassend informieren und sich

bei Interesse an einem Thema selbst direkt einbuchen. Auch Mitarbeiter, die in bestimmten Fällen nicht zu der definierten Zielgruppe eines Seminars gehören, haben die Chance auf eine Teilnahme, wenn entsprechende Kapazitäten vakant sind. Zudem stehen die Angebote auch den Mitarbeitern der übrigen städtischen Immobilienunternehmen – wie SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, WiBau GmbH sowie WIM Wiesbaden Immobilienmanagement GmbH und WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG – zur Verfügung.

Das Weiterbildungsprogramm der GWW bietet sowohl für das Unternehmen als auch für die Mitarbeiter gleichermaßen etliche Vorteile:

- *Es fördert den interdisziplinären und teamübergreifenden Austausch innerhalb der Belegschaft. So kann das Fakten- und Erfahrungswissen im Unternehmen kollegial genutzt und der innerbetriebliche Zusammenhalt gestärkt werden.*

- *Da Themen, Ideen und Anregungen für die Schulungs- und Seminarangebote häufig aus der Belegschaft selbst kommen, können Mitarbeiter ihre individuellen beruflichen Ziele selbst aktiv mitgestalten. Das mobilisiert und fördert Potenziale und stärkt die Bindung.*
- *Indem die Seminarinhalte gezielt auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter und die betrieblichen Anforderungen abgestimmt werden, dienen sie der Wertschöpfung und verbessern die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.*
- *Die Durchführung der Seminare und Schulungen im Unternehmen ermöglicht, dass mehr Mitarbeiter zur gleichen Zeit die jeweiligen Angebote nutzen können. Das fördert die Motivation und reduziert gleichzeitig die Kosten.*

Anonymisierte Teilnehmer-Feedbacks tragen dazu bei, die Auswahl der Weiter- und Fortbildungsangebote stetig weiterzuentwickeln. Mithin verändern sich auch die Angebote entsprechend. Auch an »weiche« Themen wird gedacht: So hält das GWW-Schulungsprogramm



neben den Fachthemen unter anderem auch Angebote zur Persönlichkeitsentwicklung, zu EDV-Anwendungen und Gesundheitsthemen bereit und bietet somit für die Teilnehmer einen Nutzen, der über rein sach- und fachbezogene Themen hinausgeht.

DIGITALISIERUNG DER GWW SCHREITET VORAN

Die Digitalisierung zählt zu den Innovationstreibern des 21. Jahrhunderts. Auch die Geschäftsprozesse der GWW werden durch diese Entwicklung immer stärker beeinflusst. Die Mitarbeiter tragen die damit einhergehenden Veränderungen mit Freude und Begeisterung mit – und das nicht nur weil sich ihre Arbeitsabläufe durch die neuen Technologien erleichtern, sondern auch weil sie deren Entwicklung von Anfang an maßgeblich mitgestalten konnten. 2015 fiel der Startschuss für die Neukonzeption des Vermietungsmanage-



ments. »Prowoh2go« hat sich nach einer eingehenden Testphase 2016 in der Anwendung sehr schnell etabliert und die Arbeitsprozesse für alle Beteiligten deutlich effizienter gemacht. Gleichzeitig konnten potenzielle Fehlerquellen und Informationsverluste auf ein Mindestmaß reduziert werden, die beim Übertragen handschriftlicher Notizen in EDV-Systeme erfahrungsgemäß entstehen können.

Im Oktober 2016 wurde das nächste Digitalisierungsprojekt in Angriff genommen: Um die Dienstleistung und Erreichbarkeit im Interesse der Kunden weiter zu verbessern, sollen GWW-Mieter zukünftig auf der Homepage des Unternehmens Zugriff auf ein Serviceportal haben, in das sie sich mit einem individuellen Passwort und ihren persönlichen Zugangsdaten einloggen können. Änderungen bei den hinterlegten Rufnummern und E-Mail-Adressen können ebenso schnell selbst vorgenommen werden wie eine Veränderung bei der Anzahl der Personen,

die in der Wohnung wohnen – zum Beispiel im Falle einer Heirat, eines Todes oder einer Geburt.

Darüber hinaus können Mieter über das neue Serviceportal auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten Schadens- oder Reparaturmeldungen abgeben und diese sogleich mit entsprechendem Bildmaterial versehen, das sie über die handelsüblichen mobilen Endgeräte erstellt haben. Durch die direkte Verknüpfung des Portals mit der Hausverwaltungsoftware wird der gemeldete Vorgang unmittelbar an den oder die zuständigen Mitarbeiter geleitet. Der Mieter wird sodann per Mail darüber informiert, welcher Handwerker beauftragt worden ist und sich zwecks Terminvereinbarung melden wird.

Die GWW ist zwar über einen Dienstleister heute schon telefonisch 24 Stunden erreichbar. Doch das neue Serviceportal wird die Bearbeitungszeit für Schadens- oder Reparaturmeldungen deutlich optimieren. Aufträge können allerdings nicht nur schneller und effi-

zienter erledigt werden, und auch die Kundenteams erfahren durch den erwarteten Rückgang von Anrufen eine spürbare Entlastung und können fokussierter arbeiten.

Wie schon bei der Entwicklung von »Prowoh2go« arbeitet eine interdisziplinär besetzte Projektgruppe von insgesamt zehn Mitarbeitern an der Entwicklung des Serviceportals. Geplant ist, dass die GWW-Mieter ab dem vierten Quartal 2017 den neu geschaffenen Service nutzen können. Im Frühjahr 2017 soll bereits der Testbetrieb starten.



KNOW-HOW UND DIENSTLEISTER FÜR STÄDTISCHEN IMMOBILIENAUFGABEN

Die hessische Landeshauptstadt hat einen großen Teil ihrer vielfältigen Aufgaben selbstständigen Unternehmen übertragen, an denen sie in unterschiedlicher Höhe unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dabei bilden die Stadtentwicklung und der Wohnungsbau einen Beteiligungsschwerpunkt. Zudem zählt das Portfolio der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über 40 städtische Immobilien. Alle städtischen Gesellschaften, die sich mit Wohnungsbauaktivitäten, Stadtentwicklung und den städtischen Immobilien befassen, sind in der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, einer Tochtergesellschaft der WVV Wiesbaden Holding GmbH, organisatorisch zusammengefasst.

Die GWW versteht sich als modernes Dienstleistungsunternehmen und trägt mit dem fachlichen Know-how ihrer Mitarbeiter maßgeblich dazu bei,





ARBEITEN HAND IN HAND ...



... für den WIM Liegenschaftsfonds:

Die GWV zeichnet für die professionelle Verwaltung aller Objekte des Liegenschaftsfonds, deren Instandhaltung und die Vermietung der Wohnungen verantwortlich. Darüber hinaus werden auch Sonderprojekte durchgeführt.

- Ellenbogengasse 3–7 Neubau eines Geschäftshauses
- Karl-Glässing-Straße Neubau eines Büro- und Geschäftshauses
- Walkmühle Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude sowie Neubau von 19 Eigentumswohnungen

... für die WVV/WIM:

Die regelmäßige Instandhaltung der WVV- und WIM-Immobilien fällt in den Verantwortungsbereich der GWV. Dabei müssen immer wieder auch besondere Aufgabenstellungen gelöst werden.

- Hasengartenstraße 21 Fassadensanierung
- Mauritiusgalerie Sanierung aller Wohnungen, inkl. Fassadensanierung bestimmter Gebäudeteile; Sanierung des Parkhauses (exkl. Betonsanierung) inkl. Fassadensanierung
- Parkhaus City II Instandhaltung und kleinere Sanierungsarbeiten
- Schillerplatz 1–2 Sanierung einer Mietebene sowie vorbereitende Arbeiten zur Durchführung der Sanierung »Technik« im Bürokomplex

rund um Immobilien Themen Synergiepotenziale all ihrer Schwestergesellschaften zu heben.

Hinzu kommt, dass die städtischen Immobiliengesellschaften auch vom regelmäßigen Wissenstransfer, der zum einen durch die Teilnahme am GWV-internen Schulungs- und Seminarprogramm und zum anderen durch den kollegialen fachlichen Austausch stattfindet, unmittelbar profitieren können. Darüber hinaus stellt die GWV ihre Fachkräfte den Schwestergesellschaften für projektbezogene Aufträge zur Verfügung. So ist die GWV beispielsweise mit der Projektsteuerung der Sanierung des historischen Gebäudeensembles Walkmühle beauftragt und wird auf dem Areal den geplanten Wohnungsneubau realisieren.

Auch die Sanierung der Wohnungen und des Parkhauses in der Mauritiusgalerie erfolgt unter der Regie der GWV. Ferner zeichnet die GWV für das technische Facility-Management der Gewerbeflächen verantwortlich, die zum

Portfolio der WVV gehören. Das Besondere daran: Alle beispielhaft aufgezählten Aufgaben werden von der GWV-Belegschaft zusätzlich zu den Aufgaben bewerkstelligt, die mit den eigentlichen GWV-Kerngeschäftsfeldern »Projektentwicklung, Wohnungsneubau und -bewirtschaftung« einhergehen.

Eine nennenswerte Ausweitung der personellen Kapazitäten ist – trotz der Vielzahl der übernommenen Zusatzaufgaben – bislang weder erfolgt noch mittelfristig vorgesehen.



BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		306.661,00	213.120,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	394.826.416,16		389.498.767,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.132.270,85		4.436.180,85
3. Grundstücke ohne Bauten	229.515,94		229.515,94
4. Technische Anlagen	1.193.929,00		1.143.388,00
5. Anlagen im Bau	16.683.357,63		4.573.826,97
6. Bauvorbereitungskosten	494.051,76		2.056.049,27
7. Geleistete Anzahlungen	902.084,43		0,00
		418.461.625,77	401.937.728,09
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.795.000,00		4.475.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		3.795.200,00	4.475.200,00
Anlagevermögen insgesamt		422.563.486,77	406.626.048,09
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.963.049,19		600.898,96
2. Unfertige Leistungen	17.590.764,32		17.189.203,08
		19.553.813,51	17.790.102,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	181.303,95		219.261,67
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.004.470,31		2.088.737,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	327.496,37		375.574,13
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.529,41		153.218,59
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.295.581,23		4.756.374,91
6. Sonstige Vermögensgegenstände	414.288,95		353.640,65
		6.300.670,22	7.946.807,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		26.150.500,05	30.965.420,53
Umlaufvermögen insgesamt		52.004.983,78	56.702.329,62
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.447,50	50.106,06
Bilanzsumme		474.582.918,05	463.378.483,77

BILANZ ZUM 31.12.2016

PASSIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	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	37.051.810,37		30.454.791,90
		55.531.671,46	48.934.652,99
IV. Jahresüberschuss		5.145.403,90	10.548.843,47
Eigenkapital insgesamt		95.790.075,36	94.596.415,27
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		559.727,26	319.312,93
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.314.940,00		1.371.885,00
2. Steuerrückstellungen	1.043.123,00		828.781,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.293.468,08		7.877.026,51
		9.651.531,08	10.077.692,51
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.780.363,79		272.389.568,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.414.042,12		9.554.319,10
3. Erhaltene Anzahlungen	20.410.946,76		21.097.541,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	326.267,18		302.135,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.182.931,75		6.809.604,84
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.368.646,58		47.062.757,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	312.626,79		417.174,09
		367.795.824,97	357.633.100,40
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		785.759,38	751.962,66
Bilanzsumme		474.582.918,05	463.378.483,77

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2016–31.12.2016

	2016 EUR	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	64.654.935,02		61.421.519,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.508.771,04		43.421.340,74
c) aus Betreuungstätigkeit	5.870.310,07		3.386.726,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	579.634,52		115.883,16
		78.613.650,65	108.345.469,41
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		1.763.711,47	-22.726.544,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		814.465,20	923.712,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.018.650,08	8.677.914,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.909.226,71		-40.168.983,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.008.999,36		-10.188.429,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.260.519,76		-12,00
		-46.178.745,83	-50.357.425,56
6. Rohertrag		40.031.731,57	44.863.126,98
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.676.141,90		-7.144.669,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 167.005,99 EUR; Vorjahr: 155.725,23 EUR)	-2.189.012,44		-2.122.157,86
		-9.865.154,34	-9.266.827,12
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-8.775.458,79	-8.092.768,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.917.401,04	-5.958.099,86
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45.893,54	148.496,61
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		207.276,71	206.315,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.620.802,98	-8.969.557,61
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-306.436,30	-788.000,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.799.648,37	12.142.685,32
15. Sonstige Steuern		-1.654.244,47	-1.593.841,85
16. Jahresüberschuss		5.145.403,90	10.548.843,47

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2016–31.12.2016	2016 EUR	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.170.344,41		28.647.494,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.720.000,00		0,00
		30.890.344,41	28.647.494,16
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		642.834,14	-857.779,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.371,97	3.239,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.053.209,33	2.140.348,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.038.293,61		-12.790.546,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.134.404,70		0,00
		-17.172.698,31	-12.790.546,40
6. Rohertrag		15.429.061,54	17.142.755,58
7. Personalaufwand		-13.209,94	-64.079,69
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.546.793,36	-5.467.760,93
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.194.918,02	-2.535.925,49
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.126,14	6.702,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.236.811,34	-7.722.736,43
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-363.243,04	-296.723,58
14. Ergebnis nach Steuern		1.075.214,26	1.062.233,74
15. Sonstige Steuern		-554.494,10	-529.836,46
16. Jahresüberschuss		520.720,16	532.397,28

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.267.076,72		253.925.846,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.188.516,52		6.395.005,24
3. Anlagen im Bau	2.413.515,48		0,00
4. Bauvorbereitungskosten	400.832,14		251.541,26
		260.269.940,86	260.572.392,51
III. Finanzanlagen		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		260.270.010,86	260.572.462,51
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.858.623,81		7.175.789,67
		7.858.623,81	7.175.789,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	163.218,38		158.386,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.110,97		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.477,06		728,10
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.131.435,61		1.317.901,93
5. Sonstige Vermögensgegenstände	57.536,94		148.577,41
		1.359.778,96	1.625.593,86
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		280.172,04	1.110.701,50
Umlaufvermögen insgesamt		9.498.574,81	9.912.085,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0,00
Bilanzsumme		269.768.585,67	270.484.547,54

BILANZ ZUM 31.12.2016

PASSIVA	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		27.500.000,00	27.492.062,19
II. Kapitalrücklage		126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.537.416,43
2. Andere Gewinnrücklagen	10.475.075,52		9.995.917,97
		12.065.731,68	11.533.334,40
IV. Jahresüberschuss		520.720,16	532.397,28
Eigenkapital insgesamt		40.213.344,65	39.684.686,68
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.174.316,73	3.076.273,97
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	503.030,00		519.958,00
2. Steuerrückstellungen	416.706,87		295.370,41
3. Sonstige Rückstellungen	2.140.924,44		1.570.525,04
		3.060.661,31	2.385.853,45
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.032.559,28		188.482.595,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.555.694,66		3.603.137,11
3. Erhaltene Anzahlungen	10.278.555,71		9.279.547,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.372,34		168.736,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	959.044,76		792.491,18
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.698.546,98		22.422.193,69
7. Sonstige Verbindlichkeiten	294,23		2.329,24
		222.695.067,96	224.751.030,84
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		625.195,02	586.702,60
Bilanzsumme		269.768.585,67	270.484.547,54



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May, Wiesbaden

Entwurf, Satz und Gestaltung

manthey.typodesign, Wiesbaden

Fotos

GWW 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.



