

Ge  
We  
Ge

GW<sup>^</sup>W



# Geschäftsbericht 2017



Ge  
We  
Ge

GW<sup>W</sup>





06



08



16



32



38



52

<b>Grußwort</b>	
des Aufsichtsratsvorsitzenden Christoph Manjura	06
<b>Momentaufnahmen 2017</b>	
1. Quartal	08
2. Quartal	10
3. Quartal	12
4. Quartal	14
<b>Die Herausforderung: Wachstum gestalten</b>	16
Wiesbadener Straße 26	22
Gräselberg – Auf den Eichen	24
Hermann-Löns-Siedlung	26
Das Waldviertel	28
Thaerstraße	30
<b>Interview</b>	
Endspurt für ein städtebauliches Großprojekt	32
<b>Sozial. Engagiert.</b>	38
Info-Nachmittage LuWiA	40
Sommerfest Platter Straße	42
Sommerfest im Simeonhaus	44
WIESBADEN ENGAGIERT!	46
Weihnachtsessen im Tattersall	48
Spenden aus der Tombola	50
<b>GWW inside</b>	
Am Bedarf ausgerichtet: das betriebliche Gesundheitsmanagement	52
<b>Bilanz   Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	59
<b>Impressum</b>	66

## DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

*Christoph Manjura*

Seit dem 1. Juli 2017 leite ich das Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration und bin zudem Aufsichtsratsvorsitzender der kommunalen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe. Eine abwechslungsreiche, fordernde Aufgabe, der ich tagtäglich gerne nachkomme. Denn als Sozialdezernent der Landeshauptstadt Wiesbaden sehe ich es als eine meiner vordringlichsten Aufgaben an, das Miteinander in der Stadt zu wahren und es gemeinsam mit den Menschen vor Ort zu gestalten.

Neben vielen Themen, die uns dabei tagtäglich beschäftigen, hat sich bereits in den zurückliegenden Jahren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als zunehmend zentraler Handlungsschwerpunkt herausgestellt.

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Damit einher gehen anhaltend hohe Geburtenzahlen. Mit Blick auf diese positive Entwicklung müssen wir jedoch unsere Anstrengungen fortsetzen und ausweiten, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt zu schaffen. Denn längst sind es nicht mehr nur diejenigen mit sogenannten »kleinen Einkommen«, die es schwer haben, sich am Wohnungsmarkt selbstständig zu versorgen – auch die Haushalte mit einem mittleren, durchschnittlichen Einkommen erleben es zunehmend als Herausforderung, in Wiesbaden – aber auch im gesamten Rhein-Main-Gebiet – eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere die kommunalen Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe, die gemeinsam einen Bestand von über 13.000 Wohnungen verantworten, leisten hier einen wichtigen Beitrag. Denn die überwiegende Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger unserer

Stadt lebt in Mietwohnungen; jede zehnte Mietwohnung befindet sich in städtischem Besitz – es ist unsere Aufgabe, nicht nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern über die angebotenen Mietpreise auch regulierend auf den Markt einzuwirken.

Bereits 2013 ist die GWW hier aktiv geworden und hat zugesagt, bis 2021 rund 1.200 Wohnungen im Stadtgebiet zu bauen. Aufgrund der zahlreichen Neubauprojekte, die in den Folgejahren realisiert worden sind, kann dieses Ziel locker erreicht werden. Doch damit nicht genug. Um dem nach wie vor wachsenden Bedarf Rechnung tragen zu können, haben der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der GWW in 2017 ein weiteres Paket beschlossen: Bis 2030 will die GWW ihren Wohnungsbestand um ein Drittel ausweiten.

Konkret bedeutet dies, dass die bisherigen Neubauaktivitäten noch weiter intensiviert werden, dass im Stadtgebiet bis 2030 etwa 4.000 neue Wohnungen durch die GWW errichtet werden, dass hierfür Investitionen in Höhe von rund 1 Mrd. Euro angestrebt werden, dass gleichzeitig aber auch die umfangreichen Investitionen in die energetische Optimierung des Bestands (derzeitige Sanierungsquote: ca. 3%) fortgesetzt werden. Dies ist ein bedeutender Schritt in die richtige Richtung; denn ein wichtiges Element, dem enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen, ist: bauen, bauen, bauen.

Gleichzeitig müssen wir aber auch gewillt sein, neue Wege zu beschreiten, beispielsweise durch alternative und neue Wohnkonzepte, die mittlerweile deutschlandweit auf dem Vormarsch sind. Indem wir Wohnprojek-

te sowohl gemeinschaftlich mit der Kontaktstelle »Runder Tisch gemeinschaftliches Wohnen« unterstützen, aber auch als GWW direkt, leisten wir hier in mehrfacher Hinsicht einen wichtigen Beitrag. Und indem wir Grundstücke zur Verfügung stellen und bei Planungen unterstützen, gestalten wir zeitgleich das Miteinander in unserer Stadt. Wenn man sich aktiv in die Nachbarschaft einbringen und Gemeinschaft entstehen lassen möchte, ist man bei einem solchen Wohnprojekt gut aufgehoben.

Als Aufsichtsratsvorsitzender, aber auch als Wohnungsdezernent freue ich mich, dass in diesem Jahr das gemeinschaftliche Wohnprojekt Horizonte e.V. im Quartier Weidenborn einzieht, ein Projekt, das dank engagierter Mitstreiterinnen schlussendlich zum Erfolg geführt hat und eine unglaubliche Bereicherung für das Quartier – vor allem aber für die Nachbarschaft im Weidenborn – darstellen wird. Wohnungsneubau, Bestandssanierungen, Einbindung neuer Wohnkonzepte – diesen Pfad möchte ich auch in Zukunft gemeinsam mit der Geschäftsführung der kommunalen Wohnungsunternehmen GWW und GeWeGe beschreiten. Ich werde mich in meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender auch in Zukunft dafür einsetzen, dass wir gerade als kommunale Gesellschaft Sorge dafür tragen, den Menschen in unserer Stadt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Abschließend möchte ich im Namen des gesamten Aufsichtsrates allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen herzlichen Dank aussprechen. Sie tragen durch ihre engagierte Arbeit dazu bei, dass sich so viele Menschen in Wiesbaden zu Hause fühlen können!

## 1. QUARTAL

**QUARTIER »WALDSTRASSE SÜD«****RICHTFEST FÜR »ULRICH-WEINERTH-HÄUSER«**

Im August 2015 wurden die Pläne für die Schaffung von neuem Wohnraum im Quartier »Waldstraße Süd« offiziell vorgestellt. Nachdem im Juli 2016 der Grundstein für die insgesamt 28 neuen Wohnungen gelegt werden konnte, war im **Januar** 2017 der Zeitpunkt gekommen, mit dem Richtfest den nächsten Baufortschritt zu feiern. Das Neubau-Ensemble in der Baumstraße 1 ist dem GWW-Aufsichtsratsmitglied Ulrich Weinerth gewidmet.

markt aus eigenen Kräften nur schwer mit adäquatem Wohnraum versorgen können. Parallel zur Entwicklung der Neubauten hat die GWW für ihren denkmalgeschützten Wohnungsbestand im Quartier auch ein Sanierungskonzept erarbeitet. Danach werden die 64 Wohnhäuser mit insgesamt 240 Wohnungen, die zwischen 1929 und 1932 erbaut worden und als Kulturdenkmal klassifiziert worden sind, seit 2010 sukzessive modernisiert.



Weinerth war viele Jahre Vorsitzender im Ausschuss für Soziales und Gesundheit, hat die GWW als Aufsichtsratsmitglied über einen langen Zeitraum fachlich versiert begleitet und sich dabei stets auch für die Interessen der Mieter eingesetzt. Er verstarb 2015 unerwartet. Mit der namentlichen Widmung der Neubauten erweist die GWW seinem sozialen Engagement, auch für das Quartier »Waldstraße Süd«, deshalb besonderes Andenken. 40 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen, die Ende 2017 bezugsfertig wurden, sind mit öffentlichen Mitteln entstanden und somit Haushalten vorbehalten, die sich in dem stark nachfragegeprägten Wohnungs-





*Hat sich etabliert: das Wohnbetreuer-Projekt.*

## PILOTPROJEKT ETABLIERT

### WOHNBETREUER 6.0

Zwei Jahre können schnell vorübergehen. Ende **Januar** neigte sich die bereits fünfte Staffel des Wohnbetreuerprojektes dem Ende zu. Zum Abschied luden sie noch mal alle Kooperationspartner, die das Projekt in dieser Zeit unterstützt, begleitet und gefördert hatten, zu Kaffee, Tee und Kuchen in das Wohnbetreuer-Büro in die Brunhildenstraße ein. Die sechste Staffel mit den fleißigen Helfern nahm am 1. Juli ihre Arbeit auf. Die Ausschreibung hat die BauHaus Werkstätten Wiesbaden für sich entscheiden können. Die Wohnbetreuer bieten ein spezielles Serviceangebot, von dem insbesondere ältere, gesundheitlich eingeschränkte sowie alleinerziehende GWW-Mieter profitieren können. 2008 startet die erste Staffel als Pilotprojekt. Inzwischen erfreut sich das preisgünstige Serviceangebot bei den GWW-Mietern einer wachsenden Beliebtheit.

*Rund 18 Mio. Euro investiert die GWW in die Sanierung der denkmalgeschützten Wohnhäuser.*



*2019 werden die Arbeiten an den 116 Mietwohnungen abgeschlossen sein.*



## SANIERUNG »QUARTIER WESTERWALDSTRASSE«

### ENDSPURT FÜR HISTORISCHE WOHNHÄUSER

Im **März** fand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Bürgermeister Arno Goßmann, ein gemeinsamer Rundgang durch das Quartier »Westerwaldstraße« statt. Das Gros der Wohnhäuser wurde 1926 errichtet und steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Um die insgesamt 116 Mietwohnungen, die sich bautechnisch in einem schlechten Zustand befanden, nachhaltig zukunftsfähig zu machen, investiert die GWW insgesamt mehr als 18 Mio. EUR. Zur energetischen Optimierung der historischen Wohnhäuser bekamen die Fassaden – in Abstimmung mit dem Denkmalschutz – ein spezielles Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle.

Sämtliche Gesimse, Traufkästen und Ornamente wurden aufgearbeitet bzw. nachgebaut. Zudem mussten die Sandstein- und Natursteinsockel aufgearbeitet, ausgebessert und instandgesetzt werden. Darüber hinaus waren die Bäder, Elektroinstallationen und Heizungsanlagen nicht mehr zeitgemäß. In Teilen war auch eine Anpassung der Grundrisse erforderlich, weswegen die Sanierung der Wohnhäuser in unbewohntem Zustand durchgeführt und auf mehrere Bauabschnitte verteilt wurde. Der Startschuss für die umfangreichen Sanierungsarbeiten fiel 2013, 2019 werden die Maßnahme voraussichtlich abgeschlossen und die letzten Wohnungen wieder bezugsfertig sein.



## 2. QUARTAL

**EINBLICKE IN DIE GWW**

## DER »GIRLS' UND BOYS' DAY

Wie baut man ein Wohnhaus? Wie vermietet man eine Wohnung? Und was macht ein Wohnungsunternehmen wie die GWW eigentlich sonst noch so? Antworten darauf erhielten die Teilnehmer im **April** beim »Girls' und Boys' Day 2017«.

Einen Tag lang gewährte die GWW insgesamt 17 Schülerinnen und Schülern Einblick in die Arbeit des größten Wohnungsunternehmens der Stadt. Die GWW-Azubis Jessica Grosmann und Maximilian Köller haben diesen Tag organisiert. 2016 nahm die GWW erstmals an dem bundesweiten »Berufe-Schnuppertag« für Schüler teil. Auch 2018 haben Jugendliche wieder die Möglichkeit, den facettenreichen Alltag eines Immobilienkaufmanns bei der GWW kennenzulernen.

*Eine Baustelle einmal live erleben.*



*Auch eine Projektarbeit stand auf dem Programm.*

**FORSCHUNGSPROJEKT**

## ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPTE ZUKUNFT

Die GWW hat bereits sehr früh damit begonnen, ihren in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand energetisch in ein neues Zeitalter zu überführen. Die Erfahrungen, die das Unternehmen in mehr als zehn Jahren energetischer Sanierungen gesammelt hat, bilden ein fachlich solides Fundament für ein Forschungsprojekt, für das die GWW gemeinsam mit der RWTH Aachen University im **April** bei der Bundesregierung entsprechende Fördermittel beantragt hat. Erklärtes Ziel dieses Forschungsvorhabens mit mehreren Projektbeteiligten ist, zukunftsweisende Sanierungskonzepte für Bestandsgebäude zu entwickeln, bei denen ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energien zum Einsatz kommt. Über die Annahme des Antrags wird voraussichtlich in 2018 entschieden.

## RUHESTAND

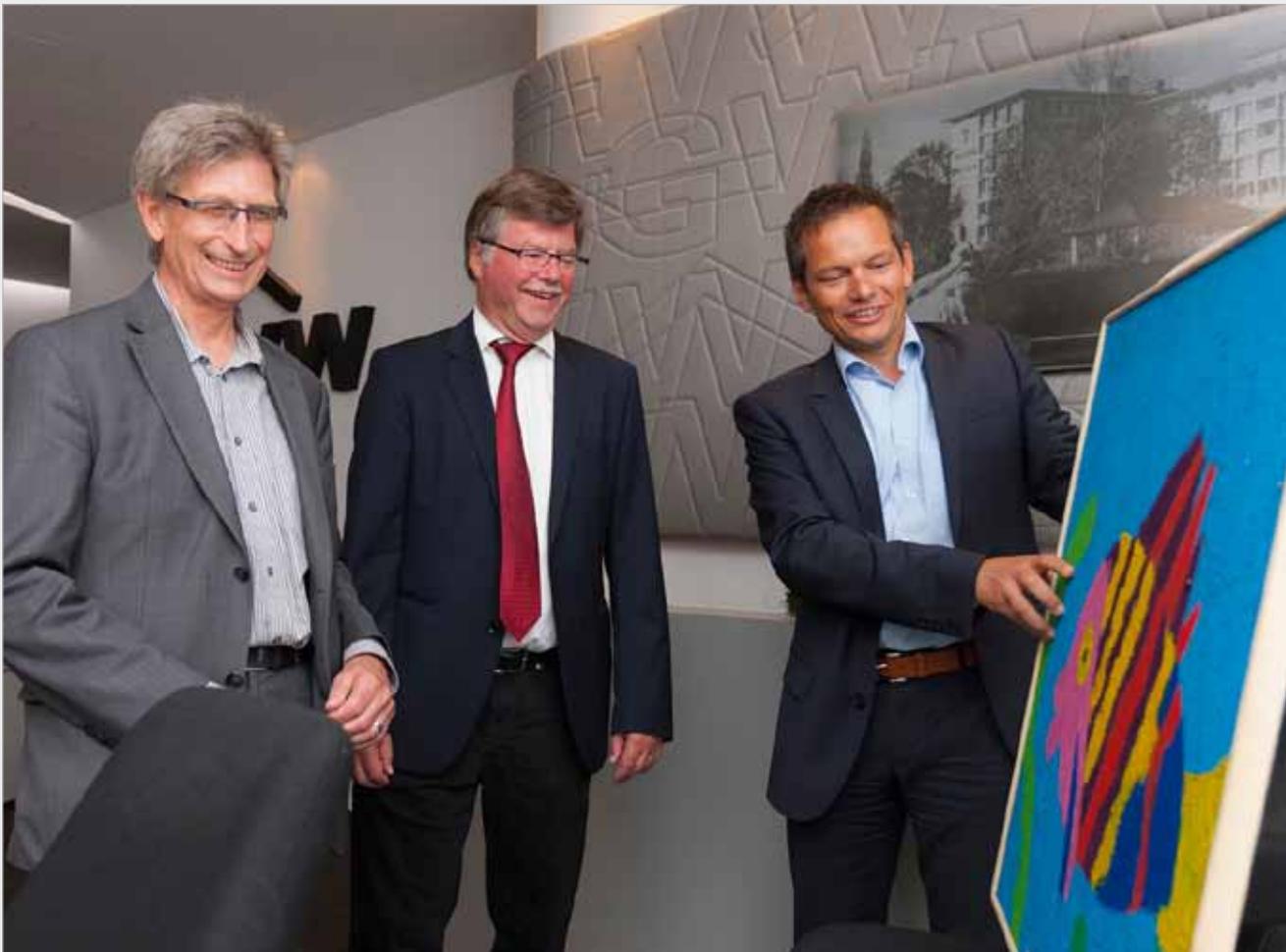
### BÜRGERMEISTER ARNO GOßMANN VERABSCHIEDET

2013 hat Bürgermeister Arno Goßmann den Vorsitz des GWW-Aufsichtsrates übernommen. Fünf Jahre später wurde er im **Juni** von der gesamten Belegschaft gebührend in den Ruhestand verabschiedet. Arno Goßmann hat für die Wohnungssuchenden in der Stadt viel bewegt: Unter seiner Führung wurde die erste Etappe des großen Wohnungsneubauprogramms auf den Weg gebracht und von der GWW zügig umgesetzt. Schnell zeichnete sich jedoch ab, dass das nicht ausreicht, um der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt hinreichend Rechnung zu tragen. So stellte der Aufsichtsrat unter seiner Leitung 2016 abermals die Weichen, um die Wohnungsbauinvestitionen noch einmal deutlich auszuweiten. Arno Goßmann hat dabei stets darauf geachtet, dass die Leistungsfähigkeit von GWW und GeWeGe durch die Investitionen in Neubau- und Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet werden. Es war ihm immer wichtig, dass die kommunalen Gesellschaften ein wirtschaftlich solides Fundament haben, damit sie die anstehenden Aufgaben auch tatsächlich bewerkstelligen können.



*Bild links:  
GWW und GeWeGe verabschieden  
den Aufsichtsratsvorsitzenden,  
Bürgermeister Arno Goßmann*

*Bild unten:  
Zur Erinnerung: ein Stück Bauzaun  
vom Sauerlandzentrum.*



## 3. QUARTAL

**STAFFELÜBERGABE**

CHRISTOPH MANJURA  
ÜBERNIMMT GWW-AUFSICHTSRATSVORSITZ

Zum 1. **Juli** hat der Dezernent für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration den Vorsitz des GWW-Aufsichtsrates übernommen. Christoph Manjura gehört dem Gremium bereits seit 2013 an und stattete der GWW-Belegschaft gleich zu Beginn seiner Amtsübernahme einen Besuch ab. Ebenso wie seinem Vorgänger ist ihm das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ein wichtiges Anliegen.

**PREISWERTER WOHNRAUM**

MINISTERIN ÜBERBRINGT  
MEHRERE FÖRDERBESCHEIDE

Gleich zwei Mal binnen sieben Wochen kam die Hessische Staatsministerin Priska Hinz bei der GWW vorbei, um die Förderbescheide für verschiedene Neubauprojekte persönlich zu überbringen. Am 21. Juli überreichte sie den Bescheid für die geförderten Wohnungen, die in der Baumstraße 1 entstehen. Am 6. **September** kam sie nach Kostheim in die Zelterstraße 1–5. Dort investiert die GWW rund 8 Mio. EUR in den Bau von insgesamt 46 neuen Mietwohnungen. Rund 30 Prozent davon werden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Ministerin zeigte sich bei ihren Besuchen sehr erfreut darüber, dass die Wohngebäude nicht nur mit einem besonders guten Energieeffizienzstandard aufwarten können, sondern vor allem mit einer guten Architektur. Ob eine Wohnung mit Fördermitteln errichtet worden ist oder nicht, lässt sich bei der GWW nur noch an der Wohnungsgröße ablesen. Baukulturelle Qualitätsunterschiede sind bei den GWW-Neubauten für unterschiedliche Zielgruppen heute nicht mehr ablesbar.



## LEBENSRETTEN UNTERSTÜTZEN

### FEUERWEHR ÜBT IN GWW-WOHNHÄUSERN

Auch leer stehende Bestandsgebäude, die abgerissen werden sollen, erfüllen mitunter noch einen guten Zweck. So ermöglichte die GWW der Kostheimer Feuerwehr, die leer gezogenen Wohnhäuser in der Zelterstraße für eine Notfallübung zu nutzen. Derartige Übungsgelegenheiten leisten den Lebensrettern wertvolle Hilfe, weil sie unter möglichst realitätsnahen Bedingungen den Ablauf von Einsätzen trainieren können. Die ortsansässige Feuerwehr nutzte die Chance, den Ernstfall »Brandstiftung« zu proben. Da die Gelegenheiten für solche realitätsgetreuen Übungen auch für die Nachwuchskräfte selten sind, nahm zudem die Kostheimer Jugendfeuerwehr daran teil sowie die Kameraden der Wehren Nordenstadt, Medenbach und Delkenheim.

*Überbringerin der  
guten Nachrichten:  
Staatsministerin  
Priska Hinz*







*Die fensterlose Häuserwand in der Hermann-Brill-Straße 26 wurde neu in Szene gesetzt.*

## NEU INSZENIERT

### FASSADENKUNST IN DER HERMANN-BRILL-STRASSE

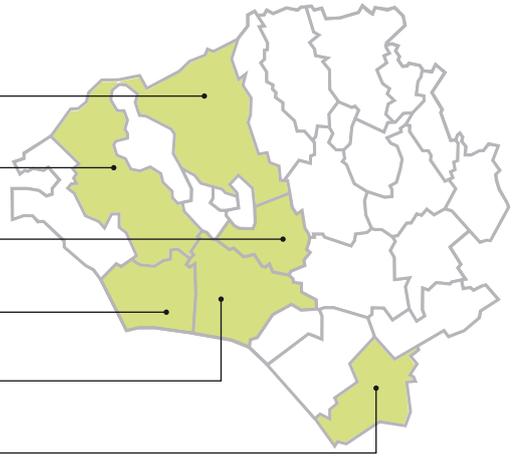
Eine fensterlose Häuserwand, die etwa 13 Meter hoch und knapp 10 Meter breit ist, bietet für Fassadenkünstler genau die richtige Größe, um den kreativen Ideen freien Lauf zu lassen. Auf Anregung der bekannten Moderatorin und Projekt-Schirmherrin, Sonya Krauss, beauftragte die GWW Andreas von Chrzanowski in der Hermann-Brill-Straße 26 eine solche Häuserwand neu in Szene zu setzen. Der gebürtige Deutsche mit dem Künstlernamen »Case« ist eine namhafte und anerkannte Größe in der internationalen Graffiti-Szene. Sein Markenzeichen: Die Verknüpfung von klassischer Graffiti mit fotorealistischen Elementen. Anfang **Oktober** legte er in der Hermann-Brill-Straße los. Für die Umsetzung seiner Idee benötigte er eine Woche.

*Der Graffiti-Künstler, Andreas von Chrzanowski (Case) ist eine anerkannte Größe und weltweit gefragt.*

# Wachstum gestalten

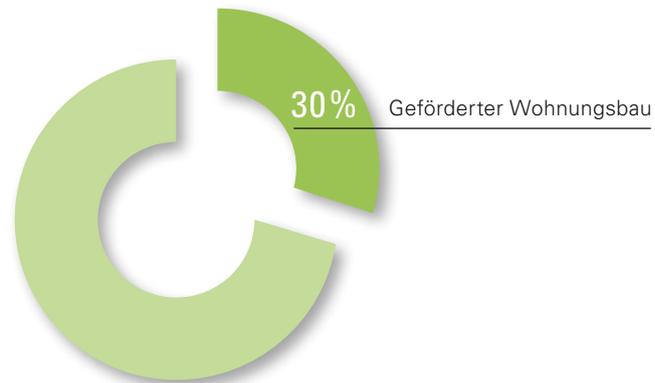


- Wiesbaden-Nordost  
**Thaerstraße**, 151 WE
- Wiesbaden, Stadtteil Kohlheck  
**Das Waldviertel**, 275 WE
- Wiesbaden-Südost  
**Weidenborn** Quartier A, D und G, 189 WE
- Wiesbaden-Schierstein  
**Hermann-Löns-Siedlung**, 265 WE
- Wiesbaden-Biebrich  
**Gräselberg – Auf den Eichen**, 400 WE
- Mainz-Kostheim  
**Wiesbadener Straße**, 31 WE



Die Situation auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt hat sich im Berichtszeitraum 2017 abermals weiter verschärft: Die Nachfrage ist anhaltend hoch. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage macht sich nach wie vor im bezahlbaren Segment am deutlichsten bemerkbar. Anerkannte Experten betonen deshalb regelmäßig mit Nachdruck, dass es nur eine wirklich wirksame Maßnahme dafür gibt, die Situation auf den Wohnungsmärkten in den prosperierenden Metropolregionen zu entspannen: »Die Neubauaktivitäten müssen stärker forciert werden«, so der einhellige Appell. Doch das ist (wie so oft) leichter gesagt als getan.





# 1.200 Wohnungen p.a.

DAS ZIEL DER STADT



# Wachstum gestalten



Wohnungsbau ist im 21. Jahrhundert von einer größeren Vielzahl unterschiedlicher Faktoren abhängig, als es noch zur Mitte des 20. Jahrhunderts der Fall war. Das veranschaulicht ein kurzer Rückblick auf die Leistungen, die die GWW in ihren Anfangsjahren erbracht hat: Bereits innerhalb der ersten beiden Jahre nach Gründung des Unternehmens ist es gelungen, für die Bürger in der Stadt insgesamt 547 Wohnungen zu errichten. Schon 1965 konnte die Fertigstellung der 5.000. Wohnung gefeiert werden. Die Taktzeit von der Planung über die Genehmigung bis hin zur Bezugsfertigkeit war enorm. Aus gutem Grund, denn die damaligen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau waren günstig. Abgesehen davon, dass der politische Wille, Wohnraum zu schaffen, von der Verwaltung entsprechend mitgetragen wurde, gab es deutlich weniger regulatorische Anforderungen, die erfüllt werden mussten. Mithin gestalteten sich auch die Genehmigungsprozesse für die Verwaltungen weniger komplex und aufwendig. Entscheidend war jedoch vor allem eines: Es herrschte seinerzeit kein Mangel an schnell verfügbaren und bezahlbaren Grundstücken, die zügig bebaut werden konnten.

Und genau das ist inzwischen der Engpassfaktor Nr. 1. Nach Berechnungen der Stadt Wiesbaden müssen jedes Jahr rund **1.200 NEUE WOHNUNGEN NEU GEBAUT WERDEN**. 30 Prozent davon sollen im geförderten Segment entstehen, damit sich die Situation insbesondere im bezahlbaren Segment entspannt. Da die klassischen Bauträger und Projektentwickler sich traditionell auf andere Zielgruppen und Markt-

segmente fokussieren, ist die GWW als größtes kommunales Wohnungsunternehmen für die Stadt ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Erreichung der ausgegebenen Wohnraumversorgungsziele. Zwar sind alle Grundstücke, die die GWW bislang in ihrem Portfolio hatte, bebaut, doch eine planerische Auseinandersetzung mit den Arealen eröffnet an verschiedenen Stellen in der Stadt immer noch ungenutzte Potenziale, weil die Grundstücke in den Fünfzigerjahren vergleichsweise locker bebaut wurden. Nicht selten lassen sich durch ein neues, durchdachtes Planungskonzept die Wohnflächenvolumina deutlich erhöhen und gleichzeitig können auch die baukulturellen Qualitäten eines Quartiers im Interesse der Bewohner signifikant verbessert werden.

Die Restrukturierung eines bestehenden Wohngebietes erfordert allerdings einen langen Atem, wie sich an der »Quartiersentwicklungsmaßnahme Weidenborn« ablesen lässt. Diese Restrukturierung des Wohngebietes beanspruchte einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren.



# 4.000 Wohnungen

DAS BAUPROGRAMM DER GWV





## DIE HERAUSFORDERUNG:

## Wachstum gestalten

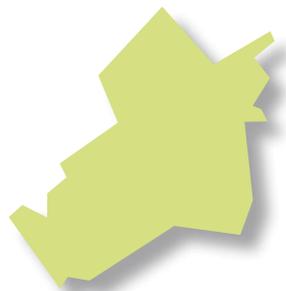


Parallel zu Restrukturierungsaktivitäten werden durch die GWW immer wieder auch mit kleineren Maßnahmen vorhandene Baulücken geschlossen bzw. bestehende Wohngebäudeensemble durch das Einfügen von Neubauten stimmig ergänzt, was unter anderem die Punkthäuser in der Kostheimer Landstraße sowie Hochheimer und Innsbrucker Straße – der Kostheimer Gartensiedlung – beispielhaft veranschaulichen. An manchen Standorten lassen sich Bestandsgebäude zudem durch Anbauten sinnvoll ergänzen. So sind unter anderem in der Passauer Straße 36 a und 38 a insgesamt 16 neue Wohnungen entstanden. Lassen es die baulichen Gegebenheiten zu, können Bestandsgebäude noch aufgestockt werden. Durch dieses Bündel von Maßnahmen gelang es der GWW, über die Jahre auf eigenen Grundstücken ein Potenzial von rund 1.200 zusätzlichen Wohnungen zu heben. Es zeichnete sich jedoch schnell ab, dass das bei anhaltender Nachfrage bei Weitem nicht ausreichen wird.

Mithin wurde eine Ausweitung des Wohnungsneubauprogramms auf den Weg gebracht, wonach geplant ist, **BIS 2030 RUND 1 MRD. EUR IN DEN BAU VON ETWA 4.000 WOHNUNGEN** zu investieren. Zur Umsetzung dieses Neubauvolumens benötigt die GWW allerdings Grundstücke. Die Flächenakquise ist für die GWW mit enormen Herausforderungen verbunden. Denn die Kaufpreise für Bauland haben sich in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben entwickelt. 2016 kostete ein Quadratmeter baureife Grundstücksfläche in Wiesbaden im Schnitt rund 610 EUR.

Je nach Lagequalität gibt es von diesem Durchschnittswert erhebliche Abweichungen nach oben. Aufgrund des großen Interesses von Bauträgern und Projektentwicklern am Standort Wiesbaden finden Grundstückstransaktionen immer öfter im Rahmen von Bieterverfahren statt. Für die GWW ist eine Teilnahme an diesem Procedere keine Option, weil sich die hohen Grundstückspreise mit der Mietpreispolitik des Unternehmens nicht in Einklang bringen lassen – die GWW hat sich dazu verpflichtet, im frei finanzierten Neubau Wohnungen lediglich zum Mittelwert des Mietspiegels anzubieten. Das Wohnungsunternehmen ist deshalb darauf angewiesen, Flächen deutlich unter Marktwert zu erwerben.

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat kommen bei der Identifikation von Ankaufspotenzialen deshalb zunächst nur solche Flächen auf die Einkaufsliste, die sich im direkten oder indirekten Einflussbereich der Stadt Wiesbaden befinden. Das hat den Vorteil, dass die Stadtplanung selbst ein B-Plan-Verfahren durchführt. Ungeachtet dessen erweist es sich von Vorteil, dass die GWW über fundierte Erfahrungen bei der Entwicklung von schwierigen Standorten verfügt und somit an Stellen Entwicklungen forcieren kann, die typische Bauträger üblicherweise nicht im Fokus haben.



# Wiesbadener Straße 26

31 WOHNUNGEN



# Wachstum gestalten



## MEILENSTEIN BEI DER FLÄCHENAKQUISE

2017 ist es gelungen, zwei Grundstücke zu erwerben, die hinsichtlich ihrer Größe und Baureife unterschiedlicher nicht sein könnten: So konnte im März mit der Stadt Mainz in Kastel der Kaufvertrag über das 2.700 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Wiesbadener Straße 26, unterzeichnet werden. Dort entstehen insgesamt **31 ZWEI- BIS VIERZIMMERWOHNUNGEN**, davon 14 im geförderten Segment.

Drei Architekturbüros waren im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung dazu eingeladen, ihre konzeptionellen Ideen für die Neubebauung zu entwickeln. Im November fiel die Entscheidung, dass die Pläne des Wiesbadener Büros *grabowski spork architektur* umgesetzt werden sollen. Die Bemühungen der GWW, auch noch die angrenzenden Grundstücke zu erwerben, um an dieser Stelle mehr Wohnraum zu schaffen, führten leider nicht zum gewünschten Erfolg. Mit dem Bau der neuen Wohnhäuser wird voraussichtlich 2018 begonnen.

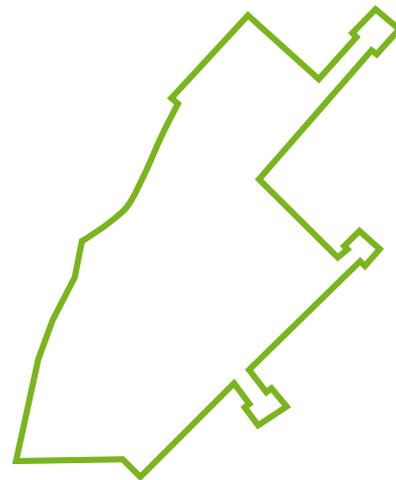


# Gräselberg — Auf den Eichen

400 WOHNUNGEN



# Wachstum gestalten



Im Dezember konnte schließlich mit der hessischen Landeshauptstadt der Kaufvertrag über ein bedeutendes Areal im Stadtteil Biebrich abgeschlossen werden: Das rund 7,4 Hektar große Areal GRÄSELBERG – AUF DEN EICHEN soll in mehreren Abschnitten mit einem Mix unterschiedlicher Miet- und Eigentumswohnungen bebaut werden. **DAS GRUNDSTÜCK BIETET INSGESAMT PLATZ FÜR ETWA 400 WOHNUNGEN.** Dabei entstehen auch Angebote, die auf die Budgets von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zugeschnitten sind. Zudem ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von voraussichtlich etwa 120 Mio. EUR zählt die Entwicklung dieses neuen Wohnquartiers für die GWW in den nächsten Jahren zu den Schlüsselprojekten. Bevor aber die Bagger und Bauleute die Arbeit für den ersten Bauabschnitt mit 150 Einheiten aufnehmen können, muss jedoch erst das Baurecht geschaffen werden. Erfahrungsgemäß sind B-Plan-Verfahren zeitintensiv, sodass mit dem Baubeginn des neuen, zukunftsweisenden Wohnviertels voraussichtlich frühestens ab 2020 zu rechnen ist. Vorgeesehen ist, die Erschließung des Wohngebietes parallel voranzutreiben.

## FINANZIERUNGSMODELL ERPROBT

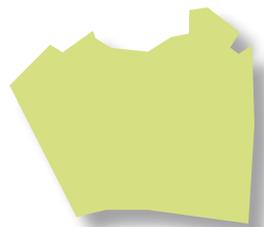
Um die Realisierung des ambitionierten Neubauprogramms finanziell auf ein solides Fundament zu stellen, hat sich die Geschäftsführung

mit dem Aufsichtsrat darauf verständigt, weiterhin einen Teil der Investitionen über Bauträgergeschäfte zu finanzieren. So sind in dem geplanten Wohnviertel Areal GRÄSELBERG – AUF DEN EICHEN neben Eigentumswohnungen auch Reihenhäuser geplant. Dieses Finanzierungsmodell hat sich schon in den Anfängen der GWW-Unternehmensgeschichte bewährt: Bereits 1954 veräußerte die GWW die rund 400 Wohnungen, die das Unternehmen zuvor an der Bierstadter Höhe errichtet hatte, an die Bundesrepublik Deutschland. Mit dem erzielten Erlös aus dem Verkauf der »Crestview«-Siedlung konnten in den Folgejahren weitere bedeutende Neubauprojekte mit insgesamt 950 Wohnungen realisiert werden – wie zum Beispiel die Wohngebiete WEIDENBORN UND FREUDENBERG.

## KOMMUNIKATION IST EIN ERFOLGSFAKTOR

Die Einbindung unterschiedlicher Entscheidungsträger und Multiplikatoren ist für den Erfolg von Wohnungsbauprojekten mittlerweile unabdingbar. Sind größere Neubauvorhaben in einem Stadtteil geplant, sucht die GWW deshalb frühzeitig den direkten Kontakt mit den jeweiligen Ortsbeiräten, um die Gremien über die Planungen zu informieren und gegenüber den Bürgern Dialogbereitschaft zu zeigen. Das gilt insbesondere bei Restrukturierungsmaßnahmen. 2017 wurden mehrere Ortsbeiräte aufgesucht, um die jeweils stadtteilrelevanten Neubaupläne vorzustellen.

*V.l.n.r.:  
Lea Gundlach (Bereich Projektentwicklung), Hermann Kremer (GWW-Geschäftsführer)  
und Berthold Bogner (Prokurist und Bereichsleiter Bestandsentwicklung) freuen sich  
über den Ankauf des Grundstücks »Gräselberg – Auf den Eichen«.  
Foto: S. Schwarzer/GWW)*



# Hermann-Löns-Siedlung

265 WOHNUNGEN



# Wachstum gestalten

## SCHIERSTEIN: HERMANN-LÖNS-SIEDLUNG

Im März stieß die Vorstellung der Pläne für den Neubau der HERMANN-LÖNS-SIEDLUNG im Ortsbeirat und bei den Bürgern überwiegend auf eine breite Zustimmung. Das Quartier wurde in den Sechziger Jahren errichtet und weist aufgrund der damaligen einfachen Bauweise mittlerweile erhebliche Defizite auf. So fehlt es beispielsweise an Aufzugsanlagen, weswegen die Wohnungen nicht barrierefrei erschlossen werden können. Dieser Mangel betrifft insbesondere die älteren Bewohner. Darüber hinaus gibt es nicht genügend Stellplätze für den ruhenden Pkw-Verkehr. Hinzu kommen ein nicht mehr zeitgemäßer energetischer Standard und ein unzureichender Schallschutz.

Mit der Neubebauung lassen sich diese Defizite beseitigen und die Wohnqualität des Quartiers kann insgesamt deutlich verbessert werden. Das rund **25.000 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK BIETET PLATZ FÜR 265 MIETWOHNUNGEN**, von denen ein Teil mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Die Realisierung erfolgt ab 2018 in mehreren Bauabschnitten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 57 Mio. EUR.





# Das Waldviertel

275 WOHNUNGEN



# Wachstum gestalten

## DOTZHEIM: DAS WALDVIERTEL

Im April erfolgte die Vorstellung der Pläne für das neue Waldviertel, das auf dem Areal des ehemaligen Simeonhauses entsteht. Der Erwerb des Grundstücks erfolgte bereits 2014. Da der Bebauungsplan von 1964 ausschließlich die Nutzung »Altenheim« vorsah, musste für die Nutzungsänderung allerdings zunächst ein B-Plan-Verfahren angestrengt werden. Knapp zwei Jahre wurde unter Einbindung der zuständigen Behörden und Ämter daran gearbeitet.

**DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT VOR, AUF DEM 4 HEKTAR GROSSEN AREAL IN MEHREREN BAUBSCHNITTEN RUND 275 WOHNUNGEN ZU BAUEN**, knapp die Hälfte davon als Zweizimmerwohnungen. Die bauvorbereitenden Maßnahmen wurden zum Jahresende eingeleitet. Denn um den Weg für die Neubebauung zu ebnen, müssen zunächst Schritt für Schritt die Bestandsgebäude entkernt, niedergelegt und sämtliche Baustoffe fachgerecht entsorgt werden. Der erste Bauabschnitt umfasst sieben Punkthäuser mit insgesamt 80 Mietwohnungen.



# Thaerstraße

151 WOHNUNGEN



# Wachstum gestalten

## NORDOST: THAERSTRASSE

Im Mai hat die GWW dem Ortsbeirat die Pläne für die Restrukturierung ihrer Wohnhäuser im Gebiet Thaerstraße/Idsteiner Straße präsentiert. Auch diese **WOHNANLAGE MIT INSGESAMT 151 WOHNUNGEN** weist Defizite auf, die denen der Wohnhäuser in der HERMANN-LÖNS-SIEDLUNG vergleichbar sind. Aufgrund der besonderen Lagequalitäten wurden fünf Architekturbüros zu einem Architektenwettbewerb eingeladen, in dem folgende Determinanten für die Neukonzeption des Quartiers vorgegeben wurden:

- Angestrebt wird eine Mischnutzung mit Eigentums- und Mietwohnungen.
- Es soll auch geförderter und barrierefreier Wohnraum entstehen.
- Alle Wohnungen werden Balkone oder Terrassen erhalten und der hohe Grünflächenanteil soll erhalten bleiben.

Den Wettbewerb für den ersten Bauabschnitt hat das Wiesbadener Büro Bitsch+Bienstein für sich entschieden. Mit dem Bau der 52 Mietwohnungen kann möglicherweise 2018 begonnen werden. Das Angebot dieses Abschnitts ist den Bestandsmietern vorbehalten, die damit die Möglichkeit haben, in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Das Investitionsvolumen für das Bauprojekt mit 156 Wohnungen, das über einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren realisiert wird, beläuft sich auf rund 45 Mio. EUR.



# Endspurt für ein städtebauliches Großprojekt

*Die Neugestaltung des Wohngebietes Weidenborn nähert sich dem Ende: 2017 fiel der Startschuss für die letzten Bauabschnitte.*

*GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer und Thomas Keller, Prokurist und Bereichsleiter Bau/Technik, über »ihr« Dekadenprojekt.*



Als feststand, dass der gesamte Wohnungsbestand der GWW im Weidenborn abgerissen werden muss: War das ein Schock?

**Hermann Kremer:** *Ja, das war für uns alle zunächst ein sehr großer Schock. Alle 521 Wohnungen waren ja noch bewohnt – und das überwiegend mit Erstmietern, entsprechend hoch war der Anteil älterer Mieter. Zugleich mussten die anstehenden Investitionen auch finanziert werden.*

Wie kam es eigentlich dazu, dass das Wohngebiet restrukturiert werden musste?

**Hermann Kremer:** *Eigentlich hatten wir 2004 die Idee, die Wohnhäuser in der Welschstraße 2–4 zu sanieren und aufzustocken, um neuen Wohnraum zu schaffen. Als es um die Umsetzung ging, wurde jedoch schnell deutlich, dass das nicht funktioniert, weil die Gebäude erhebliche Schäden aufwiesen. Das war schließlich der Auslöser, sich mit dem gesamten Wohngebiet zu befassen.*

Dabei mussten Sie feststellen, dass nahezu alle Wohngebäude ein Problem hatten.

**Hermann Kremer:** *Richtig. Bei der Prüfung des Gebäudebestands zeigte sich, dass sich der bautechnische Mangel durch eine Sanierung nicht beheben ließ. Denn die Ursache für die Rissbildungen und Schiefstellungen lag in der damaligen Bauweise. In den 1950er- und 60er-Jahren wurden die Häuser auf Streifenfundamenten gebaut. Diese konnten den Bewegungen des Baugrundes auf Dauer nicht standhalten.*



GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer

Wie ist man an die Planungen für die Restrukturierung des Wohngebietes herangegangen?

**Thomas Keller:** *Die ersten Maßnahmen der Restrukturierung wurden ab 2005 entlang der Welsch- und der Schinkelstraße umgesetzt. Das waren noch relativ kleinteilige Bauabschnitte, mit jeweils 16–18 Wohneinheiten. Erst ab den 47 altersgerechten Mietwohnungen in der Schinkelstraße 19–23 und dem Quartier J konnten wir größere Abschnitte planen und umsetzen.*

*Parallel zu den ersten Baumaßnahmen haben wir für das gesamte Gebiet einen Masterplan erarbeitet. Ziel war es, für das Viertel ein planerisches Gesamtkonzept zu entwerfen. Die Details dazu haben wir in langen und intensiven Verhandlungen mit der Stadt ausgehandelt und in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten, der 2010 endlich unterschreibungsreif war.*



Thomas Keller, Bereichsleiter Bau/Technik



*Die INFOBOX war ein »echter Hingucker« und diente ab 2008 im Quartier als wichtige Anlaufstelle.*



# Endspurt für ein städtebauliches Großprojekt



Was war bei der Neugestaltung des Wohnquartiers besonders wichtig?

**Hermann Kremer:** *Mit der Neukonzeption eröffnete sich vor allem die Chance, ein nachhaltiges Stadtteilquartier mit zeitgemäßen Wohnungsangeboten zu schaffen. Wir haben in nahezu jedem Bauabschnitt Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen geplant. Gleichzeitig war es uns wichtig, für die künftigen Bewohner auch Freiraumqualitäten zu schaffen. Deshalb haben wir den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen verlagert. Damit ist es auch gelungen, mehr Wohnungen zu bauen und trotzdem den hohen Grünflächenanteil zu erhalten.*

Wozu brauchte es dann trotzdem einen städtebaulichen Vertrag?

**Thomas Keller:** *Wir haben für die schrittweise Erneuerung des Viertels einen Zeitraum von rund zehn Jahren veranschlagt. Beide Seiten sollten deshalb eine verlässliche Grundlage haben, indem man sich auf die wichtigsten Parameter wie z. B. Baumassen, Geschosse und Ausnutzungen der einzelnen Bauabschnitte verbindlich einigte. Der Masterplan, den wir dazu im Vorfeld erarbeitet haben, war in diesem Kontext eine gute Vorbereitung. Daraus wurde beispielsweise deutlich, dass wir einen Wechsel zwischen offener und geschlossener Bauweise anstreben, zudem ein durchgehender Fußweg von der Weidenbornstraße bis zur Hauberrisserstraße vorgesehen ist und dass wir – wie Herr Kremer bereits erwähnt hat – insgesamt ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit hohen Aufenthaltsqualitäten schaffen wollen.*

Sie haben den langen Entwicklungszeitraum angesprochen: Konnte das ursprünglich kalkulierte Budget von rund 100 Mio. Euro eingehalten werden?

**Hermann Kremer:** *Die Umsetzung dieser Quartiersentwicklung stellte für das Unternehmen einen enormen Kraftakt dar. Wir haben zu einer Zeit angefangen, in der die Zinsen deutlich höher waren als heute. Aus diesem Grund haben wir von Anfang an auch Eigentumswohnungen geplant, um mit den Erlösen aus den Verkäufen kontinuierlich Eigenkapital zu generieren. Gleichwohl waren die Marktbedingungen 2005 noch gänzlich anders. Während wir heute bereits vor der Fertigstellung eines Projektes nahezu alle Einheiten vermarktet haben, brauchte man damals einen längeren Atem. Die Vorzeichen am Markt änderten sich erst, als wir mit dem Quartier J in die Realisierung gingen.*

**Thomas Keller:** *Hinzu kommt, dass durch die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen und die zunehmende Konjunktur am Bau die Kosten über die Jahre stetig nach oben geklettert sind.*

**Hermann Kremer:** *Zum Vergleich: 2005 haben wir einen Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt zu einem Preis von 1.500 EUR bauen können. Inzwischen sind die Kosten um mehr als 50 Prozent gestiegen.*



Welche Erfahrungen aus diesem besonderen Projekt kommen bei anderen Entwicklungsmaßnahmen zum Tragen?

**Hermann Kremer:** *Unternehmensintern hat ein großer Lernprozess stattgefunden, denn viele Bereiche müssen sehr gut zusammenspielen, um eine Restrukturierungsmaßnahme in dieser Größenordnung auch tatsächlich erfolgreich bewerkstelligen zu können. Dazu zählen beispielsweise das Umzugsmanagement, aber auch die Planung und Logistik. Enorm wichtig ist, dass bereits im ersten Bauabschnitt Mietwohnungen entstehen, um den Mietern im Wohnungsbestand entsprechende Angebote unterbreiten bzw. sie versorgen zu können. Ungeachtet dessen war die Erneuerung des Wohngebiets Weidenborn und später die des Stadtteilquartiers Dantestraße für uns aus heutiger Sicht aber auch ein Glücksfall: Wir waren früh gezwungen, im Bereich Neubau/Projektentwicklung entsprechend personelle Kapazitäten und Know-how aufzubauen. Damit sind wir heute in der Lage, unser ambitioniertes Neubauprogramm mit eigenen Ressourcen umsetzen zu können.*

**Thomas Keller:** *Es hat sich als richtig erwiesen, dass wir fast anderthalb Jahre über die Inhalte des städtebaulichen Vertrags verhandelt haben. Wir haben uns konsequent an das gehalten, was gemeinsam verabredet wurde. Dadurch hat sich das Vertrauen in unsere Arbeit und unsere Zuverlässigkeit gefestigt.*

Gibt es rückblickend etwas, das Sie anders machen würden?

**Hermann Kremer:** *Vom heutigen Erfahrungsstand aus betrachtet, würde man das Projekt insgesamt schneller umsetzen – also mehr Bauabschnitte gleichzeitig realisieren. Und um mehr Wohnraum zu schaffen, würde man die Miet- und Eigentumswohnungen heute sicherlich etwas kompakter planen.*

Herr Kremer, Herr Keller, haben Sie vielen Dank für das Gespräch.

#### Der Weidenborn gestern – heute

	alt	neu			Zuwachs in %
		Eigenbestand	Verkauf	Gesamt	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	66.140	37.482	28.660	66.142	0
Wohnfläche m <sup>2</sup>	34.181	35.319	29.238	64.557	88,87
Flächenbedarf/ Wohnfläche m <sup>2</sup>	1,93	1,06	0,98	1,02	- 47,05
Anzahl der Wohnungen	521	478	299	777	48,14
Durchschnittliche Wohnungsgröße	65,61	73,89	97,79	83,08	26,64



*Weckte bundesweit großes Interesse:  
das QUARTIER F.*



## INTERVIEW

# Endspurt für ein städtebauliches Großprojekt



Die einzelnen Quartiere im Weidenborn

### BUNDESWEIT EINMALIGER MODELLVERSUCH: DAS QUARTIER F

Im Quartier F, das die GWW im Weidenborn errichtet hat, sind zum ersten Mal Wohngebäude miteinander verglichen worden, die hinsichtlich ihrer Lage, der Ausrichtung, Abmessungen sowie der Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind und nur ein einziges Unterscheidungsmerkmal aufweisen: ihren jeweiligen Baustandard. Vier der insge-

samt acht Mehrfamilienhäuser erfüllen den Passivhausstandard. Die anderen vier Wohngebäude wurden zeitgleich nach den Vorgaben der EnEV 2009 errichtet. Ziel des Modellprojekts war es, valide Daten für den Vergleich der Baukosten und des Energieverbrauchs im bewohnten Zustand zu erhalten. Dazu wurden die anfallenden Aufwendungen der Nutzer für Heizung und Strom von 2014 bis 2016 analysiert. Die Ergebnisse lieferten wertvolle Erkenntnisse, die bundesweit große Beachtung fanden.



Das Quartier F im Weidenborn

#### DER MODELLVERSUCH

**Grundstücksbezeichnung**  
Hauberrisserstraße/Welschstraße/Rühstraße, Wiesbaden-Südost

**Grundstücksgröße**  
ca. 5.620 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Gebäude**  
8 Wohnhäuser, wovon zwei Gebäude als Passivhaus und zwei dazu baugleiche Wohnhäuser nach EnEV-Standard errichtet wurden. Vier Häuser sind im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 entstanden.

**Wohnfläche**  
74 Wohnungen mit insgesamt ca. 5.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Wohnungsgrößen**  
Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von knapp 60 m<sup>2</sup> bis rund 116 m<sup>2</sup>

**Pkw-Stellplätze**  
Ca. 70 Tiefgaragen-Stellplätze und ca. 10 oberirdische Stellplätze

**Investitionsvolumen**  
Rund 11 Mio EUR

Die Passivhäuser sind vom Passivhaus Institut Darmstadt 2015 zertifiziert worden.

# Sozial. Engagiert.





Das Schaffen von Wohnungsangeboten für breite Bevölkerungsgruppen zählt seit Gründung der GWW vor bald 70 Jahren zu den Kernaufgaben des Unternehmens. Doch nicht nur das. Soziales bzw. bürgerschaftliches Engagement ist in der DNA der Wohnungsgesellschaft ebenfalls fest verankert. In den vergangenen Jahren hat die GWW eine Vielzahl unterschiedlicher Projekte initiiert, begleitet und gefördert, die das Zusammenleben in der Stadt nachhaltig prägen. Denn etliche Projekte, die sich dem Dreiklang Integration, Partizipation und Prävention zuordnen lassen, haben über die Jahre in der Stadtgesellschaft ihren festen Platz gefunden.



# Info-Nachmittage

LUWIA





# Sozial. Engagiert.

## **BEWÄHRT: DIE LUWIA-INFO-NACHMITTAGE**

Es gibt viele nützliche Informationen und Angebote, die einem dabei helfen können, das Leben zu Hause bis ins weit fortgeschrittene Alter so angenehm wie möglich zu machen. Man muss nur Kenntnis davon haben. Seit 2006 lädt das LuWiA-Team zwei- bis dreimal im Jahr ausgewählte Experten ein, interessierte GWW-Mieter über bestimmte Themen fundiert zu informieren. Die kostenfreien LuWiA-Info-Nachmittage erfreuen sich einer wachsenden Beliebtheit. Nicht selten nutzen die Teilnehmer die Gelegenheit, untereinander ins Gespräch zu kommen, oder verabreden sich im Vorfeld gezielt zum gemeinsamen Besuch. 2017 fanden im Kulturforum insgesamt drei Veranstaltungen statt.





# Platter Straße

SOMMERFEST





# Sozial. Engagiert.



## **GUTE TRADITION: DAS SOMMERFEST IN DER PLATTER STRASSE**

Es braucht nicht viel für ein gelungenes Sommerfest, das im Garten stattfinden soll: Sonne, Kaffee, Kuchen und leckere Köstlichkeiten vom Grill. Die Bewohner der Seniorenwohnanlage in der Platter Straße 150 konnten sich am 21. Juni zudem über die musikalische Untermalung des Nachmittags freuen: Keyboarder Karl-Heinz Neumann wurde gesanglich vom Anthony Gordon unterstützt. Die rundherum guten Rahmenbedingungen des Sommerfests sorgten unter den teilnehmenden GWW-Mietern für eine fröhliche Stimmung und ermunterten den einen oder anderen sogar dazu, das Tanzbein zu schwingen.





# Sommerfest

IM SIMEONHAUS



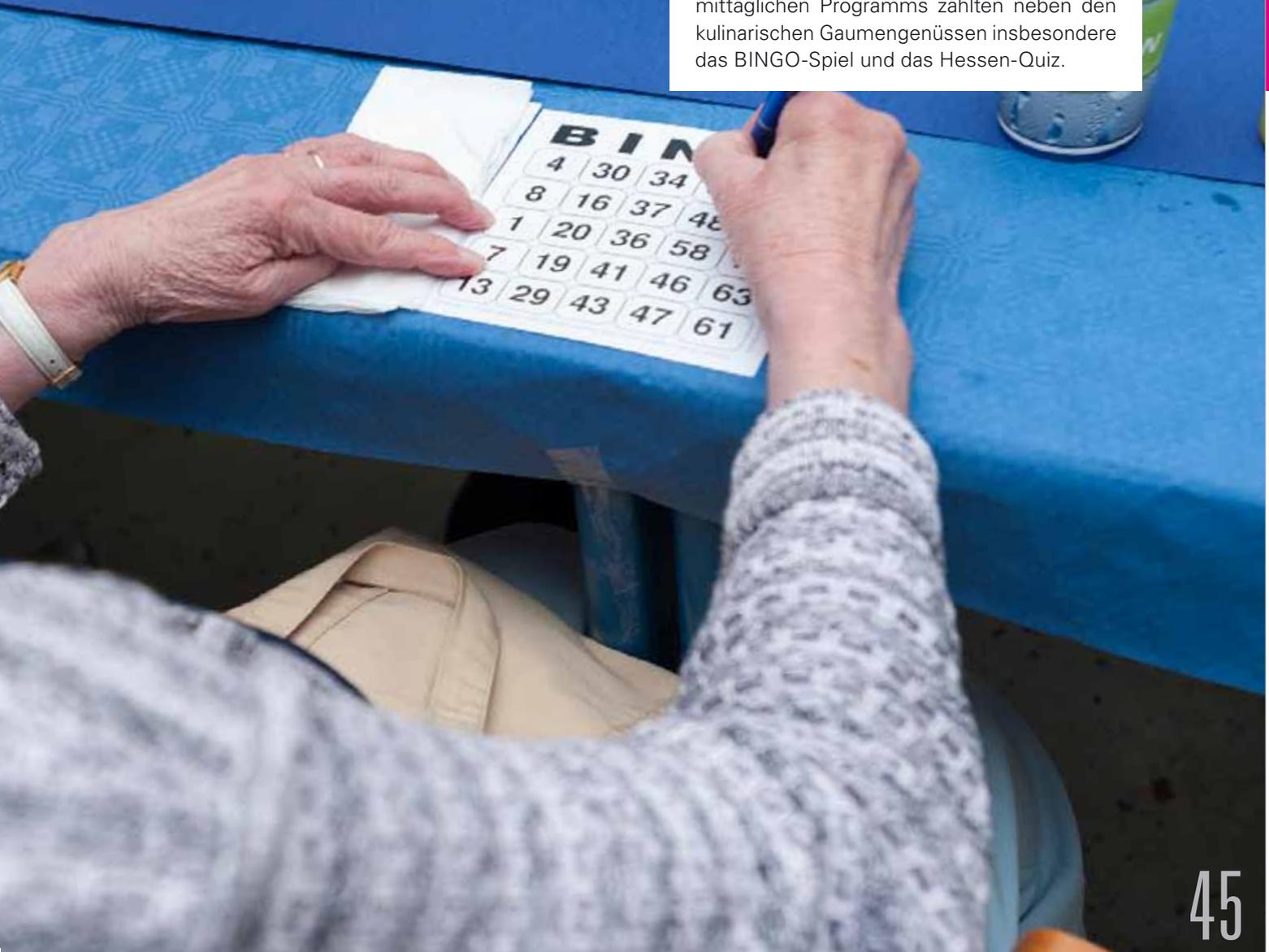


# Sozial. Engagiert.



## **VOLLER ERFOLG: SPIEL, SPASS UND KAFFEKLATSCH IM SIMEONHAUS**

Gut gelaunt zeigten sich auch die GWW-Mieter, die am 4. Juli beim Sommerfest im Simeonhaus zusammenkamen. Zu den Highlights des nachmittäglichen Programms zählten neben den kulinarischen Gaumengenüssen insbesondere das BINGO-Spiel und das Hessen-Quiz.



14.-23. Juni  
2017  
Aktionswoche  
**WIESBADEN  
ENGAGIERT!**





## REGELMÄSSIG DABEI: WIESBADEN ENGAGIERT!

»Stark fürs Leben!« lautet das Motto der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule in Wiesbaden. Und das Motto wird tagtäglich gelebt. Denn die körperliche und motorische Entwicklung der insgesamt 135 Schüler im Alter von 6 bis 21 Jahren ist deutlich eingeschränkt und erfordert eine gezielte Unterstützung durch kompetente Fachkräfte. Um für die Schüler das Spielangebot in den Pausen zu verbessern, haben GWW-Mitarbeiter gemeinsam mit GWW-Geschäftsführer Stefan Storz im Rahmen der Aktionswoche »**WIESBADEN ENGAGIERT!**« kräftig Hand angelegt: Vom 14. bis zum 23. Juni 2017 wurde so lange geschaufelt, plattiert und geschraubt, bis das neue Sandspielgerät endlich sicher stand. Die Aktionswoche »Wiesbaden Engagiert!« gibt Mitarbeitern eines Unternehmens die Gelegenheit, sich in Wiesbaden in verschiedensten gemeinnützigen Projekten zu engagieren. Teilnehmen kann jedes Unternehmen. Die GWW zählt zu den regelmäßigen Unterstützern dieser Initiative.



# Weihnachtsessen

IM TATTERSALL





# Sozial. Engagiert.



## NIKOLAUSBESUCH: WEIHNACHTSESSEN IM TATTERSALL

Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen von Armut betroffen sind, erfahren häufig auch einen Ausschluss aus dem gesellschaftlichen und kulturellen Leben. Das macht sich in der Vorweihnachtszeit besonders bemerkbar. 2004 kam die Idee auf, jedes Jahr vor Weihnachten für die Bedürftigen der **WIESBADENER TAFEL E.V.** ein Weihnachtsessen auszurichten. Was einst als Pilotprojekt begann, ist inzwischen im Kalender fest verankert – auch für zahlreiche GWW-Mitarbeiter, die mit ihrem Engagement und Einsatz regelmäßig zum Gelingen des Abends beitragen. In den 14 Jahren wurden bei diesem Event insgesamt mehr als 4.200 Gäste bewirtet. Seit 2012 gilt die Einladung auch für die bedürftigen Kunden der Brotkorb-Initiative aus Mainz-Kastel.



# Spenden

## AUS DER TOMBOLA

### KOOPERATIONEN, SPONSORING UND FÖRDERUNG

Die GWW bringt sich darüber hinaus in der Rolle eines Förderers, Kooperationspartners oder Sponsors in zahlreichen lokalen Stadtteilprojekten und Initiativen ein. Dabei erfahren verschiedene Sportvereine ebenso Unterstützung wie sozial-pädagogische Einrichtungen, die sich mit ihren Angeboten speziell an Kinder und Jugendliche richten. Zudem engagiert sich die GWW rund um das Thema Wohnen in mehreren Initiativen.





# Sozial. Engagiert.



## **EIN GUTER ZWECK: GWW-AZUBIS ORGANISIEREN TOMBOLA**

Jedes Jahr organisieren die Auszubildenden der GWW die unternehmensinterne Weihnachtstombola und entscheiden sodann, an welche soziale bzw. karitative Einrichtung der erzielte Erlös gespendet wird. 2013 konnte sich beispielsweise die gemeinnützige Beratungseinrichtung »**WILDWASSER WIESBADEN E.V.**« über die Spende freuen. 2014 wurde die Anlaufstelle »**UPSTAIRS**« bedacht, 2016 das **WIESBADENER TIERHEIM** und 2017 überreichten die GWW-Azubis den Spendenscheck an die **wfB – WERKSTATT FÜR BEHINDERTE MENSCHEN RHEINGAU-TAUNUS**.



AM BEDARF AUSGERICHTET:

# Das betriebliche Gesundheitsmanagement

Deutschlandweit ist zu beobachten, dass sich die Anforderungen der Mieter an ihre Ansprechpartner in Wohnungsunternehmen im Laufe der Zeit grundlegend verändert haben. Mitarbeiter, die tagtäglich in direktem Kontakt mit Mietern stehen, sind in den letzten Jahren immer mehr zu Kundenberatern avanciert, die ganzheitlich gefordert werden. Dabei geht es längst nicht mehr nur um rein mietvertragliche Themen. So finden sie sich beispielsweise bei Unstimmigkeiten unter den Bewohnern häufig in der Rolle eines Moderators wieder, von dem nicht selten eine Lösung des Konflikts erwartet wird. Darüber hinaus müssen sie ein breites Spektrum von unterschiedlichsten Informationen rund um das Thema Wohnen bereithalten und manchmal sehen Mieter in den Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens auch einen »Kummerkasten« für ihre individuellen Belange.

Hinzu kommt, dass die fortschreitende Digitalisierung die Arbeitsprozesse und das Kommunikationsverhalten gleichermaßen stark verändert. Denn in einem Zeitalter, in dem jeder jederzeit von jedem Ort der Welt über eine Vielzahl von Kanälen kommunizieren kann, steigt die Erwartung an die Interaktion: Mit wachsender Geschwindigkeit der Kommunikation nehmen deshalb häufig auch der Entscheidungs- und der Handlungsdruck zu.

Das Aufgabenspektrum der Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen hat über die Jahre also nicht nur mehr Facetten hinzugewonnen. Mitarbeiter müssen gleichzeitig die Flexibilität und Souveränität mitbringen, in unterschiedlichen Situationen angemessen zu agieren. Damit die Mitarbeiter mit den Herausforderungen und Belastungen umgehen können, ohne daraus in ihrer Leistungs- und Beschäftigungsfähigkeit beeinträchtigt zu werden, können Arbeitgeber vielfältige Maßnahmen ergreifen. Die GWW hat sich für die Einführung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements entschieden, das weit über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht. Die erklärte Zielsetzung des Unternehmens: die eigenen Ressourcen der Mitarbeiter zu stärken und die betrieblichen Arbeits- und Organisationsstrukturen so zu gestalten, dass sie eine gesundheitsförderliche Wirkung entfalten. Denn: Die Leistungsfähigkeit und Qualität eines Unternehmens wird maßgeblich durch die Qualität und Motivation seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine gesunde Arbeitsumgebung mit einem angenehmen Arbeitsklima zählt in diesem Kontext zu den unabdingbaren Grundvoraussetzungen.

Der Einführung des betrieblichen Gesundheitsmanagements im zweiten Halbjahr 2017 gingen zunächst intensive Analyse- und Entwicklungsphasen voraus, an denen GWW-

# GW<sup>W</sup> inside



V.l.n.r.: Elsbeth Hornold, Ronny Dahlitz, Charlene Puppe, Sylvia Maihöfer, Melanie Schlenger, Lisa Augustin, Nina Gierens, und Alexander Fuchs





Mitarbeiter aus allen Fachbereichen engagiert mitgewirkt haben. Die Initialzündung lieferte die bereits 2013 durchgeführte Mitarbeiterbefragung, die im Nachgang unter anderem zur Einführung erster gesundheitsfördernder Maßnahmen geführt hat. Die positiven Rückmeldungen auf diese Angebote festigten bei der Geschäftsleitung und im Personalwesen die Auffassung, mit einem am tatsächlichen Bedarf ausgerichteten betrieblichen Gesundheitsmanagement weitere positive Effekte erzielen zu können. So formierte sich 2016 die interdisziplinär besetzte Projektgruppe, die sich eingehend mit zwei zentralen Fragestellungen befasste:

**1. Welche Faktoren wirken sich am Arbeitsplatz auf die Gesundheit der GWV-Mitarbeiter aus?**

**2. Was wollen wir gemeinsam erreichen?**

Die Ergebnisse der Erfassung ließen sich folgenden Themenfeldern zuordnen:

- *Stress*
- *Arbeitsplatz*
- *Interne Organisation und Kommunikation*
- *Ernährung*
- *Mangelnde Bewegung*
- *Private Probleme*

Bereits die intensive Beschäftigung mit der IST-Situation führte nicht nur zu einer Sensibilisierung für die Notwendigkeit, Veränderungen herbeizuführen, sondern ebnete auch sehr schnell den Weg dafür, Störfaktoren tatsächlich zu beseitigen. Vieles konnte mit einfachen Mitteln zügig in neue Bahnen gelenkt werden. Andere Maßnahmen werden die gewünschte Wirkung erst nach einem längeren Zeitraum entfalten können – wie zum Beispiel Angebote, die die Bewegung fördern und dem Stressabbau dienen.

Neben den gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen in den Bereichen »Arbeitssicherheit und Arbeitsmedizin« sowie dem betrieblichen Eingliederungsmanagement wurde eine Vielzahl von freiwilligen Maßnahmen entwickelt, die am konkret bestehenden Bedarf der Mitarbeiter ausgerichtet sind. So gibt es mit speziellen Gesundheitsseminaren informative Angebote, die durch aktivierende Kursprogramme aus den Bereichen »Sport und Entspannung« komplettiert werden.

Das Besondere: Ein Teil der »Mitmach-Angebote« kann sogar unternehmensintern wahrgenommen werden. Dazu wurde mit der »Grünen Oase« ein atmosphärisch angenehmer Kursraum geschaffen, der den Mitarbeitern auch außerhalb der Kurszeiten als Rückzugsort zur Verfügung steht.





Das betriebliche Gesundheitsmanagement ist für die GWW von großer Bedeutung. Das Unternehmen will damit einerseits einen messbaren Beitrag dazu leisten, die Themen »Gesundheit« und »Arbeit« miteinander in Einklang zu bringen, um die Leistungsfähigkeit der Organisation nachhaltig sicherzustellen. Darüber hinaus kommt dem betrieblichen Gesundheitsmanagement bei der Gewinnung zukünftiger Fachkräfte eine besondere Bedeutung zu: Denn mit Blick auf den demografischen Wandel sind Arbeitgeber immer stärker gefordert, an der Attraktivität ihres Arbeitsplatzangebots zu arbeiten, wenn sie den sich verschärfenden Wettbewerb um Fachkräfte gewinnen wollen. Das Image und die Unternehmenskultur eines potenziellen Arbeitgebers sind schließlich Kriterien, die Bewerber bei ihrem Auswahlprozess mit in die Waagschale werfen. Um den GWW-Mitarbeitern das gesamte Spektrum des betrieblichen Gesundheitsmanagements aufzuzeigen, wurde für den offiziellen Start ein abwechslungsreiches, kurzweiliges Einführungsereignis durchgeführt. Jeder war herzlich dazu eingeladen, mitzumachen, sich zu informieren oder in eines der Angebote »hineinzuschnuppern«. So konnten sich alle Mitarbeiter an diesem Tag einen guten Überblick über die vielfältigen Angebote des betrieblichen Gesund-

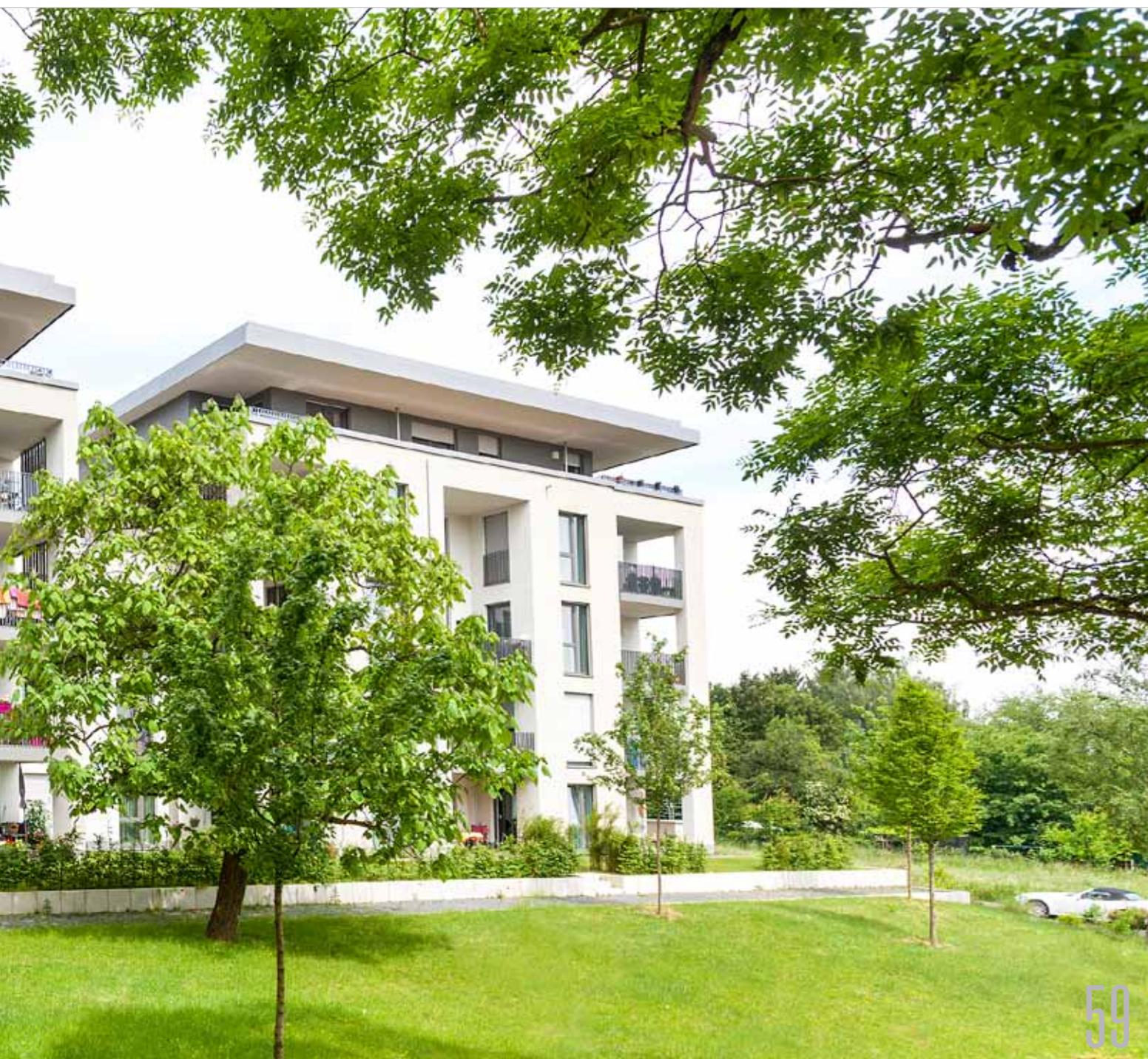
heitsmanagements verschaffen. Die Resonanz war überwältigend. Die Initiatoren und die Projektgruppe sehen darin Ansporn und Bestätigung zugleich, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzugehen. Die fachbereichsübergreifend besetzte Projektgruppe bleibt deshalb weiterhin bestehen, um die Angebote auch in Zukunft kontinuierlich an den Bedürfnissen aller GWW-Mitarbeiter auszurichten.

#### **START FÜR DAS MIETERPORTAL**

Nach einer mehrmonatigen und gründlichen Testphase konnte das GWW-Mieterportal planmäßig am 1. November 2017 an den Start gehen. Das digitale Dienstleistungs- und Serviceangebot erfreut sich unter den Mietern einer zunehmenden Beliebtheit. Dass die Kommunikation mit der GWW nunmehr 365 Tage, rund um die Uhr möglich ist und damit Fragen zum Mietvertrag sowie Schadensmeldungen unabhängig von Geschäftszeiten schnell geklärt bzw. erledigt werden können, scheint den Nerv der Zeit zu treffen. Die Zahl der Registrierungen erhöht sich täglich. Auch für die Kundenteams bedeutet die Einführung des Mieterportals eine spürbare Verbesserung – nicht zuletzt weil Arbeitsabläufe im Zusammenhang mit Reparaturaufträgen deutlich effizienter geworden sind.



# Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung



## BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		333.289,00	306.661,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	411.263.377,12		394.826.416,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.841.693,05		4.132.270,85
3. Grundstücke ohne Bauten	819.885,97		229.515,94
4. Technische Anlagen	1.250.664,00		1.193.929,00
5. Anlagen im Bau	28.274.345,37		16.683.357,63
6. Bauvorbereitungskosten	2.200.049,60		494.051,76
7. Geleistete Anzahlungen	129.864,32		902.084,43
		<b>447.779.879,43</b>	<b>418.461.625,77</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.555.000,00		3.795.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		4.555.200,00	3.795.200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>452.668.368,43</b>	<b>422.563.486,77</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.662.518,07		1.963.049,19
2. Unfertige Leistungen	17.718.099,09		17.590.764,32
3. Andere Vorräte	1.356,60		0,00
		<b>29.381.973,76</b>	<b>19.553.813,51</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	191.698,33		181.303,95
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	368.805,83		1.004.470,31
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	280.283,42		327.496,37
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.267,03		77.529,41
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.321.360,87		4.295.581,23
6. Sonstige Vermögensgegenstände	554.721,68		414.288,95
		<b>4.753.137,16</b>	<b>6.300.670,22</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		26.829.614,35	26.150.500,05
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>60.964.725,27</b>	<b>52.004.983,78</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		10.687,18	14.447,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>513.643.780,88</b>	<b>474.582.918,05</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2017

PASSIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.113.000,00	5.113.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		30.000.000,00	30.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	38.245.389,27		37.051.810,37
		<b>56.725.250,36</b>	<b>55.531.671,46</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		13.211.378,25	5.145.403,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>105.049.628,61</b>	<b>95.790.075,36</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>1.008.219,78</b>	<b>559.727,26</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.316.728,00		1.314.940,00
2. Steuerrückstellungen	210.025,35		1.043.123,00
3. Sonstige Rückstellungen	10.330.730,19		7.293.468,08
		<b>11.857.483,54</b>	<b>9.651.531,08</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.972.621,25		286.780.363,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.307.713,33		9.414.042,12
3. Erhaltene Anzahlungen	34.774.238,09		20.410.946,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	381.898,03		326.267,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.388.076,32		4.182.931,75
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.551.894,84		46.368.646,58
7. Sonstige Verbindlichkeiten	443.692,77		312.626,79
		<b>394.820.134,63</b>	<b>367.795.824,97</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>908.314,32</b>	<b>785.759,38</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>513.643.780,88</b>	<b>474.582.918,05</b>

**GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG**

01.01.2017–31.12.2017

	2017 EUR	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	66.544.696,94		64.654.935,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.481.695,83		7.508.771,04
c) aus Betreuungstätigkeit	6.396.649,96		5.870.310,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.616,59		579.634,52
		<b>87.528.659,32</b>	<b>78.613.650,65</b>
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		9.826.803,65	1.763.711,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		589.464,42	814.465,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.527.227,94	5.018.650,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-36.301.522,93		-40.909.226,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.576.299,10		-2.008.999,36
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.639.909,40		-3.260.519,76
		-51.517.731,43	-46.178.745,83
<b>6. Rohertrag</b>		<b>48.954.423,90</b>	<b>40.031.731,57</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.131.620,97		-7.676.141,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 167.005,99 EUR;     Vorjahr: 155.725,23 EUR)</i>	-2.380.792,09		-2.189.012,44
		<b>-10.512.413,06</b>	<b>-9.865.154,34</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.754.225,10	-8.775.458,79
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.239.826,27	-5.917.401,04
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		54.883,71	45.893,54
11. Erträge aus Beteiligungen		12,00	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		222.882,82	207.276,71
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.150.384,13	-8.620.802,98
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-627.188,00	-306.436,30
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>14.948.165,87</b>	<b>6.799.648,37</b>
16. Sonstige Steuern		-1.736.787,62	-1.654.244,47
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>13.211.378,25</b>	<b>5.145.403,90</b>

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

01.01.2017–31.12.2017	2017 EUR	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.144.281,57		29.170.344,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.193.500,00		1.720.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.333,55		0,00
		<b>34.343.115,12</b>	<b>30.890.344,41</b>
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		102.989,12	642.834,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		46.250,72	15.371,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.145.661,24	1.053.209,33
5. <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.119.444,63		-15.038.293,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.682.175,63		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.148.590,80		-2.134.404,70
		<b>-20.950.211,06</b>	<b>-17.172.698,31</b>
<b>6. Rohertrag</b>		<b>14.687.805,14</b>	<b>15.429.061,54</b>
7. <b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter		0,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 45.885,82 EUR; Vorjahr: 13.209,94 EUR)</i>		-45.885,82	-13.209,94
		<b>-45.885,82</b>	<b>-13.209,94</b>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.678.975,12	-5.546.793,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-613.000,96	-1.194.918,02
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögen		2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.096,10	1.126,14
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.311.589,81	-7.236.811,34
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-331.278,75	-363.243,04
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.711.173,06</b>	<b>1.075.214,26</b>
15. Sonstige Steuern		-552.039,92	-554.494,10
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.159.133,14</b>	<b>520.720,16</b>

**BILANZ ZUM 31.12.2017**

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.592.593,09		251.267.076,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.982.027,80		6.188.516,52
3. Anlagen im Bau	1.978.463,12		2.413.515,48
4. Bauvorbereitungskosten	166.716,88		400.832,14
		<b>259.719.800,89</b>	<b>260.269.940,86</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	70,00		70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>259.719.870,89</b>	<b>260.270.010,86</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	7.961.612,93		7.858.623,81
		<b>7.961.612,93</b>	<b>7.858.623,81</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	208.404,14		163.218,38
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.158,83		1.110,97
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	834,28		6.477,06
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.142.690,11		1.131.435,61
5. Sonstige Vermögensgegenstände	71.174,15		57.536,94
		<b>1.438.261,51</b>	<b>1.359.778,96</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		315.242,43	280.172,04
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.715.116,87</b>	<b>9.498.574,81</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>269.434.987,76</b>	<b>269.768.585,67</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2017

PASSIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		27.500.000,00	27.500.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		126.892,81	126.892,81
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.590.656,16
2. Andere Gewinnrücklagen	10.995.795,68		10.475.075,52
		<b>12.586.451,84</b>	<b>12.065.731,68</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		1.159.133,14	520.720,16
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>41.372.477,79</b>	<b>40.213.344,65</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>3.229.907,29</b>	<b>3.174.316,73</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	517.407,00		503.030,00
2. Steuerrückstellungen	545.155,62		416.706,87
3. Sonstige Rückstellungen	1.899.065,64		2.140.924,44
		<b>2.961.628,26</b>	<b>3.060.661,31</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.753.133,35		186.032.559,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.506.199,81		3.555.694,66
3. Erhaltene Anzahlungen	9.429.163,90		10.278.555,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	213.816,07		170.372,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.036.902,26		959.044,76
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.315.168,15		21.698.546,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	7.959,93		294,23
		<b>221.262.343,47</b>	<b>222.695.067,96</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>608.630,95</b>	<b>625.195,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>269.434.987,76</b>	<b>269.768.585,67</b>

**Herausgeber**

GWV Wiesbadener  
Wohnbaugesellschaft mbH  
Kronprinzenstraße 28  
65185 Wiesbaden  
Telefon: 0611 1700-0  
Fax: 0611 1700-198  
E-Mail: [info@gvv-wiesbaden.de](mailto:info@gvv-wiesbaden.de)  
[www.gvv-wiesbaden.de](http://www.gvv-wiesbaden.de)

**Objektleitung, Konzeption  
und Redaktion**

Alexandra May, Wiesbaden

**Entwurf, Satz und Gestaltung**

manthey.typodesign, Wiesbaden

**Fotos**

GWV Wiesbadener  
Wohnbaugesellschaft mbH

**Druck**

Seltersdruck & Verlag Lehn  
GmbH & Co. KG  
[www.seltersdruck.de](http://www.seltersdruck.de)

Der vorliegende Geschäftsbericht  
steht im Internet unter  
[www.gvv-wiesbaden.de](http://www.gvv-wiesbaden.de)  
zum Download bereit.



