

ZUSAMMEN.
ENGAGIERT.
WACHSEN.



GESCHÄFTSBERICHT





INHALT

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS THOMAS KELLER	2
GRUSSWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN CHRISTOPH MANJURA	4
RÜCKBLICK 2021	6
UNSER RÜCKBLICK	8
<u>ZUSAMMEN.</u>	
NEUER RAUM FÜR VIELE FORMATE	10
TRANSFORMATIONSPROZESSE BEGLEITEN	12
MOBILES ARBEITEN BEI DER GWW	14
IM EINSATZ FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT	16
MASSNAHMEN IM HAUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT	17
AUSZEICHNUNG FÜR HOHES AUSBILDUNGSNIVEAU	18
<u>ENGAGIERT.</u>	
VOLLTREFFER MIT DEN RHINE RIVER RHINOS	20
SPENDEN FÜRS REGIONALE MITEINANDER	21
FESTESSEN ZUM MITNEHMEN	22
„BESTE NACHBARN 2021“ GEKÜRT	23
<u>WACHSEN.</u>	
ENDLICH WIEDER EIN RICHTFEST!	24
NEUES LINDEQUARTIER MAINZ-KOSTHEIM	26
NETZWERK NEUES WOHNEN IN WIESBADEN	28
QUARTIERSENTWICKLUNG	30
SANIERUNG UND ENERGIEEINSPARUNG	32
BILANZEN GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG	34
IMPRESSUM	43

ZUSAMMEN. ENGAGIERT. WACHSEN.

ZUSAMMEN.

ALS GRÖSSTER WOHNUNGSANBIETER DER STADT MÖCHTEN WIR EINEN BEITRAG FÜR EIN FAIRES, GEMEINSCHAFTLICHES MITEINANDER IN DER STADT LEISTEN. DIESE WERTE PFLEGEN WIR AUCH INNERHALB UNSERES UNTERNEHMENS.



1806

GWV-MITARBEITER



45%

FÖRDERQUOTE
IN NEUBAUTEN

ENGAGIERT.

DIE GWV SETZT SICH DAFÜR EIN, DASS WOHNEN IN WIESBADEN FÜR BREITE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN BEZAHLBAR BLEIBT. SOZIALES, EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT IST SELBSTVERSTÄNDLICH FESTER BESTANDTEIL UNSERER UNTERNEHMENSKULTUR.

576

WOHNUNGEN BEGONNEN

WACHSEN.

JÄHRLICH BRINGEN WIR EINE STÄNDIG WACHSENDE ANZAHL AN WOHNBAUPROJEKTEN UND SANIERUNGSMASSNAHMEN AUF DEN WEG UND LEGEN DEN FOKUS DABEI IMMER STÄRKER AUF ENERGIEEFFIZIENTE, ÖKOLOGISCH VERTRÄGLICHE UND NACHHALTIGE BAUWEISEN.



HERAUS- FORDERUNGEN GEMEINSAM MEISTERN

Nach dem Einschnitt durch die Corona-Pandemie 2020 war bei vielen die Hoffnung groß, dass 2021 wieder etwas mehr in Richtung „Normalität“ zurückgeht. Doch bereits Ende 2020, als der nächste Lockdown startete, war klar – wir werden noch lange mit Corona leben und arbeiten müssen. Der Lockdown vom Winter 2020/21 zog sich bis in die Sommermonate und auch dann beschäftigten wir uns noch mit den Restriktionen und den Einschränkungen –

immer in dem Bestreben, zum einen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich zu schützen, zum anderen um für unsere Mieterinnen und Mieter bei Problemen und Anfragen erreichbar zu sein. Umso mehr freut es mich, sagen zu können, dass wir, die GWW, unser Geschäft auch im zweiten Jahr der Pandemie erfolgreich weitergeführt haben. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hatten während des Lockdowns die Möglichkeit, mobil von zu Hause aus zu arbeiten, und nachdem dies bereits 2020 notwendig war, fiel die Umstellung entsprechend „unkompliziert“ aus. Obwohl der Großteil der Belegschaft nicht vor Ort war, konnten wir die Erreichbarkeit für unsere Mieterinnen und Mieter sicherstellen. Zusätzlich haben wir – wie auch bereits 2020 – unseren Mieterinnen und Mietern Sicherheit gegeben und Mietpreisanpassungen während der Lockdownzeiten ausgesetzt.



**THOMAS KELLER,
GESCHÄFTSFÜHRER DER GWW**

2021 war jedoch auch in anderer Hinsicht ein bedeutsames Jahr – unser neues Team vom Quartiersmanagement nahm seine Arbeit auf und konnte bereits mit ersten Aktionen auf sich aufmerksam machen. Hauptaufgabe der neuen Abteilung ist es, die Wohnquartiere zu einem noch lebenswerteren Zuhause zu machen und langfristig die Lebensqualität sowie das Gemeinschaftsgefühl und im Quartier die Mieterbindung zu erhöhen – und zwar in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die unterschiedlichen Projekte waren erfolgreich und die Mieterfeste kamen gut an und werden auch 2022 wieder gefeiert. Wir planen aktuell, unsere Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft noch mehr mit in die Quartiersarbeit einzubeziehen.

Auch wenn 2021 ein – objektiv betrachtet – wirtschaftlich erfolgreiches Jahr war, gilt es, die Herausforderungen der Zukunft schon jetzt anzugehen.

2021 haben wir mit 70 fertiggestellten Wohneinheiten weniger Fertigstellungen erreicht als 2020 – dies war so geplant. Mit dem Baustart für 576 Wohnungen haben wir eine gute Basis für unser weiteres Wachstum gelegt. Auch die Anzahl der angestoßenen Sanierungsmaßnahmen wurde erhöht. Speziell heute, wo der Klimaschutz und die Nachhaltigkeit zwei der größten und wichtigsten Aspekte im Wohnungsbau sind, ist es essenziell, dass wir unseren gesamten Bestand nach und nach energetisch sanieren. Es ist ein komplexer Balanceakt: Die klimapolitischen Zielsetzungen bedingen hochwertigere und anspruchsvollere Ausführungen, dies hat selbstverständlich auch Einfluss auf die Kosten der Maßnahmen. Gleichzeitig sind wir an den Mietpreisspiegel gebunden, haben als Auftrag, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen – dieses Ziel bzw. diesen Anspruch möchten wir auch erfüllen. Hierfür

arbeiten wir täglich und freuen uns über die Erfolge, die wir trotz der aktuell ungewissen Zukunft – im Hinblick auf die derzeitige politische Lage und die steigenden Energiepreise – verbuchen können.

Positive Nachrichten gibt es aber natürlich auch – dank des Verkaufs des zweiten Abschnitts der Waldstraße konnten wir das Betriebsergebnis der GWW im Vergleich zum letzten Jahr deutlich steigern; es war der finanziell größte Verkauf in der Unternehmensgeschichte. Und auch im Jahr 2022 rechnen wir mit einem guten betriebswirtschaftlichen Ergebnis, denn viele der gestarteten Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden erst im nächsten Jahr vollendet und dann entsprechend Früchte tragen.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denn nur mit ihrem Einsatz und ihrem Engagement haben wir es geschafft, in einem weiteren Jahr voller Herausforderungen unsere Ziele zu erreichen. Die GWW als Unternehmen steht für den Grundgedanken „WIR sind GWW. Zusammen. Engagiert. Wachsen.“ Das gesamte Team und ich stehen gemeinsam dahinter – und auch im nächsten Jahr werden wir wieder alles daransetzen, trotz der aktuellen Krisen die Chancen und Potenziale zu nutzen, um für unsere Mieterinnen und Mieter, die Stadt und das Unternehmen die bestmöglichen Ergebnisse zu erreichen. Denn nur als Team können wir unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen, auch erfolgreich nachkommen.

Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW

GUT WOHNEN IN WIESBADEN — AUCH IN KRISENZEITEN

Obwohl auch Jahr zwei der Corona-Pandemie geprägt war von Restriktionen, Lockdowns und Herausforderungen – sowohl für unsere Gesellschaften GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH als auch für die Mieterinnen und Mieter – konnten wir abermals ein gutes Geschäftsergebnis verbuchen. Die GWW profitiert vom Verkauf des zweiten Bauabschnitts des Waldviertels, die bisher größte Veräußerung in der Unternehmensgeschichte. Die Gesellschaft GeWeGe hingegen erzielt wieder ein ordentliches Ergebnis mit einem Plus und kann ihre Eigenkapitalquote weiter erhöhen. Hier konnte beispielsweise das Kreditportfolio optimiert werden und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke wurden reduziert, wodurch die gestiegenen Kosten für die Hausbewirtschaftung abgedeckt wurden.

Zum Start des vierten Quartals 2021 konnte ich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine erfreuliche Nachricht zukommen lassen: In der Aufsichtsratssitzung von sowohl der GWW als auch der GeWeGe wurde der Geschäftsführervertrag von Herrn Thomas Keller um weitere fünf Jahre verlängert. Herr Keller ist seit 2019 alleiniger Geschäftsführer und gemeinsam haben wir bereits vieles erreicht. Für unsere Mieterinnen und Mieter, aber auch für alle, die in unserer Stadt auf der Suche nach guten und bezahlbaren Wohnungen sind. Herrn Keller ist es gelungen, zu verdeutlichen, dass die GWW mehr ist als die Summe ihrer Einzel-

teile. Dass die Fortsetzung der Zusammenarbeit in den Aufsichtsräten auf breite Zustimmung stößt, ist somit ein Ausdruck von Wertschätzung und Vertrauen in seine geleistete Arbeit. Wir sind froh, dass Herr Keller bereit ist, die anspruchsvollen Aufgaben und die vor uns liegenden Herausforderungen, vor allem die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand und die Realisierung der Neubauziele, weiterhin mit großem Elan im Interesse der Stadt anzugehen.

Besonders die energetische Sanierung ist eines unserer größten Projekte. 2021 haben wir bereits in den Quartieren Kastel, Nibelungen, Gartenstadt Kostheim und Waldstraße eine Vielzahl von Objekten modernisiert und konnten eine durchschnittliche Energiereduktion um 76,9 % erreichen. Mit den immer weiter steigenden Energiekosten ist es umso wichtiger, dass unsere Gebäude zukunftssicher sind und wir unseren Mieterinnen und Mietern bezahlbaren Wohnraum bieten können. 2021 fiel der Startschuss für die Sanierung von insgesamt 180 Wohneinheiten; und wir werden auch weiter für unser Ziel – ein klimaneutraler Wohnungsbestand – arbeiten.

Trotz des sehr guten wirtschaftlichen Ergebnisses in 2021 müssen wir uns auch weiterhin auf schwierige Zeiten einstellen: Die Baukosten steigen, auch aufgrund der weltpolitischen Lage und der steigenden Zinsen. Die Herausforderungen rund um den Klimaschutz werden uns weiter begleiten und die Auswirkungen von Corona sind noch nicht komplett ausgestanden. Dass wir dennoch 2021 mit dem Bau von 576 Wohneinheiten begonnen haben, zeigt vor allem: Die GWW und die GeWeGe sind wichtige Partner, wenn es darum geht, den Wiesbadener Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum zu bieten, die Quartiere weiterzuentwickeln und dabei auch den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit zu beachten.

Abschließend möchte ich mich an dieser Stelle bei meinen Kolleginnen und Kollegen in den Aufsichtsräten der GWW und der GeWeGe für die stets gute, angenehme und vor allem erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit bedanken. Nur zusammen können wir unsere ehrgeizigen Ziele erreichen und ich bin sicher, dass wir hier auch weiterhin auf einem guten Weg sind. Besonders bedanken möchte ich mich bei der Geschäftsführung und

zusätzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die trotz der Herausforderungen rund um die Corona-Pandemie immer engagiert und motiviert mit ihrer Arbeit dafür gesorgt haben, dass unsere Mieterinnen und Mieter mit der GWW und der GeWeGe einen guten und vor allem sicheren Partner für ihr Zuhause in Wiesbaden haben.

Christoph Manjura, Aufsichtsratsvorsitzender



**CHRISTOPH MANJURA,
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER**

70

IN 2021
NEU ERRICHTETE
MIETWOHNUNGEN

31

DAVON

WOHNUNGEN IM BESTAND

39 | 14 | 45

WOHNUNGEN
VERKAUFT

WOHNUNGEN
GEFÖRDERT

PROZENT
FÖRDERQUOTE

RÜCKBLICK

UNSER RÜCKBLICK

2021 WAR AUF DER EINEN SEITE EIN JAHR VOLLER HERAUSFORDERUNGEN, AUF DER ANDEREN SEITE GLEICHZEITIG EIN JAHR VOLLER ERFOLGE. WERFEN WIR EINEN KURZEN BLICK ZURÜCK AUF DAS VERGANGENE JAHR UND LASSEN ES REVUE PASSIEREN.

DAS JAHR IN ZAHLEN

Jährlich bringen wir eine wachsende Anzahl an Sanierungsmaßnahmen und neuen Wohnbauprojekten auf den Weg. Insgesamt haben wir voriges Jahr 70 Wohnungen fertig gestellt und mit dem Bau von 576 weiteren begonnen – ein Rekord! Unsere gesamten Investitionen beliefen sich auf rund 152 Mio. Euro. Darüber hinaus konnten 39 Wohneinheiten des zweiten Bauabschnitts im Waldviertel verkauft werden. Das ist der bisher größte Verkauf in der Unternehmensgeschichte. Und wir sind stolz darauf, dass unsere Sanierungsmaßnahmen in den modernisierten Quartieren eine durchschnittliche Energiereduktion um 76,9 Prozent ergaben.

885.109 m²

GESAMTE WOHN- UND NUTZFLÄCHE

DIE GWW IN 2021

Auch die GWW als Unternehmen hat – neben dem Tagesgeschäft und ihrer Hauptaufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen – viele weitere Projekte gestartet und fortgeführt. Zum zweiten Mal wurden unter allen Mieterinnen und Mietern die „Besten Nachbarn“ gekürt und erhielten eine Nettomonatsmiete als Gewinn. Vor Weihnachten verteilte die GWW wieder traditionelle Festmenüs an die Tafel und den Brotkorb. Die 2019 gegründete Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen in Wiesbaden“ hat sich im Unternehmen etabliert und baut ihre Projektarbeit kontinuierlich aus.

7,64 €/m²

DURCHSCHNITTSMIETE

UND SONST NOCH SO

Die GWW ist nicht nur für die Mieterinnen und Mieter ein verlässlicher und kompetenter Ansprechpartner, sondern sieht in Zeiten der Krise auch Chancen für ihre Beschäftigten. So wird das mobile Arbeiten nach dem Lockdown weiterhin angeboten und von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut angenommen. Endlich konnten wir auch unseren neuen Multifunktionsraum eröffnen – hochmodern, grün und flexibel. Er dient als Aufenthalts- oder Meetingraum und ist geräumig genug, um den Sicherheitsabstand einzuhalten. Außerdem gab es 2021 zwei Auszeichnungen für die GWW. Vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. erhielten wir das Siegel „Ausbildung in Bestform“. Und mit seiner erfolgreichen Arbeit sorgte unser ÖKOPROFIT-Team dafür, dass die GWW zum siebten Mal in Folge als „ÖKOPROFIT-Betrieb“ ausgezeichnet wurde.

76,9 %

ENERGIEREDUKTION
DURCH SANIERUNG



ZUSAMMEN.

NEUER RAUM FÜR VIELE FORMATE

Ende August war es endlich so weit: Der neue Multifunktionsraum im Haus der Wohnungswirtschaft konnte feierlich mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWW eingeweiht werden.

Nach Monaten des Wartens ist der großzügige, lichtdurchflutete Raum nun eröffnet und steht der Belegschaft zur Verfügung: Für Besprechungen, für Präsentationen oder als Aufenthaltsraum. Die innovative „grüne Mooswand“ und die vielen Pflanzen sind ein besonderer Bestandteil des modernen Raumkonzepts. Sie sind nicht nur als Blick-

fang gedacht, sondern verbessern die Luftzirkulation und sorgen für ein optimiertes Klima.

Das gesamte Mobiliar ist bunt und flexibel und kann nach Bedarf mit wenig Aufwand umgestaltet werden. Modernste Präsentationstechnik, einschließlich Mikrofon, Soundanlage und herunterfahrbare Leinwand, ist hier bereits installiert und jederzeit einsatzbereit. Zusätzlich gibt es eine kleine, sehr gut ausgestattete Küche für gemeinsame Mittags- oder Kaffeepausen.

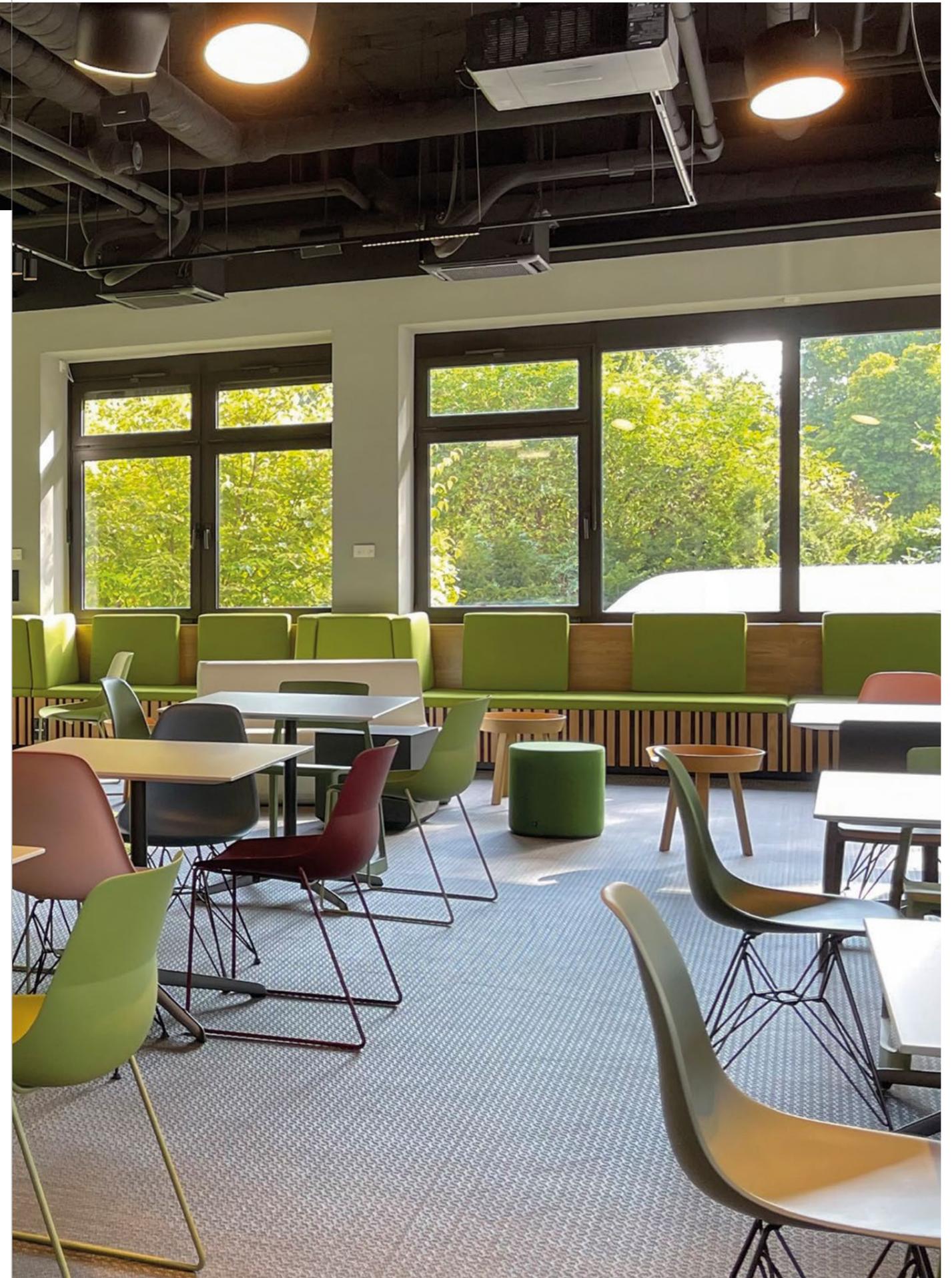
Bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kommt der neue Multifunktionsraum sehr gut an. Nach Monaten im Homeoffice und des mobilen Arbeitens freuen sich viele über einen Ort für die gemeinsame Pause, in der auch der nötige Abstand mühelos eingehalten werden kann.





„Ich verspreche mir hier ein Zusammenwachsen, einen besseren Austausch zwischen den Unternehmensbereichen und -abteilungen. Dies wird automatisch entstehen, wenn wir diesen Raum gemeinsam nutzen, hier kommunizieren und miteinander in entspannter, ungezwungener Atmosphäre arbeiten.“

Thomas Keller bei seiner Rede zur Eröffnungsfeier am 31. August 2021



TRANSFORMATIONS- PROZESSE BEGLEITEN

Um für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet zu sein und Krisen erfolgreich meistern zu können, brauchen wir nicht nur moderne Technologien und Informationssysteme. Wir selbst müssen uns stetig weiterentwickeln, unser Handeln hinterfragen und uns flexibel an die veränderten Umstände anpassen. Speziell in Krisenzeiten verlangt dies ein besonderes Maß an innerer Stärke und Kompetenz zur Bewältigung von Ängsten und Ungewissheit. Es ist nicht nur das fachliche Wissen, sondern vor allem die soziale Kompetenz, die an Bedeutung gewinnt. Prozesse werden schneller, komplexer und automatisierter. Die Art der Zusammenarbeit verändert sich, ebenso wie die Art der Kommunikation untereinander. In einer sich transformierenden Arbeitswelt steigt der Wunsch nach

Stabilität und Sicherheit. Als Arbeitgeber möchten wir unserer Verantwortung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nachkommen, um mit diesen Veränderungen Schritt zu halten, und entsprechende Rahmenbedingungen und Ressourcen zur Verfügung stellen.

In 2021 haben wir neben dem Kerngeschäft eine interne Strategie entwickelt und Maßnahmen definiert, um sicherzustellen, dass wir gemeinsam für die kommenden Aufgaben und Herausforderungen gerüstet sind.

Angepasst an unser Leitbild – menschlich, offen, konstruktiv – haben wir ein Maßnahmenpaket aufgestellt, mit dem wir weiterhin erfolgreich arbeiten und unseren Beschäftigten langfristige Perspektiven bieten können.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den externen Coaches, Referierenden und Beratenden für ihre großartige Unterstützung.



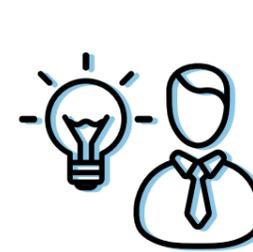
STRATEGISCHE EBENE:

Wir sind GWW: Wir wachsen gemeinsam, unterstützen uns gegenseitig, entwickeln uns stetig weiter und wir brauchen jede und jeden für den nachhaltigen Erfolg.



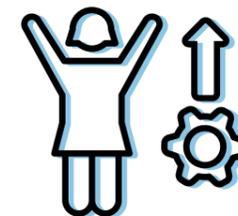
TEAMENTWICKLUNG:

Unter dem Motto „Wir wachsen zusammen“ haben wir Teamentwicklungsmaßnahmen wie Workshops und Teamevents durchgeführt, um einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, verschiedene Teams, die Führungskräfte und ganze Abteilungen zusammenzubringen.



INDIVIDUELLE FÖRDERUNG:

Wir bieten auch in Zukunft individuelle Trainings und Coachings an und setzen auf eine offene Feedback- und Austauschkultur, damit sich individuelle Potenziale bestmöglich entwickeln können.



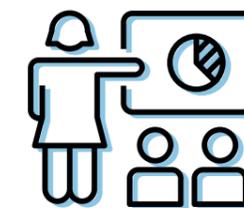
MODULARE FÜHRUNGSKRÄFTE- ENTWICKLUNG:

Unsere Führungskräfte wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Führungskompetenzen, -wissen und -methoden geschult.



KOMPETENZTRAINING FÜR NACHWUCHSKRÄFTE:

Perspektiven für Nachwuchskräfte entwickeln: Wo liegen meine Stärken und was sind meine Ziele? Ziel ist es, individuellen Kompetenzprofilen möglichst passende Karrierewege zuzuordnen.



UNSER SEMINARPROGRAMM:

Auch in der Pandemie haben wir unser Inhouse-Seminarprogramm fortgeführt, externe Weiterbildungen und Seminare ermöglicht. Diese fanden virtuell, vor Ort und hybrid statt.

MOBILES ARBEITEN BEI DER GWW

Vom normalen Bürobetrieb ins mobile Arbeiten – das war pandemiebedingt bereits 2020 nötig. Anders als erwartet spielte Corona 2021 eine noch größere Rolle: Der Lockdown dauerte vom Winter 2020 bis in den Sommer 2021 und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWW arbeiteten teils monatelang von zu Hause aus.

Erst Anfang Juni war das Haus der Wohnungswirtschaft – unter Auflagen – wieder für Besucher geöffnet. Trotz der Herausforderungen gab es einige positive Entwicklungen. Viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewöhnten sich schnell an das mobile Arbeiten und schätzten den eingesparten Arbeitsweg und die höhere Flexibilität. Nachdem die Rückkehr ins Büro wieder eine Option war, wurde auch die Arbeitsregelung angepasst. Die neue Betriebsvereinbarung sieht vor, dass grundsätzlich alle, deren Tätigkeitsprofil es zulässt, die Möglichkeit haben, zu 50 Prozent das mobile Arbeiten zu nutzen.

Ziel der Vereinbarung ist es, einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten und die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben zu steigern. Darüber hinaus soll sie die Flexibilität des Unternehmens erhöhen sowie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, da der Arbeitsweg entfällt. Mit der Nutzung des mobilen Arbeitens verknüpft die GWW auch das mittelfristige, ressourcensparende Ziel, Arbeitsplätze geteilt zu nutzen.

Die neue Regelung wurde sehr positiv aufgenommen. Speziell die 50-Prozent-Aufteilung fand Anklang: Die Beschäftigten können sich ihre Aufgaben optimal einteilen und am bevorzugten Arbeitsort erledigen.



„Genau diese Mischung aus beidem ist meiner Meinung nach ideal. Das Büroleben lebt ja auch vom Miteinander der Kolleginnen und Kollegen.“

50%
MOBILES
ARBEITEN

IM EINSATZ FÜR MEHR NACHHALTIG- KEIT

ÖKOPROFIT ist ein Kooperationsprojekt zwischen Kommunen und der hiesigen Wirtschaft und steht für: Ökologisches Projekt für Integrierte Umwelt-Technik. Bei der GWW gibt es seit 2015 ein eigenes Team, das neue Ideen zum Nachhaltigkeitsgedanken entwickelt. Seitdem erhalten wir regelmäßig die Auszeichnung als „ÖKOPROFIT-Betrieb“ für erfolgreiche Umweltleistungen. Auch 2021 wurden wir wieder ausgezeichnet, die Verleihung fand am 15. November in der Lutherkirche in Wiesbaden statt.



ÖKOPROFIT-Siegel für erfolgreiche Umweltleistungen

Das ÖKOPROFIT-Team bei der GWW hat das Ziel, CO₂-Emissionen zu reduzieren, erneuerbare Energien zu nutzen, die Abfallmenge zu verringern und natürliche Ressourcen zu schonen. Es sensibilisiert die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dafür, nachhaltiger und energiesparender zu arbeiten. Auf diese Weise wollen wir unseren Beitrag zum Klimaschutz optimieren. Zusammen mit den Angestellten sowie mit den Mieterinnen und Mietern organisiert das ÖKOPROFIT-Team außerdem regelmäßig verschiedene Aktionen wie den Cleanup-Day. Immer mit dem Ziel, den Nachhaltigkeitsgedanken weiterzuentwickeln und kontinuierlich zu verbessern.



Stolze Gesichter bei der Verleihung der Auszeichnung als „ÖKOPROFIT-Betrieb“ in der Lutherkirche

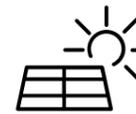
MASSNAHMEN IM HAUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



ALLE LEUCHTMITTEL WURDEN AUF LED UMGESTELLT – JÄHRLICHE ENERGIEEINSPARUNG: CA. 37.000 kWh.



DANK UMSTELLUNG DER DIENSTWAGEN AUF ELEKTROFAHRZEUGE BRAUCHEN WIR CA. 2.000 LITER WENIGER KRAFTSTOFF.



SEIT INSTALLATION EINER FOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM DACH 2012 SPAREN WIR 170 TONNEN CO₂ UND GEWINNEN 243.349 MWh.



UNSERE UMSTELLUNG AUF RECYCLINGPAPIER SPART JÄHRLICH 42.608 kWh, 1.045 kg CO₂, ÜBER 2.000 LITER WASSER UND ÜBER 19.000 kg HOLZ.



UMSTELLUNG AUF REGIONALE UND ZERTIFIZIERTE PRODUKTE.



DIE VERWENDUNG VON WASSERSPENDERN STATT PET-GETRÄNKEFLASCHEN BRINGT JÄHRLICH 6.831 EURO UND VERMEIDET 470 kg ABFALL.



FÜR EIN VERBESSERTES RAUMKLIMA WURDE DIE „GRÜNE MOOSWAND“ IM NEUEN MULTIFUNKTIONSRaum ANGEBRACHT.



UNSERE ERTRÄGE AUS DER NEUEN SAMMELTonne FÜR PFANDFLASCHEN WERDEN AN SOZIALE EINRICHTUNGEN GESPENDET.

AUSZEICHNUNG FÜR HOHES AUSBILDUNGS- NIVEAU

Das Siegel „Ausbildung in Bestform“ würdigt herausragende Unternehmen. Wir sind sehr stolz, dass der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. der GWW diese Auszeichnung am 19. Oktober verliehen hat.

Mit unserem Ausbildungskonzept konnten wir in allen Bereichen überzeugen. Das liegt sicher auch daran, dass wir die Mindestkriterien deutlich übererfüllen. Nur zwei Mitgliedsunternehmen in Hessen haben bisher diese begehrte Auszeichnung für ihre „hohen Standards und herausragenden Leistungen im Rahmen der Ausbildung“ erhalten.

Bei uns werden die Azubis über die gesamte Dauer der Ausbildung individuell begleitet und haben immer engagierte Ausbilderinnen und Ausbilder an ihrer Seite. Neben einem strukturierten Ausbildungsplan gibt es viele Angebote, Lerninhalte zu vertiefen und zu ergänzen. Die Entwicklung individueller Stärken wird von Anfang an gezielt gefördert. Zu den Erfolgsfaktoren des GWW-Ausbildungskonzepts zählt außerdem, dass die Azubis Projekte früh selbstständig bearbeiten. Die Chancen auf eine anschließende Stelle bei uns stehen sehr gut. Weiterbildungen in Form eines Studiums oder zur Fachwirtin/zum Fachwirt unterstützen wir gerne.

Die Ausbildung von Nachwuchskräften ist zentraler Bestandteil unserer Personalpolitik, um die Leistungsfähigkeit der GWW als Unternehmen nachhaltig zu sichern. Die Auszeichnung des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.



Siegel des AGV der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER MIT VIELEN BENEFITS

Wir erkennen die Potenziale unserer Angestellten und bauen sie mit ihnen gemeinsam aus. Persönliches Engagement wird sowohl gefordert als auch gefördert. Vielfältige Trainings- und Seminarprogramme stehen zur Auswahl. So können wir den wachsenden Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden auch in Zukunft gerecht werden. Neben umfassenden Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir unseren Beschäftigten ein betriebliches Gesundheitsmanagement, flexible Arbeitszeiten und viele weitere Benefits.



„Wir erkennen die Potenziale unserer Angestellten und bauen sie mit ihnen gemeinsam aus.“



ENGAGIERT.

VOLLTREFFER MIT DEN RHINE RIVER RHINOS

Die Rhine River Rhinos haben es innerhalb von drei Jahren nach ihrer Gründung 2013 geschafft, in die erste Bundesliga des Rollstuhlbasketballs aufzusteigen. Der Verein ist führend im Inklusionssport und steht für die Werte einer inklusiven Gesellschaft, für Teamgeist und ein faires Miteinander. Zusätzlich engagiert sich der Verein bei sozialen Projekten. Wir sind stolz auf unsere Kooperation mit dem Verein und freuen uns, Teil seiner Erfolgsgeschichte zu sein.



SPENDEN FÜRS REGIONALE MITEINANDER

Jedes Jahr fördert die GWW eine Vielzahl von Projekten, die das Zusammenleben in der Stadtgesellschaft nachhaltig prägen und das nachbarschaftliche Miteinander stärken. Eine wichtige Rolle hierbei spielen Spenden, mit denen wir auch 2021 wieder zahlreiche Vereine in der Region unterstützen konnten.

WIR ENGAGIEREN UND KÜMMERN UNS IN WIESBADEN

Wir möchten vor allem regionale und kleinere Vereine sowie soziale Einrichtungen unterstützen. Dabei belassen wir es aber nicht nur bei Spenden, sondern bringen uns auch häufig mit persönlichem Engagement ein und kümmern uns über das Tagesgeschäft hinaus um unsere Mieterinnen und Mieter und die Menschen in Wiesbaden.

Insgesamt beläuft sich die Gesamtsumme unseres Engagements in 2021 auf 327.728,94 Euro. Dies schließt unter anderem kostenreduzierte Leistungen und Spenden in Form von Zeit ein sowie die Arbeit von LuWiA (Leben und Wohnen im Alter). Das Team leistet seinen Beitrag dafür, das Leben im Alter zu erleichtern, und gestaltet viele seniorenbezogene Sozialprojekte.



FESTESSEN ZUM MITNEHMEN

Für das traditionelle Weihnachtsessen, das die GWW für die Wiesbadener Tafel ausrichtet, haben wir uns auch 2021 pandemiebedingt eine schöne Alternative einfallen lassen. Gleich an zwei Standorten verteilten wir festliche Weihnachtsboxen: Bei der Tafel Wiesbaden e. V. und dem Brotkorb in AKK. Insgesamt wurden 300 festliche Weihnachtsmenüs mit Hauptgang und Dessert ausgegeben. Das Festmenü musste nur noch aufgewärmt werden, eine Anleitung war dabei. Der Hauptgang

bestand aus Poulardenbrust auf Rahmsauce mit Vichykarotten und hausgemachten Spätzle, als Dessert gab es einen Schokoladenkuchen, dekoriert mit Lebkuchen und Marzipantannenbäumen. Alle Produkte stammten aus biologischem und regionalem Anbau. Die Box selbst war recycelbar. Wir hoffen, dass wir damit trotz Corona ein wenig weihnachtliche Stimmung verbreiten und bedürftigen Wiesbadenerinnen und Wiesbadenern eine Freude machen konnten.



Weihnachtsstimmung to go für die Tafel und den Brotkorb AKK

„BESTE NACHBARN 2021“ GEKÜRT

Der GWW-Nachbarschafts-Award wird jährlich vergeben. Die Auszeichnung honoriert Menschen, die sich in außerordentlichem Maße für das Miteinander in der Hausgemeinschaft einsetzen und besonderes Engagement zeigen. In 2021 haben wieder zahlreiche GWW-Mieterinnen und -Mieter ihre Nachbarn für den Award nominiert. Nach Sichtung aller Nominierungen hat sich die siebenköpfige Jury für Alexandra und Andreas Freitag entschieden. Ihre Fürsprecher stellten ausführlich dar, wie respektvoll und hilfsbereit „die Freitags“ im Umgang mit den Nachbarn sind. „Die Besten Nachbarn“ erhielten dafür von der GWW eine Mietgutschrift in Höhe einer Nettomonatsmiete und unseren Award mit persönlicher Gravur.



„Beste Nachbarn“ 2021: Alexandra und Andreas Freitag (Mitte)

Auch in diesem Jahr vergab die Jury Sonderpreise. Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW sagte hierzu: „Wir möchten mit unserem Nachbarschafts-Award Menschen würdigen, die ein gutes Vorbild für ein gesellschaftliches Miteinander sind und einen positiven Einfluss auf das Zusammenleben ausüben. Wir freuen uns, dass wir im zweiten Jahr wieder eine so gute Resonanz erzielt haben und die Qualität der eingereichten Nominierungen erneut hoch war.“



Sekt für die Gewinner

Die Jury-Sonderpreise gingen an: Angelika Oestert und Che Funk (2. Platz), Katharina Geberger (3. Platz) sowie Ingrid und Heinz Langfritz (3. Platz). Die Preisträger der diesjährigen Sonderpreise können sich über eine Mietgutschrift in Höhe von 250 Euro bzw. 150 Euro freuen. Alle anderen Mietparteien, die für diese Auszeichnung nominiert wurden, sind von der GWW mit einem persönlichen Blumengruß überrascht worden.



GW

WACHSEN.

ENDLICH WIEDER EIN RICHTFEST!

Am 11. November konnte der Richtkranz in Kastel-Housing hochgezogen werden und wir durften unter strengen Auflagen und unter Beachtung der Corona-Regeln feiern.

Das neue Mehrfamilienhaus mit dem Spitznamen „Tetris“ wird in einer Holzhybridbauweise erstellt. Es entspricht nicht nur dem KfW-Effizienzhaus 40 Standard, sondern hat eine deutlich verbesserte CO₂-Bilanz. Das Holz speichert Kohlenstoffdioxid, anstatt es

auszustoßen. Pro Kubikmeter verbautem Holz wird dadurch eine Tonne CO₂ eingespart. Bei „Tetris“ werden deutlich weniger CO₂-intensive Baustoffe verwendet und die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch ein umweltfreundliches Biogas-Blockheizkraftwerk. Thomas Keller erklärte beim Richtfest: „Auch im geförderten Wohnungssegment ist es möglich, modern und ökologisch zu bauen.“ 37 Prozent der GWW-Mietwohnungen sind öffentlich gefördert.

In Kastel-Housing konnte die GWW 2021 mit der Sanierung eines Bestandsgebäudes beginnen. Dort werden unter anderem Gemeinschaftswohnungen angeboten. Bezugsfertig ist das Projekt voraussichtlich Anfang 2023.





„Der Wohnungsmix, den wir aktuell in ‚Kastel-Housing‘ schaffen, ist auf eine urbane Nachfrage zugeschnitten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, wie GliK e. V., die hier rund 25 Wohnungen anmieten möchten, sind somit generationsübergreifend und für ganz unterschiedliche Einkommensgruppen interessant.“

*Thomas Keller beim Richtfest
am 11. November 2021*



NEUES LINDEQUARTIER MAINZ- KOSTHEIM

BEGINN DES BAUS VON 172 WOHNUNGEN INNERHALB DES „GROSSEN FRANKFURTER BOGENS“

Im November 2021 startete in Mainz-Kostheim der Bau des neuen Lindequartiers. Es ist das größte zusammenhängende Bauvorhaben der GWW. Bis Ende 2023 entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 172 Wohnungen. Die Wohnungen reichen von Zwei- bis Fünf-ZKB-Einheiten und bedienen eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche. Insgesamt investiert die GWW ca. 36,25 Mio. Euro in das Projekt.

Das moderne neue Quartier wird im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich mittels Biogas-Nahwärme. Das neue Wohngebiet punktet vor allem durch seine gute Infrastruktur: Es liegt in fußläufiger Entfernung zur Maaraue und verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Der „Große Frankfurter Bogen“ ist ein Landesprogramm, das den Wohnungsbau im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main fördert. Es umfasst ein attraktives Vorteilspaket mit speziellen Förderangeboten für alle teilnehmenden Kommunen. Aufgrund der steigenden Preise wird es immer schwieriger, in Städten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit dem Förderprogramm will das Land Hessen gezielt die Kommunen unterstützen. Bedingung für eine Förderung durch den „Großen Frankfurter Bogen“ ist, dass zukünftige Bewohner innerhalb von 30 Minuten mit dem Zug in Frankfurt sind. Dieses Kriterium erfüllt das neue Lindequartier. Das stellt für Wiesbaden eine Besonderheit dar, denn schon der Hauptbahnhof liegt außerhalb des 30-Minuten-Fensters.

Eine halbe Stunde für die tägliche Anfahrt ist eine annehmbare Entfernung, vor allem bei bezahlbarer Miete und hoher Wohnqualität. Wir sind stolz darauf, mit dem neuen Lindequartier Teil des Großen Frankfurter Bogens zu sein. Unsere zukünftigen Mieterinnen und Mieter werden von der guten Lage auf jeden Fall profitieren.



NETZWERK NEUES WOHNEN IN WIESBADEN

Lebensstile und -entwürfe wandeln sich und damit die Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern. So haben Teilen und Tauschen im 21. Jahrhundert einen regelrechten „Sharing-Trend“ ausgelöst. Autos, Fahrräder und Elektroroller muss man heute nicht mehr selbst besitzen, sie werden mit anderen geteilt. Diese Veränderungen spiegeln sich in entsprechenden Wohnkonzepten wider, denn auch beim Wohnen besteht der Wunsch nach mehr Gemeinschaftlichkeit. So vielfältig die Vorstellungen von Gemeinschaft sind, so facettenreich sind auch die Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens.



Engagement für gemeinschaftliches Wohnen

Die GWW hat diesen Trend erkannt und im Spätsommer 2019 die Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ gegründet. Zu deren Zielen zählt die Implementierung neuer Wohnformen innerhalb des Bestandes der GWW, die Realisierung von Gemeinschaftswohnprojekten als Mietmodell in Neubauten sowie die Stärkung des Gemeinschaftssinns und der Kommunikation innerhalb der Wohnviertel. In 2019 und 2020 wurde das Fundament gelegt und das „Netzwerk neues

Wohnen Wiesbaden“ konnte sich sowohl in der internen als auch in der externen Wahrnehmung etablieren. 2021 gelang es, die Projektarbeit zu erweitern und die Kooperation mit verschiedenen Ämtern zu starten. Das engagierte Team der Projektgruppe nahm an zahlreichen Seminaren und Workshops teil und betrieb erfolgreich Öffentlichkeitsarbeit.

AKTUELLE PROJEKTE:

- GLiK in Kastel-Housing (bezugsfertig Herbst 2022)
- Carl-von-Ossietzky-Straße in Wiesbaden-Klarenthal (bezugsfertig Anfang 2023)
- Kärntner-Viertel Seniorenprojekt in Wiesbaden-Biebrich (bezugsfertig Ende 2023)
- Schönau-Quartier in Wiesbaden-Schierstein (bezugsfertig Anfang 2023)
- Konzeptverfahren Bierstadt-Nord für „Wohnen am Park“ (bezugsfertig voraussichtlich 2024)
- Konzeptverfahren Bierstadt-Nord für „Quartiers-eingang“ (bezugsfertig voraussichtlich 2025)

Beim Klarenthaler Wohnprojekt in der Carl-von-Ossietzky-Straße wurde 2021 gemeinsam mit der Wohngruppe Richtfest gefeiert. Konsequenterweise verfolgte die Projektgruppe 2021 auch die anderen Vorhaben und unterstützte die verschiedenen Vereine bei der Mitgliedersuche.

DAS WOHNPROJEKT HORIZONTE

Eines der ersten realisierten Vorhaben ist das Wohnprojekt „Horizonte“. Im Quartier Weidenborn in Wiesbaden-Südost gelegen, ermöglicht es vor allem Bewohnerinnen und Bewohnern im höheren Alter, ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben zu führen. Das „Netzwerk neues Wohnen“ unterstützt Mieterinnen und Mieter nach dem Einzug weiterhin tatkräftig und hilft bei der Organisation von Veranstaltungen und der Suche nach neuen Mitgliedern durch Werbemaßnahmen.

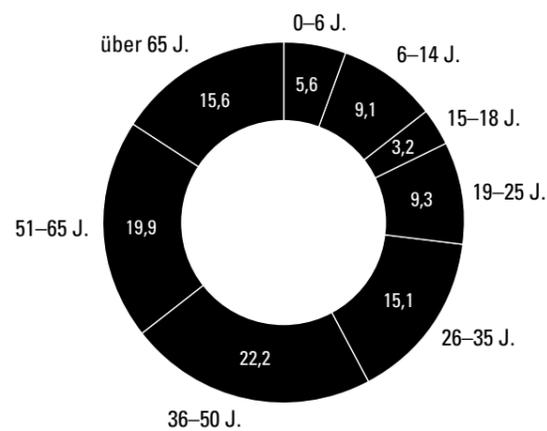


FÜR 2022 GEPLANTE WOHN-EINHEITEN:

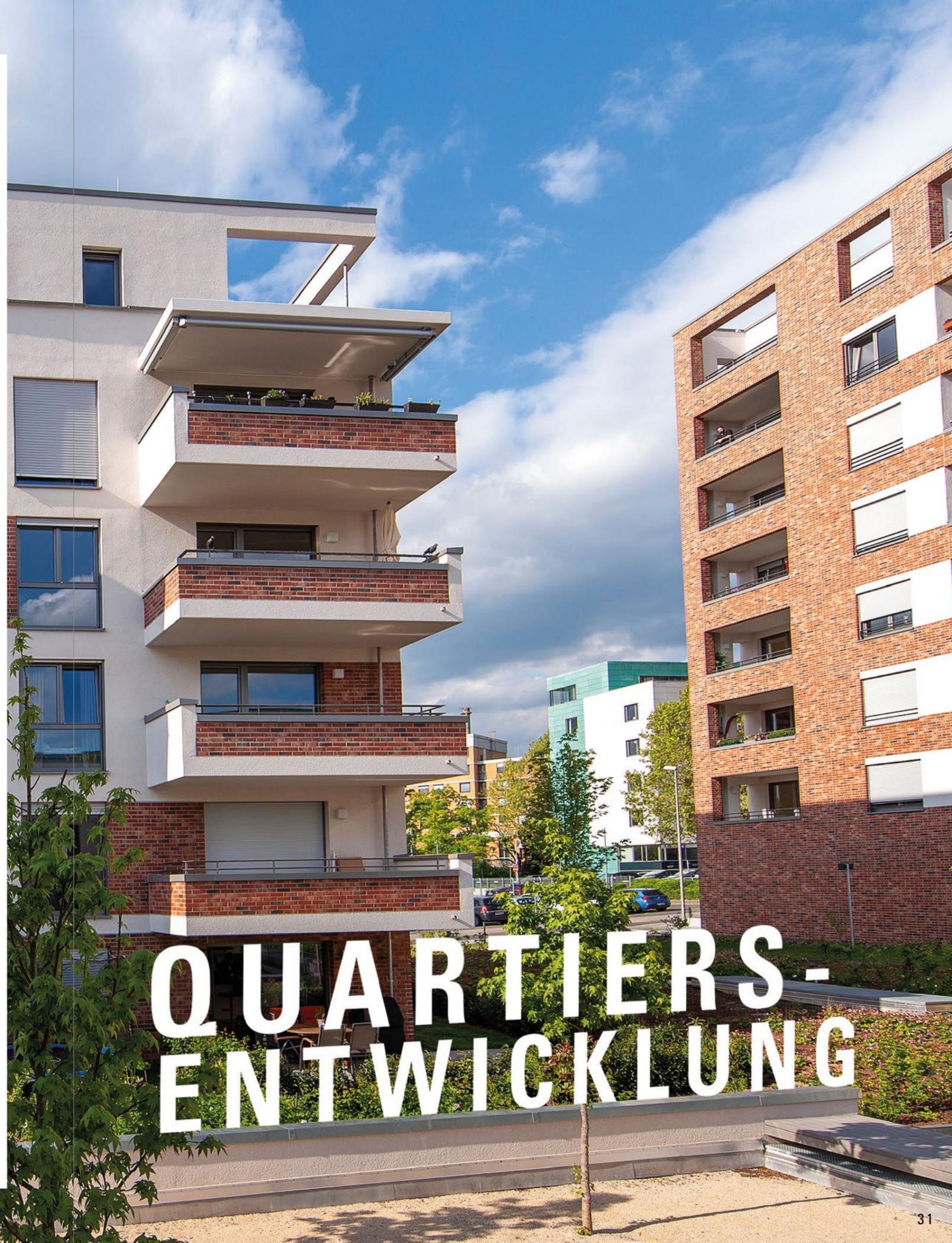
185

13.624 m² GESAMTWOHNFLÄCHE
DER EINHEITEN

41
JAHRE DURCH-
SCHNITTSALTER



QUARTIERS-
ENTWICKLUNG



SANIERUNG UND ENERGIE- EINSPARUNG

Nicht zuletzt aufgrund der steigenden Energiepreise bleibt die energetische Sanierung unserer Bestandsgebäude wesentliches Ziel für die kommenden Jahre. Wir leisten damit einen Beitrag zum Klimaschutz und machen unsere Gebäude zukunftssicher, um unseren Mieterinnen und Mietern weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten zu können.

In den Quartieren Kastel, Nibelungen, Gartenstadt Kostheim und Waldstraße haben wir 2021 durch die Sanierungsmaßnahmen eine durchschnittliche Energiereduktion um 76,9 Prozent erreicht. In absoluten Zahlen beträgt die gesamte Einsparung 1.652.593,60 kWh. Dieser Wert bezieht sich auf die Energieausweise der Objekte und spiegelt nicht zwangsläufig den tatsächlichen Energieverbrauch wider.

QUARTIERSENTWICKLUNG

In den ersten drei Bauabschnitten des Kärntner-Viertels wird 2022 der Startschuss für 185 neue Wohneinheiten fallen. Das Investitionsvolumen dieses Bauvorhabens beträgt ca. 54,77 Mio. Euro. Doch steigende Kosten, eingebrochene Lieferketten im Zuge des Ukraine-Konflikts sowie die immer noch spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie machen die Planung von Neubauten zu einer großen Herausforderung.

Zusätzlich wirken sich auch die notwendigen Forderungen nach mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz auf die Kosten aus. Neue energetische Zielsetzungen benötigen komplexere und hochwertigere Ausführungen. Hohe Energiestandards gewinnen in Zeiten, in denen Energie ein immer kostbareres Gut wird, zunehmend an Bedeutung. Dieser Entwicklung folgen wir mit unseren Bau- und Sanierungsmaßnahmen.



76,9%

ENERGIEREDUKTION

FOLGENDE OBJEKTE WURDEN MODERNISIERT:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| • In der Witz 7, 9 | 26 WE |
| • Gernotstraße 4, 6, 8 | 24 WE |
| • Hagenstraße 7 | 8 WE |
| • Salzburger Straße 14, 16 | 12 WE |
| • Flörsheimer Straße 50, 52 | 10 WE |
| • Lindenstraße 4, 6, 8, 10 | 20 WE |
| • Wiesenstraße 7, 9 | 10 WE |

Gesamtanzahl modernisierter Wohneinheiten: 110

12%

MARKTANTEIL

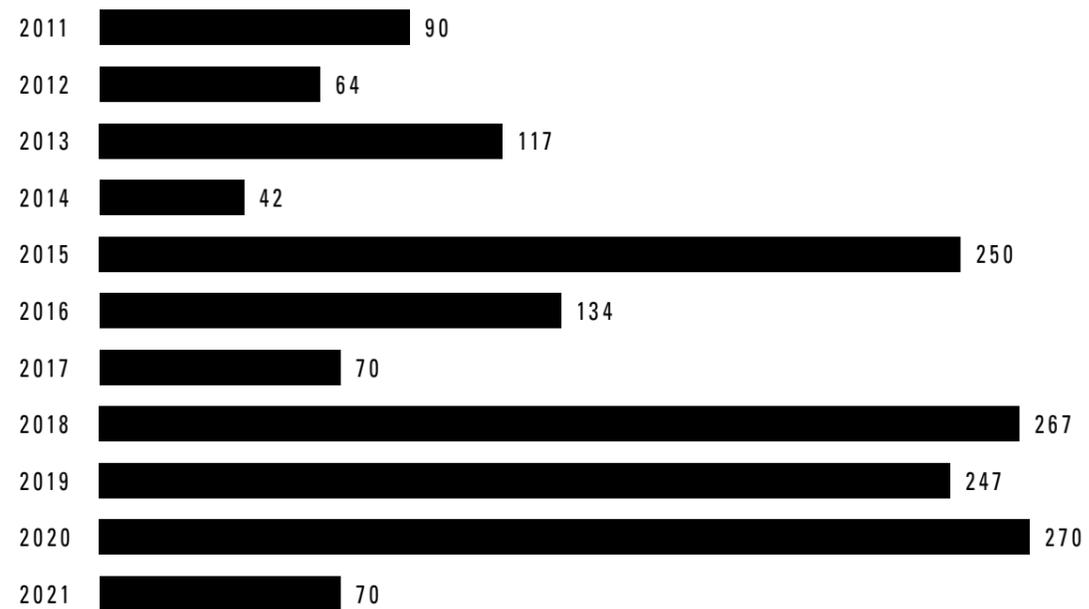
13.216

MIETWOHNUNGEN*

245

GEWERBEEINHEITEN*

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG ERRICHTET:



*Inklusive Bestand der GeWeGe.



AKTIVA	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		578.314,00	460.671,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	548.002.217,09		539.519.411,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.245.203,05		3.439.786,05
3. Grundstücke ohne Bauten	14.214.238,92		14.214.238,92
4. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.221.960,00		1.338.561,00
5. Anlagen im Bau	43.530.455,19		11.919.628,62
6. Bauvorbereitungskosten	3.333.606,42		5.840.199,87
7. Geleistete Anzahlungen	48.707,74		252.967,73
		613.596.388,41	576.524.793,77
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		3.000.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		3.000.200,00	3.000.200,00
Anlagevermögen insgesamt		617.174.902,41	579.985.664,77
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.203.211,41		15.881.677,90
2. Unfertige Leistungen	19.527.474,38		18.438.647,31
		34.730.685,79	34.320.325,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	250.320,92		148.564,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	206.286,89		240.951,29
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	249.658,17		232.551,39
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.718,06		115.561,21
5. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	3.589.091,72		5.141.703,56
6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	2.139,64		576,50
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.217.406,73		1.264.665,71
		5.561.622,13	7.144.573,70
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		23.670.243,91	22.258.497,20
Umlaufvermögen insgesamt		63.962.551,83	63.723.396,11
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0,00
Bilanzsumme		681.137.454,24	643.709.060,88

PASSIVA	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
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	70.862.255,87		66.888.429,31
		89.342.116,96	85.368.290,40
IV. Jahresüberschuss		10.391.818,46	5.675.651,56
Eigenkapital insgesamt		134.846.935,42	126.156.941,96
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		1.345.730,67	1.086.739,82
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.298.245,00		1.318.432,00
2. Steuerrückstellungen	137.238,67		469.458,00
3. Sonstige Rückstellungen	18.474.907,41		11.461.038,95
		19.910.391,08	13.248.928,95
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	436.196.962,55		422.475.719,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	502.599,22		256.299,78
3. Erhaltene Anzahlungen	34.815.934,17		22.482.165,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	455.233,04		240.747,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.058.722,63		8.591.727,62
6. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	776.522,36		4.657.411,28
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	43.950.041,13		42.666.223,04
8. Sonstige Verbindlichkeiten	181.041,49		172.638,38
		523.937.056,59	501.542.932,26
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.097.340,48	1.673.517,89
Bilanzsumme		681.137.454,24	643.709.060,88

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	74.463.004,51		71.611.693,78
b) aus Verkauf von Grundstücken	27.161.850,00		6.810.248,38
c) aus Betreuungstätigkeit	4.462.792,95		8.052.840,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.282,00		90.857,19
		106.098.929,46	86.565.639,66
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-1.225.201,41	13.516.214,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.464.810,69	1.252.099,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.497.039,15	1.749.046,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-42.230.548,48		-45.360.239,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-17.932.800,32		-13.304.326,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-146,61		-2.391.065,61
		-60.163.495,41	-61.055.632,26
6. Rohertrag		49.672.082,48	42.027.368,18
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.890.098,90		-9.444.078,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 876.666,78 EUR; Vorjahr 896.148,01 EUR)	-2.939.217,19		-2.846.542,86
		-12.829.316,09	-12.290.621,18
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.324.806,29	-11.951.638,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.103.388,74	-3.616.825,80
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		41.400,00	41.747,22
11. Erträge aus Beteiligungen		6,00	6,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		75.700,32	69.126,30
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.577.152,55	-6.721.435,46
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-597.662,01	0,00
15. Ergebnis nach Steuern		12.356.863,12	7.557.727,15
16. Sonstige Steuern		-1.965.044,66	-1.882.075,59
17. Jahresüberschuss		10.391.818,46	5.675.651,56

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.860.637,61		30.816.024,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.025.000,00		1.923.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	14.579,70		14.579,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		32.900.217,31	32.753.604,20
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		433.666,13	-390.670,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	11.179,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.062.768,29	750.241,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.333.823,76		-15.302.688,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-177.738,79		-648.033,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.045.204,56		-2.023.417,19
		-20.556.767,11	-17.974.138,76
6. Rohertrag		13.839.884,62	15.150.215,96
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 47.611,95 EUR; Vorjahr 38.759,25 EUR)	-47.611,95		-38.759,25
		-47.611,95	-38.759,25
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-6.166.970,13	-6.075.118,73
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-408.418,20	-365.252,21
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
11. Erträge aus Beteiligungen		0,88	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		143,12	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.149.008,88	-4.337.009,40
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-208.889,62	-341.443,65
16. Ergebnis nach Steuern		2.859.129,84	3.992.632,72
17. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
18. Sonstige Steuern		-571.913,50	-555.922,50
19. Jahresüberschuss		2.287.216,34	3.436.710,22

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.811.399,05		247.588.505,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.199.661,92		5.393.074,64
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen	0,00		0,00
6. Anlagen im Bau	771.712,09		2.462.621,08
7. Bauvorbereitungskosten	12.771,20		82.942,86
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		251.795.544,26	255.527.144,42
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Beteiligungen	0,00		0,00
4. Sonstige Ausleihungen	70,00		70,00
		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		251.795.614,26	255.527.214,42
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
4. Unfertige Leistungen	8.116.767,27		7.683.101,14
5. Andere Vorräte	0,00		0,00
		8.116.767,27	7.683.101,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	121.328,95		155.144,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.340,57		4.047,21
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.254,39		11.031,14
5. Forderungen ggü. Gesellschafter	0,00		0,00
6. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	1.256.827,84		1.264.789,59
7. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	0,00		0,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	34.550,89		72.450,87
		1.416.302,64	1.507.462,85
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.261.794,74	2.068.822,81
Umlaufvermögen insgesamt		14.794.864,65	11.259.386,80
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	0,00
Bilanzsumme		266.590.478,91	266.786.601,22

PASSIVA	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		27.500.000,00	27.500.000,00
II. Kapitalrücklage		126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.590.656,16
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	17.394.887,58		13.958.177,36
		18.985.543,74	15.548.833,52
IV. Jahresüberschuss		2.287.216,34	3.436.710,22
Eigenkapital insgesamt		48.899.652,89	46.612.436,55
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		2.489.510,50	3.230.689,83
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	599.809,00		585.689,00
2. Steuerrückstellungen	249.092,31		198.963,52
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	4.664.791,44		2.621.872,69
		5.513.692,75	3.406.525,21
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	180.943.480,07		179.429.996,04
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	381.133,81		3.328.607,30
3. Erhaltene Anzahlungen	8.983.686,27		9.497.786,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	186.508,56		236.249,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	957.597,02		892.434,33
6. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	0,00		0,00
7. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	400.135,68		1.666.755,68
8. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	17.239.897,76		17.532.474,89
9. Sonstige Verbindlichkeiten	263,00		890,76
		209.092.702,17	212.585.194,59
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		594.920,60	951.755,04
Bilanzsumme		266.590.478,91	266.786.601,22

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Kronprinzenstraße 28

65185 Wiesbaden

Telefon: 0611 1700-0

Fax: 0611 1700-198

E-Mail: presse@gww-wiesbaden.de

Internet: www.gww-wiesbaden.de

OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION

Andreas Weißschnur,

Öffentlichkeitsarbeit und

Marketing, GWW

KONZEPTION, GESTALTUNG, ILLUSTRATION UND REDAKTION

kraftundadel Werbeagentur, Wiesbaden

www.kraftundadel.de

FOTOS

Wenn nicht anders angegeben: GWW

Shutterstock: S.15/16, S. 20/21

DRUCK

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG

www.seltersdruck.de

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

Im Sinne der Gleichbehandlung gelten
entsprechende Begriffe grundsätzlich für
alle Geschlechter.

