

GEMEINSAM.
ZUKUNFT.
GESTALTEN.

Ge
We
Ge

GWW

20

GESCHÄFTSBERICHT

20



INHALT

| | |
|---|-----------|
| VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS THOMAS KELLER | 2 |
| GRUSSWORT DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DR. PATRICIA BECHER | 4 |
| RÜCKBLICK 2022 | 6 |
| UNSER RÜCKBLICK | 8 |
| <u>GEMEINSAM.</u> | |
| AUSBILDUNG MIT VERANTWORTUNG | 10 |
| NACHHALTIGE PERSONALPOLITIK | 11 |
| 90-JAHRE-JUBILÄUM GeWeGe | 12 |
| AUSZEICHNUNG: GOLDENE LILIE 2022 | 14 |
| DIE GWW UNTERSTÜTZT LOKALE VEREINE | 15 |
| UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE UKRAINE | 16 |
| <u>ZUKUNFT.</u> | |
| NACHHALTIGE STRATEGIE DER GWW | 18 |
| GWW WIRD REFILL-STATION | 19 |
| KASTEL HOUSING: NACHHALTIGE HYBRID-BAUWEISE | 20 |
| ENERGIEEINSPARUNGEN IM HERBST | 22 |
| <u>GESTALTEN.</u> | |
| RICHTFEST IM GRÖSSTEN BAUVORHABEN | 24 |
| GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN WIRD IMMER BELIEBTER | 26 |
| DAS GWW-WEIHNACHTSESSEN FÜR BEDÜRFTIGE | 28 |
| BESTE NACHBARN 2022 AUSGEZEICHNET | 29 |
| QUARTIERSENTWICKLUNG | 30 |
| SANIERUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND | 32 |
| BILANZEN GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNGEN | 36 |
| IMPRESSUM | 43 |

GEMEINSAM. ZUKUNFT. GESTALTEN.

GEMEINSAM.

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.

49%

FÖRDERQUOTE
BEI NEUBAUTEN

ZUKUNFT.

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

105

IN 2022 ERRICHTETE
WOHNEINHEITEN

GESTALTEN.

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.

740

WOHNUNGEN IM BAU

DIES SCHLIESST ALLE WOHNHEITEN EIN, DIE SICH 2023 IM BAU BEFINDEN BZW. BEFUNDEN HABEN. DIE GEPLANTEN FERTIGSTELLUNGEN REICHEN VON JANUAR 2023 BIS DEZEMBER 2024.

KRISEN GEMEINSAM ANGEHEN

Im Winter 2021/2022 war die Covid-19-Pandemie noch akut und die Hoffnung groß, dass sich die Lage zum Frühling entspannt. Doch dem sollte nicht so sein – zwar gingen die Infektionszahlen weiter zurück und die Pandemie wurde im Laufe des Jahres seitens der Bundesregierung für beendet erklärt, aber die Weltpolitik wurde durch den Beginn des russisch-ukrainischen Krieges erschüttert. 2022 stand abermals im Zeichen von anhaltenden Liefer- und Materialengpässen, zusätzlich hatten wir mit deutlich gestiegenen Energiepreisen zu kämpfen.

Die mittel- und langfristigen Auswirkungen von sowohl der Pandemie als auch des Krieges sind schwer abzuschätzen – doch es wird schon jetzt deutlich, dass uns herausfordernde Jahre bevorstehen. Im Herbst 2022 lagen die Baupreise deutschlandweit deutlich über dem Vorjahreswert. Als Folge stagniert die Bauwirtschaft, die Anzahl der begonnenen Neubauvorhaben ist deutlich zurückgegangen und teilweise werden Bauprojekte auch unterbrochen.

Auch in Wiesbaden mussten wir diese Erfahrung machen. Der 1. und 2. Bauabschnitt im neu entstehenden Kärntner Viertel wurde noch vor Kriegsbeginn vergeben, aufgrund der Lieferprobleme mussten die Arbeiten jedoch mehrere Monate eingestellt werden. Der Bau und die Fertigstellung von insgesamt 161 Wohnungen verzögert sich deutlich.



**THOMAS KELLER,
GESCHÄFTSFÜHRER DER GWW**

Gerade in Wiesbaden, wo wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben – Wohnraum ist und bleibt knapp, denn die Metropolregion Rhein-Main erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit –, ist es von hoher Bedeutung, dass wir unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nachkommen. Eine weitere Herausforderung, die sich uns stellt, sind die ebenfalls steigenden Zinsen. Durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie unseren Ansatz bezahlbares Wohnen durch Vermietung zum Mittelwert-Mietspiegel zu ermöglichen, entsteht in Verbindung mit den hohen Investitionen und dem hierfür erforderlichen Eigenkapital eine echte Herausforderung bei der Finanzierung neuer Projekte. Dennoch gilt es, optimistisch zu bleiben. Die Energiekrise im Herbst und Winter 2022 hat uns auch gezeigt, dass sowohl wir bei der GWW als auch unsere Mieterinnen und Mieter an einem Strang ziehen und wir gemeinsam viel erreichen können. Durch interne Energiesparmaßnahmen konnten wir unseren Verbrauch deutlich senken (Details siehe Seite 22), und auch in unserem Bestand konnte der Energieverbrauch klar reduziert werden. Wir haben unseren Mieterinnen und Mietern Tipps gegeben, in unserem Mietermagazin beraten und standen bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Für 2022 konnte der Verbrauch bei der Fernwärme um 19 %, bei Gaszentralheizungen um 20 % reduziert werden.

Unsere Sanierungsmaßnahmen im Bestand leisten hierzu ebenfalls ihren Beitrag und zeigen uns gerade jetzt, wie essenziell vor allem die energetische Sanierung ist. Denn auch unsere Mieterinnen und Mieter profitieren hierbei – die Nebenkosten einer sanierten Wohnung reduzieren sich drastisch im Vergleich zu denen in einem Altbau aus den 60er-Jahren. In Zeiten von hohen Energiepreisen und anhaltender Inflation eine wichtige Maßnahme; zudem auch unabdingbar für unser Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen.

Rein wirtschaftlich betrachtet war das Geschäftsjahr 2022 ein großer Erfolg: Der Jahresüberschuss konnte um knapp 50 % gesteigert werden, auf 15,36 Mio. Euro (Vorjahr: 10,29 Mio. Euro), und die gesamten Umsatzerlöse (116,96 Mio. Euro) konnten ebenfalls erhöht werden. Doch wir konnten bereits bei den Immobilienverkäufen – ein wichtiger Treiber für ein erfolgreiches Geschäftsjahr – eine Zurückhaltung registrieren, die sich auf die gestiegene Inflation und die gestiegenen Kreditzinsen sowie die rückläufigen Kreditvergaben der Banken zurückführen lässt. Aufgrund dessen konnte das Projekt Thaerstraße 2. Bauabschnitt nicht wie geplant zu 100 % veräußert werden; der Baubeginn des Projektes Thaerstraße 4. Bauabschnitt wurde aufgrund der Unsicherheiten auf dem Markt verschoben. Die entsprechend ausbleibenden Veräußerungsgewinne werden wir in den kommenden Jahren verkraften müssen; für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem reduzierten Geschäftsergebnis.

Ich bedanke mich bei der gesamten Belegschaft für ihren Einsatz und ihr Engagement. Denn nur gemeinsam haben wir es geschafft, in einem schwierigen Jahr voller Herausforderungen unsere Ziele zu erreichen. Bei der GWW stehen wir für Zusammenhalt – wir wollen gemeinsam die Zukunft gestalten –, sowohl intern bei uns als auch für die Menschen in Wiesbaden. Wir werden auch in den kommenden Jahren alles daransetzen, um für unsere Mieterinnen und Mieter, die Stadt und das Unternehmen das bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Unser Auftrag bleibt: bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden schaffen – und wir werden ihm weiterhin erfolgreich nachkommen.

Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW

WOHNRAUM FÜR DIE ZUKUNFT

Seit dem 1. Juli 2023 leite ich das Dezernat für Soziales, Bildung und Wohnen. Damit bin ich auch gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzende der kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaften GWW und GeWeGe. Zunächst möchte ich meinem Vorgänger, Christoph Manjura, für seine geleistete Arbeit in den letzten sechs Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender danken. Dank seines unermüdlichen Einsatzes und der guten Zusammenarbeit mit der GWW ist es mir möglich, meine Arbeit auf Basis eines stabilen Fundamentes zu beginnen. Ich freue mich auf die Herausforderungen der kommenden Jahre und die Aufgaben, die uns erwarten.

Wir möchten allen Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum bieten können. Dieser ist weiterhin knapp, das sehen wir tagtäglich. Deshalb werden wir mit vollem Einsatz und hoch motiviert daran arbeiten, den Menschen in Wiesbaden ein Zuhause bieten zu können. Aktuell befinden sich circa 740 neue Wohnungen im Bau, die Fertigstellung dieser Wohnungen wird in den nächsten Jahren erfolgen. Unter anderem im neu entstehenden Quartier Kärntner Viertel, in dem allein rund 340 Wohnungen entstehen werden. Das Quartier steht sinnbildlich für die moderne Vision des städtischen Wohnens – innenstadtnah und doch im Grünen, dazu eine gute Verkehrsanbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorgung. Auch im Lindequartier in Mainz-Kostheim werden wir bereits in diesem Jahr 172 Wohnungen fertigstellen, der Großteil öffentlich gefördert.

Ebenfalls in Mainz-Kostheim laufen die Vorbereitungen für das Quartier am Bürgerhaus. Hier werden rund 250 Mietwohnungen entstehen, zusätzlich

verschiedene gewerbliche und soziale Einrichtungen, wie beispielsweise eine Kindertagesstätte. Sowohl das Energiekonzept – kalte Nahwärme mit dezentralen Sole-/Wasser-Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen – als auch das Mobilitätskonzept zeichnen sich hier durch Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit aus.

Das nachhaltige Wirtschaften ist ein Kernthema in der Unternehmensstrategie der GWW. Dazu gehört auch eine nachhaltige Personalpolitik, mit der wir langfristig unsere kompetenten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter halten können – in Zeiten des Fachkräftemangels ist dies von höchster Wichtigkeit. Die Transformation zur New Work, ein gesundes Führen sowie effiziente Prozesse und ein eigenverantwortliches Arbeiten sind hier essenziell. Des Weiteren gilt: Nur ein nachhaltiges Bauen ermöglicht uns die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dies schließt sowohl ein besonnenes Wirtschaften – in Zeiten von hohen Zinsen und gestiegenen Baukosten elementar – als auch die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben mit ein. Denn gerade in Zeiten von steigenden Energiepreisen ist es auch für unsere Mieterinnen und Mieter immer bedeutender, dass der Energieeffizienzstandard entsprechend hoch ist. Neben den allgemein steigenden Kosten, bedingt durch die Inflation, sind vor allem die gestiegenen Energiekosten eine zusätzliche Belastung für die Mieterschaft der GWW.

Ich freue mich darüber, dass die GWW bereits in 2022 für eine neue Abteilung im Unternehmen die Weichen gestellt hat: Das Nachhaltigkeitsmanagement konnte zu Beginn 2023 die Arbeit aufnehmen. Die Erarbeitung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie ist ein wichtiges Ziel der GWW und trägt bereits jetzt Früchte: Im Rahmen von mehreren Strategiemeetings haben wir hierfür eine Basis geschaffen und Meilensteine festgelegt.

Abschließend möchte ich mich im Namen des Aufsichtsrates bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken: nicht nur für den guten Start, den sie mir in diesem Jahr ermöglicht haben, sondern vor allem auch für ihre engagierte Arbeit, dank derer sie dazu beitragen, dass sich die Menschen in Wiesbaden zu Hause fühlen können.

Dr. Patricia Becher, Aufsichtsratsvorsitzende



**DR. PATRICIA BECHER,
AUF SICHTSRATSVORSITZENDE**

105 IN 2022
NEU ERRICHTETE
WOHNUNGEN

DAVON

50

WOHNUNGEN IM BESTAND

55 | 9 | 18

WOHNUNGEN
VERKAUFT

WOHNUNGEN
GEFÖRDERT

PROZENT
FÖRDERQUOTE



UNSER RÜCKBLICK

2022 WAR EINERSEITS EIN JAHR VOLLER NEUER HERAUSFORDERUNGEN UND UNERWARTETER EREIGNISSE, ANDERERSEITS ABER AUCH VOLLER ERFOLGE. WERFEN WIR EINEN KURZEN BLICK ZURÜCK AUF DAS VERGANGENE JAHR UND LASSEN ES REVUE PASSIEREN.

DAS JAHR IN ZAHLEN

Jedes Jahr stellen wir nicht nur neuen Wohnraum bereit, wir starten auch mit einer Vielzahl an Wohnbauprojekten und bringen diese auf den Weg. Zusätzlich spielen die Sanierungsmaßnahmen eine maßgebliche Rolle. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir 105 Wohnungen fertiggestellt, dazu kommen zusätzlich insgesamt 193 Wohneinheiten, die saniert wurden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden durch Aufstockungen noch weitere sieben Wohneinheiten realisiert, so dass wir 2022 insgesamt 305 Wohnungen für den Wiesbadener Wohnungsmarkt bereitstellen konnten. Die Sanierungsquote beläuft sich auf 1,4 %. Des Weiteren konnte der zweite Bauabschnitt der Thaerstraße fertiggestellt und größtenteils an die Käufer übergeben werden. Von den insgesamt 55 Wohnungen wurden bereits 41 veräußert. Für weitere zehn liegen zum Stichtag 31.12.2022 schon die Verträge vor, mit Übergabetermin im Jahr 2023. Der Verkauf der Thaerstraße ist einer der Hauptgründe für das gute Jahresergebnis mit einem Jahresüberschuss von über 15,3 Mio. Euro.

887.781 m²

GESAMTE WOHN- UND NUTZFLÄCHE

HERAUSFORDERUNGEN UND ERFOLGE IN 2022

2022 markierte zwar das Ende der Corona-Pandemie – doch die Auswirkungen, sowohl positive als auch negative, waren während des Jahres noch zu spüren. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWW zeigt sich dies vor allem in den geänderten Arbeitsbedingungen. Das mobile Arbeiten wird von vielen weiterhin gut angenommen. So profitierte die GWW vor allem ab Herbst von der Bereitschaft aller Teams, Energie im Haupthaus zu sparen und bis zu 80 % ins mobile Arbeiten zu wechseln. Mit Erfolg: 2022 konnten im Vergleich zum Vorjahr 52 % Gas und 13 % Strom eingespart werden (in absoluten Zahlen: 363.739 kWh Gas und 8.271 kWh Strom). Selbstverständlich folgte 2023 eine Auszahlung an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denn schließlich gilt hier wie in allen außergewöhnlichen Lagen: Nur gemeinsam haben wir eine Chance, die Herausforderungen zu bewältigen.

DIE GWW IN 2022

Auch die GWW als Unternehmen hat – neben dem Tagesgeschäft und ihrer Hauptaufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen – viele weitere Projekte gestartet und fortgeführt. Unter anderem wurde 2022 wieder die Auszeichnung „Bester Nachbar“ vergeben: Die Sieger erhielten eine Nettomonatsmiete als Gewinn. Zudem gab es auch interne Veränderungen. So wurde die neue Abteilung Unternehmensentwicklung gegründet, zu der nun die Bereiche Presse, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit gehören. Darüber hinaus hat die GWW die Weichen für eine weitere neue Stabsstelle gestellt, die sich ab 2023 intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigen wird.

7,99 €/m²

DURCHSCHNITTS-
MIETE

86 MIO. €

SOLLMIETEN/
JAHR

20 %

EIGENKAPITAL-
QUOTE



GEMEINSAM.

AUSBILDUNG MIT VERANT- WORTUNG

Erst im letzten Geschäftsjahr wurde die GWW mit der Auszeichnung „Ausbildung in Bestform“ vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. geehrt. Diesem Niveau wurden unsere neuen Auszubildenden auch 2022 wieder gerecht. Aufgrund ihrer hervorragenden Prüfungsergebnisse wurden zwei frisch ausgelernte Immobilienkaufleute am 20. September auf dem Verbandstag des VdW südwest ausgezeichnet: Franziska Distel und Justus Düring. Aus 200 Mitgliedsunternehmen wurden die vier besten Absolventen gewürdigt. Die Auszeichnung gilt jedoch nicht nur für die

zwei Preisträger als Ehrung, sondern auch für uns als Ausbildungsbetrieb – denn die wegweisende Ausbildung und die Integration ins Arbeitsleben ist eine Teamleistung. Nur durch unsere Kolleginnen und Kollegen, die sich täglich für die Nachwuchsförderung engagieren, ist dieser Erfolg überhaupt möglich. Nur im Team können die Auszubildenden so viel Stärke und Eigeninitiative entwickeln.

Und gerade weil wir bei der GWW großen Wert auf Eigenverantwortung legen, übertragen wir den Auszubildenden ausgesuchte Projekte, die sie selbst verantworten. 2022 standen zwei Bildungsmessen im Fokus: die IHK-Bildungsmesse in Wiesbaden und die Vocatium Messe in Mainz. Unsere Auszubildenden haben die Chance genutzt und unsere Messeauftritte von A bis Z geplant und in die Tat umgesetzt. So boten die Bildungsmessen nach den Corona-Beschränkungen in den Vorjahren endlich wieder eine Plattform für den persönlichen Austausch.



NACHHALTIGE PERSONAL- POLITIK

Als Unternehmen ist es uns wichtig, eine nachhaltige Personalpolitik zu verfolgen. Dies schließt die qualifizierte Ausbildung von Nachwuchskräften mit ein – denn nur so stellen wir auch die zukünftige Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sicher. Unseren Azubis bieten wir gute Perspektiven, am Ende der Ausbildung übernommen zu werden oder auch eine Weiterbildung zu nutzen, z. B. ein weiterführendes Studium.

Darüber hinaus können auch unsere aktuellen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Weiterbildungsmaßnahmen teilnehmen, um ihre Stärken und ihr Potenzial bestmöglich zu entfalten. Nach dem Prinzip „fördern und fordern“ bieten wir unterschiedliche Trainings und Seminare an, damit wir heute und in Zukunft gut aufgestellt sind. Im Sinne der nachhaltigen Personalpolitik zählen bei der GWW auch viele Mitarbeiterbenefits längst zum Standard: die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten, ein flexibles Arbeitszeitmodell, ein betriebliches Gesundheitsmanagement und Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld.



90-JAHRE- JUBILÄUM GeWeGe

2022 war ein besonderes Jahr für eine unserer beiden Gesellschaften – die GeWeGe: Das 90-jährige Jubiläum. Um den runden Geburtstag auch gebührend zu ehren, feierten wir nicht nur im September ein großes Fest – wir erstellten auch eine eigene Homepage mit detaillierter Unternehmenschronik und nutzten den großartigen Anlass, im Rahmen eines Spazierganges historische Stadtviertel zu begehen.

EIN RUNDGANG DURCH DIE WALDSTRASSE

Der 22. Juli war für die Mitglieder des Aufsichtsrates der GeWeGe und der GWW sowie für einige Ehrengäste ein besonderes Datum: Geleitet vom Geschäftsführer, erlebten sie ein Stück Unternehmensgeschichte live und vor Ort – bei einem Spaziergang durch das Waldstraßenviertel. Das Viertel zeichnet sich durch seine große historische Bedeutung aus und ist Zeugnis des sozialen Wohnungsbaus der Zwischenkriegsjahre. Es gehört zu den flächenmäßig größten Siedlungen in Wiesbaden – ein Gebiet, in dem die GWW über 680 Wohneinheiten verwaltet. Während des Spazierganges führte Thomas Keller durch die einzelnen Straßen, referierte über die Geschichte und stellte die aktuellen Sanierungsmaßnahmen vor.



Mitglieder des Aufsichtsrates,
Mitarbeitende und Geschäftsführer Thomas Keller



Nach dem Rundgang wurden die Gäste zum Buffet geladen und erhielten einen ganz besonderen Bildband: Hinter dem Titel „Die Waldstraße im Wandel der Zeit“ verbirgt sich die private Sammlung einer Bewohnerin der Waldstraße, voller Erinnerungen, Fotos und Anekdoten.

JUBILÄUMSFEIER IM PALASTHOTEL

Am 30. September fand das große Jubiläumsfest statt. Das Motto lautete: „Vor den Türen sprudelt der Kochbrunnen – unter der bunten Glaskuppel des Palasthotels der Sekt.“

Im historischen Palasthotel feierten neben der aktuellen Belegschaft auch frühere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zu Gast waren auch der ehemalige Geschäftsführer Xaver Braun und der frühere Aufsichtsratsvorsitzende Arno Goßmann. Mit besonderen Gesangseinlagen und einem kurzen Theaterstück sorgte das Theater im Palasthotel für gebührende Unterhaltung. In ihren Reden hoben sowohl Thomas Keller als auch der Aufsichtsratsvorsitzende Christoph Manjura die historische Bedeutung der Gesellschaft für die Stadt hervor und ließen die vergangenen Jahre Revue passieren.

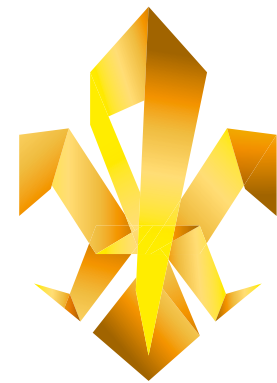


Feierliche Stimmung im Kuppelsaal des Palasthotels

Nach dem feierlichen Anschneiden der Jubiläumstorte genossen die Gäste das Buffet und ließen den Festtag gut gelaunt ausklingen. Für die perfekte musikalische Untermalung sorgte die Band des Theaters im Palasthotel: Sie gab die Hits der letzten 90 Jahre zum Besten.

AUSZEICHNUNG: GOLDENE LILIE 2022

Bereits zum zweiten Mal in Folge wurde die GWW mit der Goldenen Lilie geehrt, eine Auszeichnung für außerordentliches soziales Engagement. Ziel dieses Awards ist es, große und kleine Unternehmen in Wiesbaden sichtbar zu machen, die gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, mit einer Vielzahl an Aktivitäten das Gemeinwohl stärken und den Standort Wiesbaden attraktiver gestalten. Die Goldene Lilie ist eine strategische Säule des Amtes für Soziale Arbeit und eine gemeinsame Initiative mit dem UPJ Netzwerk für Corporate Citizenship und CSR. Die Preisverleihung fand vor rund 100 Gästen aus Wirtschaft und Stadtgesellschaft statt. 2022 wurden insgesamt 40 Unternehmen ausgezeichnet.



GOLDENE
LILIE
2022

Goldene Lilie 2022 – für Unternehmen in Wiesbaden



Preisverleihung der Goldenen Lilie am 10. Oktober 2022 (Foto: Frank Schuppelius)

DIE GWW UNTERSTÜTZT LOKALE VEREINE

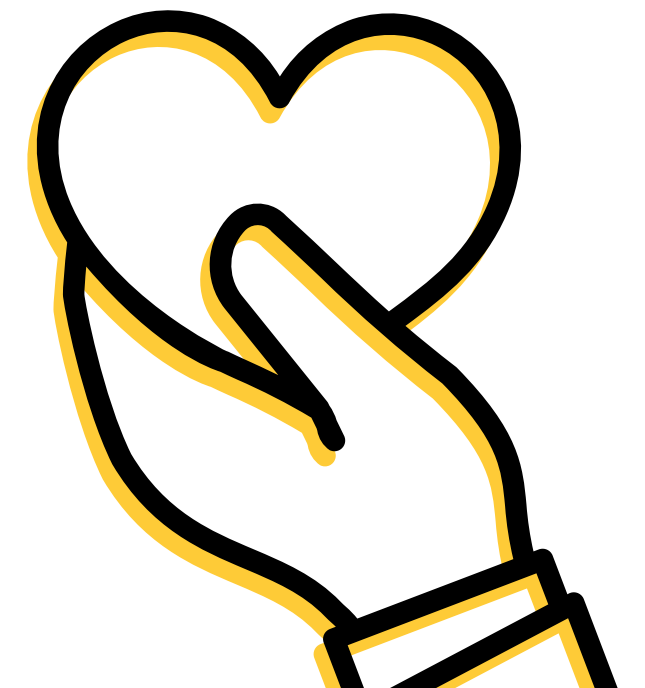
Neben Spenden an eine Vielzahl von Empfängern, pflegt die GWW auch langjährige Kooperationen mit lokalen Vereinen wie den Rhine River Rhinos oder dem VC Wiesbaden. Es handelt sich hierbei um eine Vielzahl an kleineren Maßnahmen, so werden beispielsweise auch die lokalen Faschingsvereine unterstützt. Die GWW hat sich hierbei zum Ziel gesetzt, vor allem ortsansässige und kleinere Vereine zu unterstützen, deren Werte für Teamgeist und soziales Engagement stehen. Uns ist es wichtig, neben Sportvereinen auch sozialen Einrichtungen zu helfen, die sich um Menschen in Wiesbaden kümmern. So haben wir seit vielen Jahren eine Partnerschaft mit

dem Volksbildungswerk Klarenthal (VBW), das sich im entsprechenden Ortsteil sozial engagiert. 2022 fiel hier der Startschuss für ein neues Quartiersbüro in der Carl-von-Ossietzky-Straße, für das die GWW dem VBW die Küche gesponsert hat. Ziel hierbei ist es, einen Kultur- und Begegnungsraum für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen und diese zusätzlich zu beraten und zu informieren, z. B. zu den Themen Energie, Sozialleistungen, Familien und Weiterbildung. Im Quartiersbüro können die Mieterinnen und Mieter zusätzlich eigene Ideen vorstellen und zusammen mit dem VBW eigene Aktivitäten organisieren.

Auf diese Weise unterstützt die GWW die Arbeit des VBW direkt vor Ort und fördert die Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit dem Quartier. Wir sind stolz auf unsere Kooperation und freuen uns, wenn das Quartiersbüro im Geschäftsjahr 2023 eröffnet wird.

100.000 €

FÜR SPONSORING-
AKTIVITÄTEN HAT DIE
GWW IM JAHR 2022
AUFWENDUNGEN IN
HÖHE VON 100.000 €
GELEISTET.



UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE UKRAINE

Die Konsequenzen des russischen Angriffs auf die Ukraine im Februar 2022 prägten das vergangene Jahr. Neben den Auswirkungen auf die Lieferketten und den damit verbundenen Baustopps war es vor allem die Flüchtlingsbewegung, welche die Kommunen forderte. Die GWW als größte Wohnbaugesellschaft der Landeshauptstadt nahm diese Verantwortung wahr. Menschen, die aus der Ukraine vertrieben wurden und bei Freunden oder Verwandten in Wiesbaden aufgenommen werden konnten, wurde unbürokratisch und schnell geholfen. Die normalerweise notwendigen Genehmigungen, die Mieter sonst einholen müssen, um Dritte aufzunehmen, wurden außer Kraft gesetzt.

FREIE WOHNUNGEN FÜR KRIEGSFLÜCHTLINGE

Des Weiteren meldete die GWW ein Kontingent an leer stehenden Wohnungen, die befristet zur Verfügung stehen, an die zuständigen Ämter. So wurde auch Kriegsflüchtlings geholfen, die keine persönlichen Kontakte in Wiesbaden hatten. Einige fanden im Schönauquartier und im Palasthotel ein Zuhause auf Zeit.

SPENDEN AN DIE UKRAINE

Auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigten große Hilfsbereitschaft. Sie errichteten in den Räumen der GWW eine Sammelstelle für dringend benötigte Sachspenden, die vom Partnerschaftsverein Wiesbaden-Schierstein „Kemenz-Podolski e. V.“ ins Kriegsgebiet transportiert wurden. Einige übernahmen eine Patenschaft für Kriegsflüchtlinge. Darüber hinaus entwickelte die GWW einen praktischen Leitfaden für Flüchtlinge auf Deutsch und Ukrainisch.



Die Sachspenden machen sich auf den Weg in die Ukraine



ZUKUNFT.

NACHHALTIGE STRATEGIE DER GWV

Als Wohnungsbaugesellschaft sehen wir uns besonders in der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft. 2022 hat die GWV deshalb die Weichen für eine neue Unternehmensstrategie gestellt und die neue Stabsstelle „Nachhaltigkeitsmanagement“ geschaffen. Unser Ziel: bis 2045 einen klimaneutralen Wohnungsbestand erreichen. Die Herausforderung liegt vor allem darin, den Spagat zu schaffen, einerseits neuen, möglichst klimaneutralen Wohnraum zu schaffen und andererseits nicht zu viel Fläche zu versiegeln. Eine der wichtigsten Maßnahmen hierzu sind Sanierungen im Bestand. Durch Fotovoltaikanlagen auf Dächern oder Aufstockungen von

Gebäuden beispielsweise konnten wir von 1997 bis 2022 auf diese Weise 113.859 Tonnen CO₂ sparen. Um darüber hinaus noch mehr Wirkung zu erzielen, sind wir Partner der Initiative „Wohnen.2050“. Dem bundesweiten klimapolitischen Bündnis für den fachlichen Austausch gehören bereits über 180 Unternehmen aus der Wohnungsbranche an. Es sind jedoch nicht nur die großen, langfristigen Ziele, die wir erreichen wollen. Denn auch kleine Maßnahmen können viel bewegen. So sensibilisieren wir unter anderem unsere Mitarbeitenden für umweltbewusstes Handeln im Arbeitsalltag, fördern mit dem Jobticket die Nutzung des ÖPNV und setzen in unseren Quartieren auf nachhaltige Mobilität in Form von Ladesäulen sowie Car- und Bike-Sharing-Angeboten. Im Jahr 2022 haben wir als langjähriger Teilnehmer der Aktionswoche „Wiesbaden Engagiert!“ außerdem den „Naturerlebnispark e.V.“ im Aukammtal unterstützt. Denn für uns ist klar, dass eine nachhaltige Zukunft immer vor der eigenen Haustür beginnt.



GWW WIRD REFILL-STATION

Bereits seit 30 Jahren wird am 22. März der Weltwassertag begangen. Er erinnert nicht nur daran, dass der nachhaltige Umgang mit diesem kostbaren Gut essenziell ist, sondern auch daran, dass nicht jeder Zugang zu Wasser hat. Die GWW hat den Weltwassertag 2022 dazu genutzt, „Refill-Station“ zu werden. Während unserer Geschäfts- und Öffnungszeiten geben wir kostenfrei Trinkwasser an Passanten aus.

KASTEL HOUSING: NACHHALTIGE HYBRID- BAUWEISE

Modern, ökologisch und nachhaltig bauen und dabei zugleich bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Wiesbaden schaffen – das ist der Anspruch der GWV. Dafür prüfen wir unter anderem verschiedene Bauweisen wie die Holz-Hybridbauweise auf ihre Zukunftstauglichkeit. In Kastel Housing ist auf diese Art ein komplett neuartiges Gebäude entstanden, bei dem nicht nur die Fassaden, sondern auch große Teile der Tragstruktur aus Massivholz gebaut sind. Für die GWV das erste Neubauprojekt dieser Art und ein echtes Leuchtturmprojekt für den Klimaschutz. Denn durch die Nutzung von Holz wird pro Kubikmeter eine ganze Tonne CO₂ eingespart.

Das neue Mehrfamilienhaus mit dem Spitznamen „Tetris“ ist Teil des ersten Abschnitts der Quartiersentwicklung von Kastel Housing. Es erreicht den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40. Dazu kommen Abluft-Lüftungsanlagen für alle Wohnungen. Das Ensemble liegt zudem an einem grünen Innenhof mit einem großen Altbestand an Bäumen. Die Kosten des Hauses mit 24 Wohnungen belaufen sich auf insgesamt 7,5 Mio. Euro. 37 % sind geförderte Mietwohnungen.

KfW 40

EFFIZIENZHAUS

7,5 MIO. € BAUKOSTEN



Das „Tetris-Haus“ kurz vor der Fertigstellung

37 %

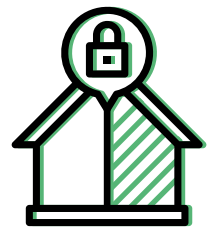
GEFÖRDERTE
MIETEN

ENERGIEEINSPARUNGEN IM HERBST

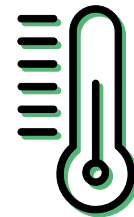
Infolge des Ukraine-Krieges brachen nicht nur weltweit die Lieferketten ein, auch die Kosten für Energie stiegen aufgrund der politischen Situation stetig an. Die Bundesregierung rief schon im Herbst 2022 zum Energiesparen auf und auch auf kommunaler Ebene wurden unsere Mieterinnen und Mieter zum Sparen

motiviert. Als Wohnbaugesellschaft leisteten wir unseren Beitrag und kommunizierten Energiespartipps, optimierten die Nachtabenkung und reduzierten die Heizleistung auf das gesetzliche Mindestmaß. Zusätzlich sensibilisierten wir unsere Mieterschaft in Bezug auf steigende Nebenkosten.

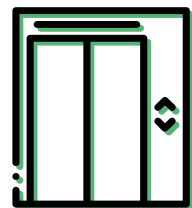
AUCH IN DER UNTERNEHMENSZENTRALE HABEN WIR IM HERBST 2022 BEREITS ENERGIESPARRMASSNAHMEN EINGELEITET:



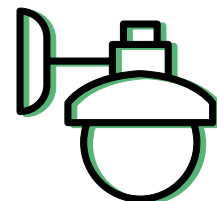
Das Haus der Wohnungswirtschaft wurde mithilfe der Brandschutztüren in den Obergeschossen halbiert. Es wurde ausschließlich der Strang zur Bahnhofstraße mit Heizenergie versorgt und genutzt.



Die Temperatur wurde auf tagsüber 19 °C und nachts 16 °C abgesenkt.



Die Aufzugsanlage und auch die Klimaanlage wurden jeweils abgeschaltet.



Die Außenbeleuchtung wurde – mit Ausnahme von Sicherheits- und Notbeleuchtung – deaktiviert.

Das Haus der Wohnungswirtschaft ist ein denkmalgeschütztes Gebäude mit einem Verbrauch von durchschnittlich 180 kWh pro Quadratmeter im Jahr – ein Wert, der deutlich höher liegt als im Mietwohnungsbestand mit durchschnittlich 130 kWh pro

Quadratmeter im Jahr. Doch bereits in den letzten zwei Monaten des Geschäftsjahres 2022 erzielten wir signifikante Einsparungen, die sich bis ins Frühjahr 2023 fortsetzen.

EINSPARUNGEN 2022

| JAHR | 2021 | 2022 | EINSPARUNG |
|-----------------|-------------|-------------|----------------------|
| VERBRAUCH GAS | 693.914 kWh | 330.175 kWh | -52% -363.739 kWh |
| VERBRAUCH STROM | 61.323 kWh | 53.052 kWh | -13% -8.271 kWh |

Um das zu schaffen, verlegte unsere Belegschaft bis zu 80 % ihrer Arbeitszeit ins mobile Arbeiten. Dazu wurde die entsprechende Dienstanweisung angepasst. Individuelle Absprachen ermöglichten es, auch auf die personellen Belange und persönlichen Situationen Rücksicht zu nehmen. Ein internes Kompetenzteam evaluierte die Maßnahmen regelmäßig. Über den Jahreswechsel 2022/23 stellte die GWW die Energieversorgung im gesamten Gebäude ein – mit Ausnahme des Erdgeschosses, um den Kundenverkehr zu bedienen.

Wir sind stolz darauf, dass wir – und auch unsere Mieterinnen und Mieter – so gut und flexibel auf diese Herausforderung rund ums Energiesparen reagiert haben. Da Energie auch in Zukunft als knappes Gut betrachtet werden sollte, planen wir beispielsweise, auch zukünftig auf die Außenbeleuchtung zu verzichten. Da wir im Unternehmen schon im Geschäftsjahr 2022 die Weichen für eine angepasste Nachhaltigkeitsstrategie gestellt haben, ist ein bewusster Umgang mit Ressourcen auch aus diesem Blickwinkel von großer Bedeutung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr bewusst. Umso mehr freuen wir uns, dass dieser erste Praxistest so reibungslos ablief.



GESTALTEN.

RICHTFEST IM GRÖSSTEN BAUVORHABEN

In Mainz-Kostheim entsteht seit November 2021 ein neues Wohngebiet – das Lindequartier. Im ehemaligen Industriegebiet der Linde AG baut die GWW 172 Wohnungen in einem der größten zusammenhängenden Bauvorhaben. Im Juli 2022 war es dann so weit: Wir konnten Richtfest feiern. Insgesamt werden drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Vollgeschossen und Staffelgeschoss realisiert, mit 10.500 m² Wohnfläche. Von den 172 Wohnungen sind 163 gefördert, die GWW stellt also bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung zur Verfügung. Insgesamt investieren wir rund 36,25 Mio. Euro.

Während des Richtfestes betonte Thomas Keller, es sei weiterhin wichtig, bei der Flächen-suche für neuen Wohnraum auch das Potenzial ungenutzter Gebiete, z. B. einer Industriebrache wie das Lindequartier, zu erkennen und auszu-schöpfen. Die Schaffung von neuem Wohn-raum ist immer auch verbunden mit der Suche nach entsprechenden Bauplätzen – gerade in den Ballungsgebieten eine große Herausfor-derung.

Das moderne Lindequartier ist ein Quartier für die Zukunft: Es wird im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet, mit umweltfreundlicher Wärmeversorgung mittels Biogas-Nah-wärme. Zudem verfügt es über eine sehr gute Infrastruktur, durch seine ÖPNV-Anbindung und die Nähe zum Naherholungsgebiet Maar-aue.



WOHNQUARTIER IM GROSSEN FRANKFURTER BOGEN

Aufgrund der steigenden Preise wird es immer schwieriger, in Städten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der „Große Frankfurter Bogen“ ist ein Förderprogramm des Landes Hessen, das den Wohnungsbau im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main fördert. Es umfasst ein attraktives Vorteilspaket, das Kommunen gezielt unterstützt. Bedingung für eine Förderung durch den „Großen Frankfurter Bogen“ ist, dass zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb von 30 Minuten mit dem Zug in Frankfurt sind. Dieses Kriterium erfüllt das neue Lindequartier. Hier finden unsere zukünftigen Mieterinnen und Mieter eine hohe Wohnqualität bei bezahlbaren Mieten. Mit der Fertigstellung wird im Herbst 2023 gerechnet.

BEREITSTELLUNG VON NEUEM WOHNRAUM IN WIESBADEN

Neben dem Richtfest im Lindequartier konnten wir auch in weiteren Quartieren den Baufortschritt feiern:

- **Richtfest in der Carl-von-Ossietzky-Straße**
- **Richtfest des 2. BA im Schönau-Quartier**
- **Richtfest des 3. BA im Waldviertel**

Insgesamt entstehen nur in diesen drei Wohngebieten 299 Wohnungen, davon 95 gefördert. Mit der Fertigstellung ist im Geschäftsjahr 2023 zu rechnen.



GEMEINSCHAFT- LICHES WOHNEN WIRD IMMER BELIEBTER

Der Sharing-Trend, der seit Jahren anhält, beschränkt sich schon längst nicht mehr nur auf Fahrräder, Elektroroller und Autos. Heute gilt auch beim Wohnen „Teilen statt besitzen“ – und das spiegelt sich auch in neuen Wohnkonzepten wider. Denn die Lebensstile und -entwürfe wandeln sich, oft wünschen sich Mieterinnen und Mieter mehr Gemeinschaftlichkeit. Doch die Vorstellungen von Gemeinschaft sind ebenso facettenreich wie die Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens.

Bei der GWW haben wir diesen Trend erkannt und frühzeitig eine eigene interne Projektgruppe hierzu gegründet: das „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“. Zu den Zielen zählten 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. Nachdem sich die Projektgruppe etabliert hatte, gelang es ihr bereits 2021, die Projektarbeit zu erweitern und auch die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit zu optimieren.

Im Geschäftsjahr 2022 stand dann die Arbeit mit Wohnprojekten im Vordergrund, darunter auch das Projekt „Kastel Housing“. Dessen Mitglieder hatten geplant, in die ehemalige Kaserne (natürlich vollständig saniert) in der Wiesbadener Straße 78–80 und in das sogenannte Tetris-Haus der GWW einzuziehen. Mit dem Verein „Gemeinsam leben in Kastel e. V.“ (GliK) wurden alle Vorbereitungen getroffen, um den Einzug in Kastel Housing zu ermöglichen.

GliK steht für ein generationenübergreifendes Zusammenleben mit sozialer Verantwortung und für Nachhaltigkeit. Werte wie Respekt, Verantwortungsbewusstsein und gegenseitige Unterstützung sind dem Verein wichtig. In Kastel Housing wurde zudem auf einen breiten Wohnungsmix geachtet: Es stehen sowohl kleinere Einheiten mit 40 m² als auch größere Wohnungen mit über 80 m² zur Verfügung. Denn zu den Mitgliedern des Vereins gehören Paare, Alleinstehende und auch Familien – und allen möchte die GWW eine passende Wohnung anbieten. Anfang 2023 konnte der Einzug beginnen.

WOHNEN IM PARK – PREMIERE FÜR DIE GWW

Zusätzlich konnte die Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ auch zusammen mit dem Verein „GEMEinschaftlich Wohnen in Bierstadt Nord“ einen echten Erfolg feiern. Das Team entwickelte ein Wohnkonzept, um Bauland nutzen zu können. Die Stadt hat in diesem Verfahren die Grundstücke erstmals nicht nach dem Höchstpreis, sondern nach dem besten Konzept vergeben.

Nach intensiver Vorbereitung wurde am 19.07.2022 der offizielle Projektstart in den Räumlichkeiten der GWW gefeiert. Die Realisierung wird zwar noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen, doch der Grundstein ist hiermit gelegt.

Bei der Veranstaltung erklärte Thomas Keller: „Es ist wichtig, dass wir als GWW auch andere Wohnformen fördern und neue Konzepte ausprobieren. Wir wollen dem Gemeinschaftsgedanken ein Zuhause geben und freuen uns sehr, auch diese Gruppe auf ihrem Weg zu begleiten.“



Der Verein und die GWW feiern den Projektstart

DAS GWW-WEIHNACHTS-ESSEN FÜR BEDÜRFTIGE

Seit 2004 richtet die GWW das traditionelle Weihnachtsessen für Bedürftige aus – zusammen mit der Wiesbadener Tafel und der Brotkorb-Initiative aus Mainz-Kastel. Nachdem das Festessen 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen musste, fand es 2022 endlich wieder statt. Am 15.12. wurde den rund 100 Gästen im festlich geschmückten Georg-Buch-Haus ein weihnachtliches Festessen serviert – mit Knödeln und Rotkohl und allem, was dazugehört. Verschiedene Künstler sorgten zusätzlich für weihnachtliche Stimmung.

Organisiert wird das Event vom Team LuWiA (Leben und Wohnen im Alter) der GWW, gemeinsam mit engagierten Kolleginnen und Kollegen vor Ort. Der Gedanke dahinter: auch den bedürftigen Menschen zur Weihnachtszeit etwas Normalität zu bereiten. Denn Hilfsbedürftigkeit ist oft auch mit einem Ausschluss aus dem gesellschaftlichen und kulturellen

Leben verbunden. Manuela Meudt, die die Veranstaltung eröffnete, erklärte: „Die sozialen Unterschiede haben sich in den letzten Jahren noch weiter verschärft und gerade in der Weihnachtszeit wird dies besonders deutlich. Wir hoffen, dass wir den Menschen für einen Abend eine schöne Zeit bereiten und sie ihre Sorgen und Nöte wenigstens kurz ausblenden können.“

WEIHNACHTSMENÜS AUCH FÜR DEN BROTKORB IN AKK

Um auch 2022 den bedürftigen Menschen in AKK (Amöneburg, Kastel und Kostheim) ein schönes Weihnachtsfest zu bescheren, hat die GWW erneut die Kooperation mit der Brotkorb-Initiative in Mainz-Kastel unterstützt. Thomas Keller und Manuela Meudt, Leiterin Mietmanagement, überreichten dem Leiter des Brotkorbes, Karl-Heinz Novak, die GWW-Menüboxen mit einem weihnachtlichen Festessen. Das Besondere daran: Alle Zutaten kommen aus regionaler Produktion und sind in biologisch abbaubaren Thermoboxen einzeln verpackt. Jede Box enthielt ein feines Weihnachtsmenü – mit Vorspeise, Hauptgang und einem weihnachtlichen Schokoladenkuchen als Dessert.



Übergabe des Weihnachtsmenüs an den AKK-Brotkorb

BESTE NACHBARN 2022 AUSGEZEICHNET

Der GWW-Nachbarschaftsaward wird seit 2020 jährlich vergeben. Diese Auszeichnung honoriert Menschen, die sich in außerordentlichem Maße für das Miteinander in der Hausgemeinschaft einsetzen. Auch 2022 haben wir wieder zahlreiche Einsendungen von GWW-Mieterinnen und -Mieter erhalten, die ihre Nachbarn nominiert haben. Am Ende fiel die Wahl der Jury auf Geraldine Hög. Denn „Frau Hög hat nicht nur unsere Hausgemeinschaft geprägt, sondern ist auch für die gesamte Siedlung eine wirkliche Bereicherung“, wird die herausragende Hilfsbereitschaft von Frau Hög gelobt. Als Zeichen der Wertschätzung erhielt sie von der GWW den Award „Beste Nachbarin 2022“, graviert mit ihrem Namen, sowie eine Mietgutschrift über eine Nettomonatsmiete.

SONDERPREISE WERDEN VERGEBEN

Es gab so viele würdige Kandidaten unter den Nominierungen, dass die Jury auch in diesem Jahr wieder zwei Sonderpreise vergeben hat. Thomas Keller sagte hierzu bei der Preisverleihung im Haus der Wohnungswirtschaft: „Wir freuen uns über all unsere Mieterinnen und Mieter, die ein gutes Vorbild für ein gemeinsames Miteinander sind und die einen guten und positiven Einfluss auf die Gemeinschaft ausüben. Daher haben wir uns auch dieses Jahr dazu entschlossen, Sonderpreise zu vergeben.“ Diesmal dürfen sich Corinna Niessner und Dr. Konrad Grünig-Bogenschütz über die Auszeichnung freuen. Sie erhalten eine Mietgutschrift in Höhe von 250 Euro. Auch Zohra Tajjiou und Mostafa Mokhtari wurden geehrt und bekommen eine Gutschrift in Höhe von 150 Euro. Sie alle zeichnen sich durch ihre sehr hohe Hilfsbereitschaft in der Hausgemeinschaft aus.

EINLADUNG ZUR GWW

Die Preisträger wurden am 5. Dezember zur Preisverleihung in die GWW zu Buffet und Sekt eingeladen und mit einem Blumenstrauß überrascht. Auch der Geschäftsführer Thomas Keller, die Leiterin vom Mietmanagement Manuela Meudt und die Leiterin vom Quartiers- und Sozialmanagement Frauke Wetterich feierten mit.



Der Nachbarschaftsaward 2022 für Geraldine Hög



Die GWW feiert zusammen mit „den besten Nachbarn“

IM BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN*:

740

203,71 MIO. €
GESAMTE INVESTITIONSSUMME

FÖRDER-
QUOTE 48,8 %

*Dies schließt alle Wohneinheiten ein, die sich 2022 im Bau befinden bzw. befunden haben. Die geplanten Fertigstellungen reichen von Januar 2023 bis Dezember 2024.

QUARTIERS-
ENTWICKLUNG



SANIERUNGS- MASSNAHMEN IM BESTAND

Die energetische Sanierung leistet einen wichtigen Beitrag zu unserem Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden. Besonders unsere Altbauten aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren, die noch vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut wurden, bieten ein hohes Potenzial an Energieeinsparungen. Die 2022 gestarteten Sanierungen werden in den kommenden Jahren circa 2,39 Mio. kWh p. a. an Energie einsparen. Prozentual entspricht dies einer Energiereduktion um ca. 78 %. Zusätzlich werden gut 467 Tonnen CO₂ p. a. eingespart. Die Maßnahmen werden planmäßig im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen sein. Diese Werte beziehen sich auf die Energieausweise der Objekte und spiegeln nicht zwangsweise den tatsächlichen Energieverbrauch wider. Gerade in Zeiten von steigenden Energiepreisen ist die energetische Sanierung ein wichtiges Instrument: nicht nur, um unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sondern vor allem auch, um unseren Mieterinnen und Mietern ein zukunftssicheres und bezahlbares Zuhause bieten zu können.

SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM

Bei unseren Sanierungsmaßnahmen prüfen wir regelmäßig, ob Aufstockungen oder der Ausbau von Dachgeschossen realisierbar sind. 2022 konnten hierdurch sieben neue Wohneinheiten geschaffen werden. Speziell in Ballungsräumen sind Aufstockungen von hohem Wert, da neuer Wohnraum geschaffen werden kann, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Die gesamte Wohnfläche in den sanierten Objekten konnte von 10.728 m² auf 11.391 m² erhöht werden.



2022 ABGESCHLOSSENE SANIERUNGS- MASSNAHMEN

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| • Hagenstraße 9–11 | 16 WE |
| • Gernotstraße 10–12 | 16 WE |
| • Oranienstraße 45–53 | 75 WE |
| • Grazer Straße 48–52 | 15 WE |
| • Kastel Housing Sanierung | 34 WE |
| • Heinrich-Zille-Straße 52 | 12 WE |
| • Jägerstraße 2–8 | 16 WE |
| • Wolfram-von-Eschenbach-Straße 10–12 | 16 WE |

Gesamtanzahl modernisierter Wohneinheiten: 200

ANZAHL MIETWOHNUNGEN IM BESTAND*

13.294

233 ANZAHL
GEWERBEEINHEITEN*

BILANZSUMME BEIDER GESELLSCHAFTEN
ERSTMALS IN DER UNTERNEHMENSGESCHICHTE

ÜBER

10 Mrd. €

*inklusive Bestand der GeWeGe

BILANZEN

| AKTIVA | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 38.354,26 | 578.314,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 555.452.928,63 | | 548.002.217,09 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.050.618,05 | | 3.245.203,05 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 14.106.259,32 | | 14.214.238,92 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung | 983.130,00 | | 1.221.960,00 |
| 5. Anlagen im Bau | 110.612.418,69 | | 43.530.455,19 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 5.411.304,71 | | 3.333.606,42 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 4.202.788,36 | | 48.707,74 |
| | | 693.819.447,76 | 613.596.388,41 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 00,00 | | 3.000.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 200,00 | | 200,00 |
| | | 200,00 | 3.000.200,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 693.858.002,02 | 617.174.902,41 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 7.172.089,01 | | 15.203.211,41 |
| 2. Unfertige Leistungen | 19.621.077,09 | | 19.527.474,38 |
| | | 26.793.166,10 | 34.730.685,79 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 291.480,56 | | 250.320,92 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 2.822.685,14 | | 206.286,89 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 248.992,59 | | 249.658,17 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 37.422,55 | | 46.718,06 |
| 5. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen | 3.037.183,72 | | 3.589.091,72 |
| 6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden | 91.168,81 | | 2.139,64 |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | 591.061,05 | | 1.217.406,73 |
| | | 7.119.994,42 | 5.561.622,13 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 14.964.416,87 | 23.670.243,91 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 48.877.577,39 | 63.962.551,83 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 742.735.579,41 | 681.137.454,24 |

| PASSIVA | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 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 | 79.552.249,33 | | 70.862.255,87 |
| | | 98.032.110,42 | 89.342.116,96 |
| IV. Jahresüberschuss | | 15.366.740,79 | 10.391.818,46 |
| Eigenkapital insgesamt | | 148.511.851,21 | 134.846.935,42 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE | | 2.742.638,69 | 1.345.730,67 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.254.503,00 | | 1.298.245,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 649.336,58 | | 137.238,67 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 22.878.219,44 | | 18.474.907,41 |
| | | 24.782.059,02 | 19.910.391,08 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 480.078.135,47 | | 436.196.962,55 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 480.540,28 | | 502.599,22 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 28.228.394,68 | | 34.815.934,17 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 314.870,70 | | 455.233,04 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 10.890.673,33 | | 7.058.722,63 |
| 6. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen | 609.549,81 | | 776.522,36 |
| 7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden | 44.735.754,40 | | 43.950.041,13 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten | 173.528,71 | | 181.041,49 |
| | | 565.511.447,38 | 523.937.056,59 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 1.187.583,11 | 1.097.340,48 |
| Bilanzsumme | | 742.735.579,41 | 681.137.454,24 |

| | 2022 EUR | 2022 EUR | 2021 EUR |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 78.321.275,29 | | 74.463.004,51 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 34.944.994,77 | | 27.161.850,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 3.639.685,11 | | 4.462.792,95 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 53.756,79 | | 11.282,00 |
| | | 116.959.711,96 | 106.098.929,46 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen | | -8.174.232,48 | -1.225.201,41 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 1.382.020,62 | 1.464.810,69 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 5.281.391,38 | 3.497.039,15 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -47.811.754,62 | | -42.230.548,48 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -10.914.449,86 | | -17.932.800,32 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 20,35 | | -146,61 |
| | | -58.726.184,13 | -60.163.495,41 |
| 6. Rohertrag | | 56.722.707,35 | 49.672.082,48 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -10.446.224,43 | | -9.890.098,90 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 876.666,78 EUR; Vorjahr 896.148,01 EUR) | -3.058.865,85 | | -2.939.217,19 |
| | | -13.505.090,28 | -12.829.316,09 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -14.174.164,79 | -13.324.806,29 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -4.861.492,56 | -4.103.388,74 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 68.885,00 | 41.400,00 |
| 11. Erträge aus Beteiligungen | | 6,00 | 6,00 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 74.801,20 | 75.700,32 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -5.957.878,34 | -6.577.152,55 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -982.678,42 | -597.662,01 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | | 17.385.095,16 | 12.356.863,12 |
| 16. Sonstige Steuern | | -2.018.354,37 | -1.965.044,66 |
| 17. Jahresüberschuss | | 15.366.740,79 | 10.391.818,46 |

| | 2022 EUR | 2022 EUR | 2021 EUR |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 31.424.187,04 | | 30.860.637,61 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 2.801.000,00 | | 2.025.000,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 14.579,70 | | 14.579,70 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | | 0,00 |
| | | 34.239.766,74 | 32.900.217,31 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen | | 315.262,90 | 433.666,13 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 2.004.466,72 | 1.062.768,29 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -18.036.308,24 | | -18.333.823,76 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -759.751,46 | | -177.738,79 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -2.498.664,18 | | -2.045.204,56 |
| | | -21.294.723,88 | -20.556.767,11 |
| 6. Rohertrag | | 15.264.772,48 | 13.839.884,62 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 0,00 | | 0,00 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 28.144,72 EUR; Vorjahr 47.611,95 EUR) | -28.144,72 | | -47.611,95 |
| | | -28.144,72 | -47.611,95 |
| 8. Abschreibungen auf Sachanlagen | | -6.359.035,15 | -6.166.970,13 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -573.512,68 | -408.418,20 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 513,89 | 0,00 |
| 11. Erträge aus Beteiligungen | | 3,33 | 0,88 |
| 12. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 0,00 | 0,00 |
| 13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 664,27 | 143,12 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -3.854.745,66 | -4.149.008,88 |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -401.615,28 | -208.889,62 |
| 16. Ergebnis nach Steuern | | 4.048.900,48 | 2.859.129,84 |
| 17. Außerordentliches Ergebnis | | 0,00 | 0,00 |
| 18. Sonstige Steuern | | -570.140,10 | -571.913,50 |
| 19. Jahresüberschuss | | 3.478.760,38 | 2.287.216,34 |

| AKTIVA | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 0,00 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 248.517.243,75 | | 245.811.399,05 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.006.250,20 | | 5.199.661,92 |
| 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 | 525.777,78 | | 771.712,09 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 549.295,02 | | 12.771,20 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 0,00 |
| | | 254.598.566,75 | 251.795.544,26 |
| 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 | | 254.598.636,75 | 251.795.614,26 |
| 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 | 8.432.030,17 | | 8.116.767,27 |
| 5. Andere Vorräte | 0,00 | | 0,00 |
| | | 8.432.030,17 | 8.116.767,27 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 213.229,78 | | 121.328,95 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.340,57 | | 1.340,57 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.361,79 | | 2.254,39 |
| 5. Forderungen ggü. Gesellschafter | 0,00 | | 0,00 |
| 6. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen | 1.442.811,19 | | 1.256.827,84 |
| 7. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden | 0,00 | | 0,00 |
| 8. Sonstige Vermögensgegenstände | 53.397,02 | | 34.550,89 |
| | | 1.712.140,35 | 1.416.302,64 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 7.980.178,93 | 5.261.794,74 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 18.124.349,45 | 14.794.864,65 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 272.722.986,20 | 266.590.478,91 |

| PASSIVA | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | 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 | 19.682.103,92 | | 17.394.887,58 |
| | | 21.272.760,08 | 18.985.543,74 |
| IV. Jahresüberschuss | | 3.478.760,38 | 2.287.216,34 |
| Eigenkapital insgesamt | | 52.378.413,27 | 48.899.652,89 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE | | 2.395.322,76 | 2.489.510,50 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 593.357,00 | | 599.809,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 469.004,72 | | 249.092,31 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 0,00 | | 0,00 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 5.779.064,31 | | 4.664.791,44 |
| | | 6.841.426,03 | 5.513.692,75 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 182.201.782,32 | | 180.943.480,07 |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 124.950,99 | | 381.133,81 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 9.417.858,09 | | 8.983.686,27 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 209.452,18 | | 186.508,56 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.468.315,91 | | 957.597,02 |
| 6. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern | 0,00 | | 0,00 |
| 7. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen | 54.218,87 | | 400.135,68 |
| 8. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden | 16.957.650,84 | | 17.239.897,76 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten | 30.736,84 | | 263,00 |
| | | 210.464.966,04 | 209.092.702,17 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 642.858,10 | 594.920,60 |
| Bilanzsumme | | 272.722.986,20 | 266.590.478,91 |

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. 17, S. 18/19, S. 22/23

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.

