

ZUKUNFT.  
NACHHALTIG.  
ENTWICKELN.

Ge  
We  
Ge

G <sup>^</sup> W W

20

GESCHÄFTSBERICHT

23





# INHALT

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS THOMAS KELLER	2
GRUSSWORT DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DR. PATRICIA BECHER	4
<b>RÜCKBLICK 2023</b>	<b>6</b>
UNSER RÜCKBLICK	8
<u>ZUKUNFT.</u>	
ZUKUNFTSORIENTIERTES ARBEITEN UND AUSBILDEN	10
ZUFRIEDENE MITARBEITER HEUTE UND MORGEN	11
MODERNER, INNOVATIVER ARBEITSPLATZ	12
„NEW WORK“	13
UNTERSTÜTZUNG VOR ORT	14
ZUSAMMENARBEIT MIT DER VHS IN MAINZ-KASTEL	15
<u>NACHHALTIG.</u>	
ETABLIERUNG EINES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENTS	16
STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER	17
ESG	18
BEWUSSTSEIN SCHAFFEN – ÖKOPROFIT BEI DER GWG	20
GWG ORGANISIERT DAS WEIHNACHTSESSEN FÜR BEDÜRFTIGE	21
GRÜNER FRÜHLING BEI DER GWG	22
<u>ENTWICKELN.</u>	
WIR SCHAFFEN WOHNRAUM IN WIESBADEN	24
WOHNGEBIETE IM BAU	25
GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN WIESBADEN	28
FÜR AKTIVE UND LEBENDIGE QUARTIERE	30
RUNDGANG DURCHS LINDEQUARTIER	32
AUSGEZEICHNETE WOHNPROJEKTE	32
PREISWÜRDIGE AUFSTOCKUNG	33
<b>QUARTIERSENTWICKLUNG</b>	<b>34</b>
SANIERUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND	36
<b>BILANZEN   GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNGEN</b>	<b>38</b>
IMPRESSUM	47

# ZUKUNFT. NACHHALTIG. ENTWICKELN.

## ZUKUNFT.

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.

# 88

IN 2023 SANIERTE  
WOHNEINHEITEN

## NACHHALTIG.

IN 2023 STARTETE UNSERE STABSSTELLE NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT MIT DER ARBEIT UND KONZIPIERT EINE NACHHALTIGE UND LANGFRISTIGE UNTERNEHMENSSTRATEGIE. BEI UNSEREN BAU- UND SANIERUNGSOBJEKTEN WERDEN WIR WEITERHIN AUF ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGE BAUWEISEN SETZEN. DIE ENERGETISCHE SANIERUNG UNSERES BESTANDES IST HIERBEI ELEMENTAR.

## FÖRDERQUOTE BEI NEUBAUTEN

UNSER ZIEL IST ES, ALLEN MENSCHEN IN WIESBADEN EIN SCHÖNES UND BEZAHLBARES ZUHAUSE BIETEN ZU KÖNNEN. DAFÜR ARBEITEN WIR ALLE TÄGLICH MIT VOLLEM EINSATZ.

# 471

IN 2023 ERRICHTETE  
WOHNEINHEITEN

## ENTWICKELN.

WIR KOMMEN UNSEREM AUFTRAG, WOHNRAUM FÜR WIESBADEN BEREITZUSTELLEN, NACH. TROTZ DER HERAUSFORDERUNGEN IN DER WIRTSCHAFT UND DER WELTPOLITIK HABEN WIR 2023 EIN SEHR GUTES ERGEBNIS ERREICHT UND KONNTEN MEHRERE GROSSE BAUPROJEKTE ERFOLGREICH ABSCHLIESSEN.

# 55%

# NACHHALTIG IN DIE ZUKUNFT

Das Geschäftsjahr 2023 war in vielerlei Hinsicht ein besonderes Jahr. Trotz vielfältiger Herausforderungen konnten wir dank einer vorausschauenden Planung mehr Wohnungen für den Wiesbadener Wohnungsmarkt bereitstellen als in den vergangenen Jahren. 471 Wohneinheiten – das ist ein großartiger Erfolg.

Gleichzeitig haben wir 2023 auch wichtige Weichen für die Zukunft gestellt: Unsere neue Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement hat die Arbeit aufgenommen und erarbeitet eine Nachhaltigkeitsstrategie. Dass dieser Schritt richtig und wichtig ist, haben wir alle in der Gesellschaft nicht zuletzt im

Winter 2022/2023 gemerkt. Ressourcen waren knapp, Energieeinsparungen unabdingbar. Und um unser Ziel eines klimaneutralen Bestandes bis 2045 zu erreichen, müssen wir uns strategisch neu ausrichten. Mit der neu geschaffenen Stabsstelle gehen wir hier den ersten Schritt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für eine erfolgreiche Zukunft ist zudem, den Anforderungen eines dynamischen Arbeitsmarktes gerecht zu werden – besonders in Zeiten des Fachkräftemangels ein nicht unerheblicher Erfolgsfaktor. Deshalb haben wir 2023 auch den Startschuss für das interne Projekt „New Work“ gegeben. Unser Ziel ist es, unsere Mitarbeitenden langfristig zu binden sowie neue Fach- und Nachwuchskräfte zu gewinnen.



**THOMAS KELLER,  
GESCHÄFTSFÜHRER DER GWW**

Gleichzeitig haben wir für einen moderneren, professionelleren und emotionaleren Außenauftritt unser Corporate Design 2023 runderneuert. Unsere neue, klar strukturierte Designsprache startet zum Geschäftsjahr 2024.

Generell muss man sagen, dass wir auch 2023 nach wie vor herausfordernden Zeiten gegenüberstanden und -stehen. Die gesamtdeutsche Wirtschaft stagnierte und auch die Baubranche blieb hiervon nicht verschont. Politische Ungewissheiten ließen zudem die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wie Wärmepumpen steigen. Hinzu kommt, dass die erteilten Baugenehmigungen klar rückläufig sind. Der Mangel an Wohnraum wird also mittelfristig zunehmen.

Doch das Wohnen in Wiesbaden ist weiterhin stark gefragt, das Rhein-Main-Gebiet ein beliebter Wohnraum und Arbeitsplatz für viele. Es ist daher umso wichtiger, unserer sozialen Verantwortung nachzukommen, Wohnraum zu schaffen. Als größter Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt Wiesbaden sind wir deshalb stolz darauf, in 2023 so viele Wohnungen für die Bevölkerung bereitgestellt zu haben.

Dennoch sind die Aussichten insgesamt ernüchternd. In Wiesbaden herrscht ein Mangel an Bauland, sodass das Finden und Erschließen von bezahlbaren Bauflächen eine unserer größten Aufgaben für die absehbare Zukunft sein wird. In Kombination mit den gestiegenen Kosten und Zinsen wird dies in den kommenden Jahren dazu führen, dass weiterhin Projekte pausieren oder komplett gestoppt werden müssen. Verschärft wird sich die Situation zudem, da wir aufgrund unserer Vermietung zum Mietspiegel Mitte die Kosten durch unsere Mieteinnahmen nicht vollumfänglich decken können.

Allen Widrigkeiten zum Trotz ist und bleibt unser Auftrag und unser Anspruch aber, für jeden in Wiesbaden ein bezahlbares Zuhause bereitzustellen. Von unseren 471 in 2023 fertiggestellten Wohnungen sind 259 (also ca. 55 Prozent) öffentlich

geförderte Wohnungen. Im neu errichteten Lindquartier in Mainz-Kostheim sind 163 der 172 Wohnungen gefördert. Für die Zukunft streben wir darüber hinaus weitere Sanierungen an. Diese Maßnahmen leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag dazu, dass unser Wohnungsbestand klimaneutral wird, auch die Mieterinnen und Mieter profitieren von den energetisch sanierten Wohnungen. Schließlich liegen die Nebenkosten einer modernen Wohnung deutlich unterhalb des Niveaus einer Wohnung aus den 60er oder 70er Jahren. Zudem prüfen wir regelmäßig, ob Aufstockungen im Bereich des Möglichen liegen.

Wirtschaftlich betrachtet war 2023 ein Erfolg. Zwar liegt unser Jahresüberschuss für beide Gesellschaften (GWW und GeWeGe) mit 13,9 Mio. € unterhalb des Vorjahresniveaus (18,8 Mio. €), dies ist aber vor allem durch die deutlich geringeren Verkaufserlöse zu erklären. In 2023 lagen diese bei 11,4 Mio. €, in 2022 noch bei 37,8 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung hingegen konnten von 109,7 Mio. € auf 114,7 Mio. € gesteigert werden. Unsere Eigenkapitalquote liegt konstant bei 20 Prozent. Die Bilanzsumme beider Gesellschaften liegt im zweiten Jahr in Folge über der 1-Mrd.-Grenze. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem rückläufigen Jahresergebnis, trotz zu erwartender höherer Umsätze. Eine Folge der höheren geplanten Aufwendungen im Personal- und Instandhaltungsbereich.

Ich danke der gesamten Belegschaft für den Einsatz und das Engagement und bin mir sicher, dass wir mit diesem Team auch die künftigen Herausforderungen erfolgreich angehen können.

Ich freue mich besonders, mit Ihnen 2024 in unser Jubiläumsjahr zu starten und 75 Jahre GWW in Wiesbaden zu feiern. Und das heißt auch, 75 Jahre Zuhause in Wiesbaden zu feiern.

Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW

# BEZAHLBAR WOHNEN IN WIESBADEN

Als Aufsichtsratsvorsitzende der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften GWW und GeWeGe und als Sozialdezernentin der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es mir besonders wichtig, Wohnraum für die breite Bevölkerung zu schaffen. In diesem Sinne möchte ich mich zuallererst im Namen des Aufsichtsrates bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das vergangene Jahr bedanken. Dank ihres Einsatzes und ihres Engagements konnten wir im vergangenen Jahr rekordverdächtige 471 Wohnungen fertigstellen. Rund 55 Prozent hiervon entfallen auf den geförderten Wohnraum – die GWW und die GeWeGe kommen also ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Wiesbaden bereitzustellen, nach.

Gleichzeitig ist es wichtig, weiter nach vorne zu blicken. Denn es werden weitere Wohnungen benötigt: Ein Blick auf die Wiesbadener Bevölkerungsstatistik zeigt auf, dass die Einwohnerzahl zwar von 2016 bis 2020 recht konstant war und teils sogar stagnierte, doch von 2021 bis 2023 ist die Bevölkerung von 291.645 auf 298.408 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen und es ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass unsere Stadt weiterwachsen und der Zuzug anhalten wird. Wir sind bestrebt, all diesen Menschen ein Zuhause in Wiesbaden zu bieten. Neben den abgeschlossenen Bauprojekten haben wir auch 2023 die Weichen für die Zukunft gestellt. Im Körntner Viertel in Wiesbaden-Biebrich wird weiterhin gebaut, insgesamt werden hier rund 340 Wohnungen entstehen. Die Entwicklung des Quartiers am Bürgerhaus in Mainz-Kostheim schreitet ebenfalls weiter voran, hier werden rund 250 Wohneinheiten errichtet werden.

Essenziell bei der Vorbereitung und Realisierung der Bauvorhaben ist, diese zukunftssicher und nachhaltig zu planen. Dies schließt die Mobilitätskonzepte, die Infrastruktur und vor allem natürlich die Energieversorgung mit ein.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist deshalb ebenfalls das Sanierungsprogramm der Gesellschaften. Durch die kontinuierliche Sanierung des Bestandes kommen wir nicht nur unserem Ziel, der Klimaneutralität, näher – wir sorgen auch dafür, dass unsere Altbauwohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren energetisch auf ein modernes Level gehoben werden. Zudem erhöhen wir die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter, denn wir passen bei Bedarf Wohnungsschnitte an oder installieren Vorstellbalkone. Des Weiteren prüfen wir regelmäßig, ob sich unsere Sanierungsobjekte für Aufstockungen eignen. Aufstockungen und der Ausbau von Dachgeschossen sind eine ideale Gelegenheit, neue Wohnungen zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln und neues Bauland zu benötigen.

Wohnraum zu schaffen ist jedoch nur ein Teil unserer Mission; wir möchten den Menschen auch ein Zuhause bieten. Soziale Teilhabe und ein aktives Leben im Quartier sind hierfür von höchster Bedeutung. Hier sorgen die Abteilungen LuWiA (Leben und Wohnen im Alter) und auch das Quartiersmanagement regelmäßig für Veranstaltungen und Events. LuWiA spezialisiert sich hierbei auf die Altenwohnanlagen, um den älteren Mieterinnen und Mietern ein Gefühl der Gemeinschaft und Zugehörigkeit zu bieten. Das Quartiersmanagement organisiert regelmäßig Mieterfeste und ist zugleich Ansprechpartner für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier.

Hervorheben möchte ich zudem die Arbeit der internen Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“, die für das Gemeinschaftliche Wohnen zuständig ist. Gerade in Großstädten leben immer mehr Menschen alleine und wir als Gesellschaft werden kontinuierlich internationaler und vielfältiger. Sich hier zusammenschließen, Anschluss in der Gesellschaft zu finden, Kontakte zu knüpfen und sich gegenseitig zu unterstützen, das sind die Bausteine, die zu einem lebendigen und aktiven Leben im Quartier führen. Die Netzwerkgruppe unterstützt Vereine bei der Mitgliedersuche und bei der Suche nach gemeinsamen Wohnprojekten bzw. hilft, diese zu initiieren. In Bierstadt-Nord beispielsweise wurde hier 2023 ein wichtiger Meilenstein erreicht auf dem Weg zu einem weiteren gemeinsamen Wohnprojekt.

Die Zukunft bleibt spannend – wir werden in Wiesbaden weiter vor Herausforderungen stehen, doch gemeinsam werden wir diese angehen und gemeinschaftlich lösen. Hiervon bin ich überzeugt und ich werde die Gesellschaften GWW und GeWeGe im Rahmen meiner Möglichkeiten als Aufsichtsratsvorsitzende bestmöglich unterstützen. Ich danke der Belegschaft, dass sie mir einen so guten Start im Juli 2023 ermöglicht hat, und freue mich auf die kommenden Jahre, in denen wir die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Wiesbaden und AKK kontinuierlich voranbringen werden.

Dr. Patricia Becher, Aufsichtsratsvorsitzende



**DR. PATRICIA BECHER,  
AUF SICHTSRATSVORSITZENDE**

**471** IN 2023  
NEU ERRICHTETE  
MIETWOHNUNGEN

DAVON

**259**

WOHNUNGEN GEFÖRDERT

**55 | 88**

PROZENT  
FÖRDERQUOTE

WOHNUNGEN  
SANIERT

**RÜ  
CK  
BLI  
CK**



# RÜCKBLICK AUF DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023

## DAS JAHR IN ZAHLEN

471 Wohnungen im Neubau und 88 Wohnungen energetisch saniert für Wiesbaden – 2023 konnten wir mehrere Großprojekte erfolgreich abschließen und haben dadurch eines unserer besten Jahresergebnisse überhaupt erzielt. Unser Gewinn ist zwar leicht rückläufig, dies ist jedoch dadurch zu erklären, dass wir in 2023 weniger Objekte veräußert haben. Im zweiten Jahr in Folge beträgt die Bilanzsumme beider Gesellschaften (GWW und GeWeGe) mehr als eine Milliarde, die Eigenkapitalquote liegt stabil bei rund 20 Prozent.

AUCH IM VERGANGENEN JAHR  
STANDEN WIR VOR VIELEN HERAUS-  
FORDERUNGEN, KONNTEN ABER  
DENNOCH ERFOLGE FEIERN. LASSEN  
SIE UNS GEMEINSAM EINEN BLICK  
AUF 2023 WERFEN.

# 922.423 m<sup>2</sup>

GESAMTE WOHN- UND NUTZFLÄCHE

## HERAUSFORDERUNGEN UND ERFOLGE

Der Beginn des Jahres 2023 stand ganz im Zeichen der Energieeinsparungen, als Konsequenz der Energieknappheit – eine der vielen Folgen des Ukraine-Krieges. Aus diesem Grund haben wir bis April 2023 bis zu 80 Prozent im mobilen Arbeiten verbracht und die Obergeschosse in der Unternehmenszentrale quasi deaktiviert und nicht mehr beheizt. Im weiteren Jahresverlauf waren es vor allem die steigende Inflation, die gestiegenen Finanzierungskosten sowie die im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhöhten Energie- und Baukosten, die für eine herausfordernde Lage sorgten. Dass wir dennoch ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen konnten, verdanken wir vor allem unserer vorausschauenden und wirtschaftlichen Planung und selbstverständlich dem unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## ZUKUNFTSFÄHIGE ARBEITSBEDINGUNGEN

Wir arbeiten weiter täglich daran, uns selbst zu verbessern, um unseren Auftrag, Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen, bestmöglich zu erfüllen. In 2023 haben wir eine Vielzahl von internen Projekten gestartet, die die Arbeitsbedingungen langfristig optimieren werden. Das Projekt „New Work“ wurde ins Leben gerufen. Auch neue Arbeitsmittel sowie moderne Arbeitsumgebungen wurden über mehrere Monate getestet. Die Ergebnisse werden zusammen mit externen Experten evaluiert, sodass im Geschäftsjahr 2024 der nächste Schritt folgen kann. Übergeordnetes Ziel ist es, Flächen einzusparen, Desk-Sharing zu betreiben und den Anforderungen des modernen Arbeitsmarktes gerecht zu werden. Um Fachkräfte der Zukunft für uns zu gewinnen, müssen wir als Unternehmen ein attraktiver Arbeitgeber sein und einen entsprechenden Arbeitsplatz bieten können. In 2023 haben wir hierfür die Grundlage gelegt.

# 8,22 €/m<sup>2</sup>

DURCHSCHNITTS-  
MIETE

# 86,7 MIO. €

SOLLMIETEN/  
JAHR

# 13,9 MIO. €

GEWINN



## ZUKUNFT.

### ZUKUNFTS- ORIENTIERTES ARBEITEN UND AUSBILDEN

Unsere Azubis sind unsere Zukunft – deshalb legt die GWW besonderen Wert darauf, den Nachwuchs zu fördern und ihm eine Ausbildung mit Perspektive zu bieten. Mit Erfolg: 2022 haben wir die Auszeichnung „Ausbildung in Bestform“ vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. erhalten. Und unsere Auszubildenden konnten schon das zweite Jahr in Folge mit hervorragenden Prüfungsergebnissen punkten: Jana Dülken wurde am Verbandstag in

Ludwigshafen am Rhein vom VdW Südwest mit dem zweiten Platz ausgezeichnet. Eine besondere Ehre sowohl für unsere Auszubildende als auch für uns als Ausbilder.

Wir legen großen Wert darauf, unseren Auszubildenden nicht nur das nötige Fachwissen zu vermitteln, sondern auch Eigenständigkeit, Initiative und Verantwortungsbewusstsein zu fördern. Dafür erhalten sie regelmäßig eigene Projekte, die sie selbstständig bewältigen müssen. Ein gelungenes Beispiel waren 2023 die IHK-Ausbildungsmesse in Wiesbaden und die Vocatium in Mainz, für die unsere Azubis in Eigenregie den Messeauftritt gestalten konnten. Die perfekte Aufgabe für den Nachwuchs, denn wer könnte junge Menschen besser für eine Ausbildung bei der GWW begeistern als motivierte Azubis.





## ZUFRIEDENE MITARBEITER HEUTE UND MORGEN

Attraktiv, zuverlässig und tarifgebunden – die GWW bietet langfristig sichere Arbeitsplätze und vielfältige Aufgaben. Die langfristige Bindung von motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist der Garant für die Zukunftsfähigkeit der GWW.

Deshalb setzen wir uns als Arbeitgeberin und Ausbilderin intensiv für die Förderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein. Folgende Initiativen und Maßnahmen sorgen für langfristig faire, sichere und wertschätzende Arbeitsbedingungen:

- **STIMMUNGSBILD**
- **MITARBEITER- UND TEAMEVENTS**
- **BENEFITS**
- **GESUNDHEITSMANAGEMENT**
- **WORK-LIFE-BALANCE**
- **PERSÖNLICHE UND FACHLICHE WEITERENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN**
- **PROGRAMME ZUR NACHWUCHSFÖRDERUNG**



### Austausch

1. Aufgaben im Fachbereich
2. Lebenslauf & Erfahrung Azubi Betreuung
3. Erwartungen an die Azubis
4. Inhalte im Fachbereich
5. Sonstige interessante Infos? :)



**AUSBILDUNG  
IN BESTFORM**

10/2021 - 09/2025

# MODERNER, INNOVATIVER ARBEITSPLATZ

Ob Nachwuchs- oder Fachkräfte – um als attraktiver Arbeitgeber punkten zu können, muss auch die GWW mit der Zeit gehen. So ist beispielsweise das mobile Arbeiten aus dem Berufsalltag nicht mehr wegzudenken. Und auch der Aspekt des sogenannten Desk-Sharings hat zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Um ein entsprechendes Konzept für das gesamte Unternehmen erarbeiten zu können, hat das Team Unternehmensentwicklung ein Pilotprojekt gestartet, für das mithilfe externer Experten die Büroräume umgebaut sowie zwei Besprechungsräume neu eingerichtet wurden. Die Erkenntnisse aus dieser Pilotphase sind anschließend in den Projektplan „New Work“ eingeflossen, den wir gemeinsam mit einer Partneragentur erarbeitet haben. Für 2024 und die folgenden Jahre stehen weitere Maßnahmen auf der Tagesordnung, über die wir fortlaufend berichten werden.



Das neue Büro vom Team Unternehmensentwicklung

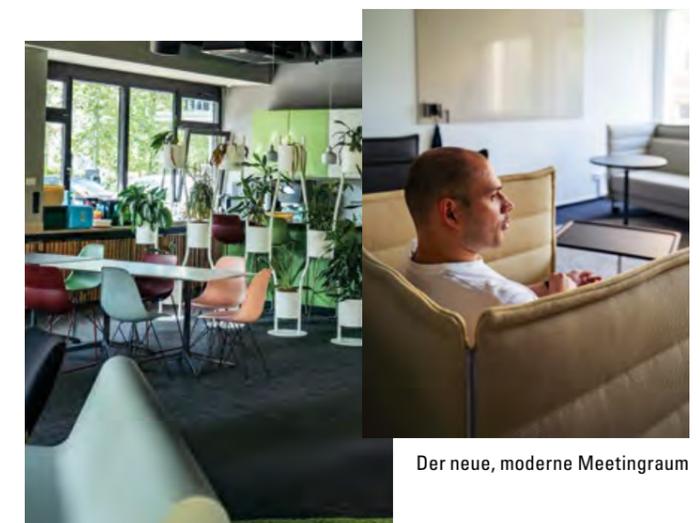


# „NEW WORK“

Mit ihrem „New Work“-Konzept stellt die GWW die Weichen, um auch in Zukunft für neue Fachkräfte und Mitarbeitende ein attraktiver und flexibler Arbeitgeber zu sein. Die GWW startet den Weg in Richtung Zukunft über ein neues Raumkonzept. Bei „New Work“ geht es aber nicht nur um die reinen Arbeitsplätze – es ist eine ganzheitliche Transformation der Arbeitswelt, bei der der Mensch im Mittelpunkt steht. Entlang des Prozesses werden neben dem Raum auch die Aspekte Organisation, Technologie und Unternehmenskultur aufgegriffen und kontinuierlich weiterentwickelt.

Die GWW möchte ihre Arbeitswelt so optimieren, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Generationen wohlfühlen und die Arbeitsumgebung die Tätigkeiten und Arbeitsweisen der Abteilungen bestmöglich unterstützt. Gleichzeitig soll mit dem neuen Raumkonzept Fläche eingespart und durch bessere Arbeitsmöglichkeiten eine Effizienzsteigerung erzielt werden.

Dabei setzen wir auf Dialog und Beteiligung. Wir binden alle ein und gehen mit den einzelnen Fachabteilungen in den Austausch, sprechen über Ängste und Bedenken, genauso wie über Hoffnungen und Potenziale, bringen die unterschiedlichen Perspektiven und Arbeitsweisen in den Dialog und erarbeiten in gemeinsamen Workshops unsere neue GWW-Arbeitswelt.



Der neue, moderne Meetingraum

## UNTERSTÜTZUNG VOR ORT

Die GWW unterstützt eine Vielzahl von kleinen und größeren Vereinen und Organisationen in der Region. Abgesehen von unseren Sponsoring-Vereinbarungen mit lokalen Sportverbänden wie dem SV Rhinos Wiesbaden e.V. und dem VC Wiesbaden, liegt es uns dabei vor allem am Herzen, gemeinnützigen Organisationen zur Seite zu stehen. So sind wir unter anderem besonders stolz auf unsere Kooperation mit dem Stadtjugendring Wiesbaden (SJR), einem Zusammenschluss von aktuell 24 selbst verwalteten, selbst organisierten und ehrenamtlich arbeitenden Jugendorganisa-

tionen, der wöchentlich etwa 135 Gruppenstunden-Angebote für Kinder und Jugendliche organisiert.

Auch den Biberbau e.V. unterstützen wir bereits seit mehreren Jahren. Auf der Kinder- und Jugendfarm mit einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> kombiniert der gemeinnützige Verein ökologisch orientiertes und bauernhofnahes Erleben mit den Angeboten von Aktiv- und Abenteuerspielplätzen – nach dem Motto „Lernen durch Tun“. Um ein motivierendes und abwechslungsreiches Angebot bieten zu können, wurde das Gelände von und mit Kindern gestaltet. Mit unserem jährlichen Beitrag in Höhe von 10.000 € möchten wir dafür sorgen, dass mehr Kinder aus Wiesbaden die Natur erleben und auch zu schätzen lernen.

**INSGESAMT SIND 2023 AUFWENDUNGEN IM SINNE DER SPONSORING-RICHTLINIE DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN IN HÖHE VON GUT 115.000 € ANGEFALLEN.**

UNSERE GESAMTE SPENDENSUMME: CA.

**43.500 €**

ZUSÄTZLICHE SUMME FÜR SPONSORING:

**115.000 €**

GESAMTSUMME:

**158.500 €**

## ZUSAMMEN- ARBEIT MIT DER VHS IN MAINZ-KASTEL

Abgesehen von unseren Spenden- und Sponsoring-Aktivitäten, sind wir auch bestrebt, mit lokalen Akteuren zusammenzuarbeiten. Wie z.B. mit der Volkshochschule in Mainz-Kastel, die unsere Arbeit im Quartier durch ihre Präsenz als Ansprechpartner und Treffpunkt maßgeblich begleitet. Denn sie bietet nicht nur eine Vielzahl von Bildungsangeboten und Kursen für diverse Bevölkerungsschichten, sondern fördert damit gleichzeitig das aktive Quartiersleben. 2023 haben wir der VHS deshalb geholfen, in unserem Objekt in der Steinern Straße eine weitere Zweigstelle mit Schulungsräumen zu eröffnen. Hier werden voraussichtlich vor allem Sprachkurse

angeboten. Als Dank wurden wir am 22.11. zu einer feierlichen Übergabe eingeladen. Neben Vertretern der GWW waren auch Herr Frank Porten, Vorsitzender der VHS, und Sozialdezernentin und GWW-Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Patricia Becher anwesend. Wir freuen uns über die gute Zusammenarbeit und danken der VHS in Mainz-Kastel für das Engagement im Quartier.



Übergabe der Räumlichkeiten an die VHS: Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Becher, Geschäftsführer Thomas Keller und Vertreter der VHS schneiden das Band durch



**NACHHALTIG.**

## ETABLIERUNG EINES NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENTS

Im Jahr 2023 hat die GWW ein Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen, um sukzessive eine langfristige Strategie zu erarbeiten, die Herausforderungen rund um das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erfolgreich angehen zu können. Eine der ersten Maßnahmen war die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse. Im Rahmen eines

Workshops mit der Führungsebene der GWW wurden dafür die relevantesten Nachhaltigkeitsthemen definiert. In den Prozess eingebunden waren auch die wichtigsten Stakeholder des Unternehmens – identifiziert durch Interviews mit den Führungskräften und durch Mitarbeiterbefragungen.

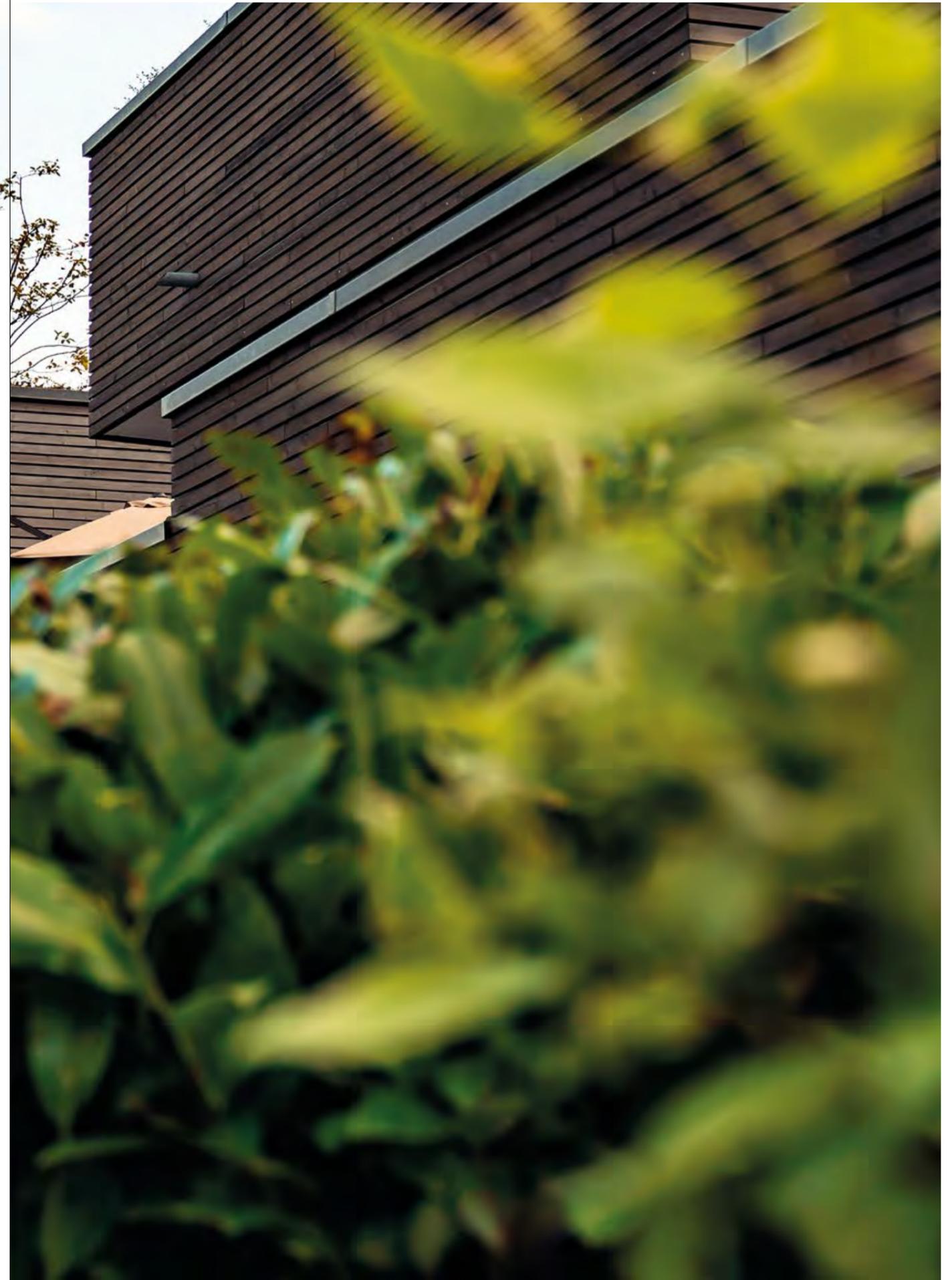


## FOLGENDE STRATEGISCHEN HANDLUNGSFELDER WURDEN FESTGELEGT:

- ÖKONOMIE UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG
- WOHNRAUM UND KUNDE
- UMWELT- UND KLIMASCHUTZ
- NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG
- NACHHALTIGE ARBEITSWELT

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse hat die GWW die ersten Ansätze einer Nachhaltigkeitsstrategie formuliert. Ein Prozess, der 2024 fortgesetzt wird. In unsere strategischen

Überlegungen mit eingebunden werden dabei die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen. Konkrete Daten und Kennzahlen zu unseren ESG-Aktivitäten werden in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt.



# E

## ENVIRONMENT

Der Aspekt Environment wird bei der GWW in den Handlungsfeldern „Umwelt- und Klimaschutz“ sowie „nachhaltige Quartiersentwicklung“ umgesetzt.

2023 haben wir damit begonnen, in Zusammenarbeit mit externen Experten und Partnern eine Klimastrategie für unseren Gebäudebestand zu entwickeln. Die ersten Ergebnisse erwarten wir im folgenden Jahr. Anschließend werden wir evaluieren, wie die Ergebnisse unser Handeln beeinflussen und wie wir unseren Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand skizzieren können. Unser Ziel ist es, die von der Politik gesetzten Klimaziele bis 2045 zu erreichen. Als größten Hebel zur Reduktion unserer Treibhausgasemissionen sehen wir dabei die sukzessive energetische Sanierung unserer Bestandsbauten sowie die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Letzteres erreichen wir durch den zunehmenden Einsatz erneuerbarer Energieträger beziehungsweise den Anschluss an nachhaltige Fernwärme. Zusätzlich erfüllen unsere Neubauten einen hohen energetischen Standard und werden im Rahmen der Möglichkeiten mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet. Nachhaltige Mobilitätskonzepte in den Quartieren wie Car-Sharing-Lösungen oder Ladepunkte für Elektrofahrzeuge runden unsere Aktivitäten ab.

# S

## SOCIAL

Der Aspekt Social wird bei der GWW in den Handlungsfeldern „Wohnraum und Kunde“, „nachhaltige Quartiersentwicklung“ sowie „nachhaltige Arbeitswelt“ umgesetzt. Die Aktivitäten verfolgen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen und zu erhalten. Darüber hinaus gehen wir neue Wege mit innovativen Wohnkonzepten, leisten einen aktiven sozialen Beitrag in unseren Quartieren und unterstützen das Gemeinwesen durch Spenden und Sponsorings. Wir sehen es als unsere Pflicht an, in unserer Stadt langfristige Wohnperspektiven zu ermöglichen. Deshalb vermieten wir unsere Wohnungen nicht nur zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels, sondern bieten darüber hinaus für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen geförderten Wohnraum zu besonders günstigen Konditionen an.

Unser Sozial- und Quartiersmanagement setzt sich zudem für die Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit dem Quartier ein und stärkt deren Gemeinschaftssinn. Zahlreiche Aktivitäten fördern das Zusammenleben verschiedener Generationen und Sozialstrukturen und steigern sowohl die Zufriedenheit als auch die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner.

Auch nach innen stärken wir durch Mitarbeiter- und Team-Events, Gesundheitsmanagement, Chancengleichheit und Fairness den Zusammenhalt und bieten langfristig sichere Arbeitsplätze, genauso wie vielfältige Aufgaben, aktive Ausbildung und qualifizierte Weiterbildungsmöglichkeiten. Damit zeigen wir uns als attraktive und innovative Arbeitgeberin und sorgen für eine konstant hohe Mitarbeiterzufriedenheit.

# G

## GOVERNANCE

Der Aspekt Governance wird bei der GWW im Handlungsfeld „Ökonomie und Unternehmensführung“ umgesetzt. Wirtschaftliche Stabilität und nachhaltiges Wachstum sind für uns essenziell, um die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens zu sichern. Dabei halten wir uns bei allen von uns ausgeübten Geschäftsprozessen an geltende gesetzliche Normen, Regularien und Vorgaben.

Damit wir unsere Ansprüche erfüllen und unsere Ziele erreichen können, arbeiten wir mit kompetenten und vertrauenswürdigen Geschäftspartnern zusammen, denen wir ebenfalls ein erfahrener und verlässlicher Partner sind. Zur Meldung von Unregelmäßigkeiten bei Geschäftsvorgängen wurde zudem eine Compliance-Beauftragte bestellt, an die sich sowohl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch Geschäftspartner vertrauensvoll wenden können. Sie gewährleistet eine unabhängige und objektive Bearbeitung aller an sie gerichteten Anliegen.

Wir beschäftigen uns aktiv mit Chancen und Risiken, die sich aus unseren Geschäftsprozessen und gesetzlichen Vorgaben ergeben. In Zukunft soll unser Risikomanagement daher um die hier aufgeführten ESG-Aspekte erweitert werden.

# BEWUSSTSEIN SCHAFFEN – ÖKOPROFIT BEI DER GWW

Die GWW ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und möchte ihren Beitrag für ein nachhaltiges Wohnen in Wiesbaden leisten. Deshalb gibt es bereits seit 2015 ein eigenes, internes Team, das sich rund um Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein engagiert. Seitdem erhalten wir regelmäßig die Auszeichnung als „ÖKOPROFIT-Betrieb“ für unsere Leistungen. So auch 2023: Am 31.10. fand die offizielle Verleihung im Wiesbadener Rathaus statt.

## UNSERE MASSNAHMEN IN DEN VERGANGENEN JAHREN:

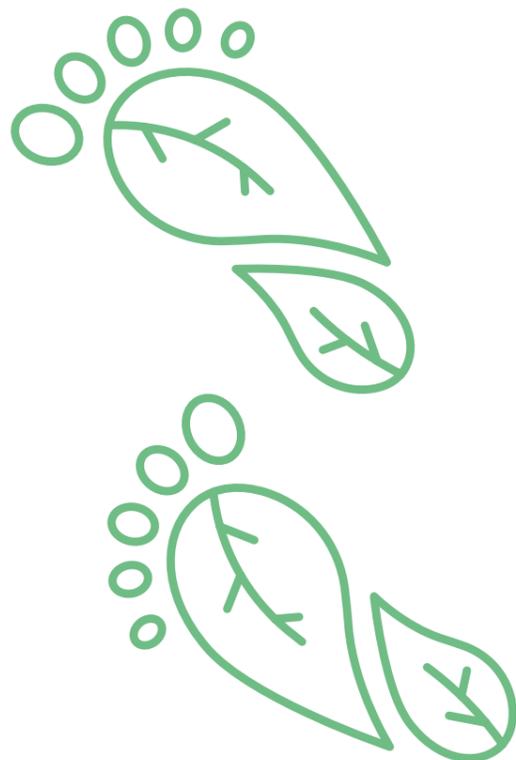
- Abschaltung Warmwasserboiler und Aufzug im Winter 2022/23
- Reduzierung der Raumtemperatur um 2 °C
- Reduzierung der Bürofläche um ein Drittel, von November 2022 bis April 2023
- Teilnahme am CleanUpDay
- Förderung der Biodiversität und des Artenschutzes durch Umweltaktionen wie Blühwiesen, mähfreier Mai und ein Insektenhotel
- Wöchentliche Spende von Lebensmitteln an Food-sharing

INSGESAMT SPAREN WIR DURCH  
UNSERE ÖKOPROFIT-MASSNAHMEN  
PRO JAHR 281.000 KWH ERDGAS  
UND 65.754 KG CO<sub>2</sub>.

## AUCH DIE MITARBEITENDEN ENGAGIEREN SICH

Aber es sind nicht nur die großen Maßnahmen, die etwas bewirken – auch kleine Aktionen haben einen spürbaren Effekt. So hat die Projektgruppe für das Unternehmen beispielsweise eine Pfandtonne zum Sammeln von Pfand organisiert, mit dem Ziel, einer gemeinnützigen Organisation etwas Gutes zu tun. Ende 2023 konnte das Team damit 220 € an die Wiesbadener Tafel spenden. Das aktuelle Ziel ist es, die Spendensumme für 2024 noch zu übertreffen.

Mithilfe des neu gegründeten Nachhaltigkeitsmanagements werden wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch weiterhin sensibilisieren und Maßnahmen ergreifen, die dem Unternehmen, der Umwelt und schlussendlich uns allen zugutekommen.



# GWW ORGANISIERT DAS WEIHNACHTSSESSEN FÜR BEDÜRFTIGE

Bereits seit 2004 organisiert die GWW ihr traditionelles Weihnachtsessen für Bedürftige. Auch 2023 konnten wir wieder ins festlich geschmückte Georg-Buch-Haus einladen. Gut 100 Gäste freuten sich am Vorabend des Nikolaustages über ein festliches Menü aus zartem Rindergulasch mit Apfel-Rotkohl und Kartoffelklößen oder über die vegetarische Alternative aus hausgemachten Semmelknödeln mit cremigem Pilzragout.

Als Dessert standen süße Schlemmereien aus der Patisserie, Pannacotta mit Zimtpflaumen sowie Mousse au Chocolat mit süßen Waldbeeren auf der Speisekarte.

Doch damit nicht genug: Nach dem Essen wartete ein buntes Bühnenprogramm auf die Gäste. Und auch die Kleinsten kamen natürlich auf ihre Kosten. Neben der Spiel- und Bastelecke sorgte vor allem der Besuch des Nikolaus für strahlende Kinderaugen. Ein rundum gelungenes Event, organisiert von unseren Abteilungen Quartiersmanagement und LuWiA, um bedürftigen Menschen in Wiesbaden etwas Normalität in der Weihnachtszeit

zu schenken. Dafür waren auch wieder zahlreiche engagierte Kolleginnen und Kollegen vor Ort, ohne die solch ein Projekt nicht möglich wäre.

## WEIHNACHTSMENÜS FÜR DEN BROTKORB IN AKK

Auch in Amöneburg, Kastel und Kostheim haben wir bedürftigen Menschen ein schönes Weihnachtsfest beschert und wie in den vergangenen Jahren eine Kooperation mit der Brotkorb-Initiative in Kastel gestartet. Thomas Keller und Manuela Meudt, Leiterin des Mietmanagements, überreichten Herrn Novak, Leiter des Brotkorbs, die GWW-Menüboxen mit einem weihnachtlichen Festessen und halfen im Anschluss bei der Ausgabe.

Mit unseren Aktionen möchten wir allen Menschen eine schöne und vor allem gemeinsame Zeit ermöglichen. Denn Hilfsbedürftigkeit ist oft auch mit einem Ausschluss aus dem gesellschaftlichen und kulturellen Leben verbunden. Für die GWW steht fest: Es ist nicht nur unser Auftrag, Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen, sondern auch ein Zuhause, wo sich die Menschen wohlfühlen.



Thomas Keller und Manuela Meudt übergeben die GWW-Menüboxen an Herrn Novak, Leiter des Brotkorbs

# GRÜNER FRÜHLING BEI DER GWW

2023 haben wir im Frühjahr eine Vielzahl von Umweltaktionen gestartet und so unseren Beitrag zum Umweltschutz und zur Artenvielfalt geleistet. Zusätzlich hatten wir das Ziel, mit unseren Maßnahmen das Bewusstsein für Nachhaltigkeit und

Umweltschutz bei unseren Mieterinnen und Mietern zu fördern. Insgesamt starteten wir drei Maßnahmen für einen grünen Frühling, die wir im Folgenden vorstellen möchten.



## EIN NEUES INSEKTENHOTEL DIREKT BEI DER GWW

Am 24. April installierten wir direkt am Haus der Wohnungswirtschaft ein Insektenhotel, das uns die Schreinerei Murk stiftete und auch entworfen hatte. Der Standort in der Kronprinzenstraße liegt ideal, um das Interesse von Spaziergängerinnen und Spaziergängern in der Reisinger- und Herbertanlage zu wecken. Zudem liegt die städtische Kindertagesstätte Rosel-und-Josef-Stock direkt gegenüber, die Betreuer haben also die Gelegenheit, den Kindern das Insektenhotel zu zeigen und ihnen die Bedeutung zu erklären. Wir erhoffen uns, dass wir ein Bewusstsein in der Bevölkerung schaffen, dass das Insektensterben ein Problem ist und wir gegenüber der Natur eine klare Verantwortung tragen. In dem Insektenhotel können Insekten einen Unterschlupf fürs Überwintern finden, im Frühling und im Sommer bieten sich Nistmöglichkeiten und die Aufzucht der Brut wird ermöglicht.

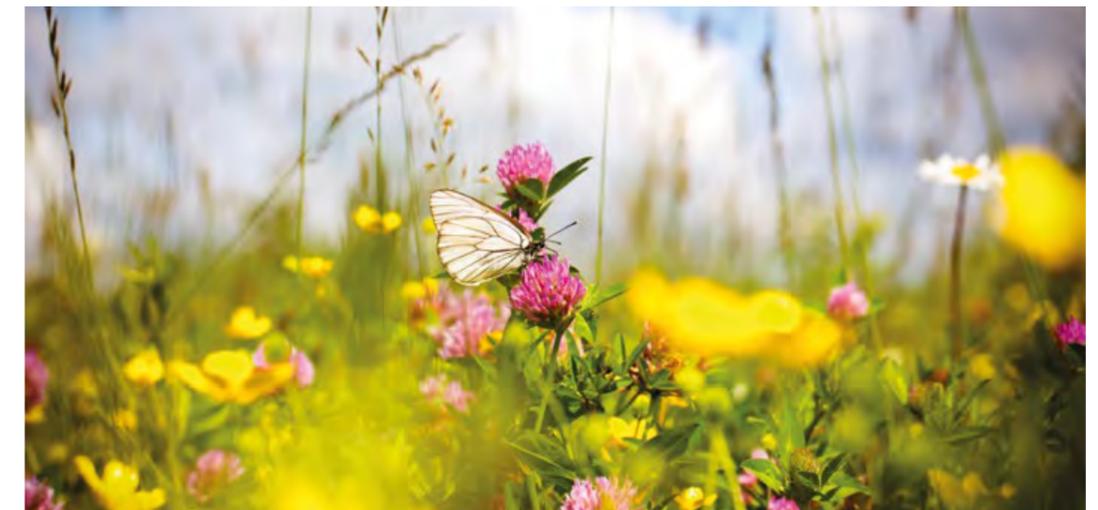
## ES BLÜHT IN UNSEREN QUARTIEREN

Die GWW ist bereits seit 2018 im Verein „Kommunen für biologische Vielfalt“ vertreten und fördert seitdem Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität. 2023 haben wir hierfür insgesamt 15 neue Blühwiesen angelegt. Diese sind von der restlichen Rasenfläche getrennt zu betrachten, werden regelmäßig kontrolliert und werden über mehrere Jahre entwickelt und gepflegt. In diesen Biotopen schaffen wir für bestäubende Insekten und auch Vögel eine natürliche Nahrungsgrundlage und einen attraktiven und vor allem auch langfristigen Lebensraum. Zusätzlich bieten die Blühwiesen einen lebendigen Anblick und werten die Quartiere optisch auf. Insgesamt haben wir 2023 Blühwiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.270 m<sup>2</sup> angelegt.

## EIN MONAT OHNE MÄHEN – MÄHFREIER MAI

Als weitere Maßnahme nahm die GWW als erste städtische Gesellschaft in Wiesbaden an der Aktion „Mähfreier Mai“ teil. Die Idee stammt ursprünglich aus dem Vereinigten Königreich. Ziel ist es, die Rasenflächen den gesamten Mai über nicht zu mähen, um auf diese Weise einen aktiven Beitrag gegen das große Insektensterben zu leisten und die Arten- und Pflanzenvielfalt zu fördern. Im Mai, allgemein als Wonnemonat bezeichnet, sprießen die Gräser und wir wollten der Natur ihren Lauf lassen. Dadurch, dass Wildblumen in diesem Monat ungehindert wachsen und blühen können, bieten sie mit ihren Pollen und Nektar die ideale Nahrungsquelle für Insekten. Des Weiteren werden den Kleinlebewesen Nistmöglichkeiten geboten und da sich

Singvögel beispielsweise auch von Insekten ernähren, haben sie ebenfalls einen Gewinn. Die Mieterinnen und Mieter wurden vorab informiert, dass die Rasenflächen nicht gemäht werden, und viele haben uns im Nachgang mitgeteilt, dass sie die Aktion unterstützen. Unsere Mieterinnen und Mieter hatten selbstverständlich keinerlei Nachteil durch die Aktion, die Anzahl der vertraglich vereinbarten Mähvorgänge im Bestand wurde eingehalten. Zusätzlich wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und der damit zusammenhängenden Neugestaltung der Gartenanlagen auch in einigen Liegenschaften erstmals Kräuterrasen verwendet. Die GWW wird hier Erfahrungen sammeln, wie die Mieterinnen und Mieter darauf reagieren, und wird abwägen, den Kräuterrasen auch bei den zukünftigen Sanierungen und Neubauten zu nutzen.



## REDUZIERUNG DER LICHTVERSCHMUTZUNG

Während des Winters 2022/2023 wurden Energiesparmaßnahmen eingeführt, so wurde unter anderem die Außenbeleuchtung am Haus der Wohnungswirtschaft, mit Ausnahme der Sicherheits- und Notbeleuchtung, ausgeschaltet. Wir hatten uns im Frühjahr dafür entschieden, auch künftig nur die notwendige Beleuchtung einzuschalten – denn neben dem Aspekt des Energiesparens leisten

wir damit auch einen Beitrag zur Verringerung der Lichtverschmutzung im Stadtgebiet, was dem Ökosystem, insbesondere Insekten und Kleinsttieren, zugutekommt.

Die GWW hat sich 2023 mit einer Vielzahl von Maßnahmen für die Artenvielfalt und die Biodiversität eingesetzt und plant auch in Zukunft, entsprechende Aktionen zu starten. Das hauptsächlich sehr positive Echo unserer Mieterinnen und Mieter bestärkt uns in dieser Ansicht.



ENTWICKELN.

## WIR SCHAFFEN WOHNRAUM IN WIESBADEN

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt von vielen Herausforderungen. Der Krieg in der Ukraine ging in sein zweites Jahr, die weltweiten Folgen beeinflussten die Wirtschaft. Die steigenden Zinsen sowie der weiterhin hohe Mangel an bebaubaren Flächen taten

ihr Übriges. Dennoch können wir sagen, dass 2023 für uns ein erfolgreiches Jahr war und wir viele Wohnungen fertiggestellt haben. Insgesamt 471 an der Zahl. Natürlich kommen hier mehrere Faktoren zusammen – doch die Anzahl macht uns dennoch stolz.





## WOHNGEBIETE IM BAU

Neben den Fertigstellungen geht es auch in anderen wichtigen Quartieren gut voran. Im Waldviertel wurde für den 4. Bauabschnitt der Grundstein gelegt, hier werden 84 Wohnungen entstehen. Zusätzlich feierten wir im

neuen Kärntner Viertel Richtfest für den 1. und 2. Bauabschnitt – mit insgesamt 161 Wohnungen. Das Richtfest war auch die Premiere von Dr. Patricia Becher als Aufsichtsratsvorsitzende.

### ENTSPRECHEND HABEN WIR INVESTIERT:

WALDVIERTEL  
4. BA

RD.

**33,2** MIO. €

KÄRNTNER VIERTEL  
1. UND 2. BA

**38,8** MIO. €



## WOHNEN IM GRÜNEN

Gut voran ging es unter anderem im Waldviertel in Wiesbaden-Kohlheck. In dem komplett neuen Quartier, das wir seit einigen Jahren entwickeln, konnten wir den dritten Bauabschnitt finalisieren. Insgesamt 98 neue Mietwohnungen sind entstanden, verteilt auf neun Wohnhäuser. Dabei handelt es sich um 2-, 3- und 4-ZKB-Wohnungen mit 55 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle verfügen entweder über Terrasse oder Balkon und sind per Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Gebäude im Waldviertel erreichen den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55, die Wärmeversorgung erfolgt mittels Biogas-BHKW mit Gas-Spitzenlastkessel als Nahwärme.

Der vierte und letzte Bauabschnitt befindet sich im Bau und wird voraussichtlich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 abgeschlossen sein.



Neubau in der Greiffstraße, im 3. BA des Waldviertels

## GUTE GEMEINSCHAFT IN KLARENTHAL

Die vier Mehrfamilienhäuser in der Carl-von-Ossietzky-Straße 49–55 wurden ebenfalls fertiggestellt, insgesamt 114 Mietwohnungen haben wir hier gebaut. Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine moderne und familienfreundliche Architektur aus, mit großflächigen, als Gemeinschaftsbereich gestalteten Grünanlagen. Der Gemeinschaftsaspekt wird zusätzlich gefördert durch das Volksbildungswerk Klarenthal e.V., das im Juli 2023 in sein neues Quartiersbüro vor Ort gezogen ist. In der Carl-von-Ossietzky-Straße wird der Aspekt der Nachbarschaft aber nicht nur durch das neue Beratungsbüro des Volksbildungswerks unterstützt, sondern auch durch die Gemeinschaftswohngruppe „Wohnprojekt Klarenthal“.

## WEITERE FERTIGSTELLUNGEN

In Mainz-Kostheim wurde im Herbst 2023 das größte zusammenhängende Bauvorhaben der GWW erfolgreich abgeschlossen – das Lindequartier liegt in direkter Rheinnähe und bietet 172 Mietwohnungen, verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser. In Kostheim sind 95 Prozent der Wohnungen gefördert. Wir erfüllen also unseren Auftrag, Wohnraum für die breite Bevölkerung bereitzustellen. Das Lindequartier zeichnet sich zudem durch eine gute Infrastruktur aus und liegt im Großen Frankfurter Bogen. Weitere 87 Wohneinheiten wurden im 2. Bauabschnitt im Schönau-Quartier fertiggestellt, verteilt auf sieben Wohnhäuser. Der Bezug ist bereits im Laufe des Spätsommers beziehungsweise Herbst erfolgt, der finale Bauabschluss inklusive der Außenanlage ist im Frühjahr 2024 erfolgt.



Der 2. BA im Schönau-Quartier ist fertiggestellt, die Erdarbeiten am 3. BA sind bereits gestartet



Neubau in der Carl-von-Ossietzky-Straße 51

# 98

MIETWOHNUNGEN  
WALDVIERTEL

# 172

MIETWOHNUNGEN  
LINDEQUARTIER

# 87

MIETWOHNUNGEN  
SCHÖNAU-QUARTIER

# 114

MIETWOHNUNGEN  
CARL-VON-OSSIETZKY-  
STRASSE

# GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN WIESBADEN

Bei der GWW haben wir erkannt, dass der Trend zum „Teilen statt Besitzen“ sich nicht mehr nur auf Fahrräder, Autos oder E-Roller bezieht, sondern zunehmend auch das Wohnen verändert. Viele Menschen wünschen sich wieder mehr Gemeinschaft und Nachbarschaft. Um dem gerecht werden zu können und unseren Mieterinnen und Mietern als kompetenter Ansprechpartner zur Seite zu stehen, haben wir bereits frühzeitig die interne Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ gegründet. Zu den Zielen zählen 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.

Die Projektgruppe hat sich etabliert und arbeitet regelmäßig mit Interessierten zusammen. Zudem unterstützt sie Vereine und Gruppen bei der Findung von Mitgliedern sowie beim Start von Wohnprojekten.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es wieder einige Erfolge zu feiern. Zum Beispiel wurden mit dem Verein „GEMEinschaftlich Wohnen in Bierstadt-Nord“ neue Meilensteine erreicht: Zusammen haben wir nach gemeinsamen Vorstellungen ein Wohnkonzept zur künftigen Nutzung von drei Grundstücken erarbeitet, insgesamt 4.100 m<sup>2</sup> Fläche. Vorgesehen sind 34 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von etwa 2.400 m<sup>2</sup>. Insgesamt sollen fünf Wohngebäude und eine Tiefgarage entstehen. Nachdem wir die Bewerbung im April 2022 abgegeben hatten, erfolgte die positive Beschlussfassung zur Anhandgabe im Juli 2022. Nach mehreren Revisionen wurde der Vertrag dann am 20.07.2023 unterschrieben. Seit dem 22.08. ist er rechtswirksam. Diesen Erfolg haben wir Anfang Oktober zusammen mit dem Verein und dem Stadtplanungsamt in Bierstadt gefeiert. Das Besondere an dem Projekt: Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat bei der Projektvergabe nicht anhand des Höchstpreises



entschieden, sondern nach dem besten Konzept. Mit einem Baubeginn rechnen wir im Geschäftsjahr 2025.



Vorabvisualisierung vom Wohnkonzept in Bierstadt-Nord. Ohne Gewähr

## GRUND ZUM FEIERN IN KLARENTHAL

In der Carl-von-Ossietzky-Straße 49–55 hat das Wohnprojekt Klarenthal Einzug gefeiert. Während des gesamten Baufortschritts haben wir die Mitglieder betreut und unterstützt. Zum Einzug überreichte unser „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ der Wohngruppe einen Gutschein, um die Außenanlagen zu gestalten. Wir erhoffen uns, dass das Gemeinschaftswohnprojekt dazu beitragen wird, ein lebendiges und aktives Quartiersleben in der Carl-von-Ossietzky-Straße zu schaffen. Am 15.09. haben wir hierzu in Kooperation mit der Wohngruppe bereits ein Mieterfest veranstaltet, zu dem die gesamte Mieterschaft des Neubaus eingeladen war. Getränke, Kaffee und Kuchen stellte die GWW, das Wohnprojekt half beim Auf- und Abbau sowie mit weiteren Kuchenspenden. Der Einstand ist also geglückt und wir sind optimistisch, dass sich in Klarenthal ein nachbarschaftliches Quartier entwickeln wird.

## QUARTIERSBÜRO KLARENTHAL BEZIEHT NEUE RÄUME

Auch das neue Quartiersbüro in Klarenthal wird einen positiven Einfluss auf die Quartiersentwicklung nehmen. Genau wie das Volksbildungswerk Klarenthal e. V., das ebenfalls im Sommer 2023 in sein neues Zuhause in der Carl-von-Ossietzky-Straße umgezogen ist. Das Volksbildungswerk engagiert sich im Quartier durch Sozialleistungsberatung, Familienberatung sowie Weiter- und auch Elternbildung. Es steht für die Förderung des Miteinanders und der Begegnungen, der Identifikation mit dem Wohnumfeld und für die aktive Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier. Wir sind bereits langjähriger Sponsoringpartner vom Volksbildungswerk und freuen uns, auch auf diesem Weg zu helfen.



# FÜR AKTIVE UND LEBENDIGE QUARTIERE

Unser Auftrag ist es, Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen. Wir möchten aber mehr als nur Wohnungen bauen und bereitstellen. Damit sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen, ist es wichtig, dass die Quartiere lebendig sind und eine aktive Nachbarschaft existiert. Das fördern wir aktiv, indem wir unter anderem regelmäßig Mieterfeste oder auch Informationsveranstaltungen organisieren.

So haben wir am 08.09. in der Oestricher Straße mit unseren Mieterinnen und Mietern ein Grillfest veranstaltet. Mit von der Partie war auch ein Team der ELW (Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden), denn wir wollten die Gedanken



Sommergrillfest in der Altenwohnanlage der Platter Straße

rund um die korrekte Abfalltrennung auf spielerische Weise auffrischen. Für die Kinder gab es daher ein entsprechendes Wissensspiel und die Erwachsenen konnten ihre Kenntnisse in einem Quiz testen. Das sollte sich lohnen, denn der Gewinner mit dem besten Ergebnis konnte sich über einen Gutschein vom Hofladen im Quartier freuen.

Nur eine Woche später stand bereits die nächste große Veranstaltung auf dem Plan. Im Innenhof der Seniorenanlage in der Wolfram-von-Eschenbach-Straße konnten sich Besucherinnen und Besucher beraten lassen und sich ein Bild davon machen, wie viele Organisationen und verschiedene Akteure tatsächlich direkt im Quartier verortet sind. Vertreten waren unter anderem der Sozialverband VdK, die Polizei mit Informationen rund um Trickbetrug und Sicherheit im Alter sowie die Diakonie, das Volksbildungswerk und die Johanniter.



Zusammen mit der ELW für richtige Mülltrennung auf spielerische Art und Weise

Unterhaltung und Spaß für die Kinder kam dank Torwandschießen und Hüpfburg ebenfalls nicht zu kurz. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für das Engagement der verschiedenen Akteure und für den gelungenen Tag.

## WIR KÜMMERN UNS UM UNSERE SENIOREN

Neben unseren Veranstaltungen für die Mieterschaft, die in der Regel von unserem Quartiersmanagement und dem Mietmanagement organisiert werden, kümmert sich unsere Abteilung LuWiA (Leben und Wohnen im Alter) exklusiv um unsere Mieterinnen und Mieter in den Altenwohnanlagen. LuWiA wurde 2007 gegründet und hat das übergeordnete Ziel, älteren Menschen ein selbstständiges und erfülltes Wohnen und Leben zu ermöglichen. Dazu gehört auch, der Vereinsamung vorzubeugen – mit kleinen Freuden oder einfach nur Gesellschaft. Daher lässt sich das Team LuWiA regelmäßig zu den wichtigen Feiertagen schöne Aktionen einfallen: von der Fastnachtsfeier inkl. Heringsessen am Aschermittwoch über Osterfestlichkeiten bis hin zum Sommergrillen. Zum Jahresabschluss wird dann gemeinsam ein Weihnachtsbaum geschmückt und es gibt den traditionellen Adventskaffee. Denn es ist uns wichtig, dass unsere Mieterinnen und Mieter auch im Alter Momente der Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit erleben.



Spaß für die Kinder kam beim Fest in der Altenwohnanlage Wolfram-von-Eschenbach-Straße nicht zu kurz

Apropos „zusammengehörig“: Eine weitere Tradition bei der GWW ist die jährliche Ehrung unserer treuesten Mieterinnen und Mieter. Es ist zwar mittlerweile selten, doch es gibt noch Menschen, die seit einem halben Jahrhundert bei uns wohnen. Zu diesem 50-jährigen Jubiläum haben wir die Mieterinnen und Mieter im November 2023 zu einer Führung im Biebricher Schloss eingeladen – inklusive Sekt-empfang, Kaffee und Kuchen.



Unsere ältesten und treuesten Mieterinnen und Mieter werden geehrt



Besinnliche Stimmung beim traditionellen Adventskaffee

## RUNDGANG DURCHS LINDEQUARTIER

Um die Fertigstellung des Lindequartiers zu feiern, lud Geschäftsführer Thomas Keller im Oktober zu einem geführten Spaziergang durchs Quartier ein. Dabei erläuterte er Mitgliedern des Aufsichtsrats, Ortsbeiräten und Medienvertretern unter anderem die besonderen Herausforderungen rund um den Bau. So stand der Baubeginn noch ganz im Zeichen der Corona-Pandemie und während des Baufortschritts begann der Ukraine-Krieg. Allen Widrigkeiten zum Trotz zeichnet sich das neue Lindequartier nun durch eine anspruchsvolle und moderne Architektur aus, mit einer hochwertigen Fassadengestaltung und einer Südorientierung der Wohnungen in Richtung Rhein. Die Gäste konnten sich bei der anschließenden Besichtigung einer Penthousewohnung selbst vom beeindruckenden Ausblick überzeugen, um die Führung danach bei einem kleinen Snack gemeinsam ausklingen zu lassen.



## AUSGEZEICHNETE WOHNPROJEKTE

Nicht nur beim Lindequartier haben wir Wert auf eine gelungene Architektur gelegt. Generell sind wir immer bestrebt, nicht nur zweckmäßig zu bauen, sondern auch optisch ansprechend. Daher freut es uns besonders, dass 2023 gleich zwei unserer Objekte mit Preisen ausgezeichnet wurden. Dem bereits 2019 fertiggestellten Neubau in Mainz-Amöneburg wurde die prestigeträchtige Johann-Wilhelm-Lehr-Plakette des BDA (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten) verliehen. Neben neun weiteren Bauten konnte auch die Wiesbadener Landstraße 19–25 den Preis „Große Häuser, kleine Häuser – Ausgezeichnete Architektur in Hessen“ gewinnen. Die offizielle Preisverleihung fand am 11. Mai in der Wiesbadener Kreuzkirche statt. Inzwischen wurde die Plakette durch den Architekten Roger Christ, den Geschäftsführer der GWW Thomas Keller sowie den Leiter der Planung Alexander Harff am Gebäude angebracht, sodass die Auszeichnung auch für alle Bewohnerinnen und Bewohner erkennbar ist. Der Neubau umfasst



64 Mietwohnungen, verteilt auf vier Mehrfamilienhäuser. Die Wohnhäuser selbst sind eine ideale Kombination von anspruchsvoller Architektur und hohem Wohnwert. So verfügen alle Wohnungen über südwestorientierte Balkone beziehungsweise über Terrassen oder Dachterrassen. Durch die „Knicke“ in der Gebäudestruktur entstehen besondere, spannende Blickwinkel. Achsen und Symmetrien werden einerseits gebrochen und damit verkürzt, andererseits werden Linien und die Grundsystematik der Gebäude konsequent weitergeführt. Wir freuen uns, dass wir mit diesem Projekt zeigen können, dass anspruchsvolle Architektur auch kostengünstig möglich ist. Denn Teilhabe ist für uns auch damit verbunden, dass preisgünstiger Wohnraum auch in Gebäuden mit hohem Förderanteil realisiert wird, die zudem noch über zukunftsweisende Technik verfügen – wie in diesem Fall eine geothermische Heizung.

## PREISWÜRDIGE AUFSTOCKUNG

Auch die Sanierung und Aufstockung der Niederwaldstraße 46–48, die in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro grabowski.spork architektur realisiert wurde, setzte neue Maßstäbe und wurde dafür mit dem renommierten Urban Design & Architecture Design Award 2023 der APR (Architecture Press Release) ausgezeichnet. Der internationale Award würdigt insbesondere herausragende Ideen, welche die Architektur durch neue Technologie, Materialien, Ästhetik oder räumliche Organisation neu definieren. Die Schaffung von Wohnraum durch eine Aufstockung bestehender Gebäude in Ballungsräumen ist unter den richtigen Voraussetzungen sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll, da zum einen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden und zum anderen die nachhaltige Finanzierung der Aufstockung durch die neuen Mietwohnungen sichergestellt werden kann. Insgesamt wurde das Gebäude in der Niederwaldstraße durch die Aufstockung um sechs Wohneinheiten mit insgesamt 521 m<sup>2</sup> erweitert. Die komplette Wohnfläche beträgt 2.563 m<sup>2</sup>, verteilt auf 42 Wohnungen. Die Aufstockung wurde im Holzleichtbau ausgeführt, weshalb das Tragwerk nicht nachträglich ertüchtigt werden musste. Die Elemente an Eingängen und Balkonen verknüpfen den Stil der 50er Jahre mit einer modernen Architektur. Bereits Ende 2022 wurde die Sanierungsmaßnahme beim Heinze Architektur-Award mit dem dritten Platz ausgezeichnet.



IM BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN\*:

**740**

**203,71** MIO. €

GESAMTE INVESTITIONSSUMME

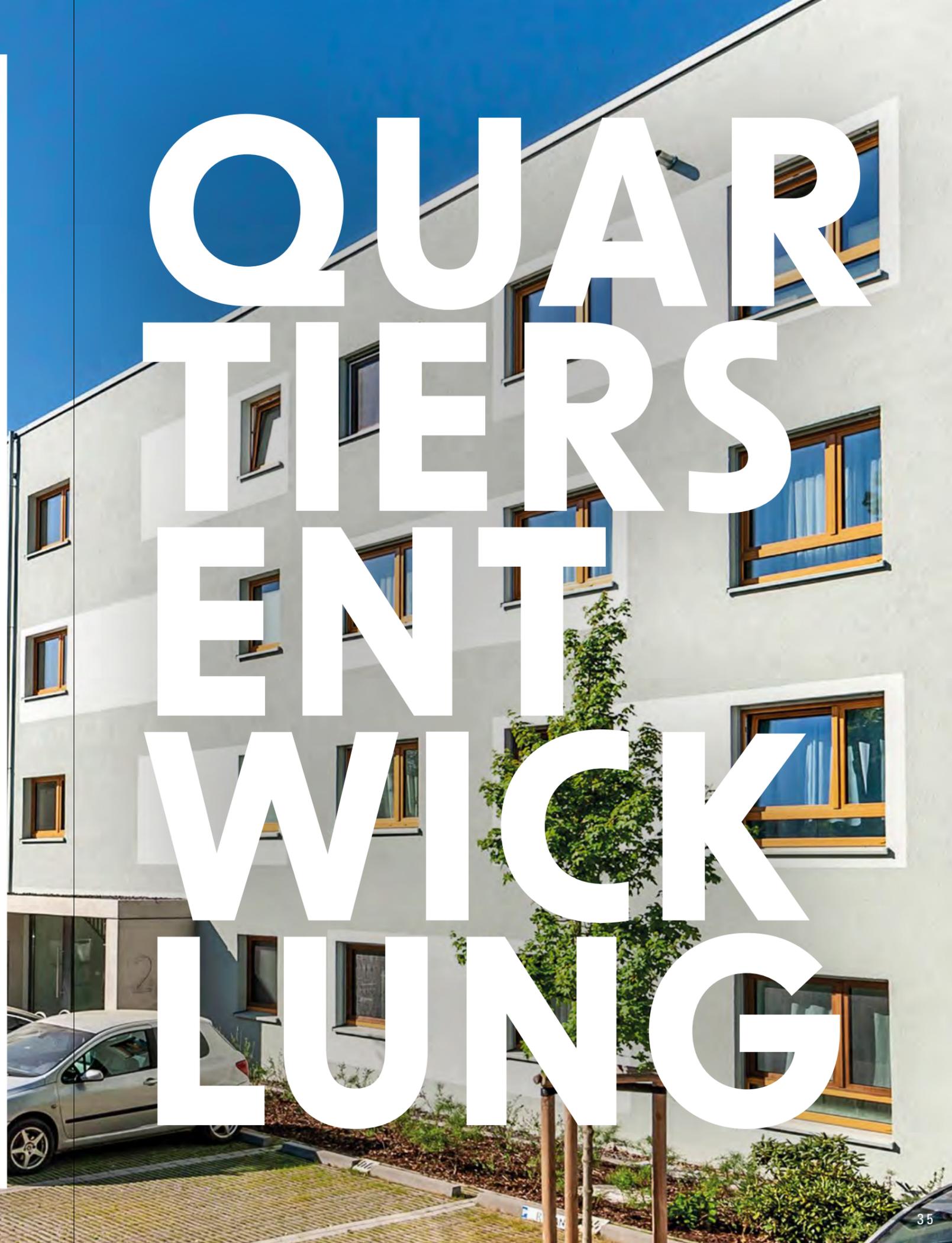
**356** | **48,1**

WOHNUNGEN  
GEFÖRDERT

PROZENT  
FÖRDERQUOTE

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

**QUARTIERS  
ENTWICKLUNG**



# UNSERE SANIERUNGS- MASSNAHMEN

Um unser angestrebtes Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, müssen wir neben einem energieeffizienten und nachhaltigen Neubau vor allem unseren Bestand Objekt für Objekt energetisch sanieren. Besonders unsere vielen Altbauten aus den 50er, 60er und 70er Jahren müssen energetisch ertüchtigt werden und bieten ein hohes Potenzial zur Energieeinsparung. In 2023 haben wir insgesamt 82 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 6.019 m<sup>2</sup> saniert. Jährlich werden wir hierdurch 1.139.106 kWh Energie einsparen.\* Durch die Sanierungen konnten wir in der Klopstockstraße sowie „In der Witz“ insgesamt sechs zusätzliche Wohneinheiten errichten. Unsere Sanierungsquote lag für 2023 bei 2,12 Prozent.

## HERAUSFORDERUNGEN BEI DER SANIERUNG

Zwar sind energetische Sanierungen von hoher Bedeutung für unsere gesamte Klimabilanz, sie sind allerdings auch mit Herausforderungen verbunden. Zum einen müssen wir selbstverständlich die Mieterinnen und Mieter für die Bauzeit umsiedeln und einen adäquaten Ersatz finden, zum anderen gilt es, wirtschaftlich zu handeln. Bei Objekten aus der Nachkriegszeit ist es teilweise notwendig die gesamte Bausubstanz zu erneuern. Grundrisse werden verändert und die Energieversorgung wird in der Regel runderneuert, um den Ansprüchen von heute gerecht zu werden. Zusätzlich prüfen wir stets, ob Aufstockungen realisierbar sind, da besonders in Wiesbaden die verfügbaren Flächen für Neubauten knapp sind. Aufstockungen und der Ausbau von Dachgeschossen sind somit eine elegante Lösung dafür, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln.

\*Diese Werte beziehen sich auf die Energieausweise der Objekte und spiegeln nicht zwangsläufig den tatsächlichen Energieverbrauch wider.

# 544.379.724<sup>KWH</sup>

## KUMULIERTE REALISIERTE EINSPARUNGEN VON 1997 BIS 2023

### 2023 ABGESCHLOSSENE SANIERUNGSMASSNAHMEN

#### HERDERSTRASSE 2

Wohnfläche:	683 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	12

#### IN DER WITZ 11–13

Wohnfläche:	1.432 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	22
Erhöhung der Wohnungszahl um	2

#### KLOPSTOCKSTRASSE 25–29

Wohnfläche:	2.450 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	28
Erhöhung der Wohnungszahl um	4

#### LINDENSTRASSE 1–7

Wohnfläche:	1.053 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	16

#### SCHIERSTEINER STRASSE 36–38

Wohnfläche:	401 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	10

Insgesamt haben wir 88 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 6.019 m<sup>2</sup> saniert.

**Die gesamte Einsparung durch die 2023 realisierten Sanierungen beträgt 1.139.106 kWh.\***

Seit 1997 konnten wir durch unsere Sanierungsmaßnahmen insgesamt 544.379.724 kWh einsparen.

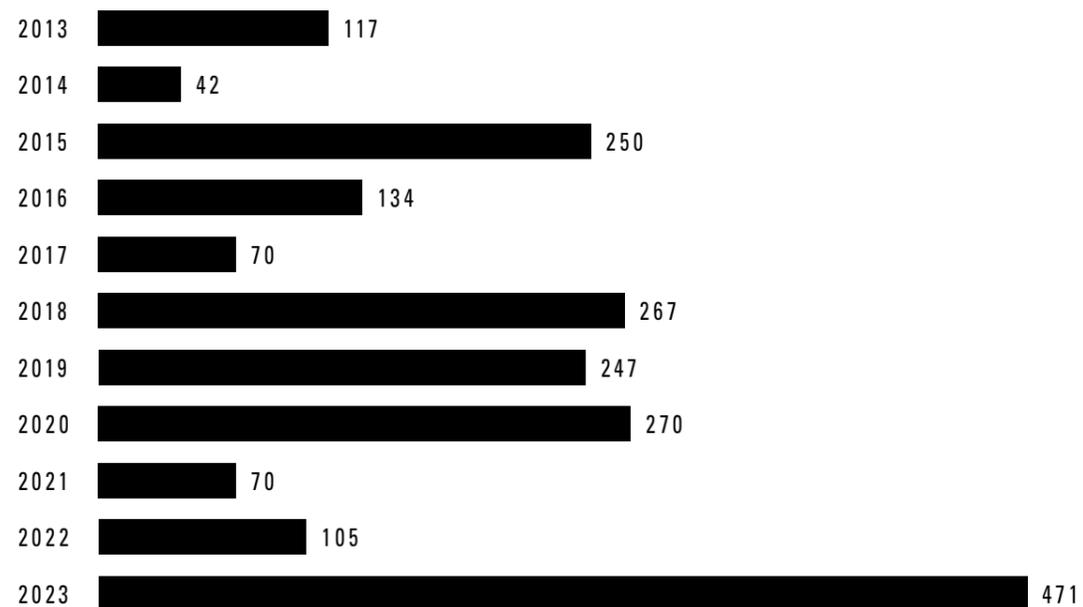
Gesamtzahl an sanierten Wohnungen seit 1997: 5.152  
Sanierte Wohnfläche seit 1997: 333.856 m<sup>2</sup>

ANZAHL MIETWOHNUNGEN IM BESTAND\*

13.748

252 ANZAHL  
GEWERBEEINHEITEN\*

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG ERRICHTET:



\*Inklusive Bestand der GeWeGe.

BI  
LAN  
ZEN



<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		59.150,00	38.354,26
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	671.764.422,10		555.452.928,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.856.494,05		3.050.618,05
3. Grundstücke ohne Bauten	14.106.259,32		14.106.259,32
4. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.099.438,00		983.130,00
5. Anlagen im Bau	64.547.698,64		110.612.418,69
6. Bauvorbereitungskosten	7.165.512,03		5.411.304,71
7. Geleistete Anzahlungen	803.537,58		4.202.788,36
		<b>762.343.361,72</b>	<b>693.819.447,76</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	200,00		200,00
		200,00	200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>762.402.711,72</b>	<b>693.858.002,02</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.832.499,71		7.172.089,01
2. Unfertige Leistungen	20.533.749,11		19.621.077,09
3. Andere Vorräte	33.905,46		0,00
		<b>23.400.154,28</b>	<b>26.793.166,10</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	284.670,41		291.480,56
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	144.253,17		2.822.685,14
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	251.812,93		248.992,59
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.498,32		37.422,55
5. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	898.591,39		3.037.183,72
6. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	177.522,10		91.168,81
7. Sonstige Vermögensgegenstände	74.425,28		591.061,05
		<b>1.877.773,60</b>	<b>7.119.994,42</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		17.370.096,49	14.964.416,87
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>42.648.024,37</b>	<b>48.877.577,39</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		4.905,18	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>805.055.641,27</b>	<b>742.735.579,41</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.113.000,00	5.113.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		30.000.000,00	30.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	93.217.165,12		79.552.249,33
		<b>111.697.026,21</b>	<b>98.032.110,42</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		11.747.367,09	15.366.740,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>158.557.393,30</b>	<b>148.511.851,21</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		10.624.665,86	2.742.638,69
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.196.497,00		1.254.503,00
2. Steuerrückstellungen	1.104.860,28		649.336,58
3. Sonstige Rückstellungen	14.451.859,32		22.878.219,44
		<b>16.753.216,60</b>	<b>24.782.059,02</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	534.805.276,85		480.078.135,47
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	938.099,34		480.540,28
3. Erhaltene Anzahlungen	26.748.088,44		28.228.394,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	362.877,05		314.870,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.768.319,28		10.890.673,33
6. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	894.679,55		609.549,81
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	48.062.827,82		44.735.754,40
8. Sonstige Verbindlichkeiten	179.401,15		173.528,71
		<b>617.759.569,48</b>	<b>565.511.447,38</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		1.360.796,03	1.187.583,11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>805.055.641,27</b>	<b>742.735.579,41</b>

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	82.784.874,42		78.321.275,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.542.115,17		34.944.994,77
c) aus Betreuungstätigkeit	2.912.160,38		3.639.685,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.531,69		53.756,79
		<b>95.250.681,66</b>	<b>116.959.711,96</b>
<b>2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen</b>		-3.401.917,28	-8.174.232,48
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		2.118.612,19	1.382.020,62
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		7.560.721,59	5.281.391,38
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-43.455.281,28		-47.811.754,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.000.624,24		-10.914.449,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.291,14		20,35
		<b>-44.447.614,38</b>	<b>-58.726.184,13</b>
<b>6. Rohertrag</b>		<b>57.080.483,78</b>	<b>56.722.707,35</b>
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-11.085.325,45		-10.446.224,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 806.233,76 EUR; Vorjahr: 898.233,44 EUR)	-3.098.272,53		-3.058.865,85
		<b>-14.183.597,98</b>	<b>-13.505.090,28</b>
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-16.218.161,90	-14.174.164,79
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-5.177.889,34	-4.861.492,56
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		0,00	68.885,00
<b>11. Erträge aus Beteiligungen</b>		6,00	6,00
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		168.492,47	74.801,20
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-6.968.923,52	-5.957.878,34
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-934.843,96	-982.678,42
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>13.765.565,55</b>	<b>17.385.095,16</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>		-2.018.198,46	-2.018.354,37
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>11.747.367,09</b>	<b>15.366.740,79</b>

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.020.254,10		31.424.187,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.900.464,64		2.801.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.579,70		14.579,70
		<b>33.935.298,44</b>	<b>34.239.766,74</b>
<b>2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen</b>		767.839,22	315.262,90
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		10.657,37	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.567.082,34	2.004.466,72
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-19.878.975,90		-18.036.308,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-530.322,05		-759.751,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.300.935,81		-2.498.664,18
		<b>-22.710.233,76</b>	<b>-21.294.723,88</b>
<b>6. Rohertrag</b>		<b>13.570.643,61</b>	<b>15.264.772,48</b>
<b>7. Personalaufwand</b>			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 17.883,24 EUR; Vorjahr: 28.144,72 EUR)		-17.883,24	-28.144,72
		<b>-17.883,24</b>	<b>-28.144,72</b>
<b>8. Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		-6.447.472,65	-6.359.035,15
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-532.344,42	-573.512,68
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		0,00	513,89
<b>11. Erträge aus Beteiligungen</b>		2,10	3,33
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		143.327,85	664,27
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-3.773.313,03	-3.854.745,66
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-212.864,23	-401.615,28
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.730.095,99</b>	<b>4.048.900,48</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>		-579.146,04	-570.140,10
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>2.150.949,95</b>	<b>3.478.760,38</b>

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.478.659,30		248.517.243,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.812.837,48		5.006.250,20
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen	11.095,00		0,00
6. Anlagen im Bau	750.315,56		525.777,78
7. Bauvorbereitungskosten	153.676,74		549.295,02
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<b>258.206.584,08</b>	<b>254.598.566,75</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>			
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
		<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>258.206.654,08</b>	<b>254.598.636,75</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
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	9.199.869,39		8.432.030,17
5. Andere Vorräte	0,00		0,00
		<b>9.199.869,39</b>	<b>8.432.030,17</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	238.773,68		213.229,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.740,25		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.358,68		1.340,57
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.393,74		1.361,79
5. Forderungen ggü. Gesellschaftern	0,00		0,00
6. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	1.045.716,68		1.442.811,19
7. Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	820,65		0,00
8. Sonstige Vermögensgegenstände	52.530,58		53.397,02
		<b>1.425.334,26</b>	<b>1.712.140,35</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.316.822,98	7.980.178,93
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.942.026,63</b>	<b>18.124.349,45</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		<b>271.148.680,71</b>	<b>272.722.986,20</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
		27.500.000,00	27.500.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		126.892,81	126.892,81
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.590.656,16		1.590.656,16
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	23.160.864,30		19.682.103,92
		<b>24.751.520,46</b>	<b>21.272.760,08</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>			
		2.150.949,95	3.478.760,38
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>54.529.363,22</b>	<b>52.378.413,27</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>			
		2.301.135,02	2.395.322,76
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	575.898,00		593.357,00
2. Steuerrückstellungen	295.458,77		469.004,72
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	4.050.712,57		5.779.064,31
		<b>4.922.069,34</b>	<b>6.841.426,03</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	178.598.973,42		182.201.782,32
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	652.704,75		124.950,99
3. Erhaltene Anzahlungen	10.759.820,40		9.417.858,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	272.838,10		209.452,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.473.262,78		1.468.315,91
6. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	0,00		0,00
7. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	294.970,51		54.218,87
8. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	16.656.861,57		16.957.650,84
9. Sonstige Verbindlichkeiten	35.224,51		30.736,84
		<b>208.744.656,04</b>	<b>210.464.966,04</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		651.457,09	642.858,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>271.148.680,71</b>	<b>272.722.986,20</b>

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER**

**GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH**

Bahnhofstrasse 52

65185 Wiesbaden

Telefon: 0611 1700-0

Fax: 0611 1700-198

E-Mail: [presse@gww-wiesbaden.de](mailto:presse@gww-wiesbaden.de)

Internet: [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

## **OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION**

Andreas Weißschnur,

Öffentlichkeitsarbeit und

Marketing, GWV

## **KONZEPTION, GESTALTUNG, ILLUSTRATION UND REDAKTION**

kraftundadel Werbeagentur, Wiesbaden

[www.kraftundadel.de](http://www.kraftundadel.de)

## **FOTOS**

Wenn nicht anders angegeben: GWV

Bildquelle S. 40: 3deluxe architecture

## **DRUCK**

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG

[www.seltersdruck.de](http://www.seltersdruck.de)

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

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

