



## Geschäftsbericht 2012





# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

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

## **Objektleitung, Konzeption und Redaktion**

Alexandra May, Wiesbaden

## **Entwurf, Satz und Gestaltung**

manthey.typodesign, Wiesbaden

## **Fotos**

Christof Mattes Fotodesign, Wiesbaden  
Udo Koranski, Nauheim  
GWW Wiesbadener Wohnbau-  
gesellschaft mbH

## **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.



# INHALT

Grußwort Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller	04
Grußwort Stadtrat Axel Imholz	06
2012 auf einen Blick	10
Interview mit der Geschäftsführung	14
Wir haben noch viel vor	20
<hr/>	
<b>Jahresabschluss 2012</b>	23
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Lagebericht 2011	28
Anhang	37
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	49



*Oberbürgermeister  
Dr. Helmut Müller,  
Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrats*

## Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des 65. Deutschen Mietertages in München, der im Mai 2013 stattfand, hat der Präsident des Deutschen Mieterbundes die Politik aufgefordert, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und preiswerte Wohnungsbaubestände zu erhalten.

Gerade in Großstädten – und insbesondere auch im Rhein-Main-Gebiet – sind bezahlbare Mietwohnungen sehr stark nachgefragt. Vor allem in den Ballungsräumen, dort, wo in den nächsten Jahren sogar mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet wird, kann Wohnraum in diesem Segment knapp werden. Bezahlbaren Wohnraum schaffen – dafür braucht man vor allem leistungsfähige kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Und die gibt es in Wiesbaden!

Während andere Städte in den vergangenen Jahren ganze Wohnungsbaugesellschaften verkauft haben, sind wir hier in Wiesbaden einen eigenen, sehr erfolgreichen Weg gegangen: So haben wir zum Beispiel allein durch den Kauf von 50 Prozent der Gesellschaftsanteile der GWW sowie durch den Kauf der Wiesbadener Wohnungen der Wohnbau Mainz GmbH in Amöneburg, Kastel und Kostheim mehr als 5.500 Wohnungen zusätzlich in die Zuständigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebracht, sodass jetzt mehr als 14.000 Wohnungen von der GWW und deren Schwestergesellschaft GeWeGe bewirtschaftet werden. Darüber hinaus werden auch viele innovative Sanierungs- und Neubauprojekte initiiert und realisiert.

Ich bin deshalb sehr froh darüber, dass Wiesbaden nicht dem allgemeinen Trend gefolgt ist und nicht – wie zahlreiche andere Kommunen – seine Wohnungen verkauft hat. Der Verbleib im städtischen Besitz gibt uns die Möglichkeit, innerhalb des Stadtgebietes den Wohnungsmarkt und damit auch die Preisentwicklung regulierend zu beeinflussen.

Ein Beispiel: Während in Wiesbaden im Schnitt der Quadratmeter Wohnfläche mit 7,72 Euro bezahlt wird, verlangt die GWW durchschnittlich 6,06 Euro und damit 20 Prozent weniger. Das ist für die Mieter, die ja durch die in den letzten Jahren massiv ansteigenden Energiepreise stark belastet werden, eine deutliche Hilfe. Selbst für die neu gebauten Wohnungen werden nur Mietpreise berechnet, die dem Mittelwert des Mietspiegels entsprechen. Im Fokus: junge Familien mit Kindern, denn sie sind die Zukunft unserer Stadt.

Wie gut das funktioniert, kann man im Weidenborn beobachten. Dort werden insgesamt 850 Wohneinheiten entstehen – die Hälfte davon ist bereits fertiggestellt und bezogen. Und mit jedem neuen Gebäude lebt dieses Wohngebiet weiter auf und gewinnt an Attraktivität. Wobei der Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen auch den demografischen Wandel berücksichtigt.

Gerade Ältere schätzen den Komfort eines barrierefreien Zuhauses und auch den sehr umfänglichen Service der Wohnungsbaugesellschaft. Ziel ist es letztendlich, Wohnraum für das ganze Leben und nicht nur für einen Lebensabschnitt bereitzu-

stellen. Auch das nächste große Bauvorhaben, die Neubebauung des knapp 12.000 Quadratmeter großen Grundstücks der GWW in der Dantestraße, wird einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Wiesbaden leisten. Auch hier sieht das Planungskonzept einen gut durchdachten Nutzungsmix aus altersgerechten, familiengerechten Miet- und Eigentumswohnungen und Büro- sowie Praxisflächen vor. Die neuen Gebäude sind als KfW-Effizienzhaus 70 geplant – das heißt, dass sie weniger als 45 Kilowattstunden Energie pro Quadratmeter verbrauchen – und werden mit Fernwärme versorgt.

Wie wichtig es ist, dass die GWW im städtischen Besitz ist, zeigt sich gerade in der Übernahme sozialer Verantwortung für die Mieter. Zum einen bemühen sich professionelle Wohnbetreuer um den Erhalt und die Stärkung der Gemeinschaft, zum anderen werden auch ganz individuelle Hilfen geleistet, beispielsweise bei der Organisation von alltäglichen Hilfen oder bei der Auswahl von Betreuungsdiensten.

Ein ehrenamtliches Pilotprojekt, das mich ganz persönlich begeistert und in Amöneburg, Kostheim und Kastel initiiert wurde, sind die „Kümmerer“, wo engagierte Mieter das Zusammenleben und den Austausch mit den Nachbarn fördern. Ich bin sicher, dass dies eine Erfolgsgeschichte wird und das dieses Konzept letztendlich als Netzwerk in allen GWW-Wohnanlagen in der Stadt etabliert werden kann. Der von den „AKK-Kümmerern“ gegründete

Seniorentreff ist bereits nach kurzer Zeit zu einem wichtigen Treffpunkt einer ganzen Reihe älterer Menschen geworden und ermöglicht ihnen die Pflege von Kontakten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten!

Auch im Bereich des Umweltschutzes sind die Wohnungsbaugesellschaften ein wichtiger Partner für die Stadt und übernehmen eine Vorreiterrolle. 2012 hat die GWW 286 Wohnungen und damit insgesamt rund 16.500 Quadratmeter Wohnfläche energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestandswohnungen sind der beste Schutz vor hohen Energiekosten. Denn durch eine energetische Sanierung lässt sich der Energiebedarf älterer Wohnhäuser um bis zu 70 Prozent reduzieren.

Für 2013 sind Sanierungsmaßnahmen für über 290 Wohnungen geplant. Damit und mit der Gewinnung von regenerativem Strom durch Fotovoltaik-Anlagen, wie beispielsweise für die Neubauten der Dantestraße, leistet die GWW einen wichtigen Beitrag dafür, dass Wiesbaden seine Klimaschutzziele tatsächlich erreicht.

Die Investition in Energieeinsparungs- und gewinnungsmaßnahmen ist sehr sinnvoll angelegtes Geld – denn die Kosten für Heizung und Strom werden in den nächsten Jahren weiter steigen. Allerdings müssen sie auch in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, weil sie sich auch in der Preisgestaltung niederschlagen. Im ungünstigsten Fall machen sie möglicherweise die finanziellen Einsparungen im Energiesektor unattraktiv.

Deshalb ist der bundesweit viel beachtete Modellversuch im Quartier F im Wohngebiet Weidenborn von besonderer Bedeutung. Der Vergleich zwischen Mehrfamilienhäusern, die zwar hinsichtlich ihrer Lage, der Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind, aber einmal in der Passivhausbauweise und – im Gegensatz dazu – als Niedrigenergiehaus nach der EnEV 2009 errichtet wurden, wird transparente, nachvollziehbare Aussagen zu Baukosten, Energieverbrauch und Wartungskosten der unterschiedlichen Häusertypen bringen. Im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben werden diese eine wichtige Entscheidungsgrundlage bilden.

„In Wiesbaden zu Hause“, das ist das Motto der Wiesbadener Wohnbaugesellschaften GWW und GeWeGe. Besser könnte man ihre Verbundenheit mit der Stadt und das Engagement für die Mieter nicht beschreiben. Hinter diesen Worten stehen weit mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit großem Engagement ihrer Aufgabe widmen und die den Erfolg der Wohnbaugesellschaften tragen. Dafür danke ich ihnen sehr.

Wiesbaden, im Juni 2013

Dr. Helmut Müller

Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrats  
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt  
Wiesbaden



*Axel Imholz,  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
der GeWeGe*

## Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wohnen wird in Wiesbaden wie in anderen großen Städten immer mehr zu einem kostbaren Gut. Bezahlbare Wohnungen werden dabei zur Mangelware.

Den städtischen Wohnungsgesellschaften kommt in dieser Situation eine besondere Bedeutung zu. Durch moderate Mieten wirken sie preisdämpfend, was sich auch im Wiesbadener Mietpiegel niederschlägt.

Die GeWeGe hat ihren Wohnungsbestand in den letzten Jahren Schritt für Schritt baulich ertüchtigt und modernisiert. Die Ergebnisse dieser Anstrengungen können sich sehen lassen. Für die verbliebenen Altbestände gilt: Dieser Weg wird fortgesetzt.

Aber die größte Herausforderung liegt in der Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums. Die Zahl der öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen

nimmt auch bei den städtischen Wohnungsunternehmen seit Jahren beständig ab.

Deshalb hat die Stadt sich zum Ziel gesetzt, diesen Trend zu stoppen. Durch die finanzielle Förderung von Stadt und Land für den Wohnungsneubau und Modernisierungsprojekte können Wohnungen neu oder wieder in die Preisbindung gebracht werden.

Die GeWeGe hat ihre Leistungsfähigkeit nachgewiesen, wenn es um die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums ging. Mit ihrer Schwestergesellschaft GWW wird sie immer ein wichtiger Partner für das städtische Wohnungsbauprogramm sein.

Das ist auch und insbesondere ein Verdienst der engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen ich dafür herzlich danke.





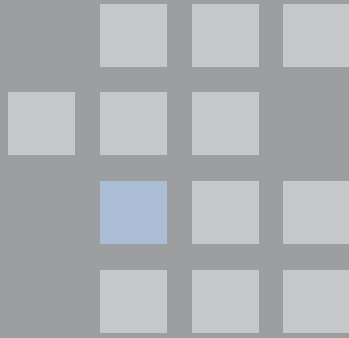
Seit dem 01.01.2008 kümmert sich die GWW auch um die Bewirtschaftung der GeWeGe-Wohnungen. Der Wohnungsbestand der Schwestergesellschaft ist vor allem durch einen hohen Anteil denkmalgeschützter Immobilien geprägt – wie zum Beispiel die Wohnhäuser in der Pfälzer Straße, die 2012 aufwendig saniert worden sind. Die drei Gebäude mit insgesamt 22 Zwei-Zimmer-Wohnungen und einer Größe von 54 bzw. 65 m<sup>2</sup> sind als Einzelkulturdenkmal klassifiziert, sodass an der Fassade keine Wärmedämmung angebracht werden kann. Dennoch ist es gelungen, durch das Dämmen von Kellerdecke und Dach sowie den Einbau dreifach verglasteter Fenster, den Energiebedarf um 70 % zu senken.







*Im Weidenborn in Wiesbaden-Südost entsteht ein nachhaltiges Wohnquartier mit 850 Miet- und Eigentumswohnungen. 2012 war die Hälfte der neuen Wohnungen bereits fertiggestellt.*



# 2012 AUF EINEN BLICK

## JANUAR

Zuhause ist dort, wo man sich wohlfühlt und gut aufgehoben. Gut funktionierende Nachbarschaftsbeziehungen können dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Denn es vermittelt schließlich jedem ein gutes Wohn-Gefühl, wenn man weiß, dass die Nachbarn einem bei kleineren Gefälligkeiten behilflich sein und im Notfall auch mal schnell Hilfe herbeiholen können. Um das Miteinander in den Wohnvierteln zu fördern, hat die GWW Ende 2011 die Kümmerer-Initiative gestartet. Rund ein Dutzend GWW-Mieter haben sich bereit erklärt, sich als Nachbarschafts-

helfer einzubringen. Im Januar 2012 fand schließlich der 1. Kümmerer-Workshop statt, in dem die Teilnehmer die Ziele und Aufgaben für ihr ehrenamtliches Engagement erarbeitet haben. Seit dem Startschuss findet zwischen dem AKK-Kundenteam der GWW und den Kümmerern regelmäßig ein reger und konstruktiver Austausch statt.

## FEBRUAR

Das im Februar 2008 begonnene Modellprojekt „Wohnbetreuer“ wird um weitere zwei Jahre fortgesetzt. Darauf haben sich die drei Kooperationspartner verstän-

..... GWW-Geschäftsführer Xaver Braun, Dr. Stephan Tenge, Vorstandsmitglied der ESWE Versorgungs AG, GeWeGe-Aufsichtsratsvorsitzender Axel Imholz, GWW-Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller und Umweltdezernent Arno Goßmann am 11. Juni 2013 bei der Grundsteinlegung für das Quartier F im Weidenborn (v. l. n. r.).



digt, zu denen nebst der GWW die Beschäftigungsförderung im Amt für Wirtschaft und Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden und die EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH zählen. Im Zuge der Fortsetzung wurde auch eine räumliche Ausweitung des Dienstleistungsangebotes vereinbart.

Neu ist, dass die Hilfsdienste auch älteren GWW-Mietern in den Stadtteilen Kastel und Kostheim zur Verfügung stehen. Seinen Anfang nahm das Projekt zunächst im Wohngebiet Weidenborn und wurde 2010 sodann auch auf die GWW-Wohngebiete im Riederberg ausgedehnt.

## ■ MÄRZ

Die Planungen für die Neubebauung des Areals entlang der Dantestraße 1–23 gehen in die konkrete Phase.

Sechs Architekturbüros waren im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung dazu eingeladen, bis Mitte März Entwürfe für ein Konzept für den Bau neuer Wohnungen zu erarbeiten. Dabei mussten die Planer auf verschiedene Kriterien achten – allem voran spielt der Schall- bzw. Lärmschutz für die Wohnhäuser eine große Rolle, die unmittelbar an den Gustav-Stresemann-Ring grenzen. Der Baustart für das neu zu errichtende Quartier ist Ende 2013 geplant. Zusammen mit der

Restrukturierung des Wohngebietes Weidenborn handelt es sich um die größte Einzelbaumaßnahme, die die GWW im Stadtgebiet von Wiesbaden realisiert.

## ■ MAI

Die GWW zählt seit vielen Jahren zu den verlässlichen Förderern des Jugendpavillons Krautgärten im Stadtteil Kastel. Die Einrichtung wurde 1998 ins Leben gerufen und erfreut sich einer großen Akzeptanz. Neben sinnvoller Freizeitbeschäftigung werden die sozialen Kompetenzen und Begabungen der Kinder und Jugendlichen aus dem Wohnviertel gezielt gefördert und ihnen zu-

dem Hilfestellungen bei der Lösung individueller Probleme gegeben.

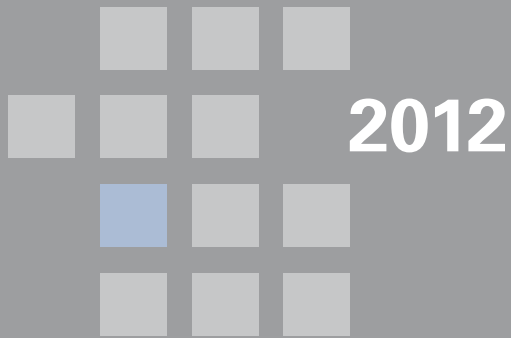
Im Mai fand eine Malaktion statt, bei der die Außenwand des Jugendpavillons gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen neu angelegt wurde. Die Verschönerungsaktion wurde durch die GWW gesponsert.

*Steht unter Denkmalschutz  
und erstrahlt in neuem Glanz:  
das Hessenhaus.*



*Zu den knapp 14.000 GWW-Wohnungen gehören auch 140 Spielplätze, die regelmäßig kontrolliert und gepflegt werden.*





# 2012

## JUNI

Am 11. Juni wurde im Weidenborn der Grundstein für das „Quartier F“ gelegt und für die Entwicklung des Wohngebietes gleichzeitig ein besonderer Meilenstein gesetzt. Auf dem knapp 5.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen insgesamt acht Wohnhäuser mit 74 Wohnungen. Zwei der neuen Mehrfamilienwohnhäuser sind Bestandteil eines Modellversuchs, bei dem die Passivhausbauweise mit dem EnEV-Standard verglichen wird. Das Besondere: Beide Häuser sind hinsichtlich ihrer Lage, Ausstattung, Anzahl der Wohnungen, der Gebäudeabmessung und Anordnung der Wohnungen identisch geplant. Das Ziel ist, belastbare Informationen zu den

tatsächlich anfallenden Baukosten, dem Energieverbrauch und den späteren Betriebskosten zu erhalten. Ein Vergleich in dieser Form ist in Deutschland bislang ein Novum, weswegen die Ergebnisse bundesweit mit Spannung erwartet werden.

## AUGUST

Die GWW bekommt einen neuen Internetauftritt: einfacher, übersichtlicher und voller Informationen rund um das Thema „Wohnen bei der GWW in Wiesbaden“. Die Projektgruppe hat intensiv an dem neuen Konzept gearbeitet. Im Sommer wurde es schließlich konkret: Die Programmierer konnten mit der Umsetzung loslegen.

Ein kostenfreier Service von LuWiA: Zwei bis drei Mal im Jahr informieren eingeladene Experten ältere GWW-Mieter zu aktuellen Themen.



Vom Azubi bis zum Chef: Das GWW-Team ist beim 25-Stunden-Lauf zu Gunsten der Wiesbadener Sporthilfe mit Freude und großem Einsatz dabei.

Die offizielle Freischaltung der neuen Seiten erfolgte sodann im Herbst

## ■ SEPTEMBER

Nach zehn monatiger Bauzeit präsentiert sich der Unternehmenssitz der GWW und GeWeGe nicht nur in einer neuen Gestalt, sondern auch im Energiesparmodus. Denn das denkmalgeschützte sieben-geschossige Hessenhaus wurde mit viel Liebe zum Detail von innen und außen neu hergerichtet. So ist der Empfangsbereich im Erdgeschoss um einen repräsentativen, barrierefreien Hauptzugang an der Bahnhofsstraße sinnvoll ergänzt worden. Gleichzeitig wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz auch ein

neues Fassadenkonzept umgesetzt. Die Kalksteinwände der Fassade sind aufpoliert und imprägniert worden, die Fensterflächen erhielten einen einheitlichen Sonnenschutz und die Balkone eine ansprechende Verglasung. Das eigentliche Herzstück der Sanierungsarbeiten bildet jedoch die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes: Dazu wurden die Dächer gedämmt und das Hauptdach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, so dass die GWW die benötigte Energie in Teilen selbst erzeugen kann.

## ■ OKTOBER

Bei strahlendem Sonnenschein findet die Einweihung der rund-erneuerten Spielplatzanlage für

die rund 200 GWW-Wohnungen in der Platter Straße statt. Nebst Rutsche und Kletterwand für die Kinder bieten nunmehr auch Tischgruppen, den Eltern bzw. Bewohnern der Wohnanlage die Möglichkeit im Grünen zu verweilen. In Zusammenarbeit mit der Aktion Farbenfroh wurde für die Begrenzungsmauern zudem eigens für die neue Spielplatzanlage ein Graffitikunstwerk entworfen und kreativ in Szene gesetzt.

## ■ NOVEMBER

Mitte November wird für den Bauabschnitt „Quartier K“ in der Hauberrisserstraße im Weidenborn der Richtkranz hochgezogen. Die insgesamt 29 Eigentumswoh-

nungen werden im KfW 70 Standard errichtet und waren bereits vor dem Richtfest vollständig vermarktet.

## ■ DEZEMBER

Die Bauantragsplanung für das knapp 12.000 m<sup>2</sup> große Baufeld zwischen der Dantestraße und dem Gustav-Stresemann-Ring wird eingereicht. Geplant ist ein Nutzungsmix aus insgesamt 120 Wohnungen, verteilt auf altersgerechte, Miet- und Eigentumswohnungen sowie einen kleinen Anteil an Büro- und Praxisflächen. Im Sommer 2013 sollen die Bauarbeiten beginnen.



Die Ausrichtung des Weihnachtsessens für die Wiesbadener Tafel gehört seit 2004 zum sozialen Engagement der GWW.



Xaver Braun  
Geschäftsführer



Stefan Storz  
Geschäftsführer

## „WIR LOTEN JEDE MÖGLICHKEIT AUS, NEUEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN“

*Die Geschäftsführung der GWW über die Situation  
am Wiesbadener Wohnungsmarkt und die Herausforderungen  
als größter Marktteilnehmer*

Lange Zeit beherrschten die Auswirkungen des demografischen Wandels Landauf und landab die Diskussionen. Die Faustformel „Wir werden älter, bunter und weniger“ scheint jedoch obsolet geworden zu sein, wenn man sich die Entwicklung der deutschen Metropolregionen genauer anschaut. Auch Wiesbaden wächst. Nimmt die Nachfrage nach GWW-Wohnungen zu?

**Xaver Braun:** Die gute Nachricht ist in der Tat, dass Wiesbaden aktuell zu den Städten in Deutschland gehört, deren Bevölkerung tendenziell eher zu- als abnimmt. Und wenn man sich die Prognosen anschaut, wird dieser positive Trend zumindest noch Jahre anhalten. Denn die Einwohnerzahl soll bis 2030 um etwa 10.000 Menschen auf insgesamt 287.000 ansteigen.

Wenn auch der Zuzug in hohem Maße aus Mehrfamilienhaushalten bestehen wird, ist in Anbetracht der bereits vorherrschenden Knappheit

festzustellen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Wiesbaden weiter zunimmt.

Wie macht sich das bemerkbar?

**Xaver Braun:** Unsere Neubauprojekte werden ausgesprochen gut nachgefragt, ganz gleich, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt. Bei den Eigentumsmaßnahmen sind die Wohnungen nicht selten bereits vor der Fertigstellung vermarktet.

Klingt nach Flucht in Betongold ...

**Xaver Braun:** Es gibt sicherlich unterschiedliche Motive für den Kauf einer Wohnimmobilie. Und es sind bestimmt einige Käufer darunter, die getrieben von der Inflationsangst sind oder einfach die günstigen Rahmenbedingungen nutzen möchten, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Doch ungeachtet der niedrigen





Seit Herbst 2012 gehören auch zwei Elektroautos zum Fuhrpark. Der Strom dazu wird über die hauseigene Solaranlage produziert.

Zinsen gibt es noch andere gute Gründe, die für einen Erwerb sprechen. Allen voran der Standort. Wiesbaden ist Teil einer wirtschaftsstarken Region und Menschen ziehen verstärkt dorthin, wo es Arbeitsplätze gibt. Solange das Rhein-Main-Gebiet seine Wirtschaftskraft behält, wird auch die Nachfrage nach Wohnungen anhalten.

Wird denn in Wiesbaden genug und auch das Richtige gebaut?

**Stefan Storz:** Wir zählen im Wohnungsneubau zweifelsohne zu den treibenden Kräften am Markt. Das gilt insbesondere für den Geschoss- bzw Mietwohnungsbau. 2012 haben wir 64 Wohnungen fertiggestellt und mit dem Bau weiterer 119 begonnen. Das entspricht einem Anteil von knapp 40% am Gesamtvolumen, das in dem Jahr in Wiesbaden genehmigt worden ist. Mit den Planungen für die Neubebauung Dantestraße sind wir ebenfalls ein gutes Stück vorangekommen. Wir gehen davon aus, im Sommer 2013 mit dem Bau beginnen zu können, sodass zusätzlich zu unseren kontinuierlichen Neubauaktivitäten im Weidenborn ab Sommer 2013 weitere 120 Wohnungen entstehen.

Nun werden gerade in den wachsenden Städten Stimmen laut, die von einer neuen Wohnungsnot sprechen. Vor allem im preisgünstigen Segment gebe es nicht genügend Angebote, heißt es. Es müssten mehr preisgünstige Wohnungen gebaut werden, lautet allenthalben die Forderung.

**Stefan Storz:** Richtig ist, dass die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen angespannt sind. Richtig ist auch, dass Wohnungsneubau wieder an Fahrt gewonnen hat. Im letzten Jahr wurden in Deutschland über 239.000 Baugenehmigungen erteilt. Das waren 4,8 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Auffällig ist, dass eine Verschiebung zugunsten der Mehrfamilienhäuser stattgefunden hat. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser war rückläufig, während es bei den Mehrfamilienhäusern ein Plus von mehr als 13 Prozent gab. Eine vergleichbare

Entwicklung haben wir auch in Wiesbaden. Wir loten jede Möglichkeit aus, neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei setzen wir auf Konzepte, mit denen wir an bestimmten Standorten unsere Bestände sinnvoll und in sich stimmig ergänzen können.

### „JEDE WOHNUNG, DIE NEU GEBAUT WIRD, ENTLASTET DEN WOHNUNGSMARKT.“

**Xaver Braun:** Wie so etwas gut funktionieren kann, lässt sich beispielsweise an den Wohnhäusern in der Neckarstraße verdeutlichen. Durch die Aufstockung der Bestandsgebäude und den Bau eines neuen Wohnhauses ist es gelungen, 24 neue Wohnungen zu entwickeln. Wir können also an einem gewachsenen Standort mit einer guten Infrastruktur statt 39 nunmehr 63 Wohnungen anbieten. Jede Wohnung, die zusätzlich gebaut wird, entlastet den Wohnungsmarkt zunächst einmal unabhängig davon, in welchem Segment gebaut wird.

Mit anderen Worten: Man muss nur genug bauen, dann macht sich der Sicker-effekt auch im unteren Preissegment bemerkbar?

**Xaver Braun:** Im Grunde ist es so. Mietwohnungen im unteren Preissegment neu zu bauen, ist ohne massive Förderung heute wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Nachdem nun die öffentliche Wohnungsbauförderung wieder in den Fokus gerückt ist, werden wir auch die vorhandenen Förderinstrumente nutzen, um preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Denn wenn wir die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen wollen, müssen wir darauf achten, keine neuen Problemlagen zu schaffen.

Wir können Segregation nicht per se verhindern, denn jede Stadt ist durch mehr oder weniger natürlich gewachsene Verteilungsmuster geprägt. Der eine will lieber in dem einen Stadtteil wohnen, der andere bevorzugt eben einen anderen und wenn alles gut läuft, entscheidet jeder für sich selbst, wo und wie er sich räumlich niederlässt. Doch es gibt auch Wohnungs-







*Im Weidenborn entsteht ein völlig neues Wohnviertel. Die Wohnlage ist aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr beliebt.*

nachfrager, die sich nicht aus eigenen Kräften am Wohnungsmarkt versorgen können. Was wir verhindern müssen, ist eine Segregation, die künstlich erzeugt wird, in dem wir an einer Stelle in der Stadt in verdichteter Form geförderten Wohnungsbau realisieren, der sich genau an diese benachteiligte Nachfragergruppe richtet.

Wie kann die Lösung aussehen?

**Xaver Braun:** Wir brauchen generell Impulse für den Wohnungsneubau. Dafür stehen vielfältige Instrumente zur Verfügung. Derzeit unterliegt etwa ein Drittel unseres Wohnungsbestandes noch der Bindung. Es spricht vieles dafür, über die Verlängerung von Sozialwohnungsbindungen und den Ankauf von Belegungsrechten nachzudenken. Entscheidend ist, dass wir alle Möglichkeiten in Betracht ziehen, die zur Verfügung stehen.

**Stefan Storz:** Die Kommune hat ein berechtigtes Interesse daran, dass es auch preisgünstige Wohnungsangebote gibt. Genau dafür gibt es ja uns. Im Schnitt bezahlt ein Mieter für eine GWW-Wohnung eine Quadratmetermiete von etwa 6,25 EUR.

Die Angebotspreise auf dem freien Markt hingegen liegen je nach Wohnlage und Ausstattung im Durchschnitt zwischen 8,- und 9,- EUR und damit um mehr als 20 Prozent darüber. Selbst bei unseren Neubauwohnungen verlangen wir nur den Mittelwert des Mietspiegels, und das tun wir freiwillig! Aus gutem Grund. Jede zehnte Wohnung in der Stadt gehört inzwischen zu unserem Bestand. Mit unserer Strategie greifen wir also als Preisbremse

in das Marktgeschehen ein und können den allgemeinen Mietpreisanstieg zumindest abdämpfen.

Wieso realisiert die GWW Bauträgermaßnahmen? Eigentlich könnte man sich doch nur auf den Bau von neuen Mietwohnungen fokussieren ...

**Xaver Braun:** Man kann doch als verantwortungsvoller Kaufmann immer nur das Geld ausgeben, das man vorher eingenommen hat. Wir investieren jedes Jahr einen zweistelligen Millionenbetrag in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

### „DIE ERTRÄGE, DIE WIR ERWIRTSCHAFTEN, WERDEN IN SANIERUNGSMASSNAHMEN UND NEUBAUPROJEKTE INVESTIERT.“

2012 haben wir dafür rund 25 Millionen Euro aufgewendet. Hinzu kommt noch das Budget, das wir benötigen, um unsere Mietwohnungsprojekte zu realisieren. Und um Investitionen in dieser Größenordnung finanzieren zu können, benötigen wir Eigenkapital. Das wiederum generieren wir durch das Bauträgergeschäft.

Die Erträge, die wir erwirtschaften, werden also wieder in Wohnungen investiert – sei es um den Bestand energetisch zu sanieren oder um neuen Wohnraum zu schaffen.

Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren?

**Stefan Storz:** Es ist davon auszugehen, dass die Energiepreise weiter steigen

werden. Wir sind also gefordert, stetig an Lösungen zu arbeiten, wie wir uns im Interesse unserer Mieter davon unabhängiger machen.

Im Zuge unserer Sanierungsmaßnahmen haben wir deshalb in den letzten Jahren immer wieder auch neue Energieversorgungskonzepte entwickelt, um herauszufinden, was am besten funktioniert. Dabei haben wir schon sehr viel erreicht, was uns hoch motiviert, unsere Ergebnisse stetig zu verbessern.

Ein weiterer zentraler Punkt wird sicherlich sein, nachhaltige Konzepte dafür zu entwerfen, wie wir mit den Auswirkungen des demografischen Wandels umgehen. Die Kernfrage, die uns in diesem Zusammenhang umtreibt, lautet: Was können wir tun, damit unsere älteren Mieter möglichst lange selbstständig wohnen können? Dafür eine nachhaltig wirksame Lösung zu entwickeln, ist eine anspruchsvolle Aufgabe – denn die heutige Generation der Älteren ist eine andere, als es die von morgen oder übermorgen sein wird.

Auch hier unternehmen wir sehr viele Anstrengungen, verschiedene – teilweise sehr zukunftsorientierte – Modelle zu erproben. Was wir aus den ersten Gehversuchen bereits gelernt haben, ist, dass es nicht die eine Patentlösung gibt. Es kommt vielmehr darauf an, unterschiedliche Ansätze miteinander in einem schlüssigen Gesamtkonzept zu vereinen.

Haben Sie beide herzlichen Dank für das Gespräch.



Bildquelle: Kramm & Strigl, Darmstadt

# WIR HABEN NOCH VIEL VOR

*Es gehört zu unserem unternehmerischen Selbstverständnis, dass wir uns mit dem Erreichten nicht zufrieden geben bzw. darauf nicht ausruhen wollen.*



Wir setzen uns deshalb jedes Jahr ehrgeizige Ziele. 2012 haben wir 286 Wohnungen und damit insgesamt rund 16.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowohl optisch als auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht.

Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestandswohnungen sind der beste Schutz vor hohen Energiepreisen. Denn durch eine energetische Sanierung lässt sich der Energiebedarf der älteren Wohnhäuser um bis zu 70 % reduzieren. Das macht unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig. 2013 wollen wir an die bereits erzielten Erfolge anknüpfen und Sanierungsprogramme konsequent fortsetzen. So befinden sich energetische Maßnahmen für weitere 310 Wohnungen bzw. knapp 20.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Planung.

Parallel dazu forcieren wir im kommenden Jahr unsere Aktivitäten im Wohnungsneubau. Mit den Quartieren K und F werden im Sommer 2013 insgesamt 105

neue Miet- und Eigentumswohnungen im Weidenborn bezugsfertig. Darüber hinaus fällt der Startschuss für die Neubauprojekte in der Dantestraße und in der Karl-Boos-Straße im Riederberg, wodurch in den nächsten zwei Jahren weitere 166 Wohnungen dem Markt zugeführt werden können.

Des Weiteren konzentrieren wir uns auf die Planungen für die nächsten Bauabschnitte Quartier E und H im Weidenborn mit einem Gesamtvolumen von 122 Wohnungen. In der Kalkulation des Neubauvolumens sind noch die Wohnungen berücksichtigt, die an den dafür geeigneten Standorten im Zuge unserer Sanierungsmaßnahmen als Ergänzungsbebauungen entstehen – wie zum Beispiel in der Neckarstraße in Wiesbaden-Schierstein.

Wir können daher mit Fug und Recht sagen, dass der Wohnungsneubau für uns eine ebenso große Rolle spielt wie die energetische Optimierung unserer Bestandswohnungen.

## **DAS HABEN WIR 2013 GEPLANT**

Das kommende Jahr wird für uns in vielerlei Hinsicht ein sehr spannendes Jahr, denn wir wollen eine Mieter- und eine Mitarbeiterbefragung durchführen. Mit professioneller Unterstützung des branchenweit anerkannten Forschungsinstituts InWIS wollen wir herausfinden, wie zufrieden unsere Mieter mit unseren Wohnungsangeboten sind, was wir gegebenenfalls noch besser machen können und ob sie auch daran interessiert sind, sich in ihrem Wohnviertel für ein Nachbarschaftsleben freiwillig zu engagieren. Von den Ergebnissen dieser Befragung erwarten wir wertvolle Hinweise für unsere tägliche Arbeit und die Gründung von bürgerschaftlichen Freiwilligeninitiativen. Die Befragung soll im ersten Quartal 2013 erfolgen. Die Mitarbeiterbefragung ist schließlich für Sommer 2013 vorgesehen. Die Entwicklung des Untersuchungs-



designs und die Durchführung der Befragung wollen wir im Gegensatz zur Mieterbefragung in eigener Regie umsetzen.

Dieses anspruchsvolle Unterfangen macht eine längere Vorlaufzeit notwendig, weswegen mit den vorbereitenden Maßnahmen bereits in 2012 begonnen wurde. Geplant ist, dass die Erkenntnisse, die aus dieser unternehmensinternen Erhebung gewonnen werden können, in die Entwicklung unseres Unternehmensleitbildes mit einfließen.

#### **DER ENGAGEMENT-BERICHT**

Als größter Anbieter von Wohnraum in Wiesbaden haben wir eine soziale und gesellschaftliche Verantwortung, die sich nicht nur auf unsere Führungsposition am Wohnungsmarkt und die Rolle als Arbeitgeber beschränken lässt. Vielmehr erleben wir tagtäglich in unseren Kundenbeziehungen wie sich unsere Gesellschaft

immer stärker ausdifferenziert und damit einhergehend immer wieder neue Fragestellungen entstehen, für die passende Antworten gefunden werden müssen.

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Dieses Wachstum will organisiert werden, nicht nur mit Blick auf die Wohnungsmärkte, sondern auch in Bezug auf das Zusammenleben. Und dazu wollen wir mit unseren Ideen einen messbaren Beitrag leisten. Vieles haben wir bereits auf den Weg gebracht. Manche unserer Projekte haben das Potenzial, dass die Menschen sich mit ihrem Viertel wieder neu identifizieren und sich in die Gestaltung des Zusammenlebens aktiv einbringen.

Wiederum andere Projekte haben gezeigt, dass wir vielleicht noch intensiver nachdenken müssen, um tatsächlich marktgängige Produkte zu schaffen. Das betrifft vor allem die technikfokussierten Lösungen für das selbständige Wohnen im Alter. Auch solche Erkenntnisse, die

auf den ersten Blick etwas unpopulär anmuten, sind hilfreich, wenn man sich als Unternehmen weiterentwickeln möchte. Und das wollen wir! Unser vielfältiges Engagement für unsere Gesellschaft ist nur punktuell bekannt.

Aus diesem Grund haben wir entschieden, unser Aktivitäten in einer Dokumentation zusammenzufassen und transparent zu machen. Die Fertigstellung dieser Publikation ist für den Sommer 2013 geplant.

Im Übrigen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013 ebenfalls gute Jahresergebnisse.



# JAHRESABSCHLUSS 2012

<b>Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	24
<b>Lagebericht 2012</b>	ab 28
Gesamtwirtschaftliche Lage	
Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden	
Wohnungsmarkt Deutschland	
Situation und Perspektiven der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden	
Stellung der Gesellschaft im Regionalmarkt Wiesbaden	
Gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement	
Beurteilung der Geschäftsentwicklung	
Die Geschäftsbereiche der Gesellschaft	
Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft	
Finanzlage	
Wirtschaftliche Lage	
Angaben gemäß § 289 Abs. 2 HGB	
Ausblick	
<b>Anhang</b>	37
<b>Anlagenspiegel</b>	44
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	46
<b>Rückstellungsspiegel</b>	47
<b>Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung</b>	48
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	49

## Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		263.769,51	161.070,03
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.475.295,57		323.026.543,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.116.941,85		5.122.170,60
3. Grundstücke ohne Bauten	229.515,94		311.444,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.084.604,51		853.160,95
6. Anlagen im Bau	10.725.301,14		778.481,54
7. Bauvorbereitungskosten	43.596,67		107.018,30
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<b>338.675.255,68</b>	<b>330.198.819,62</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		6.030.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.015.000,00		5.000.000,00
3. Beteiligungen	980,00		980,00
4. Sonstige Ausleihungen	13.308,73		14.143,01
		<b>12.029.288,73</b>	<b>11.045.123,01</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>350.968.313,92</b>	<b>341.405.012,66</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.863.360,71		8.202.087,99
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
3. Unfertige Leistungen	15.097.135,05		15.090.190,14
4. Andere Vorräte	42,69		103,02
		<b>20.960.538,45</b>	<b>23.292.381,15</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	409.780,81		464.882,79
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	759.534,15		2.710.379,79
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	515.524,65		87.056,61
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	487.731,59		280.601,76
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		17.124,67
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.461.689,63		1.170.970,89
7. Sonstige Vermögensgegenstände	475.892,46		1.093.830,56
		<b>4.110.153,29</b>	<b>5.824.847,07</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		34.730.946,69	31.622.760,93
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>59.801.638,43</b>	<b>60.739.989,15</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		11.198,20	8.151,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>410.781.150,55</b>	<b>402.153.153,49</b>

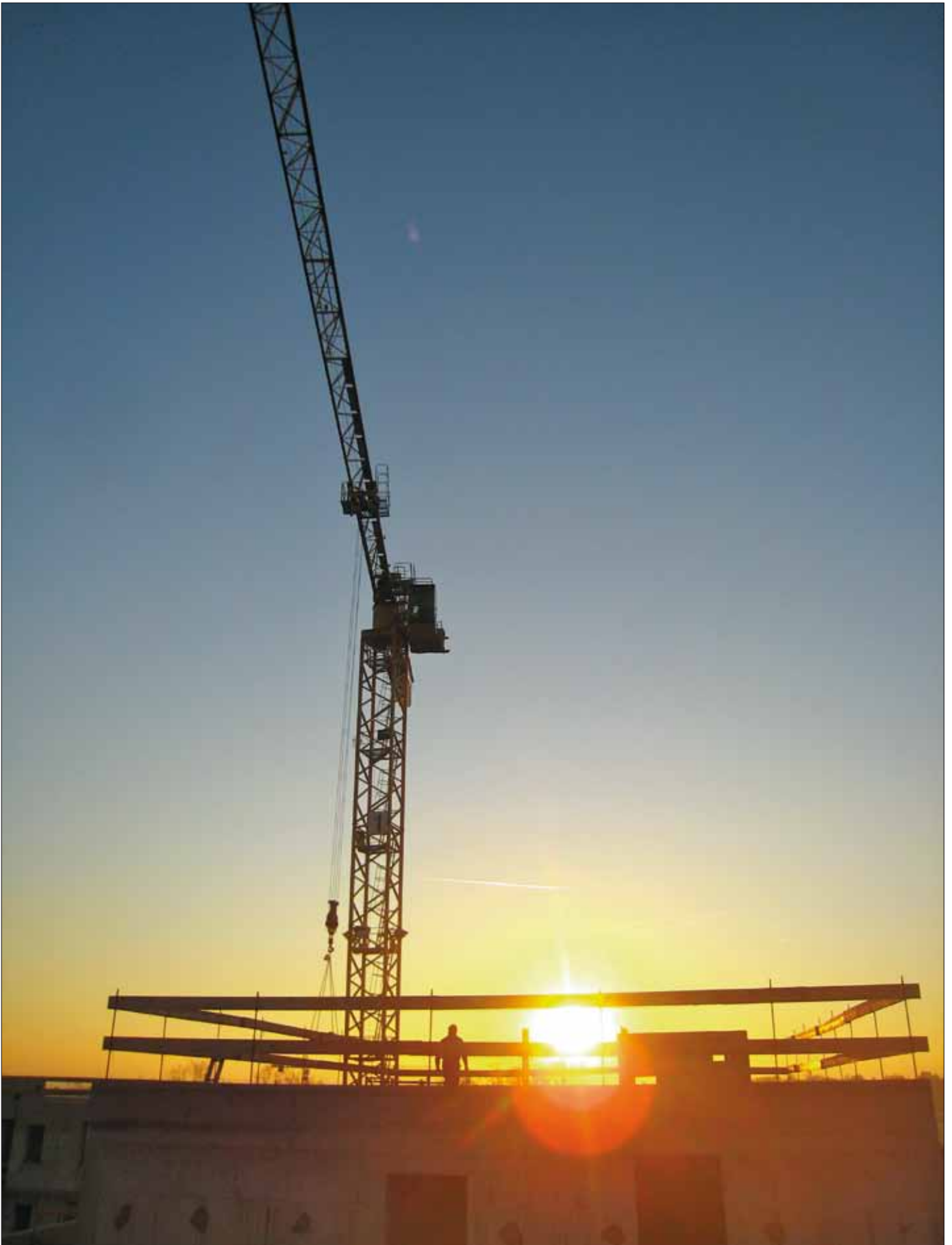


## Bilanz zum 31.12.2012

PASSIVA	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.112.918,81	5.112.918,81
<b>II. Kapitalrücklage</b>		30.000.000,00	30.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	19.342.365,08		16.185.902,91
		<b>37.822.226,17</b>	<b>34.665.764,00</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		5.910.672,79	6.413.862,17
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>78.845.817,77</b>	<b>76.192.544,98</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.297.512,00		1.317.103,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	10.726.133,94		7.361.794,98
		<b>12.023.645,94</b>	<b>8.678.897,98</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.027.157,06		228.852.464,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.938.001,20		52.696.315,89
3. Erhaltene Anzahlungen	23.239.456,95		21.032.625,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	506.034,97		388.204,59
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		43.075,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.439.070,00		2.968.552,98
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		442.913,07
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.320.734,30		9.916.010,37
9. Sonstige Verbindlichkeiten	1.817.849,61		320.270,99
		<b>319.288.304,09</b>	<b>316.660.433,34</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		623.382,75	621.277,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>410.781.150,55</b>	<b>402.153.153,49</b>

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	2012 EUR	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.523.069,71		56.719.032,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	15.138.613,11		17.961.943,50
c) aus Betreuungstätigkeit	3.530.484,59		3.814.845,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.069,88		114.576,61
		<b>75.353.237,29</b>	<b>78.610.397,66</b>
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-1.534.853,33	-2.517.339,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		468.492,36	586.469,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.919.888,76	9.835.369,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-33.725.444,48		-35.430.545,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-12.587.566,31		-13.500.048,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-42,00		-733,89
		-46.313.052,79	-48.931.327,52
<b>6. Rohertrag</b>		<b>37.893.712,29</b>	<b>37.583.569,05</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.827.816,17		-6.548.946,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 116.055,71 EUR; Vorjahr: 132.849,45 EUR)</i>	-1.959.792,51		-1.919.993,74
		<b>-8.787.608,68</b>	<b>-8.468.940,61</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.913.205,90	-6.999.034,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.809.903,95	-5.791.365,07
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		328.754,70	285.641,94
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		514.614,33	395.109,76
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.761.590,36	-9.042.221,36
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>7.464.772,43</b>	<b>7.962.759,52</b>
16. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
18. Sonstige Steuern		-1.554.099,64	-1.548.897,35
<b>20. Jahresüberschuss</b>		<b>5.910.672,79</b>	<b>6.413.862,17</b>



## LAGEBERICHT 2012

Die Entwicklung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Dabei gehören die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hessen, aber auch die wirtschaftlichen Entwicklungen am Standort Wiesbaden und in Deutschland zu den unternehmensrelevanten Einflussgrößen.

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

2012 hat das Wirtschaftswachstum in Deutschland spürbar an Dynamik verloren. Nach einem zunächst robusten Start ins Jahr hat sich die Konjunktur im weiteren Jahresverlauf deutlich abgeschwächt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) blieb mit 0,7 % zwar in dem von den deutschen Wirtschaftsforschungsinstituten und Wirtschaftsverbänden prognostizierten Korridor von 0,4 bis maximal 1,2 %. Es ist jedoch nicht gelungen, an den konjunkturellen Aufholprozess der Vorjahre anzuknüpfen. Denn 2011 betrug der reale Zuwachs der Wirtschaftsleistung noch 3,0 % und im Jahr zuvor sogar 4,2 %. Mithin blieb das BIP 2012 deutlich dahinter zurück.

Gleichwohl konnte sich die deutsche Wirtschaft trotz des insgesamt schwierigen europäischen Kontextes vergleichsweise gut behaupten. Denn die konjunkturellen Entwicklungen im gesamten Euroraum waren 2012 von gravierenden Finanzierungsproblemen und notwendigen Anpassungsprozessen in einigen Ländern geprägt. In der Konsequenz schrumpfte die gemeinsame Wirtschaftskraft der 17 Länder der Europäischen Währungsunion 2012 um 0,3 % und um 0,4 % im Euroraum. Auch das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich abgeschwächt. Dass sich die deutsche Wirtschaft 2012 dem Sog der europäischen Rezession nicht ganz entziehen konnte, spiegelte sich allerdings nicht auf dem Arbeitsmarkt wider. Dieser präsentierte sich in einer guten Grundverfassung und reagierte auf die konjunkturelle Abschwächung

robust. Vielmehr erreichte die Zahl der Erwerbstätigen 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. So waren auf Jahressicht im Schnitt 41,6 Mio. erwerbstätig. Im November 2012 waren in Deutschland sogar 41,936 Mio. Menschen erwerbstätig.

Die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Erwerbslosen betrug im Jahresdurchschnitt rund 2,9 Mio. Die Arbeitslosenquote sank somit von 7,1 % im Jahr 2011 auf 6,8 % im Jahr 2012. Der für den Berichtszeitraum prognostizierte positive Beschäftigungstrend konnte sich also tatsächlich fortsetzen.

Trotz der anhaltend schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen im Euroraum, die sich unter anderem aus den Unwägbarkeiten der Schuldenkrise ergaben, zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft 2012 in einem guten Zustand. Sollte es gelingen, dass sich die Wirtschaftslage 2013 im Euroraum stabilisiert und sich die Staatsschulden- und die Vertrauenskrise nicht weiter verschärfen, könnte das Wirtschaftswachstum 2013 ähnlich ausfallen wie 2012. So erwarten die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute und Wirtschaftsverbände einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,3 % bis maximal 1,0 % und für 2014 eine Rückkehr auf den Wachstumspfad. Sollte sich der Euroraum allerdings schneller erholen und die Weltwirtschaft stärker beschleunigen, dann kann der konjunkturelle Aufschwung auch deutlich früher einsetzen.

### WIRTSCHAFTSSITUATION IN HESSEN UND WIESBADEN

Die Rezession in Europa ging 2012 nicht spurlos am Wirtschaftsstandort Hessen vorbei. Das Wirtschaftswachstum hat sich im Vergleich zum Vorjahr merklich verlangsamt. Es wirkte sich unter anderem dämpfend aus, dass die Exporte in die Eurostaaten einbrachen und die Unternehmensinvestitionen zurückgingen. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts erreichte mit 1,0 % nicht mehr den Vorjahreswert von 3,2 %, lag aber immer noch leicht über dem Bundesdurchschnitt. Für 2013 wird mit Einsetzen einer verstärkten Investitionstätigkeit und einer deutlichen Belebung des Außen-

handels eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts erwartet, das mit 1,3 % ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt liegen soll.

Der hessische Arbeitsmarkt war bedingt durch die konjunkturellen Entwicklungen durch eine Seitwärtsbewegung gekennzeichnet. Im Dezember 2012 waren in Hessen 174.338 Personen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote lag damit bei 5,5 % und somit marginal über dem Vorjahreswert (2011: 5,4 %). Für die hessische Landeshauptstadt wurde eine Quote von 5,9 % ausgewiesen, die ebenfalls wie im Vorjahr über dem Landesdurchschnitt lag.

Positive Beschäftigungseffekte gingen in Hessen vor allem von den Bereichen „Information und Kommunikation“ (+3,5 %), dem »Gastgewerbe« (+2,8 %), „Verkehr und Logistik“ (+2,6 %) und dem »verarbeitenden Gewerbe“ (+2,4 %) aus.

### WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Die sich seit 2011 abzeichnende Trendwende im Wohnungsneubau festigte sich 2012. So wurden in den ersten neun Monaten 178.100 Wohnungen und damit über 6,0 % mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Auch die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg erneut an. Während 2011 von Januar bis September das Volumen der Baugenehmigungen in diesem Marktsegment 60.305 Wohnungen umfasste, waren es in den ersten drei Quartalen 2012 bereits 68.730 Wohneinheiten.

Das entspricht einem Zuwachs von 14,0 %. Der Wohnungsneubau hat sich somit nicht nur von seinem Tiefstand in 2009 erholt, sondern erweist sich auch als bedeutender Wachstumstreiber der Immobilienwirtschaft. Denn bereits 2011 entfielen 57,0 % der gesamten Bauinvestitionen in Deutschland auf Wohnbauten.

Die positiven Zahlen im Wohnungsneubau dürfen allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland nach wie vor auf einem niedrigen Niveau und unter dem errechneten Bedarf verharrt. Um in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, müssten in



Deutschland jährlich etwa 183.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dabei fällt der Neubaubedarf geografisch sehr unterschiedlich aus. Vor allem prosperierende Regionen sind von einem zunehmenden Nachfragedruck gekennzeichnet. Dort wird sich zukünftig verstärkt der Geschosswohnungsneubau konzentrieren müssen. In den ländlichen Regionen der neuen Länder wird hingegen der Geschosswohnungsbau fast völlig zum Erliegen kommen. Diese Tendenz ist auch zunehmend in ländlichen Räumen im westlichen Bundesgebiet zu beobachten. Im Bereich der vermieteten Geschosswohnungen gehen die Prognosen sogar in vielen Regionen langfristig eher von einem sich erhöhenden Leerstandsrisiko als von zusätzlicher Neubaunachfrage aus.

### **SITUATION UND PERSPEKTIVEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT DER REGION WIESBADEN**

Die Stadt Wiesbaden bietet eine besondere Wohnqualität und ist ein fester Bestandteil der Wirtschaftsregion Frankfurt/Rhein-Main. Verstetigt sich die positive Entwicklung auf dem regionalen Arbeitsmarkt, so wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen. Darüber hinaus wird die Wohnungsnachfrage durch wachsende Haushaltszahlen und

eine Zunahme der Bevölkerung gespeist. Bis 2030, so die Prognosen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, wird die Bevölkerung in Wiesbaden um 3,0 % zunehmen.

### **STELLUNG DER GESELLSCHAFT IM REGIONALMARKT WIESBADEN**

Die GWW nimmt nach wie vor eine bedeutende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden ein und soll im Interesse der Stadt ein stabilisierender Faktor für die Mietpreisentwicklung in den Wohnquartieren sein. Die rund 9.100 zum Bestand zählenden Wohnungen sowie die verwalteten 3.900 Wohnungen der Schwestergesellschaft sind hinsichtlich der technischen Ausstattung, des Baualters und der Lagequalität im mittleren Bereich einzustufen und werden für einen im Vergleich zur Marktmiete niedrigen durchschnittlichen Mietzins überlassen.

### **GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG UND SOZIALES ENGAGEMENT**

Die Veränderung der demografischen Struktur in Deutschland bestimmt das 21. Jahrhundert. Die Bevölkerungsentwicklung ist durch einen Schrumpfungs-

und Alterungsprozess gekennzeichnet, auf den sich auch Eigentümer von großen Wohnungsbeständen mit entsprechenden Maßnahmen einstellen müssen, denn sie spüren den wachsenden Problemdruck unmittelbar. Die GWW hat frühzeitig erkannt, dass es nicht mehr ausreichend ist, nur marktgerechte Wohnungen anzubieten. Vielmehr markieren auch die Aspekte gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement die zukunftsorientierte Unternehmenspolitik. Soziale Aktivitäten sind ein wesentliches Kriterium für wirtschaftliches Handeln, das nachhaltig erfolgreich ist. Exemplarisch sei hierfür der Unternehmensbereich „LuWiA – Leben und Wohnen im Alter“ erwähnt, der 2005 neu geschaffen wurde. Zu dem Aufgabenbereich gehört es, ältere Mieter bei ihrer selbstständigen Lebensführung zu unterstützen – entweder durch die Vermittlung konkreter Hilfsmaßnahmen im Alltag oder durch Beratungsleistungen.

### **BEURTEILUNG DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2012 bei Umsatzerlösen in Höhe von 75,35 Mio. EUR (Vorjahr: 78,61 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 5.911 TEUR (Vorjahr: 6.414 TEUR) erzielt. Das weiterhin gute Jahresergebnis ergibt sich im



Wesentlichen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien. Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wurde durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau gekennzeichnet. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag in Höhe von 14,5 Mio. EUR (Vorjahr: 14,6 Mio. EUR) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte nach Möglichkeit durch Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln.

Beim Finanzergebnis ergab sich im Geschäftsjahr eine Verbesserung. Diese resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsaufwendungen durch die Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln und aus gestiegenen Zinserträgen, die aufgrund der guten Liquidität mit Geldanlagen erwirtschaftet werden konnten. Die Geschäftsführung kommt aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einer günstigen Beurteilung der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft entsprechen den im Vorjahr dargelegten Erwartungen.

## **DIE GESCHÄFTSBEREICHE DER GESELLSCHAFT**

### **Wohnungsbestand und Wohnungsverwaltung**

Am 31.12.2012 betrug der Wohnungsbestand 9.088 Mietwohnungen (Vorjahr 9.219 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 572.014,48 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 579.661,12 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 62,87 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 62,84 m<sup>2</sup>).

Am 31.12.2012 betrug der Gewerbebestand 82 Einheiten (Vorjahr: 84 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 10.428,27 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10.530,73 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 127,17 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 125,37 m<sup>2</sup>).

Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 751 Mieterwechsel (Vorjahr: 843 Mieterwechsel), dies entspricht 8,26 % (Vorjahr: 9,14 %) des Bestands.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2012 um 3,13 % (Vorjahr: 1,17 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2012 auf 6,25 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,06 EUR/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen bei Mieterwechseln, Mieterhöhungen infolge des veränderten Wiesbadener Mietspiegels sowie durch den Bezug der Bestandsneubauten und Sanierungsobjekte mit einer höheren durchschnittlichen Miete.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe am Bilanzstichtag betrug 4,17 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,33 EUR/m<sup>2</sup>).

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2012 rund 500 TEUR (Vorjahr: 382 TEUR) direkt abgeschrieben. Die Pauschalwertberichtigung konnte um rund 205 TEUR (Vorjahr: 22 TEUR) aufgelöst werden. Insgesamt entspricht die Abschreibung bzw. Wertberichtigung 0,49 % (Vorjahr: 0,63 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 3.148 TEUR (Vorjahr: 3.659 TEUR).

Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 152 TEUR (Vorjahr: 136 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 2.152 TEUR (Vorjahr: 2.540 TEUR). Die Ursache für die Höhe des Leerstands liegt im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung, Abriss). Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,39 % (Vorjahr: 0,98 %), das entspricht 35 Wohnungen (Vorjahr: 90 Wohnungen).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 7.536 TEUR (Vorjahr: 11.040 TEUR) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Instandhaltungsrechnungen in Höhe von 1.839 TEUR (Vorjahr: 2.847 TEUR).

#### **Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)**

Im Jahr 2012 wurden bei 10 Objekten (Vorjahr: 11) Vollmodernisierungen oder energetische Sanierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von rund 14,5 Mio. EUR (Vorjahr: 14,6 Mio. EUR) angefallen. Des Weiteren wurden am eigenen Bürogebäude in der Kronprinzenstraße bauliche Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von rund 1,6 Mio. EUR durchgeführt und eine Photovoltaikanlage installiert.

Im Jahr 2013 finden weitere Kernsanierungen bzw. energetische Sanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt 11,4 Mio. EUR. Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren Kosten für Sanierungsmaßnahmen von rund 12–14 Mio. EUR pro Jahr ein.

#### **Bau- und Verkaufsmaßnahmen**

Im Geschäftsjahr wurden im Gebiet Weidenborn weitere Häuser des Mietwohnungsbestands abgerissen und der Neubau von Bestandswohnungen und Eigentumswohnungen vorangetrieben.

Im Rahmen des Neubaus von Bestandswohnungen wurde die Baumaßnahme im sogenannten „Quartier F – Weidenborn“ begonnen. Insgesamt werden 74 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit errichtet.

Der voraussichtliche Bezug ist am 01.09.2013.

Im Rahmen des Neubaus von Eigentumswohnungen wurden alle 29 Wohnungen des Projekts „Quartier K – Weidenborn“ im Jahr 2012 veräußert. Der wirtschaftliche Übergang wird im Geschäftsjahr 2013 realisiert. Des Weiteren wurde ein Gebäudekomplex im sogenannten „Quartier I – Weidenborn“ mit insgesamt 57 Wohnungen fertiggestellt. Diese wurden im Jahr 2012 an einen Versorgungsträger des öffentlichen Rechts veräußert.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen in der Solmsstraße ist abgeschlossen. Bei allen 7 Wohnungen erfolgte der wirtschaftliche Übergang im Berichtsjahr.

Insgesamt sind für die Bau- und Verkaufsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2012 Kosten in Höhe von rund 21,6 Mio. EUR angefallen.

Im den nächsten Jahren sind weitere Neubauprojekte im Gebiet Weidenborn, Riederberg und Dantestraße geplant.

#### **Mieterprivatisierung**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden 43 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Bei 28 dieser Wohnungen lag der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2012. 15 Wohnungen werden im Jahr 2013 übertragen. Darüber hinaus lag bei 27 Wohnungen, die bereits im Jahr 2011 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2012.

Insgesamt sind für die Aufbereitungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 2012 Kosten in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR angefallen.

#### **Sonstige Verkaufsmaßnahmen**

Im Geschäftsjahr wurden 3 Objekte mit insgesamt 17 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit an Dritte veräußert. Des Weiteren wurde ein unbebautes Grundstück in Mainz-Kostheim verkauft.

#### **Projektentwicklung**

Auch der Bereich Projektentwicklung hat ebenfalls im Geschäftsjahr 2012 seine Tätigkeit als interner Dienstleister für die Entwicklung der eigenen Bestände und

als externer Dienstleister in der Kooperation mit dem Gesellschafter und weiteren quartiersentwickelnden Gesellschaften in Wiesbaden fortgeführt.

#### **Leben und Wohnen im Alter**

Der im Geschäftsjahr 2005 gegründete Bereich Leben und Wohnen im Alter hat seine Weiterentwicklung vorangetrieben. Das Mieterservicebüro wird als feste Institution insbesondere von den älteren Mietern wahrgenommen. Kooperationen mit dem Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau, dem Caritasverband Wiesbaden-Rhg.-Taunus, den Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken und der Stadt Wiesbaden haben dazu beigetragen, dass sich die Dienstleistungsqualität für wohnbegleitende Services verbessert hat.

#### **Verwaltung von Hausbesitz Dritter**

Die Gesellschaft ist zum 31.12.2012 Verwalter von 817 Wohnungen (Vorjahr: 834 Wohnungen) und 382 sonstigen Einheiten (Vorjahr: 326).

#### **Geschäftsbesorgung für andere Gesellschaften**

Seit dem Jahr 2008 verwaltet die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags den Immobilienbestand der Schwestergesellschaft GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH mit 3.921 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2012.

Des Weiteren besteht seit dem Jahr 2008 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über die Verwaltung eines Immobilienbestands von 160 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2012.

#### **Mitarbeiter**

Der Personalaufwand betrug im Jahr 2012 insgesamt 8.788 TEUR (Vorjahr: 8.469 TEUR). Die Entlohnung der Mitarbeiter der GWW erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Leistungsorientierte Zahlungen erfolgen anhand eines Zielvereinbarungssystems. Eine Personalentwicklung erfolgt durch regelmäßige Schulungen. Den Pensions-

Tab. 01: Vermögens- und Kapitalstruktur – Aktiva

Aktiva	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	350.968,3	85,44	341.405,0	84,89
Umlaufvermögen/ARAP	59.812,8	14,56	60.748,1	15,11
	<b>410.781,1</b>	<b>100,00</b>	<b>402.153,1</b>	<b>100,00</b>

Tab. 02: Vermögens- und Kapitalstruktur – Passiva

Passiva	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	78.845,8	19,19	76.192,5	18,95
Fremdkapital/PRAP	331.935,3	80,81	325.960,6	81,05
	<b>410.781,1</b>	<b>100,00</b>	<b>402.153,1</b>	<b>100,00</b>

Tab. 03: Kapitalstruktur

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	78.845,8	19,19	76.192,5	18,95
Rückstellungen	12.023,6	2,93	8.678,9	2,16
Verbindlichkeiten	319.288,3	77,73	316.660,4	78,74
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	623,4	0,15	621,3	0,15
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>410.781,1</b>	<b>100,00</b>	<b>402.153,1</b>	<b>100,00</b>

rückstellungen wurden 85 TEUR (Vorjahr 102 TEUR) zugeführt und 105 TEUR (Vorjahr 218 TEUR) entnommen.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Die Beiträge werden von der Gesellschaft getragen. Die Geschäftsführer danken allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit zum guten Gesamtergebnis beigetragen haben.

### Übertragung zentraler Funktionen auf die Gesellschafterin

Im Jahr 2010 wurde zwischen der GWW und der Gesellschafterin WIM GmbH ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Übertragung der zentralen Funktionen (Unternehmensfinanzierung, Marketing, EDV, Risikomanagement, Personalmanagement und Vertrieb von Immobilien) vereinbart.

Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrags stellt die GWW die erforderlichen Mitarbeiter zur Verfügung.

### DARSTELLUNG DER VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR DER GESELLSCHAFT

Die Vermögensstruktur zum 31.12.2012 und im Vergleich zum Vorjahr ist den Tabellen 01 und 02 zu entnehmen.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellungskosten für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen. Dem steht der abschreibungs- und veräußerungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens gegenüber.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel. Gleichzeitig hat sich der Bestand an Grundstücken mit unfertigen Gebäuden bzw. mit fertigen Gebäuden verringert und die Forderungen aus Grundstücksverkäufen haben abgenommen.

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur im Geschäftsjahr 2012

ist in Tabelle 03 dargestellt. Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2012. Dem steht eine Ausschüttung an die Gesellschafter gegenüber. Die Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen für Betriebskosten, für unterlassene Instandhaltung, Gewährleistung und Prozessrisiken.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen. Dem stehen die planmäßige Tilgung sowie die außerplanmäßige Rückzahlung von Darlehen gegenüber.

### Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr ist Tabelle 04 zu entnehmen. Die Veränderung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken im Rahmen des Bauträgergeschäfts. Dem gegenüber stehen die geringeren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, aber auch gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (Kosten der Geschäftsbesorgung und die Wertberichtigung auf andere Forderungen), die das Betriebsergebnis insgesamt reduzieren.

Beim Finanzergebnis ergab sich im Geschäftsjahr eine Verbesserung. Diese resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsaufwendungen und gestiegenen Zinserträgen.

### FINANZLAGE

#### Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Tabelle 05 dargestellt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2012 ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Neben gestiegenen Verkäufen führte eine Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu einer Überkompensierung des gesunkenen Jahresüberschusses.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Geschäftsjahr negativ. Bedingt durch verstärkte Investitionstätigkeiten steigen die Mittelabflüsse von 8,0 Mio. EUR im Jahr 2011 auf nunmehr 10,4 Mio.



EUR im Geschäftsjahr 2012. Im Geschäftsjahr erfolgten Neuaufnahmen und Tilgungen von Darlehen sowie eine Ausschüttung an die Gesellschafterin

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 3.108 TEUR erhöht.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31.12.2012 beträgt 85,44 % zu 14,56 % (Vorjahr: 84,89 % zu 15,11 %). Der Eigenkapitalanteil hat sich auf 19,19 % (Vorjahr: 18,95 %) erhöht. Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3.108 TEUR erhöht.

Das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahrs 2012 war überwiegend geprägt durch Erträge aus Immobilienverkäufen des Bauträgergeschäfts, aus Mieterprivatisierung und den Erträgen aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2012 im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Hierbei wurden keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt.

Risiken, die die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren wesentlich ungünstig beeinflussen könnten, sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts positiv.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtern, sind Auswirkungen im Bereich Immobilienverkäufe, z. B. Absatzschwierigkeiten, denkbar. Ebenfalls kann es zu erhöhten Forderungsausfällen im Bereich der laufenden Mietzahlungen kommen.

## ANGABEN

### GEMÄSS § 289 ABS. 2 HGB

#### Berichterstattung über Finanzinstrumente

Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung gegen die Hauptgesellschafterin, die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Wiesbaden, in Höhe von 7,03 Mio. EUR (Vorjahr: 6,03 Mio. EUR), bestehend aus drei Darlehen. Die Darlehen wurden zu

Tab. 04: Ertragslage

	2012	2011	Änderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	75.353	78.610	-3.257
Betriebsergebnis	15.383	16.324	-941
Finanzergebnis	-7.918	-8.361	443
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.911</b>	<b>6.414</b>	<b>-503</b>

Tab. 05: Kapitalflussrechnung

	2012	2011	Änderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	17.446	12.494	4.952
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.421	-8.033	-2.388
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.917	2.853	-6.770
Veränderung Finanzmittelfonds	3.108	7.314	-4.206
Finanzmittelfonds am 01.01.2012	31.623	24.309	7.314
<b>Finanzmittelfonds am 31.12.2012</b>	<b>34.731</b>	<b>31.623</b>	<b>3.108</b>

marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen GeWeGe betrug zum Bilanzstichtag 4,98 Mio. EUR (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR).

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2012 288 Mio. EUR – Vorjahr: 282 Mio. EUR). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hieraus könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch Vereinbarungen langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch Aufnahme unverzinslicher Darlehen deutlich vermindert. Im Übrigen sind derzeit keine branchenungewöhnlichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen.

Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken

wurde aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in 2009 ein Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte mit der Hypo-Vereinsbank abgeschlossen. In Folge wurden vier Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für die ab 2013 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von rund 33,9 Mio. Euro abgeschlossen. Der Marktwert per 31.12.2012 beträgt -5.664 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2012 zugrunde.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich zu Zwecken der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Ferner erfolgt die Absicherung durch Zinsswaps lediglich bei Krediten, für die im Hinblick auf die Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko besteht. Anstehende Prolongationen von Darlehen sollen hierdurch in Niedrigzinsphasen abgesichert und eine Glättung der Fälligkeitsstruktur erreicht werden.

Des Weiteren wurden 5 Bausparverträ-



ge mit Bausparsummen von insgesamt 63,9 Mio. EUR im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Bausparverträge dienen zur Zinsabsicherung von Darlehen, deren Zinsbindung in den Jahren 2016 bis 2019 endet.

### Risiko- und Chancenmanagement

Trotz der in den letzten Jahren angespannten Gesamtwirtschaftslage ist es bis heute zu keinen besonders hohen Forderungsausfällen gekommen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist nicht gefährdet. Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, sind zurzeit keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Chancen ergeben sich in diesem Geschäftsbereich durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebs von Bestandsimmobilien. Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet und weiterentwickelt.

Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeiten unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung.

Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse, die Gesellschafter und der Aufsichtsrat werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

### Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Unter dem internen Kontrollsystem versteht die Gesellschaft die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen, die zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, zur Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und der Einhaltung der für die Gesellschaft maßgeblichen rechtlichen Vorschriften eingeführt wurden.

Wesentlichen Merkmale dieses Kontrollsystems:

- a) Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) ist eingerichtet und kann bei Bedarf angepasst werden.
- b) Bei allen wesentlichen, rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- c) Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitäten überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).
- d) Es wird in allen Bereichen auf branchenübliche Standardsoftware zurückgegriffen. Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugten Zugriff geschützt (zentrale Steuerung von Zugriffsrechten).

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben worden sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig, einheitlich und ordnungsgemäß erfasst werden.

### Forschungs- und Entwicklungsbericht

Die Gesellschaft ist durch die Mitgliedschaft in den regionalen und bundesweiten wohnungswirtschaftlichen Verbänden und durch Präsenz in deren Ausschüssen über aktuelle und prognostizierte Entwicklungen informiert. Die aktive Entwicklung praxisorientierter Forschung findet durch Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Stuttgart sowie mit Fachhochschulen und Universitäten im Rhein-Main-Gebiet statt.

Des Weiteren ist die GWW seit mehreren Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Leitmesse EXPO REAL als Mitaussteller vertreten.

### Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten werden keine Risiken erwartet, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können.

### Nachtragsbericht

Es sind keine Tatsachen von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag und dem Aufstellungsdatum bekannt geworden.

### AUSBLICK

Die Haupttätigkeit der GWW liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung, Großmodernisierung, Privatisierung, dem Bau von Eigentums- und Bestandsmaßnahmen, Projektentwicklung und Leben und Wohnen im Alter. Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GWW/GeWeGe eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Bei leicht steigenden Umsatzerlösen und unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien und Bauträgermaßnahmen wird für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 weiterhin ein deutlich positives Ergebnis erwartet.

Wiesbaden, 31.03.2013

GWW Wiesbadener Wohnbau-  
gesellschaft mbH

Xaver Braun      Stefan Storz  
(Geschäftsführer) (Geschäftsführer)



# ANHANG

<b>Allgemeine Angaben</b>	38
<b>Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	38
Angaben zur Bilanz	
I. Anlagevermögen	
II. Umlaufvermögen	
III. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	
IV. Eigenkapital	
V. Rückstellungen	
VI. Verbindlichkeiten	
VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
IX. Sonstige Angaben	
<b>Anlagenspiegel</b>	44
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	46
<b>Rückstellungsspiegel</b>	47
<b>Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung</b>	48
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	49

# ANHANG

## ALLGEMEINE ANGABEN

### I. Grundlagen

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder im Anhang geltend gemacht werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

### II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### 1. Form der Darstellung

Die Darstellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr geändert. Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten innerhalb des Konzerns Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Gesellschafter) werden unter verbundene Unternehmen ausgewiesen. Ebenso in der nachfolgenden Darstellung des Zinsaufwands.

#### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt zu Anschaffungskosten,

vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen. Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich eigener Honorarleistungen, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten sowie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten. Bei Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen wird eine prozentuale Aufteilung in aktivierungspflichtige und aufwandspflichtige Kosten vorgenommen. Diese Aufteilung erfolgt nach Erfahrungswerten.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdaueremethode. Für nach 1990 fertiggestellte Objekte teilweise auch degressiv.

Die Gesamtnutzungsdauern betragen bei Gebäuden

mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.1990.....	80 Jahre
mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1990.....	50 Jahre

Ausgenommen hiervon sind folgende Objekte:

1. Hochhaus (BJ 1968)  
Gesamtnutzungsdauer = 50 Jahre
2. Altenwohnanlage (BJ 1958)  
Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Abweichend hiervon ist die Nutzungsdauer für eine Tiefgarage mit 25 Jahren bemessen worden.

Das unbebaute Grundstück des Anlagevermögens wird aufgrund einer dauernden Wertminderung mit dem Erinnerungswert in Höhe von 1,00 EUR ausgewiesen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung vor dem Jahr 2010 und mit Anschaffungskosten zwischen 150 EUR und 1.000 EUR erfolgte gemäß

§ 6 Abs. 2a EStG die Aktivierung auf Sammelposten. Diese werden im Wirtschaftsjahr der Bildung und den vier Folgejahren mit jeweils einem Fünftel abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffung nach dem Jahr 2010 wird in Bezug auf die handelsrechtliche Bilanzierung die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet.

Anschaffungskosten von abnutzbaren, beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 410 EUR nicht übersteigen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Soweit erforderlich, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind analog zu den Sachanlagen ermittelt worden.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags für Leerstände und Abrechnungsrisiken bewertet.

Anderer Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde. Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert bilanziert. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das gezeichnete Kapital wurde zum Nennbetrag bilanziert. Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung

notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 01.01.2012 ein Rechnungszins von 5,14 % p. a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins von 5,04 % p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2,0 % p. a. berücksichtigt. Der sich durch die Anwendung des BilMoG ergebende Unterschiedsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2009 vollständig zugeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2012 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden sollen. Rückstellungen, deren Laufzeit über einem Jahr liegt, wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## ANGABEN ZUR BILANZ

### I. Anlagevermögen

#### Anlagenspiegel

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf Seite 44 dargestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Zum 31.12.2012 sind vom gesamten Wohnungsbestand 6.165 (Vorjahr: 6.222) Wohnungen frei finanziert und 2.923 (Vorjahr: 2.997) Wohnungen preisgebunden.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Verwaltungsgebäude sowie Garagen, Kfz-Stellplätze und die Infobox im Gebiet Weidenborn ausgewiesen. Die Finanz-

anlagen resultieren im Wesentlichen aus drei Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 12.015 TEUR (Vorjahr: 11.030 TEUR) sowie aus Arbeitnehmerdarlehen.

### II. Umlaufvermögen

#### 1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallenen Baukosten der zum Verkauf vorgesehenen Projekte bilanziert. Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Unter den anderen Vorräten sind Reparaturmaterialien in Höhe von 42,69 EUR (Vorjahr: 103,02 EUR) ausgewiesen.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle 06 dargestellt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 1.205 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie 180 TEUR aus kurzfristigen Ausleihungen gegenüber Gesellschaftern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 110 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden, Forderungen aus Körperschaftsteuer in Höhe von 198 TEUR sowie Forderungen in Höhe von 57 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

Tab. 06: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamt- betrag 31.12.2012	RLZ über 1 Jahr 31.12.2012	Gesamt- betrag 31.12.2011	RLZ über 1 Jahr 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	409.780,81	61.127,70	464.882,79	83.689,75
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	759.534,15	0,00	2.710.379,79	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	515.524,65	0,00	87.056,61	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	487.731,59	0,00	280.601,76	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	17.124,67	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.461.689,63	1.122.285,68	1.170.970,89	1.122.285,68
Sonstige Vermögensgegenstände	475.892,46	0,00	1.093.830,56	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>4.110.153,29</b>	<b>1.183.413,38</b>	<b>5.824.847,07</b>	<b>1.205.975,43</b>

### 3. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten die eingezahlten Guthaben in Höhe von insgesamt 14.444 TEUR für fünf im Jahr 2010 abgeschlossene Bausparverträge. Die Bausparguthaben sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht sofort disponibel.

### III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle 07 dargestellt.

### IV. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,- DM (entspricht

5.112.918,81 EUR). Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2012 nicht geändert.

#### 1. Kapitalrücklage

Im Jahr 2009 wurde vom Gesellschafter, der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH, zur Stärkung des Kapitals eine Einlage in Höhe von 30 Mio. EUR geleistet. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2012 nicht geändert.

#### 2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in Tabelle 08 dargestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2011 in Höhe von 6.414 TEUR wurde ein Betrag in Höhe von 3.000 TEUR an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der verbleibende Jahresüberschuss von 3.414 TEUR wurde den

anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Aus diesen Gewinnrücklagen wurde die Zahlung der Garantiedividende in Höhe von 258 TEUR entnommen.

### V. Rückstellungen

#### 1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 1.317 TEUR auf 1.298 TEUR reduziert. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 85 TEUR und der Entnahme von 105 TEUR.

#### 2. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel auf Seite 45 dargestellt.

### VI. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 44 dargestellt.

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus dieser Darstellung. Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume sowie Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 48.116 TEUR (Vorjahr: 7.150 TEUR) Finanzverbindlichkeiten, mit 189 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR) Verbindlichkeiten aus Dividenden sowie mit 584 TEUR (Vorjahr: 1.422 TEUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In diesen Beträgen sind insgesamt 657 TEUR gegenüber Gesellschaftern enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.664 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR).

### VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2013.

Tab. 07: Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

	Gesamtbetrag 31.12.2012	RZL über 1 Jahr 31.12.2012	Gesamtbetrag 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
Versicherungsbeiträge	9.189,72	0,00	8.151,68
Serverkosten	2.008,48	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>11.198,20</b>	<b>0,00</b>	<b>8.151,68</b>

Tab. 08: Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2012	Veränderung	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	16.185.902,91	3.156.462,17	19.342.365,08
<b>Gesamt</b>	<b>34.665.764,00</b>	<b>3.156.462,17</b>	<b>37.822.226,17</b>

Tab. 09: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	41.355.680,54	40.670.557,79
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	15.159.736,23	15.978.714,27
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	7.652,94	69.760,36
<b>Gesamt</b>	<b>56.523.069,71</b>	<b>56.719.032,42</b>



## VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tabelle 09).

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertiggestellten Eigentumswohnungen und Gebäudekomplexen im Rahmen der Bauträgertätigkeit der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter sowie die Verwaltungen im Rahmen der abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge mit der GeWeGe Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH und mit der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG.

### 2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 468 TEUR (Vorjahr: 586 TEUR) aktiviert.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in Tabelle 10 dargestellt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erstattung des Personal- und Sachaufwands im Rahmen des im Jahr 2010 mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH abgeschlossenen Personalgestellungsvertrags in Höhe von 1.150 TEUR (Vorjahr: 1.150 TEUR), Erträge aus Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 635 TEUR (Vorjahr: 271 TEUR) sowie Zuschüsse in Höhe von 1.449 TEUR (Vorjahr: 721 TEUR) enthalten.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 92 TEUR (Vorjahr: 274 TEUR) enthalten.

### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tabelle 11).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 92 TEUR (Vorjahr: 265 TEUR) enthalten.

### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Vergütung des im Jahr 2010 mit der WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags über die Übertragung der zentralen

Funktionen in Höhe von 2.100 TEUR (Vorjahr: 1.670 TEUR) enthalten. Des Weiteren ist der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens im Wert von 103 TEUR (Vorjahr: 349 TEUR) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 171 TEUR (Vorjahr: 187 TEUR) enthalten.

### 6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in Tabelle 12 dargestellt.

Tab. 10: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2012	Gesamtbetrag 2011
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	5.494.468,15	6.285.438,43
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	489.524,92	700.176,09
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	231.193,36	73.161,15
Übrige sonstige betriebliche Erträge	3.704.702,33	2.776.593,58
<b>Gesamt</b>	<b>9.919.888,76</b>	<b>9.835.369,25</b>

Tab. 11: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2012	Gesamtbetrag 2011
	EUR	EUR
Betriebskosten	14.362.830,12	15.009.571,89
Instandhaltungskosten	19.243.926,13	20.310.706,81
Anderer	118.688,23	110.266,92
<b>Gesamt</b>	<b>33.725.444,48</b>	<b>35.430.545,62</b>

Tab. 12: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2012	Gesamtbetrag 2011
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	328.754,70	285.641,94
– davon aus verb. Unternehmen 328.742,70 EUR (Vorjahr: 285.629,94 EUR)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	514.614,33	395.109,76
– davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–8.761.590,36	–9.042.221,36
– davon an verb. Unternehmen 1.239.201,43 EUR (Vorjahr: 333.190,00 EUR)		
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–7.918.221,33</b>	<b>–8.361.469,66</b>

## 7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern in Höhe von 1.552 TEUR (Vorjahr: 1.547 TEUR) und Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).

## 8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den gesamten Jahresüberschuss in Höhe von 5.911 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## IX. Sonstige Angaben

### 1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen am 31.12.2012 nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 4.708 TEUR (Vorjahr: 4.567 TEUR). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko aus der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

### 2. Haftungsverhältnisse

Es bestehen aufgrund durchgeführter Privatisierungen am 31.12.2012 Rücknahmeverpflichtungen in Höhe von 3.907 TEUR (Vorjahr: 5.463 TEUR).

## 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen lassen sich wie unten dargestellt aufgliedern (siehe Tabelle 13).

### 4. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten nach § 285 S. 1 Nr. 19 HGB (abgeschlossene Zinsswaps)

Zur Absicherung gegen steigende Zinsen werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Bei den eingesetzten Derivaten handelt es sich um vier Zinsswaps mit Laufzeiten von 2018 bis 2021.

Das Nominalvolumen beträgt 33.908 TEUR. Der negative Marktwert per 31.12.2012 beträgt –5.664 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2012 zugrunde. Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurde eine Bewertungseinheit (Micro-Hedge) gebildet. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die sogenannte Einfrierungsmethode (kompensatorische Bewertung) angewendet. Die Effektivität wird anhand der Critical-Terms-Match-Methode gemessen. Der beizulegende Zeitwert entspricht grundsätzlich dem Marktwert der derivativen Finanzinstrumente.

## 5. Angaben zu latenten Steuern gemäß § 285 S. 1 Nr. 29 HGB

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen und Pensionsrückstellungen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte.

Der Handelsbilanzwert der Pensionsrückstellungen ist höher als der Steuerbilanzwert. Aus den beschriebenen Effekten ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern, die mit einem Gesamtsteuersatz in Höhe von 31,22 % (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag) ermittelt wurden.

Gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB ergibt sich für den Ansatz der aktiven latenten Steuern ein Wahlrecht. Von diesem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

## 6. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) ist getrennt nach Gruppen (siehe Tabelle 14) zu entnehmen.

## 7. Mitglieder der Geschäftsführung

---

Xaver Braun, Nieder-Olm  
Immobilienmanagement

---

Stefan Storz, Wiesbaden  
Immobilienmanagement

---

Die Angaben der für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für die Mitglieder der Geschäftsführung unterbleiben (§ 286 Abs. 4 HGB).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 105 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR).

Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 1.298 TEUR am 31.12.2012 (Vorjahr: 1.317 TEUR).

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats (siehe Tabelle 15) erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr: 21 TEUR).

Tab. 13: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2012	2011
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	3.513.000,00	3.132.000,00
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	70.000,00	107.000,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	14.650.000,00	2.485.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>18.233.000,00</b>	<b>5.724.000,00</b>

Tab. 14: Darstellung der Arbeitnehmergruppen

	2012	2011
Vollzeit-Mitarbeiter	117	117
Teilzeit-Mitarbeiter	17	17
Nebenberufliche Mitarbeiter	16	18
Auszubildende	10	9
<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>161</b>
Vollzeitäquivalente	140,11	139,52

## 9. Abschlussprüferhonorar

Auf die Angaben zu den Honoraren des Abschlussprüfers der Gesellschaft nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet, da diese Angaben im Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH, als einbeziehendem Mutterunternehmen, enthalten sind.

der WVV Wiesbaden Holding GmbH, Wiesbaden, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger unter Angabe der HRB-Nummer 11941 veröffentlicht wird. Die WVV stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und den größten Kreis von Unternehmen auf.

Wiesbaden, 31.03.2013  
GWW Wiesbadener Wohnbau-  
gesellschaft mbH

## 10. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

Die Jahresabschlüsse der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH sowie der mit ihr verbundenen Unternehmen werden in den Konzernabschluss



Xaver Braun

(Geschäftsführer)



Stefan Storz

(Geschäftsführer)

Tab. 15: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Dr. Helmut Georg Müller Vorsitzender	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ass. Volker von Franqué Stellvertr. Vorsitzender (bis 09.05.2012)	Bankdirektor a. D.	Direktor a. D. der Dresdner Bank AG Wiesbaden
Peter Luef	Vorstand	Finanzvorstand der Didier-Werke AG
Bernhard Lorenz	Rechtsanwalt	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden (CDU)
Ulrich Weinerth	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden (CDU)
Dr. Stefan John	Vorstand	Vorstand der Dyckerhoff AG
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden (Bündnis 90/Die Grünen)
Axel Imholz (seit 12.09.2012 stellv. Vorsitzender)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sven Gerich	Geschäftsführer	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden (SPD)
Heinz Höning (seit 12.09.2012)	Bankkaufmann	Habbel, Pohlig & Partner

## ANLAGENSPIEGEL 2012

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2012	Zugänge Geschäftsjahr 2012	Abgänge Geschäftsjahr 2012	Umbuchungen 2012	Umwid- mungen 2012	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2012
<b>Anlagevermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b> (+/-)	<b>EUR</b> (+/-)	<b>EUR</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>860.860,27</b>	<b>195.983,45</b>	<b>121.880,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>934.963,08</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	452.844.823,41	7.754.425,48	4.541.125,02	-60.948,83	-50.785,23	455.946.389,81
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.661.347,90	225.547,30	0,00	0,00	0,00	7.886.895,20
Grundstücke ohne Bauten	313.405,30	0,00	81.928,68	0,00	0,00	231.476,62
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.520.027,59	463.942,07	53.314,42	0,00	0,00	2.930.655,24
Anlagen im Bau	778.481,54	8.944.134,99	0,00	154.970,34	847.714,27 <sup>2</sup>	10.725.301,14
Bauvorbereitungskosten	107.018,30	30.599,88	0,00	-94.021,51 <sup>3</sup>	0,00	43.596,67
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>464.225.104,04</b>	<b>17.418.649,72</b>	<b>4.676.368,12</b>	<b>0,00</b>	<b>796.929,04</b>	<b>477.764.314,68</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Ausleihungen an Gesellschafter	6.030.000,00	1.000.000,00	0,00 <sup>1</sup>	-7.030.000,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.000.000,00	0,00	15.000,00 <sup>1</sup>	7.030.000,00	0,00	12.015.000,00
Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
Sonstige Ausleihungen	14.143,01	0,00	834,28 <sup>1</sup>	0,00	0,00	13.308,73
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>11.045.123,01</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>15.834,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.029.288,73</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>476.131.087,32</b>	<b>18.614.633,17</b>	<b>4.814.083,04</b>	<b>0,00</b>	<b>796.929,04</b>	<b>490.728.566,49</b>

<sup>1</sup>Tilgungen<sup>2</sup>Umbuchung ins UV<sup>3</sup>Umbuchung Anlagen im Bau

AfA kumuliert 01.01.2012	Afa Zugang 2012	Afa Abgang 2012	Afa Um- buchungen 2012	Afa Um- widmungen 2012	AfA kumuliert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR	EUR	EUR
<b>699.790,24</b>	<b>93.283,97</b>	<b>121.880,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>671.193,57</b>	<b>263.769,51</b>	<b>161.070,03</b>
129.818.279,80	6.356.647,37	1.703.832,93	0,00	0,00	134.471.094,24	321.475.295,57	323.026.543,61
2.539.177,30	230.776,05	0,00	0,00	0,00	2.769.953,35	5.116.941,85	5.122.170,60
1.960,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.960,68	229.515,94	311.444,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.666.866,64	232.498,51	53.314,42	0,00	0,00	1.846.050,73	1.084.604,51	853.160,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.725.301,14	778.481,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.596,67	107.018,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>134.026.284,42</b>	<b>6.819.921,93</b>	<b>1.757.147,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139.089.059,00</b>	<b>338.675.255,68</b>	<b>330.198.819,62</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.030.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.015.000,00	5.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.308,73	14.143,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.029.288,73</b>	<b>11.045.123,01</b>
<b>134.726.074,66</b>	<b>6.913.205,90</b>	<b>1.879.027,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139.760.252,57</b>	<b>350.968.313,92</b>	<b>341.405.012,66</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2012

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfand- o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicher- ung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	229.027.157,06 <i>(228.852.464,75)</i>	15.901.649,02 <i>(6.309.685,46)</i>	84.743.896,22 <i>(72.207.375,93)</i>	128.381.611,82 <i>(150.335.403,36)</i>	98.681.618,36 <i>(96.464.461,73)</i>	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	10.938.001,20 <i>(52.696.315,89)</i>	950.519,62 <i>(861.683,34)</i>	647.262,75 <i>(3.781.862,16)</i>	9.340.218,83 <i>(48.052.770,39)</i>	956.285,86 <i>(42.596.677,27)</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	23.239.456,95 <i>(21.032.625,70)</i>	23.239.456,95 <i>(21.032.625,70)</i>				
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	506.034,97 <i>(388.204,59)</i>	506.034,97 <i>(388.204,59)</i>				
Aus Betreuungstätigkeit <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>(43.075,00)</i>	0,00 <i>(43.075,00)</i>				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	2.439.070,00 <i>(2.968.552,98)</i>	2.439.070,00 <i>(2.968.552,98)</i>				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>(442.913,07)</i>	0,00 <i>(442.913,07)</i>				
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	51.320.734,30 <i>(9.916.010,37)</i>	10.996.642,94 <i>(2.766.010,37)</i>	2.357.207,25 <i>(7.150.000,00)</i>	37.966.884,11 <i>(0,00)</i>	40.924.254,66 <i>(0,00)</i>	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.817.849,61 <i>(320.270,99)</i>	1.817.849,61 <i>(320.270,99)</i>				
<b>Gesamt <i>Vorjahr</i></b>	<b>319.288.304,09</b> <i>(316.660.433,34)</i>	<b>55.851.223,11</b> <i>(35.133.021,50)</i>	<b>87.748.366,22</b> <i>(83.139.238,09)</i>	<b>175.688.714,76</b> <i>(198.388.173,75)</i>	<b>140.562.158,88</b> <i>(139.061.139,00)</i>	

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2012

Rückstellungen für:	Stand 01.01.2012	Verbrauch 2012	Auflösung 2012	Zuführung 2012	Abzinsung 2012	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	2.846.924,58	2.661.312,45	185.612,13	4.282.500,00	0,00	4.282.500,00
Drohende Verluste	0,00	0,00	0,00	95.000,00	0,00	95.000,00
Gewährleistung	713.761,20	59,56	54.862,92	1.213.777,65	52.590,34	1.820.026,03
Betriebskosten	1.254.397,27	1.150.602,79	103.794,48	1.623.152,56	0,00	1.623.152,56
Sächliche Verwaltungskosten	1.724.693,68	192.205,79	50.417,72	251.424,35	0,00	1.733.495,52
Abschluss- und Prüfungskosten	46.000,00	39.965,44	6.034,56	38.400,00	0,00	38.400,00
Nicht genommener Urlaub	188.539,33	188.539,33	0,00	202.543,57	0,00	202.543,57
Interne Jahresabschlusskosten	40.000,00	40.000,00	0,00	40.000,00	0,00	40.000,00
Altersteilzeit	222.304,11	0,00	88.804,11	0,00	5.005,05	128.494,95
Überstunden	27.674,81	27.674,81	0,00	41.021,31	0,00	41.021,31
Steuerberatung	16.000,00	16.000,00	0,00	17.000,00	0,00	17.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	57.000,00	57.000,00	0,00	59.000,00	0,00	59.000,00
Prozessrisiken	144.500,00	20.224,18	0,00	441.224,18	0,00	565.500,00
Bauvorhaben	80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00
	<b>7.361.794,98</b>	<b>4.393.584,35</b>	<b>489.524,92</b>	<b>8.305.043,62</b>	<b>57.595,39</b>	<b>10.726.133,94</b>

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS AN DIE GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über die Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und Unternehmensplanung sowie bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Im Geschäftsjahr 2012 haben drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats, eine konstituierende Sitzung sowie eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2012 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 5. April 2013 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 05. Juni 2013 den Prüfungsbericht. Das Jahresergebnis (= Bilanzgewinn) beträgt 5.910.672,79 EUR. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 8. Mai 2013. An der Sitzung des Prüfungs-

ausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats nahm die PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die PricewaterhouseCoopers AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat daher den Jahresabschluss und den Lagebericht in seiner Sitzung vom 5. Juni 2013 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, im Juni 2013

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahres-

abschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere

Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 5. April 2013

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Raimund Kleine ppa. Stefan Wißenbach  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

