



GESCHÄFTSBERICHT 2015



INHALT

04

Interview

08

Besondere Momente

16

Unsere Aufgabe:
Zurück zu den Wurzeln

22

Nachhaltig engagiert

30

GWW inside

40

Bilanz, Gewinn- und
Verlustrechnung

VORWORT

„Eine Stadt braucht ausreichende Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsgruppen – auch für sozial Schwächere.“



Bürgermeister Arno Goßmann, Sozialdezernent und AR-Vorsitzender der GWW

INTERVIEW MIT BÜRGERMEISTER ARNO GOSSMANN, SOZIALDEZERNENT UND AR-VORSITZENDER DER GWW

Herr Goßmann, Sie sind seit 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrates der GWW, hatten zudem bereits viele Jahre diese Funktion auch bei der Schwestergesellschaft GeWeGe inne, kennen also beide Wohnungsunternehmen buchstäblich aus „dem Effeff“. Inwieweit hat sich die Rolle der städtischen Gesellschaften auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden in den letzten Jahren verändert?

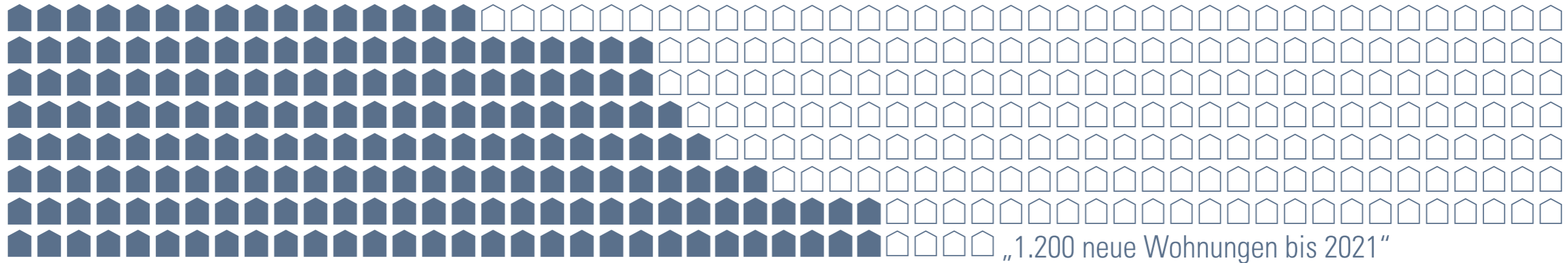
A. Goßmann: Die Wohnungsgesellschaften übernehmen eine wichtige Steuerungsfunktion – insbesondere wenn es um die Bereitstellung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geht. Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Viele Menschen wollen hier leben und fragen entsprechend Wohnraum nach. Da die Ausweitung des Wohnungsangebotes insgesamt nicht mit der Nachfrage Schritt halten konnte, lässt sich in Wiesbaden das beobachten, was aktuell in allen prosperierenden Standorten passiert: Die Mietpreise legen zu. Es sind jedoch nicht alle in der wirtschaftlichen Lage, sich jeden Mietpreis leisten zu können, der auf dem freien Markt aufgerufen wird. Das gilt für die Krankenschwester ebenso wie für den Polizisten, den Busfahrer oder die Verkäuferin. Eine Stadt braucht ausreichende Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsgruppen – auch für sozial Schwächere. Genau dafür ist es gut, dass es mit der GWW und GeWeGe zwei kommunale Gesellschaften gibt, die 2008 unter der Marke der GWW ihre Kräfte gebündelt haben, um diese Aufgabe effizient und effektiv lösen zu können.

Ist sozialer Wohnungsbau also wieder ein Thema?

Der ausdrückliche Auftrag der städtischen Wohnungsgesellschaften ist in der Tat, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Dazu greift die GWW auf unterschiedliche Weise preisdämpfend in den Markt ein. Zum einen hat sich das Unternehmen dazu verpflichtet, maximal den Mittelwert des Mietspiegels aufzurufen. Damit kostet eine GWW-Wohnung im Schnitt rund 7 Euro pro Quadratmeter und somit deutlich weniger als die aktuellen Angebotsmieten. Jemand, der in Wiesbaden gezielt nach einer Neubauwohnung sucht, muss also nicht zwangsläufig den höchsten Preis bezahlen. Parallel dazu investiert die GWW auch wieder verstärkt in das preisgünstige Segment. Was wir jedoch nicht wollen, ist, Problemlagen von morgen zu bilden. Insofern gilt es, preisgünstigen Wohnraum im gesamten Stadtgebiet zu schaffen und die Aktivitäten nicht nur auf einen räumlichen Schwerpunkt zu konzentrieren – eine soziale Durchmischung in den Wohngebieten zu erlangen, ist hier für uns entscheidend.



kostet eine GWW-Wohnung und somit deutlich weniger als die aktuellen Angebotsmieten.



2012 hat die GWW ein Wohnungsneubauprogramm aufgelegt, wonach auf eigenen Grundstücken bis 2021 rund 1.200 neue Wohnungen geschaffen werden sollen. Das Gros davon ist bereits fertiggestellt worden bzw. wird 2015 und 2016 auf den Weg gebracht sein. Wie geht es weiter?

Zutreffend ist, dass die GWW in den letzten Jahren einen sehr hohen Takt vorgegeben hat und in Wiesbaden zweifelsohne zu den treibenden Kräften im Wohnungsneubau zählt. Mit der Umsetzung des Wohnungsneubauprogramms sind wir deshalb in großen Schritten vorangekommen. Jetzt geht es darum, weitere Flächen bereitzustellen. Dass Wiesbaden dynamisch wächst, ist eine der Herausforderungen, die die Stadt annehmen und lösen muss. Wenn wir das Mietniveau inklusive der Nebenkosten auch für Einkommenschwächere auf einem erschwinglichen Level halten wollen, gibt es nur eine Antwort: bauen, bauen, bauen! Dabei müssen wir auch unsere Anstrengungen intensivieren, wieder mehr Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Des Weiteren ist es wichtig, dass wir an der hohen Sanierungsquote festhalten. Die GWW liegt mit einer Quote von mittlerweile fast drei Prozent deutlich über dem, was von der Bundesregierung gefordert und bislang bundesweit umgesetzt wird. Denn die Reduktion der CO₂-Belastung wirkt sich auf das Klima in der Stadt positiv aus.

„Wenn wir das Mietniveau inklusive der Nebenkosten auch für Einkommenschwächere auf einem erschwinglichen Level halten wollen, gibt es nur eine Antwort: bauen, bauen, bauen!“

Sehen Sie die Wohnungsgesellschaften für die anstehenden Aufgaben gut gerüstet?

Eindeutig: Ja! Dass beide Gesellschaften 2008 unter einem Dach zusammengeführt wurden, war ein bedeutender Schritt, der eine Menge Synergieeffekte freigesetzt hat. Die GWW hat 2015 ein Rekordergebnis erzielt. Wirtschaftliche Stärke ist die Grundvoraussetzung dafür, die wohnungspolitischen Ziele erreichen zu können. Ich freue mich allerdings auch sehr darüber, dass die GWW sehr viel mehr für Wiesbaden leistet.

Sie sprechen von der berühmten Stadttrendite?

Das außerordentliche Engagement, das die GWW beispielsweise mit dem LuWiA-Team für die älteren Mieterinnen und Mieter leistet, ist bemerkenswert. Es freut mich sehr zu sehen, in welchen gesellschaftlichen Belangen sich die GWW engagiert, und zwar ohne dass sie dazu verpflichtet wäre. Die verschiedenen Initiativen verdeutlichen, was man alles tun kann, um Nachbarschaften in einem Wohnquartier wieder Leben einzuhauchen. Kein Mensch will wirklich alleine sein, erst recht nicht im Alter. Gleichzeitig zeigt sich auch, dass viele ältere Bürgerinnen und Bürger möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben wollen. Die Resonanz auf die Kümmerer-Initiative in AKK und die bislang gemachten Erfahrungen mit den Wohnbetreuern zeigen, wie groß die Sehnsucht bei Menschen sein kann, miteinander ins Gespräch zu kommen und füreinander da zu sein. Der erfreuliche Nebeneffekt ist, dass sich durch solche Initiativen auch das Sicherheitsgefühl der Bewohner in einem Viertel verbessert.

Das klingt so, als leiste die GWW einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität.

Das bürgerschaftliche Engagement ist Ausdruck einer verantwortungsvollen Unternehmensführung in und für unsere Stadt und dafür bin ich als Bürgermeister und Sozialdezernent sehr dankbar.

Herr Goßmann, haben Sie herzlichen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Alexandra May.

BESONDERE MOMENTE

JANUAR

LANDESMINISTERIN ÜBERGIBT GWW FÖRDERBESCHIED

Zum allerersten Mal in der Unternehmensgeschichte der GWW hat ein hochrangiges Mitglied der hessischen Landesregierung seinen persönlichen Besuch angekündigt: Priska Hinz, Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, überreichte am 14. Januar 2015 den Förderbescheid für das Wohnungsbauprojekt in der Imaginstraße höchstpersönlich. Das Wohnhaus mit insgesamt 18 Einheiten entsteht im Zuge des Entwicklungsprogramms, bei dem Potenziale auf unternehmenseigenen Grundstücken zur Arrondierung bestehender Wohnquartiere genutzt werden. Der Neubau in der Imaginstraße 15 komplettiert ein denkmalgeschütztes Wohnkarree. Um der steigenden Nachfrage nach altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen, sind die 16 Wohnungen explizit auf die Bedürfnisse dieser Nachfragegruppe zugeschnitten. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahmen beläuft sich auf rund 3,3 Mio. Euro. Damit das Gros der Wohnungen mit 6,50 Euro pro Quadratmeter zu einem besonders günstigen Mietzins angeboten werden kann, wurde der Bau mit Mitteln der Stadt und des Landes finanziert. Ende 2015 konnten die Mieter in die neuen Wohnungen einziehen.

Kam persönlich vorbei:
Ministerin Priska Hinz



NEUBAUAKTIVITÄTEN IN KOSTHEIM NEHMEN GESTALT AN

Nach nur wenigen Monaten Bauzeit konnte am 20. Januar in der Bregenzer Straße 7–9 in Kostheim der Richtkranz für 19 neue Mietwohnungen im preisgünstigen Segment hochgezogen werden. Im Herbst waren diese bereits bezugsfertig. Zusammen mit den 16 Wohnungen, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Passauer Straße 36a und 38a entstanden sind, ist es das zweite Neubauprojekt, das die GWW in Kostheim realisiert. Insgesamt sind in diesem Stadtteil über 60 neue Mietwohnungen geplant, die bis 2017 auf eigenen Grundstücken entstehen. Neben den rund 12 Mio. Euro, die für die Errichtung neuer Wohnhäuser aufgewendet werden, investiert die GWW zudem im Schnitt jährlich 2,5 Mio. Euro in die energetische Sanierung des Gebäudebestands sowie weitere 5 Mio. Euro pro Jahr für die Umsetzung baulicher Maßnahmen.

Auch in Kostheim
entstehen neue
GWW-Wohnungen.



EMOTIONALER ABSCHIED: XAVER BRAUN GEHT IN DEN RUHESTAND

Stehende Ovationen gab es am 30. Januar im Thalhaus beim Abschiedsempfang für den scheidenden GWW-Geschäftsführer Xaver Braun, der sich „fassungslos“ und sichtlich gerührt von dem großen Lob zeigte, das ihm Bürgermeister Arno Goßmann für seine Arbeit aussprach. Gänzlich überrascht wurde Xaver Braun jedoch vom Abschiedsgeschenk, das ihm die Mitarbeiter zum guten Schluss präsentiert haben. Zum Ohrwurm „Happy“ von Pharell Williams brachten GWW-Mannschaft, Geschäftspartner und auch Mieter in einem rund dreiminütigen Videoclip zum Ausdruck, wie glücklich sie über die rund 14 Jahre sind, in der er die Geschichte der Wohnungsgesellschaften GWW und GeWeGe mit verantwortet hat.

War überrascht und
erfreut zugleich:
Xaver Braun.



FEBRUAR

STARTSCHUSS FÜR DIE 5. STAFFEL WOHNBETREUER

Seit dem 1. Februar 2015 sind die Wohnbetreuer wieder mit Unterstützung der GWW unterwegs. Bislang erleichterten die Wohnbetreuer vor allem älteren Menschen den Alltag. Neu ist, dass die Wohnbetreuer nunmehr für alle GWW-Mieter im Einsatz sind. Insgesamt sechs Personen, die lange keine Arbeit fanden, durchliefen zunächst einen intensiven Auswahl- und Qualifizierungsprozess, bevor sie bereit für ihren Einsatz als Wohnbetreuer waren. 2008 fiel der Startschuss für die erste Staffel des Modellprojekts, das seitdem insgesamt fünf Mal neu aufgelegt worden ist. Jede Staffel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Wurde komplett überarbeitet:
das Wohnbetreuer-Konzept.



MÄRZ

QUARTIER DANTESTRASSE MACHT SCHULE

Es war zwar nur eine von vielen, gleichwohl aber die größte Baustelle von allen, die die GWW 2015 in Wiesbaden verantwortet hat. Über 10.000 Quadratmeter Wohnfläche und 142 Tiefgaragenstellplätze sind dort entstanden. Dabei war die Aufgabenstellung, einen guten Plan für die Neubebauung des Grundstücks zu entwerfen, nicht zuletzt aufgrund der Angrenzung an den stark befahrenen Gustav-Stresemann-Ring eine ziemliche Herausforderung. Denn ausgerechnet zu dieser Seite befindet sich die begehrte Südlage. Doch wer will schon gerne von seinem Balkon aus direkt auf eine vierspurige zentrale Verkehrsachse schauen? Die Architekten des Darmstädter Büros Kramm + Strigl haben zusammen mit den Planern von der GWW die Aufgabe schließlich so gut gelöst, dass die Bewohner weder auf Tageslicht und noch einen schönen und zugleich ruhigen Außenbereich verzichten müssen. Das hat sich herumgesprochen. Daher kamen in regelmäßigen Abständen Berufsschulklassen vorbei, um sich im Rahmen einer Baustellenführung die Besonderheiten dieses Bauvorhabens erläutern zu lassen. Die Bauarbeiten wurden pünktlich fertig. Ab Mai konnten bereits die ersten Bewohner des neuen Stadtquartiers einziehen.



LUWIA ZIEHT ZURÜCK INS HESSENHAUS

Etliche Jahre hatte die Abteilung „LUWiA – Leben und Wohnen im Alter“ ihren Sitz in der Friedrichstraße. 2015 kehrte das Team zurück ins Hessenhaus und bezog die neu gestalteten Räume im vierten Obergeschoss, die für die älteren Mieter barrierefrei zu erreichen sind.



Unter einem Dach vereint: die GWW im Hessenhaus.

MAI

SCHÜLER DES TASCHENGELDPROJEKTES LADEN EIN

Nach intensiver Vorbereitungszeit fiel im September 2014 in Biebrich der Startschuss für das erste Taschengeldprojekt, das auf einer Kooperation zwischen der Riehlschule, dem BauHof der Caritas und der GWW basiert. Sechs bis acht Schüler der Riehlschule treten seitdem einmal in der Woche direkt nach der Schule an, die Grünflächen in den Wohnquartieren der GWW von achtlos weggeworfenen Abfällen zu befreien. Ausgerüstet mit speziellen Greifzangen und Handschuhen gehen sie Woche für Woche sorgfältig ans Werk. Auf rund 100 Hektoliter Abfall addiert sich das erste Zwischenergebnis ihres Engagements, über das sie am 27. Mai gegenüber Journalisten im Rahmen ihres ersten offiziellen Pressetermins voller Stolz ausführlich berichteten.



Neue Wohnungen entstehen auch durch Aufstockung von Bestandsgebäuden.



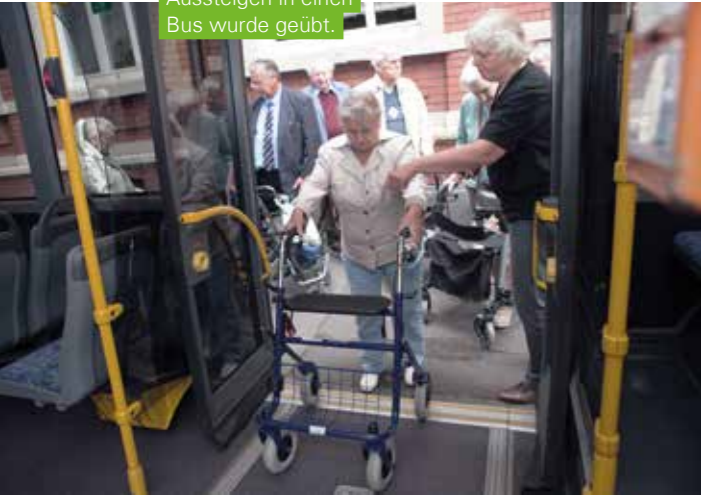
JUNI

REKORDMARKE IM WOHNUNGSNEUBAU ERREICHT

Am 9. Juni 2015 war in der Joachim-Ringelnetz-Straße 1–5 der Zeitpunkt gekommen, den Richtkranz hochzuziehen. Bis zum Jahresende waren die insgesamt 18 Mietwohnungen bezugsfertig, von denen fünf Wohnungen neu entstanden sind. Durch das Aufstocken dafür geeigneter Bestandsgebäude – wie in der Joachim-Ringelnetz-Straße –

und die Errichtung von Ergänzungsbauten auf GWW-eigenen Grundstücken werden 2015 rund 370 Wohnungen bezugsfertig. Das Fertigstellungsvolumen an neuem Wohnraum erreicht damit einen Rekordwert. Parallel zu den Bauarbeiten laufen bereits die Planungen für die nächsten 360 Einheiten auf Hochtouren.

Auch das Ein- und Aussteigen in einen Bus wurde geübt.



1. ROLLATOR-TRAINING EIN VOLLER ERFOLG

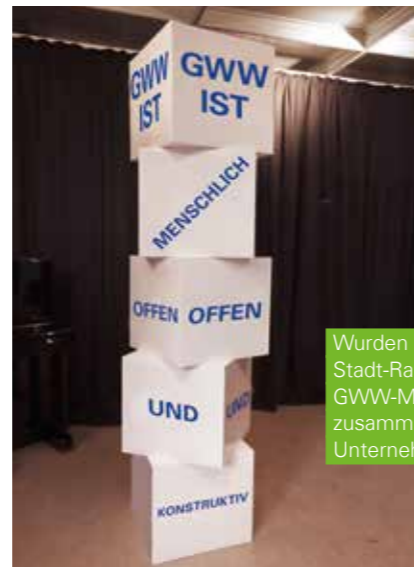
Die Premiere am 23. Juni in der Turnhalle Biebrich war ein voller Erfolg: Über 150 Interessenten hatten sich auf die Ankündigung des Turnvereins Biebrich e.V., ein Rollator-Sicherheitstraining anzubieten, telefonisch gemeldet. Rund 30 Teilnehmer konnten sich schließlich einen der begehrten Plätze sichern. Unter fachkundiger Anleitung konnte man viel Wissenswertes über den richtigen Umgang mit der Gehhilfe lernen. Einen Übungsparcours gab es obendrein, um das

Erlernte gleich in die Praxis umzusetzen. Die ESWE stellte eigens für dieses besondere Training einen Bus zur Verfügung, damit die Teilnehmer das sichere Ein- und Aussteigen üben konnten. Das GWW-Team „LuWiA“ unterstützte die Veranstaltung personell und finanziell.

JULI

MITARBEITER FEIERN DIE ENTWICKLUNG IHRES UNTERNEHMENSLEITBILDES

Am 9. Juli wurde in der Unternehmensgeschichte der GWW ein neues Kapitel aufgeschlagen: Unter dem Titel „Wir sind GWW“ wurden die Ergebnisse eines langen Entwicklungsprozesses vorgestellt, die von der Geschäftsführung und Mitarbeitern gemeinsam erarbeitet worden sind: die ersten Unternehmensleitlinien und Führungsgrundsätze der GWW.



Wurden im Rahmen der Stadt-Rallye von den GWW-Mitarbeitern zusammengetragen: die Unternehmenswerte.

AUGUST

NEUBAU WALDSTRASSE WIRD „ULRICH-WEINERTH-HAUS“



Das Neubau-Ensemble, das ab 2016 im südlichen Teil der Waldstraße entsteht, wird Ulrich Weinerth gewidmet. Als langjähriges Mitglied des GWW-Aufsichtsrates war er dem Unternehmen stets ein fairer wie verlässlicher Berater, der mit seinem großen Erfahrungsschatz, Engagement und Herzblut die Entwicklung der GWW

fachlich versiert begleitet hat. Als Vorsitzender des Ausschusses für Soziales und Gesundheit behielt Ulrich Weinerth auch in der Funktion des Aufsichtsratsmitglieds immer die Interessen der Mieter im Auge. Er verstarb unerwartet Ende Juni. Mit der namentlichen Widmung der Neubauten in der Waldstraße will man seinem sozialen Engagement eine besondere Ehre erweisen. Im Lauf des Jahres 2017 werden die insgesamt 39 Wohnungen bezugsfertig sein.

Sorgt bundesweit für Aufsehen: der Vergleich von Energiestandards.



ERSTE ZWISCHENAUSWERTUNG „MODELLQUARTIER F“

Die erste Zwischenbilanz des Modellprojekts „Quartier F“, bei dem die GWW in Wiesbaden-Südost auf einem Grundstück Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Energieeffizienzstandards errichtet hat, fällt nüchtern aus: Denn den höheren Baukosten, die für ein Passivhaus aufgewendet werden müssen, stehen bislang kaum messbare Einsparungen bei den Betriebskosten gegenüber. Der Stromverbrauch der beiden Passivhäuser ist sogar deutlich höher als bei den EnEV-Häusern. Das Modellprojekt stößt bundesweit auf starkes Interesse, weil zum ersten Mal Gebäude miteinander verglichen werden können, die hinsichtlich ihrer Lage, der Ausrichtung, Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant sind und sich nur durch die Bau-standards voneinander unterscheiden. Inwieweit sich die Differenz bei den Verbrauchswerten manifestiert, sollen die Auswertungen von weiteren zwei Jahren zeigen.

SEPTEMBER/OKTOBER

NOTHILFE BEI DER FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Im September bat die hessische Landesregierung die Stadt Wiesbaden bei der Unterbringung von Flüchtlingen um Unterstützung. Bei der Identifizierung von kurzfristig zur Verfügung stehenden Unterkünften wurden auch die leerstehenden Wohnhäuser der GWW im Weidenborn in Betracht gezogen. Ursprünglich sahen die Planungen vor, die Gebäude aufgrund ihrer schadhaften Bausubstanz durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen. Um die Menschen in den Herbst- und Wintermonaten nicht in Zelten unterzubringen, sondern ihnen ein wetterfestes Dach über dem Kopf zu geben, wurde die Realisierung der Neubaumaßnahmen auf das Folgejahr verschoben. Auch die zum Abriss bestimmten Gebäude auf dem 13.000 Quadratmeter umfassenden Areal am Langendellschlag im Stadtteil Dotzheim stellte die GWW zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Vorgesehen ist, auf dem Grundstück ebenfalls ein neues Stadtteilquartier mit etwa 250 Wohnungen zu errichten.

ZWISCHENBILANZ „ZEHN JAHRE RESTRUKTURIERUNG WEIDENBORN“

Zehn Jahre nach Beginn der umfangreichsten Restrukturierungsmaßnahme in der Geschichte der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) sind mit insgesamt 583 Wohnungen bereits 75 Prozent des geplanten Bauvolumens im Weidenborn fertiggestellt. Der Rückbau des Wohnungsbestands in dem Wohngebiet war 2005 notwendig geworden, weil die Häuser aus den 1950er Jahren durch Rissbildungen und Schiefstellungen nicht mehr dauerhaft bewohnbar waren. 2015 sind mit der Fertigstellung der Bauabschnitte „B“, „H“ und „E“ insgesamt 161 neue Wohnungen entstanden. 2016 werden sukzessive die letzten Abschnitte mit insgesamt 192 Wohnungen in Angriff genommen. Voraussichtlich Anfang 2019 wird die Restrukturierung des Wohngebietes abgeschlossen sein.



Im Weidenborn wurden auch neue Spielplätze geschaffen.

NOVEMBER

HERMANN KREMER WIRD IN DIE WIM-GESCHÄFTSFÜHRUNG BERUFEN

Am 25. November beschließt der Aufsichtsrat der Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Hermann Kremer (62) mit sofortiger Wirkung zum Mitglied der Geschäftsführung zu bestellen.



Hat viele Funktionen inne: Dipl.-Kaufmann Hermann Kremer.

Hermann Kremer hatte bei der WIM bereits Prokura inne und wird in seiner Funktion als Mitglied der Geschäftsleitung unter anderem für die Schwerpunkte Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich zeichnen.

DEZEMBER

BAUANTRAG FÜR 2. BAUABSCHNITT DANTESTRASSE EINGEREICHT

Die Planungen für den zweiten Bauabschnitt in der Dantestraße konnten vor Jahresende abgeschlossen und damit auch der Bauantrag noch Mitte Dezember eingereicht werden. Im Laufe des nächsten Jahres soll der Startschuss für die Umsetzung der Baumaßnahmen fallen. Vorgesehen ist, auf dem bislang noch freien Baufeld bis 2018 knapp 80 neue Wohnungen sowie Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt beläuft sich auf etwa 15 Mio. Euro.



UNSERE AUFGABE: ZURÜCK ZU DEN WURZELN

Die GWW war 1949 das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen, das nach dem Krieg in Wiesbaden von führenden Wirtschafts- und Industrieunternehmen zusammen mit der Stadt gegründet wurde. Der Auftrag war seinerzeit von allen Beteiligten klar definiert: für eine breite Bevölkerung zügig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im 21. Jahrhundert hat dieser ursprüngliche Auftrag wieder an Bedeutung gewonnen – und das mehr denn je.

Kurze Wege, optimale Infrastrukturen und die Erwartung auf eine attraktive Lebensqualität zählen zu den Entscheidungsparametern, die für immer mehr Menschen die Stadt zum Wohnort erster Wahl erscheinen lassen. Die hessische Landeshauptstadt zählt zu den Standorten in Deutschland, in denen sich die Effekte des Megatrends Urbanisierung seit einigen Jahren zweifelsfrei nachvollziehen lassen. Denn die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist

durch eine anhaltend hohe Dynamik gekennzeichnet: Während man in Wiesbaden Ende 2012 rund 278.000 Einwohner zählte, waren es 2014 bereits über 280.000 und im Frühjahr 2016 schon knapp 288.000 Menschen. In weniger als vier Jahren ist die Bevölkerung in Wiesbaden also um 3,6 Prozent angewachsen und damit deutlich schneller, als alle Prognosen dies jemals erwarten ließen. Diese Entwicklung stellt die Stadtplanung inzwischen vor große Herausforderungen, denn sie muss die strategisch richtigen Weichenstellungen vornehmen. Doch damit nicht genug. Stadtplanung ist zunehmend auch gefordert, die unterschiedlichen Interessen bei der zukünftigen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen sorgfältig auszubalancieren. Die Beantwortung der Frage, ob Flächenpotenziale eher für die Schaffung von Wohnraum oder eher für die Entwicklung von neuem Gewerbe genutzt oder gar nicht bebaut werden sollen, ist in diesem Kontext nur eine



von vielen Aufgaben, die gelöst werden müssen. Gute Stadtplanung wird längst nicht mehr nur als ein Interessenausgleich zwischen der Zivilgesellschaft und der Wirtschaft verstanden. Immer häufiger geht es auch um Konkurrenzsituationen, die zwischen etablierten Bewohnern eines Stadtquartiers und den neu Ankommenden entstehen. Dabei zählen die Schutzsuchenden, die über unterschiedliche Fluchtwege versuchen, der ökonomischen und politischen Instabilität ihrer Heimat zu entkommen, keineswegs zu der Gruppe der größten Wohnungsnachfrager, die diese Konkurrenzsituation zusätzlich beeinflussen – „unterbringen“ ist schließlich nicht mit „wohnen“ gleichzusetzen.

Die bis Ende 2015 stark zunehmenden Flucht- und Wanderungsbewegungen haben dennoch den Blick auf die Situation der Wohnungsmärkte in den prosperierenden Regionen deutlich geschärft und dazu beigetragen, die politischen Akteure für die Dringlichkeit des Handelns zusätzlich zu sensibilisieren. Die eigentlichen Nachfrager auf den Wohnungsmärkten, für die in den Wachstumskernen mit zunehmender Notwendigkeit Wohnraum benötigt wird, sind die Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen. Wenn man Segregationsprozessen durch eine monostrukturelle Ausweitung des Angebotes keinen Auftrieb geben möchte, müssen dafür nachhaltig funktionierende Konzepte entwickelt werden.

FAUSTFORMEL: INNEN VOR AUSSEN

Der anhaltende Urbanisierungstrend findet in der stadtplanerischen Entwicklungsregel „Innen vor Außen“ seinen Ausdruck. Unbestritten: Viele gute Gründe sprechen dafür, Wohnungsneubau in innerstädtischen Lagen den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben: Zusätzliche Eingriffe in die Landschaft können vermieden und im Gegenzug dazu bereits vorhandene Infrastrukturen und Erschlie-

„Der **Anspruch** der Menschen an ihren Lebensraum hat sich im 21. Jahrhundert **grundlegend verändert.**“



Spielte beim Leitbild-Event eine tragende Rolle: das GWW-Logo.

43%

der Angebote an geförderten Wohnungen in Wiesbaden werden durch die GWW bereitgestellt.



lungen besser genutzt werden. Doch die Widerstände innerhalb der Bevölkerung, innerstädtische Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren, nehmen zu. Und nicht nur das.

BEWUSSTSEIN FÜR NOTWENDIGKEITEN SCHAFFEN

Inzwischen wird nahezu jede zweite größere innerstädtische Projektentwicklung in Deutschland durch Bürgerproteste entweder verzögert, auf unbestimmte Zeit gestoppt oder manchmal sogar auch gänzlich verhindert. Die Bundesregierung hat auf diese Entwicklung reagiert und Ende November 2015 ein Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus vorgestellt. Die „Wohnungsbau-Offensive“ umfasst insgesamt zehn Punkte, mit denen der Bund im Rahmen seiner Kompetenzen und Möglichkeiten gemeinsam mit den Ländern und Kommunen, aber auch der Wohnungswirtschaft auf eine spürbare Entlastung auf den Wohnungsmärkten hinwirken will. Dabei steht auch eine gezielte Image-Kampagne auf der Agenda, mit der man „eine größere Akzeptanz des Wohnungsbaus in der Bevölkerung“ bewirken will. Konkret geht es darum, „ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit des Neubaus und die positive Wahrnehmung der Innenentwicklung und Nachverdichtung“ zu schaffen. Doch mit einer Verbesserung des Investitionsklimas alleine ist es nicht getan.

„Unsere Mission: Wir wollen Menschen, die in Wiesbaden leben, ein schönes Zuhause geben.“

NEUE URBANITÄT VERLANGT NACH ANPASSUNGEN

Vielfach verhindern auch rechtliche Hemmnisse die Nutzung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen sowie die Umwidmung von nicht mehr benötigten Gewerbeimmobilien. Die Bundesregierung hat deshalb in ihrem Zehn-Punkte-Programm „Wohnungsbau-Offensive“ angekündigt, mit einer Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen die Innenentwicklung zu erleichtern und dazu bis Ende 2016 eine Bauplanungsrechtsnovelle vorgesehen. Danach ist eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Quartier“ vorgesehen, mit der in innerstädtischen Lagen eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht werden soll, um den Wunsch der Menschen nach einem urbanen Lebensgefühl besser nachzeichnen zu können. Darüber hinaus sollen den Kommunen „erweiterte planerische Ge-

staltungsspielräume“ eingeräumt werden. Bis zum Frühjahr 2016 zeichnete sich allerdings noch nicht ab, ob es gelingt, die Novelle in der noch laufenden Legislaturperiode auf den Weg zu bringen. Sollte dies nicht gelingen, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Aktivitäten so lange ruhen, bis die nächste Bundestagswahl entschieden worden ist – und das ist voraussichtlich Oktober 2017.

DIE GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG: FLÄCHEN MOBILISIEREN

Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Wiesbaden sieht sich die GWW in der Verantwortung, der Stadt ein verlässlicher und engagierter Partner zu sein – insbesondere wenn es um die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen geht.



25-h-Lauf

Denn bezahlbarer Wohnraum ist in Wiesbaden ein Marktsegment, das von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen anhaltend stark nachgefragt wird. Von den insgesamt rund 13.200 Mietwohnungen, die die GWW im Stadtgebiet bewirtschaftet, unterlagen 2015 knapp 3.850 Einheiten der Mietpreisbindung. Das entspricht einer Marktabdeckung von über 40 Prozent. Da im Laufe der Zeit jedoch immer mehr Wohnungen aus dieser Preisbindung herausfallen, ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum eine der zentralen Zukunftsaufgaben.

Zur Erreichung einer diversifizierten Wohnraumversorgungsstruktur verfolgt die GWW kontinuierlich die Zwei-Säulen-Strategie. Danach entsteht preiswerter Wohnraum auf zwei Wegen: zum einen im Rahmen von Neubaumaßnahmen – wie zum Beispiel im 2015 fertiggestellten Stadtteilquartier Dantestraße, wo 15 Prozent der rund 120 Wohnungen gezielt auf

die Wohnbedürfnisse älterer Menschen mit einem niedrigen Haushaltsbudget zugeschnitten wurden. Zum anderen wird regelmäßig in ausgewählten Bestandsobjekten im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ein bestimmter Anteil von Wohnungen im Förderverfahren entwickelt. 2015 konnten so insgesamt mehr als 70 neue preisgünstige Wohnungen dem Markt zugeführt werden. Eine signifikante Intensivierung der Aktivitäten im preiswerten Segment ist ein fester Bestandteil der GWW-Flächenentwicklungsstrategie. Das anvisierte Projektvolumen, das ab 2016 mit Fördermitteln finanziert werden soll, belief sich Ende 2015 auf deutlich über 200 Wohneinheiten.

Das 2013 aufgelegte Wohnungsneubauprogramm der GWW, wonach bis 2021 auf eigenen Grundstücken über 1.200 neue Wohnungen entstehen, bedarf dringend einer Fortschreibung, denn das Entwicklungs-



Hat innerhalb von zehn Jahren sein Gesicht verändert: das Wohngebiet Weidenborn.



potenzial schmilzt mit jeder fertiggestellten Baumaßnahme ab. 2015 wurde mit 353 Einheiten nach 2014 abermals ein Rekordwert an neuen Wohnungen bezugsfertig. Auch 2016 wird bei der GWW durch eine hohe Taktzahl im Wohnungsneubau geprägt sein:

- Zunächst fällt im Weidenborn der Startschuss für die letzten drei Bauabschnitte mit insgesamt 190 Wohnungen.
- Im weiteren Jahresverlauf ist vorgesehen, in der Dantestraße mit dem Bau des zweiten Bauabschnitts mit über 70 Wohnungen zu beginnen.
- Zudem sehen die Planungen vor, die Bauarbeiten für insgesamt 28 neue Wohnungen im Wohngebiet „Waldstraße Süd“ einzuleiten.

Das Investitionsvolumen für diese drei Baumaßnahmen, die ebenfalls ausschließlich auf GWW-eigenen Grundstücksflächen realisiert werden, beläuft sich auf über 62 Mio. Euro. Parallel dazu werden selbst auf kleinster Ebene regelmäßig weitere Entwicklungspotenziale ausgelotet, die sich durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden bieten. Doch die Gelegenheiten dafür sind – nicht zuletzt aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten – rar.

Insgesamt betrachtet sind jedoch aus Sicht der GWW in Wiesbaden deutlich mehr Anstrengungen erforderlich, um eine Wohnraumversorgungsquote zu erreichen, die die Situation auf dem Wohnungsmarkt spürbar entschärfen würde. Ein gewisses Kontingent an Leerstandsreserven ist für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes unverzichtbar.

Experten legen dafür eine Quote von 103 Prozent als Maßstab zugrunde. Danach müssten im Schnitt je 100 Haushalten 103 Wohnungen zur Verfügung stehen, was einer marktaktiven Leerstandsquote von 3 Prozent entspricht. In Wiesbaden lag die Wohnraumversorgungsquote auf Basis der Zahlen von 2014 mit 95,12 Prozent deutlich darunter. Trotz der deutlichen Zunahme der Bautätigkeit – insbesondere durch die GWW – ist davon auszugehen, dass sich das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten weiter verschlechtern wird, weil durch das anhaltend rasante Bevölkerungswachstum immer mehr Nachfrage generiert wird. Die zügige Mobilisierung von Bauland und die Schaffung von Baurechten werden damit zu einer immer größer werdenden Herausforderung, die zügig gelöst werden muss.

Während Stadtentwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts noch in Anlehnung an die Charta von Athen das Konzept „Petropolis“ verfolgte, lautet im 21. Jahrhundert die Zielvorgabe, eine „Ecopolis“ zu schaffen. Und den Kommunen kommt die Aufgabe zu, diesen Paradigmenwechsel zu moderieren. Dass Wiesbaden zu den noch wachsenden Städten in Deutschland zählt, ist ein Indikator für die Attraktivität des Lebensraums. Der Stadt eröffnen sich damit viele Chancen und Handlungsoptionen, sie muss sich nur im Klaren darüber sein, wie sie damit umgehen will.

NACHHALTIG ENGAGIERT

90 Prozent des Tages verbringen Menschen in Immobilien. Es ist daher wenig überraschend, dass annähernd 38 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf Gebäude zurückgehen.¹ Und weil etwa zwei Drittel der Treibhausgasemissionen von Gebäuden durch den Verbrauch von Strom und Heizwärme anfallen, stehen Immobilien auch im Fokus der politischen Klimaschutzagenda.² Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 zu mindern. Konkret in Zahlen ausgedrückt, bedeutet das: Statt der 1.250 Megatonnen CO₂ im Jahr sollen 2020 nur noch maximal 750 Megatonnen CO₂ emittiert werden. Der Weg zum Ziel ist mühsam und erfordert mehr Kraftanstrengung als bislang angenommen. So geht aus dem „Nationalen Zwischenbericht 2014“ hervor, dass es zwar bis 2011 gelungen ist, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 teilweise um rund 25 Prozent pro Jahr zu senken. Doch die Reduktionen sind nicht nachhaltig genug. Denn die Messungen in den darauffolgenden Jahren ergaben, dass die Werte wieder zunahm, statt auf dem reduzierten Niveau zu verharren. Die Ursachen für diese Entwicklung waren schnell ausgemacht: Zum einen führte die gestiegene Stromerzeugung aus Steinkohle zu einem Anstieg der Treibhausgasemissionen. Zum anderen verzeichnete man witterungsbedingt einen erhöhten Heizenergiebedarf und somit einem „höheren Einsatz an den fossilen Energieträgern Heizöl und Gas.“³ Die Konsequenz daraus: Die Treibhausgasemissionen schossen wieder nach oben.

Dass Deutschland den CO₂-Ausstoß bis 2020 um die angestrebten 40 Prozent reduziert haben wird, hält das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) daher unter den gegebenen Bedingungen längst nicht mehr für realistisch. Vielmehr geht man davon aus, „dass durch die bisher beschlossenen und umgesetzten Maßnahmen eine Minderung um etwa 33 Prozent erreicht werden kann.“⁴ Gleichwohl will man von dem Ursprungsziel nicht abrücken. Um die Lücke zu den fehlenden sieben Prozentpunkten zu schließen, wurde 2015 deshalb ein ressortübergreifendes „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ auf den Weg gebracht. Das erklärte Ziel ist ehrgeizig: Bis 2020 gilt es, jedes Jahr den Ausstoß von rund 85 Millionen Tonnen CO₂ zu verringern – und das zusätzlich. Dabei sollen alle Handlungsmöglichkeiten „in allen Bereichen“ genutzt werden.

Da rund 47 Prozent des heutigen Gebäudebestands in Deutschland zwischen 1949 und 1978 errichtet worden sind, besteht aus Sicht der Bundesregierung gerade in diesem Segment enormer Handlungsbedarf.⁵ Denn diese Gebäude sind vor Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung gebaut worden – mithin ist der Energiebedarf dieser Häuser deutlich höher, als es bei Neubauten der Fall wäre (vgl. hierzu Grafik „Flächenbezogener Endenergieverbrauch nach Baujahren“). Jede neu gebaute Wohnung benötigt also deutlich weniger Energie als der alte Gebäudebestand. Doch lediglich 5 Prozent der Wohngebäude in Deutschland erfüllen die neuen Energiestandards.⁶

¹ „Sanierungsbedarf im Gebäudebestand“, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Abb. 4, S. 4

² „Abschlussbericht ImmoWert“ der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“, S. 28

³ Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 Eckpunkte des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (<http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2014/12/2014-12-03-aktionsprogramm-klimaschutz-2020.html>)

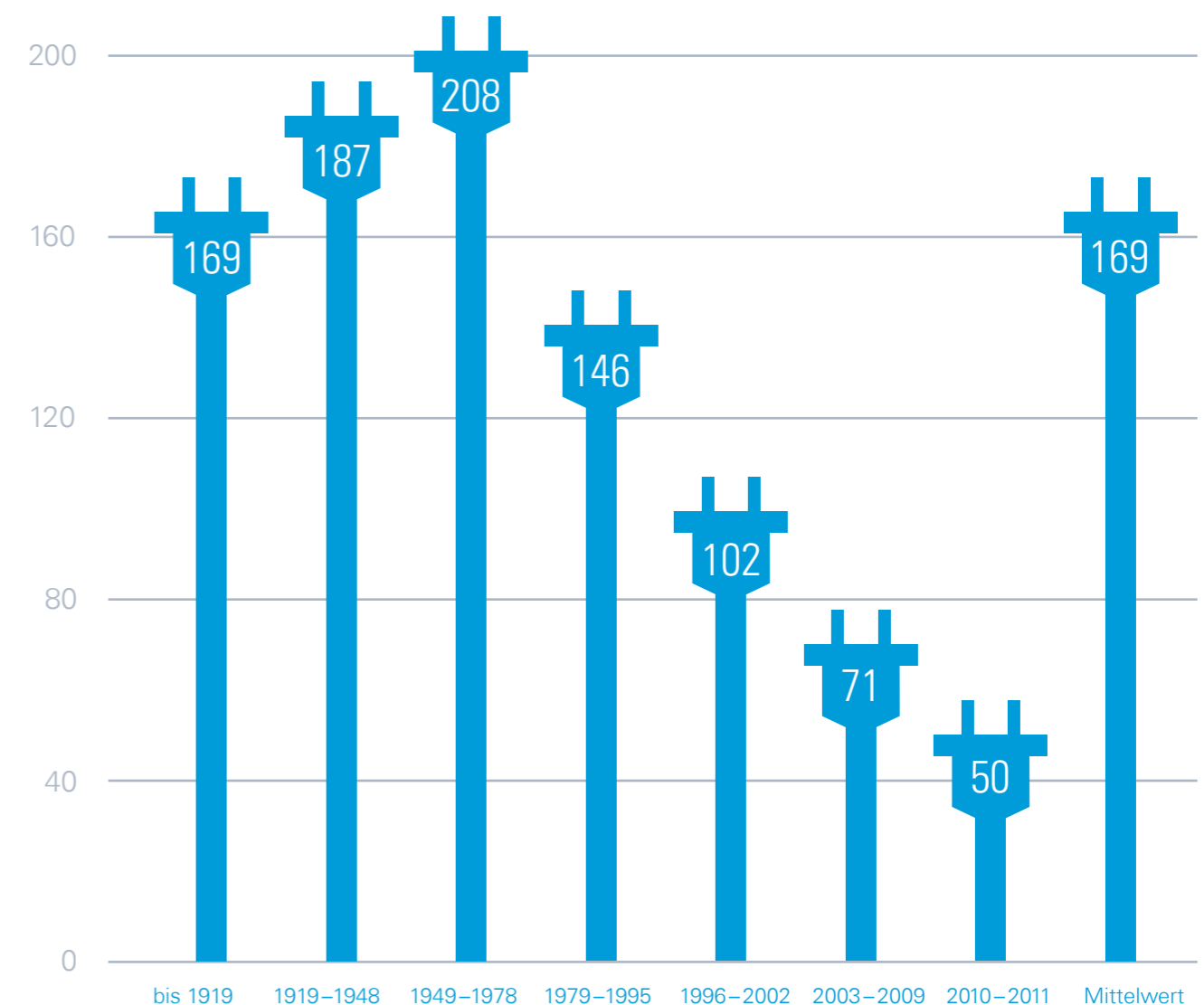
⁴ BMUB a. a. O.

⁵ „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Eduard Pestel Institut, Hannover, März 2009

⁶ „Faktencheck: Gebäudeenergieeffizienz“, BDI-Bundesverband der Deutschen Industrie (http://bdi.eu/media/presse/publikationen/energie-und-rohstoffe/33465_BDI_Faktencheck_6.pdf)

„Annähernd 38 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes gehen auf Gebäude zurück.“

Verteilung des flächenbezogenen Endenergieverbrauchs des Gebäudebestands nach Baujahren in kWh/m²a



„Im Schnitt werden jährlich mehr als 300 GWW-Wohnungen energetisch saniert bzw. modernisiert.“

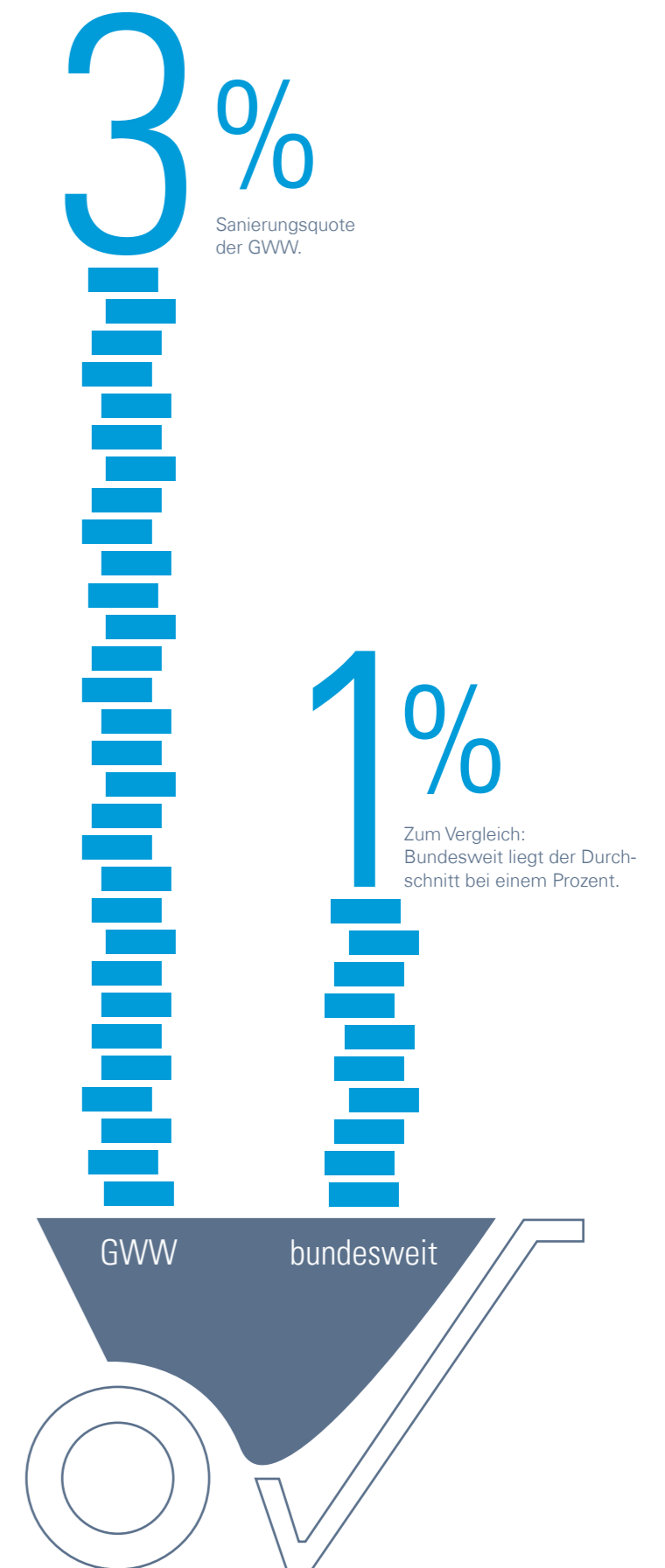
Es ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung, die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden gezielt zu verbessern. Nach Berechnungen des BMUB können dadurch 25 bis 30 Millionen Tonnen weniger Treibhausgase ausgestoßen werden. Diese Menge entspricht bereits rund einem Drittel dessen, was aktuell zusätzlich jedes Jahr eingespart werden muss, damit Deutschland das Klimaschutzziel 2020 überhaupt noch erreichen kann. Zwar wurden seitens der Bundesregierung bereits etliche Maßnahmen ergriffen, um die Minderungspotenziale im Gebäudebestand heben zu können. Doch die gewünschten Effekte und Aktivitäten bleiben noch weit hinter den Erwartungen zurück. Eigentlich sollten bis 2020 deutschlandweit jedes Jahr 2 Prozent des Gebäudebestands durch energetische Maßnahmen optimiert werden. Die Sanierungsquote erreicht jedoch noch nicht einmal die Marke von 1 Prozent.

Dass Deutschland von seinen erklärten Klimaschutzzielen abweicht, ist nahezu unwahrscheinlich. Für 2016 ist bereits die nächste Etappe definiert: In diesem Jahr wird der nationale Klimaschutzplan 2050 verabschiedet. Danach soll sich die Primärenergie in Deutschland um 80 Prozent verringern. Ohne eine konsequente energetische Optimierung des Gebäudebestands ist das nicht zu schaffen. Denn das jährlich fertiggestellte Neubauvolumen reicht jetzt schon bei Weitem nicht aus, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum in den Metropolregionen zu decken. Würde man nur die Hälfte des alten Mietwohnungsbestands in Deutschland sukzessive erneuern wollen, bräuhete es bei dem derzeitigen Fertigungstempo deutlich mehr als 40 Jahre, bis vollständig Ersatz geschaffen wäre.

EINE ERFOLGSGESCHICHTE: ZEHN JAHRE GWW-ENERGIESPARPROGRAMM

Der effiziente Umgang mit fossilen Rohstoffen ist in den Unternehmensleitlinien der GWW fest verankert. Denn mehr als die Hälfte des Gebäudebestands der GWW wurde zwischen 1950 und 1960 errichtet. Um die Energieeffizienz dieser Häuser sukzessive auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und die Wohnungen somit zukunftsfähig zu machen, wurde 2005 ein umfangreiches Sanierungsprogramm aufgelegt. Danach werden im Schnitt jährlich mehr als 300 Wohnungen energetisch saniert bzw. modernisiert. Mit der Sanierungsquote von rund 3 Prozent p. a. übertrifft die GWW deutlich die Zielvorgaben der Bundesregierung.

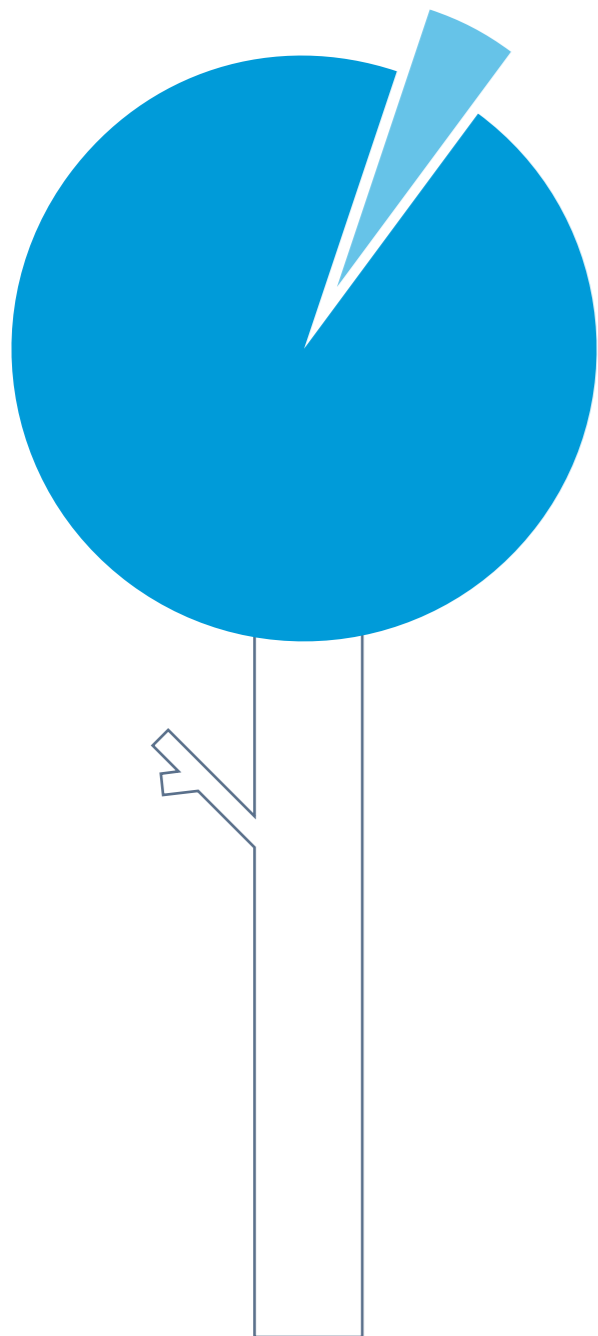
An die 4.000 GWW-Wohnungen wurden inzwischen energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Dadurch konnte der CO₂-Ausstoß im Stadtgebiet von Wiesbaden um mehr als 35.000 Tonnen reduziert werden. Bei einem gleichbleibenden Sanierungsvolumen kommen jedes Jahr weitere 1.500 Tonnen hinzu, die eingespart werden können. Mit jeder abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme für eine Bestandsimmobilie sinkt die CO₂-Belastung in Wiesbaden – ein vergleichbarer Effekt ist im Wohnungsneubau nicht zu erzielen, weil die Quote des jährlichen Bauvolumens schlichtweg zu niedrig ist. Gleichwohl dürfen diese Berechnungen nicht darüber hinwegtäuschen, dass am Ende das Nutzerverhalten darüber entscheidet, wie hoch die Einsparungen tatsächlich ausfallen.



GWW-Geschäftsführer Stefan Storz zählt zu den Unterstützern von „Wiesbaden engagiert!“.

95%

Anteil der neu gebauten GWW-Wohnhäuser mit einer begrünten Dachfläche.



QUARTIER F: ERSTE ZWISCHENBILANZ

Eine der zentralen Fragestellungen, mit der sich die GWW sowohl bei den Sanierungsaktivitäten im Gebäudebestand als auch bei der Umsetzung von Neubauprojekten beschäftigt, lautet: Ist das, was ökologisch möglicherweise sinnvoll ist, auch ökonomisch darstellbar und sozial zu verantworten? Dabei kann inzwischen eine Fülle von Daten aus dem unternehmenseigenen Portfolio wertvolle Informationen für den Entscheidungsfindungsprozess liefern.

Im Sommer 2015 lagen die ersten Auswertungen der Verbrauchswerte aus den insgesamt acht Mehrfamilienwohnhäusern im „Quartier F“ vor. Es handelt sich dabei um ein bundes- und branchenweit viel beachtetes Modellprojekt. Denn auf dem rund 5.600 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Hauberrisserstraße, Welschstraße, Rühstraße im Stadtteil Wiesbaden-Südost sind zeitgleich insgesamt 74 Wohnungen in unterschiedlichen Energiestandards gebaut worden: Zwei Gebäude sind nach der EnEV-Vorgabe 2009 entstanden, zwei Wohnhäuser sind als Passivhaus gebaut worden und vier Wohnhäuser wurden im Energieeffizienzhaus-Standard 70 errichtet. Die erste Zwischenbilanz fiel ernüchternd aus. Denn aus der Analyse der Daten wurde schnell deutlich, dass der Heizverbrauch in den Passivhäusern im Schnitt zwar geringer war als in den EnEV-Häusern. Doch die Passivhäuser verbrauchten dafür deutlich mehr Strom. Mithin blieben die Vorteile dieses Energieeffizienzstandards im ersten Betriebsjahr weit hinter den Möglichkeiten zurück.

„Ist das, was ökologisch möglicherweise sinnvoll ist, auch ökonomisch darstellbar und sozial zu verantworten?“

Eine Analyse der Daten auf Wohnungsebene machte zudem deutlich, dass das Nutzerverhalten eine zentrale Rolle spielt: Nicht alle Mieter nutzen die Einsparpotenziale, die ihnen ein Passivhaus bietet. Das erste Zwischenfazit, das sich daraus ziehen lässt:

- Mieter eines energetisch optimierten Gebäudes befinden sich zwar in einer besseren Ausgangslage, müssen aber auch regelmäßig dafür sensibilisiert werden, wie sie die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten optimal nutzen.
- Um dauerhafte Energieeinspareffekte durch Verhaltensänderungen zu bewirken, braucht es einen langen Atem.

Die Erfahrungen mit dem Modellprojekt „Quartier F“ liefern die Initialzündung für eine weitere Daten-Analyse, die 2016 durchgeführt werden soll: Danach ist geplant, die Verbrauchswerte der sanierten Wohnhäuser eingehend unter die Lupe zu nehmen, um diese zu den errechneten Sollwerten in Relation zu setzen. Erwartet wird, aus dieser Auswertung unter anderem belastbare Informationen darüber zu erhalten, welche energetischen Maßnahmen im Gebäudebestand tatsächlich den größten Effekt haben. Die Ergebnisse sollen bis zum Sommer 2016 vorliegen.



Der Strom für die GWW-Elektro-Smarts wird „selbst“ produziert.

784.000 m²

Grünfläche, die von der GWW in Wiesbaden auf ihren Grundstücken bewirtschaftet werden.

EIN WEG: REGENERATIVE ENERGIEN NUTZEN

Im Zuge der Umsetzung von energetischen Maßnahmen wurde auch damit begonnen, aus ausgewählten Dachflächen Fotovoltaikanlagen zu installieren. Ende 2015 waren knapp 1.900 Module in Betrieb, die bislang mehr als 457.000 kWh Strom erzeugt haben. Auch auf der Dachfläche des Hessenhauses wurden Fotovoltaikmodule installiert. Der mit dieser Anlage erzeugte Strom dient unter anderem dazu, die beiden Elektrofahrzeuge im GWW-Fuhrpark zu betanken. Um weitere Optimierungspotenziale in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und soziale Ge-

rechtigkeit auszuloten, hat die GWW mit Beginn zum Herbst 2015 an dem Umweltberatungsprogramm ÖKOPROFIT (ÖKOlogisches PROjekt Für Integrierte UmweltTechnik) teilgenommen. Im Rahmen dieses Programms geht es darum, einen effektiven Maßnahmenkatalog zu erarbeiten, mit dem unter anderem der Energie- und Materialverbrauch sowie die Betriebskosten weiter reduziert werden können. Im Frühjahr 2016 wird der Projektdurchgang abgeschlossen und ein entsprechender Maßnahmenkatalog erarbeitet worden sein.



Rollator-Sicherheitstraining

„Wir investieren gezielt in unsere Wohnungsbestände, so dass sie nach ökologischen und ökonomischen Maßstäben zukunftsfähig sind.“

ZEITENWENDE IN AKK

2009 hat die GWW von der Mainzer Wohnbau einen Wohnungsbestand mit 2.770 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt über 172.000 Quadratmetern übernommen. Rund 45 Prozent der Wohnungen entfallen auf das geförderte Segment und sind somit besonders preisgünstig.

Von dem übernommenen Wohnungsbestand befinden sich über 40 Prozent (1.170 Wohnungen) im „Österreicherviertel“ in Kostheim. Da der Bestand zum Zeitpunkt der Übernahme einen hohen Sanierungsbedarf aufwies (insbesondere die Gebäude im Bereich Passauer Straße/Salzbürger Straße), fiel auch dort der Startschuss für die Sanierungsoffensive.

DIE ERKLÄRTEN ZIELE LAUTEN:

1. die Häuser Schritt für Schritt zukunftsfähig zu machen und an den GWW-Ausstattungsstandard anzupassen.
2. neben der Reduzierung des Energieverbrauchs auch den CO₂-Ausstoß signifikant zu senken.

Dazu werden im Schnitt jährlich rund 2,5 Mio. Euro in energetische sowie weitere 4 bis 5 Mio. Euro p. a. in bauliche Maßnahmen investiert.

GWW INSIDE

„Bei uns tragen Menschen in Führungspositionen dazu bei, dass jeder einzelne Mitarbeiter Teil des Ganzen ist – und sich genauso fühlt.“

UNSER LEITBILD: WER WIR SIND. WIE WIR SIND. WOFÜR WIR STEHEN.

2015 wurde mit der offiziellen Einführung des Unternehmensleitbildes und den neu erarbeiteten Führungsgrundsätzen in der Unternehmensgeschichte der GWW ein völlig neues Kapitel aufgeschlagen. Zum ersten Mal seit Gründung der GWW im Jahr 1949 haben sich Mitarbeiter über alle Hierarchieebenen hinweg zusammen mit der Geschäftsführung auf die Unternehmenswerte und -ziele verständigt und gemeinsam erarbeitet, wie man die Zusammenarbeit untereinander bzw. gegenüber Dritten gestalten möchte. Der Wertekanon bildet das Herzstück und hat zugleich eine Leit- und Orientierungsfunktion, die alle Mitarbeiter im täglichen Tun motiviert.

Der Implementierung des ersten Unternehmensleitbildes und der Führungsgrundsätze ist ein langer und sehr intensiver Entwicklungsprozess vorausgegangen, bei dem den Mitarbeitern ein facettenreiches Spektrum an Partizipationsmöglichkeiten geboten wurde. Denn Teilhabe und Mitwirkung sind die zentralen Erfolgsfaktoren für eine nachhaltige Akzeptanz und zugleich der Ansporn, die erarbeiteten Inhalte später auch Tag für Tag mit Leben zu füllen. Den Startzeitpunkt für den Entwicklungsprozess bildet 2013, das Jahr, in dem die detaillierte Mitarbeiterbefragung durchgeführt wurde.

Über 160 Mitarbeiter waren seinerzeit eingeladen, den sehr umfassenden Fragenkatalog zu beantworten. 67 Prozent haben die Chance genutzt, ihre Meinung zum Unternehmen wie auch zur Zusammenarbeit im Team, mit den Vorgesetzten sowie im bereichsübergreifenden Zusammenspiel zu äußern. Die Teilnahme an der Befragung erfolgte anonym, um von den Mitarbeitern auch valide Aussagen zur

67%

von über 160 Mitarbeitern haben die Chance genutzt, den umfassenden Fragenkatalog zu beantworten und aktiv mitzuwirken.

Zufriedenheit mit der eigenen Arbeit und der Kommunikation im Unternehmen sowie der Informationspolitik zu erhalten. Die Ergebnisse der Befragung lieferten die Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte. Der diskursive Austausch in mehreren Workshops sowie in den Klausurtagungen lieferte weitere wertvolle Impulse, um den Leitbildgedanken und die Führungsgrundsätze immer mehr zu konkretisieren und schließlich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenfügen zu können. Den Abschluss des arbeitsintensiven Entwicklungsprozesses sowie die offizielle Einführung des Leitbildes und der Führungsgrundsätze wurde im Sommer 2015 mit einem besonders gestalteten Event gekrönt. Dabei wurden die Werte, für die die GWW steht, für jeden Mitarbeiter noch einmal erlebbar. Den Schlussakkord an diesem ereignisreichen Tag bildete schließlich ein schönes Fest im Thalhaus.



Das AWA-Sommerfest.

„Wir sind ein Unternehmen, in dem man **miteinander** arbeitet, **füreinander** da ist und **voneinander** lernt.“

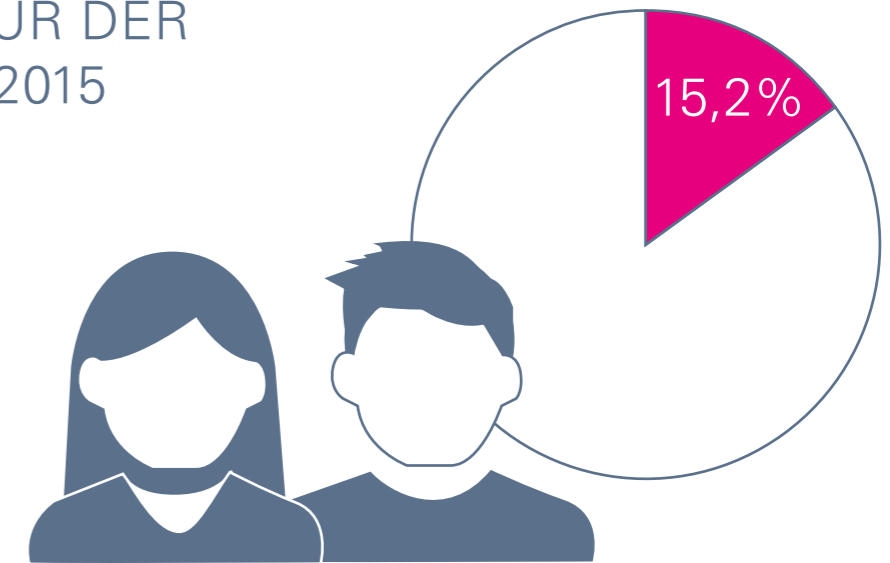
WAS WIR ALS ARBEITGEBER BIETEN: PERSPEKTIVEN.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland unterliegt einem hohen Veränderungsdruck. Dabei ist die Beantwortung der Frage, ob sich das Unternehmen in einer Wachstums- oder Schrumpfungregion befindet, nur ein Aspekt, der für die strategische Weichenstellung von Relevanz ist. Mit Blick auf die Auswirkungen des demografischen Wandels stellt der Wettbewerb um qualifizierte und motivierte Fach- bzw. Nachwuchskräfte eine immer größere Herausforderung dar. Eine kluge und vorausschauende Personalstrategie ist für den nachhaltigen Unternehmenserfolg deshalb unabdingbar. Schließlich sind gut ausgebildete, engagierte und motivierte Mitarbeiter der Garant dafür, dass die anstehenden Aufgaben professionell gelöst werden können – ganz gleich, welche Vorzeichen den Wohnungsmarkt am

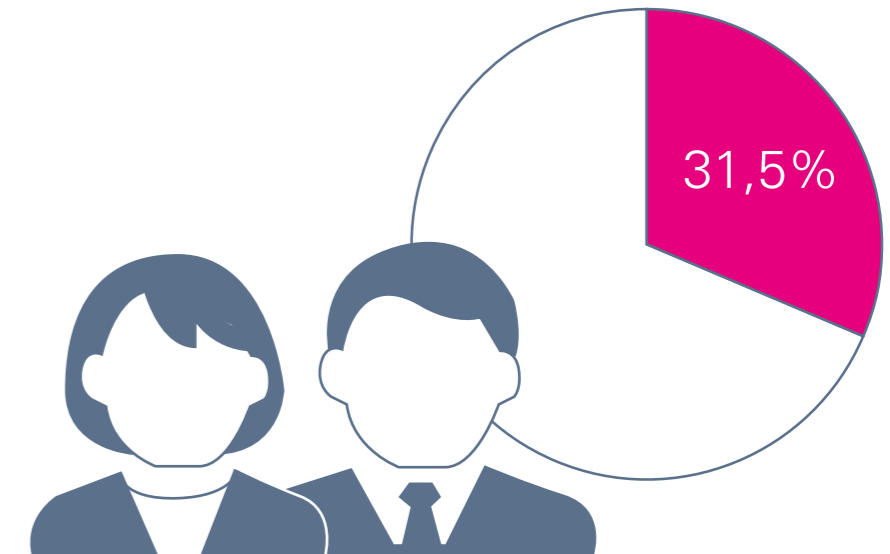
Unternehmensstandort kennzeichnen. Das nachhaltige Sicherstellen der Leistungsfähigkeit des Unternehmens ist somit ein zentraler Schwerpunkt in der Personalpolitik der GWW. Zudem stellt eine zukunftsorientierte und ausgewogene Personalstruktur sicher, dass der Veränderungsprozess in der Wohnungswirtschaft auch professionell gemanagt werden kann.

2015 betrug der Anteil der 18- bis 30-Jährigen bei der GWW in Relation zur Anzahl aller Beschäftigten 15,2 Prozent. Der Gruppe der 31- bis 45-Jährigen gehörten 31,5 Prozent der GWW-Beschäftigten an, zur Gruppe der über 46-Jährigen zählten insgesamt 53,3 Prozent.

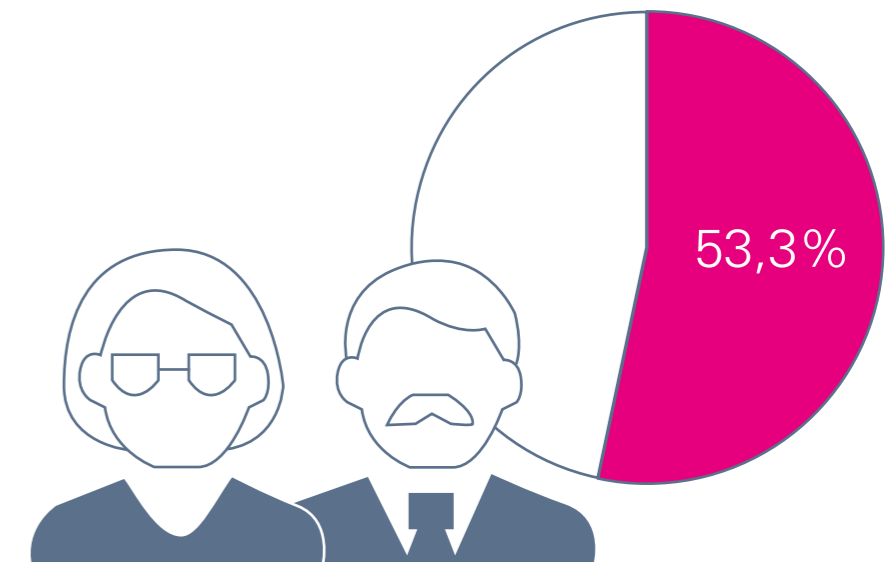
ALTERSSTRUKTUR DER GWW IM JAHR 2015



18-30 Jahre



31-45 Jahre



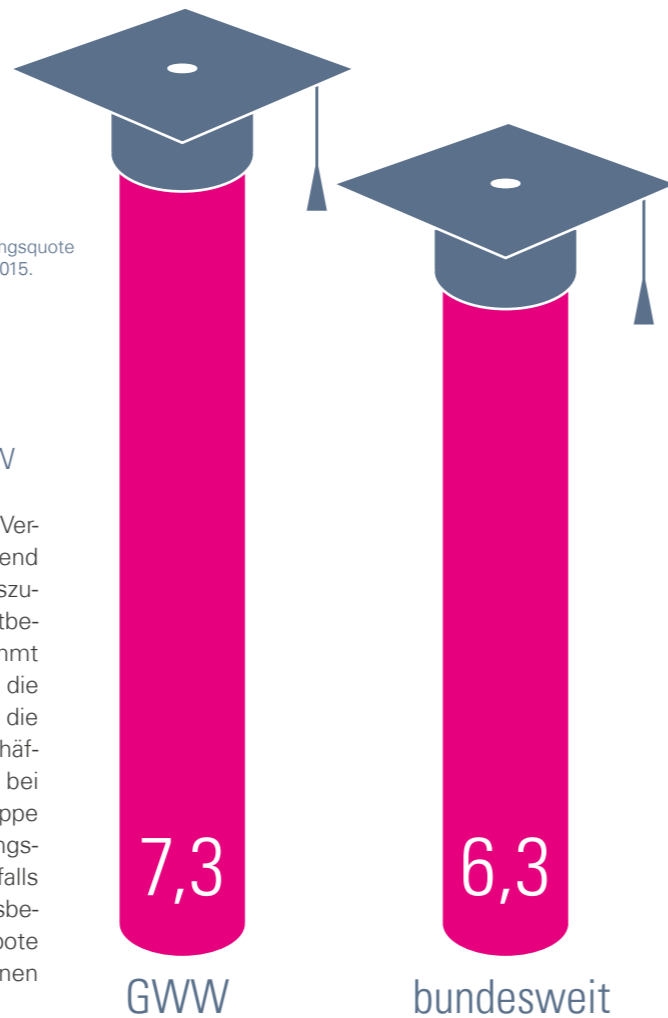
über 46 Jahre



Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen erhalten die Wohnungen auch neue Balkone.

7,3%

betrug die Ausbildungsquote der GWW im Jahr 2015.



„KARRIERESPRUNG“ – DIE AUSBILDUNGSMARKE DER GWW

Bei der Ausbildungsquote muss die GWW den Vergleich mit der Statistik nicht scheuen. Während deutschlandweit der prozentuale Anteil der Auszubildenden bei Betrieben mit 100 bis 249 Vollzeitbeschäftigten Jahr für Jahr kontinuierlich abnimmt (2012: 5,4 Prozent inkl. der Auszubildenden), hält die GWW konstant das hohe Niveau. 2015 betrug die Quote auf Basis der Mitarbeiter in aktiver Beschäftigung 7,8 Prozent (2012: 6,7 Prozent). Zählt man bei der GWW die Anzahl der Auszubildenden der Gruppe der aktiv Beschäftigten hinzu, liegt die Ausbildungsquote mit 7,3 Prozent (2012: 6,3 Prozent) ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt der Mittelstandsbetriebe in Deutschland. Dass die Ausbildungsangebote der GWW sehr gut nachgefragt werden, hat einen guten Grund!

„Die Auszubildenden der GWW schneiden bei den Prüfungen regelmäßig überdurchschnittlich gut ab und gehören nicht selten sogar zu den Jahrgangsbesten.“

Jungen Nachwuchskräften bietet die GWW eine vielseitige und abwechslungsreiche Ausbildung, bei der die Auszubildenden bereits frühzeitig Praxiserfahrungen sammeln und lernen, eigenverantwortlich zu arbeiten – wie zum Beispiel bei der aktiven Bewirtschaftung des „Azubibestands“. Indem die Auszubildenden ein real existierendes Portfolio mit Unterstützung eines Teamleiters weitgehend eigenständig betreuen, können sie ihr erlerntes Wissen mit realen Erfahrungen aus dem täglichen Kerngeschäft eines Immobilienkaufmanns bzw. einer -kauffrau festigen und nachhaltig vertiefen. Parallel dazu lernen die Auszubildenden, sich selbst und ihr Arbeitsumfeld so zu organisieren, dass die Aufgaben fachgerecht und als Team bewerkstelligt werden.

über Lehrern, Schülern und Eltern ihre Erfahrungen und Eindrücke, die sie im Zuge ihrer Ausbildung bei der GWW sammeln, und können zudem auf Fragen nach konkreten Inhalten ihrer Ausbildungspläne authentisch darüber berichten.

Ein weiteres Highlight im Rahmen der Ausbildung bildet zudem die eigenständige Durchführung der jährlichen unternehmensinternen Weihnachts-Tombola, bei der die Auszubildenden im Nachgang auch darüber entscheiden, welche gemeinnützige Einrichtung mit den gesammelten Spenden bedacht wird. 2015 wurde mit dem Ergebnis der Tombola das Tierheim Wiesbaden unterstützt.

Auch das Organisieren der Teilnahme an der jährlich stattfindenden Ausbildungsmesse obliegt den Auszubildenden. Getreu dem Motto „Von Azubis für Azubis“ beschreiben die GWW-Auszubildenden gegen-

über Lehrern, Schülern und Eltern ihre Erfahrungen und Eindrücke, die sie im Zuge ihrer Ausbildung bei der GWW sammeln, und können zudem auf Fragen nach konkreten Inhalten ihrer Ausbildungspläne authentisch darüber berichten.



Azubis der GWW.



Azubi-Messe

„Flexible Arbeitszeitmodelle eröffnen Gestaltungsspielräume, um Familie und Beruf in Einklang zu bringen.“

LEBENSLANGES LERNEN MÖGLICH

Die GWW ermöglicht ihren Mitarbeitern, dass sie ihren Arbeitsplatz und Aufgabenbereich aktiv mitgestalten und sich bereichsübergreifend engagieren können – und sich damit individuell und erfolgreich ins Unternehmen einbringen. Wer sich gerne beruflich sowie fachlich weiterentwickeln möchte, hat vielfältige Möglichkeiten dazu – und das über alle Altersgrenzen hinweg. Den Schlüssel dazu bildet ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm, bei dem sich Mitarbeiter auf einer internen Plattform über die Inhouse-Seminar- und Schulungsangebote eigenständig informieren und unmittelbar selbst einbuchen können. Ein bemerkenswerter Nebeneffekt des internen Weiterbildungsprogramms ist: Es fördert den interdisziplinären bzw. bereichsübergreifenden Austausch innerhalb der GWW. Komplettiert wird

das interne Angebot durch externe Trainings- und Qualifizierungsprogramme anerkannter Bildungsträger. Dass die Weiterbildungsangebote auf eine sehr große Resonanz stoßen und rege genutzt werden, ist auf zwei Gründe zurückzuführen:

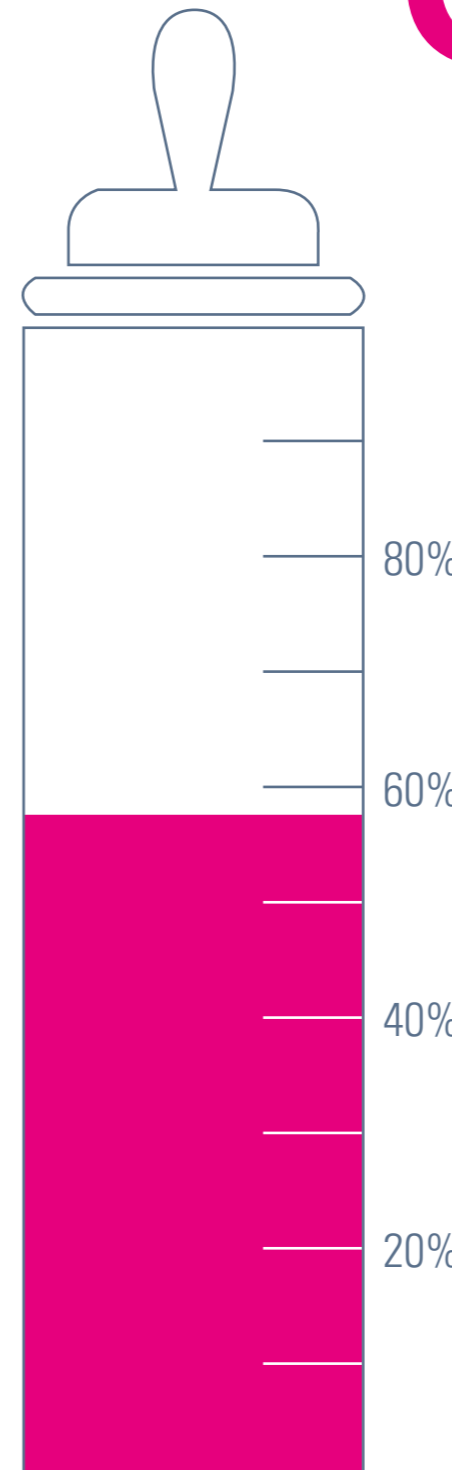
1. Die Motivation für eine Teilnahme kommt in erster Linie aus der Mitarbeiterschaft selbst heraus – Weiterbildung wird als persönliche Bereicherung empfunden und erfolgt aus freien Stücken;
2. Die Angebote orientieren sich am Bedarf des Unternehmens – mithin eröffnen sich den Mitarbeitern im Nachgang zu einer erfolgreich absolvierten Weiterbildungsmaßnahme auch Perspektiven, das neu Erlernte konkret anzuwenden.



Lernen unter realen Bedingungen am „Azubibestand“.

58%

der GWW-Mitarbeiter hatten im Jahr 2015 Kinder.



2015 haben 3 Prozent der Mitarbeiter in aktiver Beschäftigung eine berufsbegleitende Weiterbildung in Anspruch genommen (2012: 3,8 Prozent). Insgesamt entfielen 287 Arbeitstage auf Weiterbildungsmaßnahmen (2012: 292).

KINDER ODER KARRIERE? KEINE FRAGE!

Flexible Arbeitszeitmodelle sind die Antwort der GWW auf die Frage, wie sich für die Mitarbeiter Familie und Beruf miteinander vereinbaren lassen. Ein „Entweder-Oder“ wäre mit dem Unternehmensleitbild auch nicht in Einklang zu bringen. Die flexiblen Arbeitszeitmodelle tragen nachweislich dazu bei, dass Mitarbeiter einen größeren Gestaltungsspielraum nutzen können, um ihre Arbeit und persönlichen Karrierepläne mit den Anforderungen des Familienlebens bestmöglich in Einklang zu bringen. Den Nachweis dafür, wie gut das gelingt, liefert eine einzige Zahl: 2015 hatten 58 Prozent der GWW-Mitarbeiter Kinder.

„Wir sind stolz auf eine Unternehmenskultur, in die sich **jeder Einzelne** mit all seinem Fachwissen und Können einbringt und in der wir uns mit **Respekt und Fairness** begegnen.“

DIE DIGITALE GWW

Die Digitalisierung zählt zu den Innovationstreibern des 21. Jahrhunderts. Auch die Geschäftsprozesse der GWW werden durch diese Entwicklung immer stärker beeinflusst. Die Mitarbeiter tragen die damit einhergehenden Veränderungen mit Freude und Begeisterung mit – und das nicht nur, weil sich ihre Arbeitsabläufe durch die neuen Technologien erleichtern, sondern weil sie deren Entwicklung von Anfang an maßgeblich mitgestalten konnten. 2015 näherte sich die über zweijährige Entwicklungsarbeit für das neu konzipierte digitale Vermietungsmanagement „Prowoh2go“ dem Ende und die Testphase konnte beginnen. Während bislang jeder Mieterwechsel mit der Erfassung handschriftlich ausgefüllter Formblätter verbunden war, reicht jetzt ein Tablet als Arbeitsgerät völlig aus. Ganz gleich, ob es um eine Wohnungsübergabe, Wohnungsabnahme, die regel-

mäßigen Sicherheitsbegehungen des Außendienstes, die Erfassung von Zählerständen geht oder der technische Außendienst unterwegs Fotos zur Komplettierung der Wohnungs- und Bestandsdaten erstellen muss: Das Tablet vereint alle Funktionen und ermöglicht, dass sämtliche Informationen zu einem Mietverhältnis, Beschwerdevergang oder zu externen Dienstleistern jederzeit an jedem Ort immer aktuell abrufbar sind. Im Bedarfsfall lassen sich sogar von unterwegs Handwerksunternehmen direkt aus dem System heraus beauftragen.

Die eigene Entwicklungsarbeit für dieses Tablet-fähige Tool war erforderlich, weil es am Markt keine adäquaten Produkte gab, die den Anforderungen der GWW an einen komplexen Mieterwechsel oder ein effektives Beschwerdemanagement in vollem Umfang Rechnung getragen hätten. Damit am Ende auch genau das herauskommt, was den zuvor definierten Kriterienkatalog im vollen Umfang erfüllt, war die Projektgruppe von Anfang an interdisziplinär, d. h. bereichsübergreifend besetzt. Kaufmännische wie technische Sachbearbeiter waren an dem Entwicklungsprozess ebenso beteiligt wie die unternehmensinternen IT-Spezialisten.

Die neu entwickelte digitale Lösung bringt gleich mehrere Vorteile mit sich: Die Pflege der Bestandsdaten wird vereinfacht und gleichzeitig die Qualität der Daten verbessert. Was früher auf Papier erfasst wurde, wird heute digital erledigt. Medienbrüche zwischen Papier und EDV-Systemen sind damit überflüssig. Ebenso werden Informationsverluste bzw. Fehler durch die Übertragung von Daten signifikant reduziert.

Mit der Ende 2015 eingeleiteten Testphase unter realen Bedingungen durchlief das neu entwickelte System eine letzte gründliche Qualitätssicherung. Alle Rückmeldungen der Mitarbeiter, die die Tablets im Einsatz hatten, wurden für die Feinjustierung des Programms genutzt und verbesserten noch einmal die Praxistauglichkeit. Im Laufe des ersten Quartals 2016 soll „Prowoh2go“ sodann vollständig in den laufenden Geschäftsbetrieb integriert werden.

Auch beim Empfang im Kundenbereich des Hessenhauses hat die Digitalisierung 2015 Einzug gehalten und erleichtert den Mitarbeitern jetzt die Bearbeitung von Kundenanliegen.

So kann jeder Sachbearbeiter im Kundenteam dem Empfang über ein spezielles Leitsystem anzeigen, ob er aktuell für ein Kundengespräch zur Verfügung stehen kann. Meldet der zuständige Sachbearbeiter, dass er noch nicht vakant ist, kann der Empfang den nächsten Kunden zunächst in den Wartebereich bitten. Damit wird gewährleistet, dass laufende Kundengespräche oder Telefonate nicht unkontrolliert unterbrochen werden und der Sachbearbeiter sich in Ruhe voll auf einen Vorgang konzentrieren kann.



Teamleiter stehen Azubis immer unterstützend zur Seite.

BILANZ ZUM 31.12.2015



AKTIVA	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		213.120,00	199.094,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	389.498.767,06		341.053.454,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.436.180,85		4.667.196,85
3. Grundstücke ohne Bauten	229.515,94		229.515,94
4. Technische Anlagen	1.143.388,00		1.010.502,51
5. Anlagen im Bau	4.573.826,97		32.234.918,65
6. Bauvorbereitungskosten	2.056.049,27		546.001,38
		401.937.728,09	379.741.589,42
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.475.000,00		12.865.625,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		4.475.200,00	12.865.825,00
Anlagevermögen insgesamt		406.626.048,09	392.806.508,76
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	600.898,96		24.650.337,64
2. Unfertige Leistungen	17.189.203,08		15.841.763,92
3. Andere Vorräte	0,00		148,76
		17.790.102,04	40.492.250,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	219.261,67		197.921,46
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.088.737,10		1.174.198,86
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	375.574,13		382.306,10
4. Forderungen aus anderen Lieferungen & Leistungen	153.218,59		79.928,83
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.756.374,91		2.805.245,77
6. Sonstige Vermögensgegenstände	353.640,65		2.813.576,60
		7.946.807,05	7.453.177,62
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	30.965.420,53		29.250.109,66
Umlaufvermögen insgesamt		56.702.329,62	77.195.537,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		50.106,06	12.410,16
Bilanzsumme		463.378.483,77	470.014.456,52

BILANZ ZUM 31.12.2015



PASSIVA	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		5.112.918,81	5.112.918,81
II. Kapitalrücklage		30.000.000,00	30.000.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	30.454.791,90		26.568.418,67
		48.934.652,99	45.048.279,76
IV. Jahresüberschuss		10.548.843,47	6.865.985,73
Eigenkapital insgesamt		94.596.415,27	87.027.184,30
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE			
		319.312,93	0,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.371.885,00		1.327.590,00
2. Steuerrückstellungen	828.781,00		40.781,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.877.026,51		7.707.147,61
		10.077.692,51	9.075.518,61
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.389.568,01		263.281.701,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.554.319,10		9.710.175,76
3. Erhaltene Anzahlungen	21.097.541,64		45.419.705,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	302.135,09		430.447,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.809.604,84		8.505.432,99
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.062.757,63		45.651.519,66
7. Sonstige Verbindlichkeiten	417.174,09		217.532,96
		357.633.100,40	373.216.515,72
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		751.962,66	695.237,89
Bilanzsumme		463.378.483,77	470.014.456,52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 BIS 31.12.2015



	2015 EUR	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.421.519,15		60.722.860,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	43.421.340,74		14.474.498,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.386.726,36		3.364.726,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.883,16		27.578,80
	108.345.469,41		78.589.664,37
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-22.726.544,14		10.241.133,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	923.712,65		1.235.017,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.677.914,62		10.109.543,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.168.983,78		-39.110.426,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-10.188.429,78		-21.241.334,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-12,00		-129,05
	-50.357.425,56		-60.351.890,21
6. Rohertrag	44.863.126,98		39.823.468,94
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.144.669,26		-7.096.447,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 193.532,81 EUR; Vorjahr 167.005,99 EUR)	-2.122.157,86		-2.066.524,59
	-9.266.827,12		-9.162.972,11
8. Abschreibungen auf Sachanlagen	-8.092.768,77		-7.769.497,58
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.958.099,86		-6.416.021,46
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	148.496,61		286.961,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	206.315,09		456.609,24
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.969.557,61		-8.726.363,63
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.930.685,32		8.492.184,80
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-788.000,00		-40.781,00
15. Sonstige Steuern	-1.593.841,85		-1.585.418,07
16. Jahresüberschuss	10.548.843,47		6.865.985,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 BIS 31.12.2015



	2015 EUR	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.647.494,16		28.877.446,85
	28.647.494,16		28.877.446,85
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-857.779,80		144.561,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.239,44		33.146,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.140.348,18		2.263.393,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.790.546,40		-13.764.443,89
	-12.790.546,40		-13.764.443,89
6. Rohertrag	17.142.755,58		17.554.104,14
7. Personalaufwand			
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 48.737,00 EUR; Vorjahr 51.254,28 EUR)	-64.079,69		-48.737,00
	-64.079,69		-48.737,00
8. Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.467.760,93		-5.341.460,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.535.925,49		-2.769.357,34
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,28		2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.702,00		1.121,78
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.722.736,43		-7.958.847,05
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.358.957,32		1.436.826,62
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-296.723,58		-122.227,22
15. Sonstige Steuern	-529.836,46		-529.602,88
16. Jahresüberschuss	532.397,28		784.996,52

BILANZ ZUM 31.12.2015



AKTIVA	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	253.925.846,01		254.436.492,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.395.005,24		6.601.493,96
3. Bauvorbereitungskosten	251.541,26		261.497,93
		260.572.392,51	261.299.484,32
III. Finanzanlagen			
1. Andere Ausleihungen	70,00		70,00
		70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt		260.572.462,51	261.299.554,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		5.172,04
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		58.274,37
3. Unfertige Leistungen	7.175.789,67		8.033.569,47
		7.175.789,67	8.097.015,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	158.386,42		134.668,21
2. Forderungen aus anderen Lieferungen & Leistungen	728,10		10.024,92
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.317.901,93		1.355.073,66
4. Sonstige Vermögensgegenstände	148.577,41		68.905,11
		1.625.593,86	1.568.671,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.110.701,50	1.015.669,07
Umlaufvermögen insgesamt		9.912.085,03	10.681.356,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00	922,58
Bilanzsumme		270.484.547,54	271.981.833,75

BILANZ ZUM 31.12.2015



PASSIVA	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		27.492.062,19	27.492.062,19
II. Kapitalrücklage		126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.537.416,43		1.458.916,78
2. Andere Gewinnrücklagen	9.995.917,97		9.289.421,10
		11.533.334,40	10.748.337,88
IV. Jahresüberschuss		532.397,28	784.996,52
Eigenkapital insgesamt		39.684.686,68	39.152.289,40
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.076.273,97	2.970.621,09
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	519.958,00		466.993,00
2. Steuerrückstellungen	295.370,41		176.452,40
3. Sonstige Rückstellungen	1.570.525,04		2.297.784,67
		2.385.853,45	2.941.230,07
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.482.595,86		184.500.971,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.603.137,11		3.631.828,15
3. Erhaltene Anzahlungen	9.279.547,62		9.031.385,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.736,14		91.454,76
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	792.491,18		1.090.364,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.422.193,69		27.969.408,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.329,24		3.104,74
		224.751.030,84	226.318.517,75
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		586.702,60	599.175,44
Bilanzsumme		270.484.547,54	271.981.833,75

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GWW Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
info@gww-wiesbaden.de
www.gww-wiesbaden.de

OBJEKTLEITUNG, KONZEPTION UND REDAKTION

Alexandra May, Wiesbaden

ENTWURF, SATZ UND GESTALTUNG

zündung GmbH Werbeagentur,
Frankfurt am Main
www.zuendung.de

FOTOS

GWW Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH
Hess. LHSt. Wiesbaden

DRUCK

Seltersdruck & Verlag Lehn
GmbH & Co. KG
www.seltersdruck.de

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

