

**Konsequent. Effektiv. Zukunftsweisend.**



**Geschäftsbericht 2013**



**Ge  
We  
Ge**

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
der Stadt Wiesbaden 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

## **Druck**

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG  
[www.seltersdruck.de](http://www.seltersdruck.de)

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

# INHALT

<b>Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	<b>04</b>
<b>Lagebericht 2013</b>	<b>ab 07</b>
I Grundlagen des Unternehmens	
II Wirtschaftsbericht	
III Nachtragsbericht	
IV Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
V Risikoberichtserstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	
VI Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem auf den Rechnungsprozess	
<b>Anhang</b>	<b>14</b>
Angaben zur Bilanz	14
Anlagenspiegel 2013	20
Verbindlichkeitspiegel 2013	22
Rückstellungsspiegel 2013	23
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	24
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	25

## Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.538.326,02		254.467.465,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.807.982,68		7.014.471,40
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		36.036,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen	0,00		0,00
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	118.961,15		162.281,99
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<b>261.465.269,85</b>	<b>261.680.255,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Beteiligungen	5.112,92		5.112,92
4. Andere Ausleihungen	70,00		70,00
		<b>5.182,92</b>	<b>5.182,92</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>261.470.452,77</b>	<b>261.685.438,40</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Bauvorbereitungskosten	5.172,04		5.172,04
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	58.274,37		58.274,37
4. Unfertige Leistungen	7.889.008,09		7.652.461,16
5. Andere Vorräte	0,00		0,00
		<b>7.952.454,50</b>	<b>7.715.907,57</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	216.127,75		295.952,08
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	379,84		462,90
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		0,00
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.006.655,64		871.340,51
7. Sonstige Vermögensgegenstände	128.454,26		124.508,43
		<b>1.351.617,49</b>	<b>1.292.263,92</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		777.258,54	354.167,16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.081.330,53</b>	<b>9.362.338,65</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>271.551.783,30</b>	<b>271.047.777,05</b>

## Bilanz zum 31.12.2013

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		27.492.062,19	27.492.062,19
<b>II. Kapitalrücklage</b>		126.892,81	126.892,81
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.376.389,91		1.298.882,01
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	8.546.679,26		7.849.108,16
		<b>9.923.069,17</b>	<b>9.147.990,17</b>
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		825.268,71	775.079,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.367.292,88</b>	<b>37.542.024,17</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>2.555.319,60</b>	<b>901.709,10</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	428.854,00		464.716,00
2. Steuerrückstellungen	54.884,59		799,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	2.522.099,88		2.177.607,65
		<b>3.005.838,47</b>	<b>2.643.122,65</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.577.661,06		189.526.078,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.040.296,24		4.071.056,71
3. Erhaltene Anzahlungen	8.478.253,92		8.561.883,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	307.029,30		343.150,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.200.918,04		1.255.611,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.404.211,11		25.686.008,57
8. Sonstige Verbindlichkeiten	22.423,25		892,30
		<b>227.030.792,92</b>	<b>229.444.681,71</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		592.539,43	516.239,42
<b>Bilanzsumme</b>		<b>271.551.783,30</b>	<b>271.047.777,05</b>

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	2013 EUR	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.350.220,01		27.624.897,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		<b>28.350.220,01</b>	<b>27.624.897,94</b>
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		236.546,93	849,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.092,43	7.849,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.681.387,83	2.204.884,98
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.163.424,72		-11.840.596,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		-13.163.424,72	-11.840.596,92
<b>6. Rohertrag</b>		<b>18.108.822,48</b>	<b>17.997.885,46</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 51.254,28 EUR; Vorjahr: 46.554,32 EUR)	-51.254,28		-46.554,32
		<b>-51.254,28</b>	<b>-46.554,32</b>
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.345.851,30	-5.172.821,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.166.050,64	-2.876.578,29
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2,28	2,28
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.020,11	7.342,80
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.057.106,44	-8.437.646,21
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.494.582,21</b>	<b>1.471.620,32</b>
16. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-135.910,61	-154.699,26
18. Sonstige Steuern		-533.402,89	-541.852,06
<b>19. Jahresüberschuss</b>		<b>825.268,71</b>	<b>775.079,00</b>

## LAGEBERICHT 2013

### I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

#### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH bewirtschaftet gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH rund 13.000 Wohnungen in Wiesbaden und weist damit eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf. Hierbei steht insbesondere die langfristige Sicherung dieses Wohnungsbestandes zur sozialen Fürsorge und Grundversorgung einer breiten Bevölkerungsgruppe zu adäquaten Preisen im Vordergrund. Der Wohnungsbestand soll jedoch nicht nur verwaltet werden, vielmehr beteiligt sich die Gesellschaft auch aktiv an der Stadtgestaltung und entwickelt die Bestände sukzessive auf den aktuellen Stand der Technik, um somit die Wohnqualität innerhalb der Stadt deutlich zu verbessern.

#### 2. Ziele und Strategien

Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag in der Vergangenheit und wird auch zukünftig auf der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes liegen. Hierzu zählen insbesondere die werterhaltende Instandhaltung und eine Bereitstellung der Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen an die Wiesbadener Bevölkerung. Zusätzlich werden ausgewählte Wohnquartiere durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und gleichzeitig die Wohnqualität in den Stadtbezirken nachhaltig erhöht. Auch bei diesen Sanierungen steht durch eine Vermietung der modernen Wohnungen zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels eine sozialverträgliche Preispolitik an erster Stelle. Durch kosteneffiziente Sanierungsmaßnahmen aufgrund der langjährigen Bauerschaft, sowie günstigen Finanzierungen über Kredite der KfW-Bank bzw. öffentliche Förderdarlehen können diese Maßnahmen dennoch wirtschaftlich realisiert

werden. Letztlich erfolgt ein Teil der Refinanzierung der Sanierungstätigkeiten über einen punktuellen Verkauf einzelner Liegenschaften, die sich aufgrund ihrer individuellen Lage bzw. ihrer Grundstruktur hierfür besonders eignen.

Hinzu kommt eine immer stärkere Ausrichtung an den sich immer mehr diversifizierenden Kundengruppen. Durch Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich des barrierearmen Wohnens, des Wohnens für junge Familien und die weiterhin gewährleistete Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Preisen wird die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes gesichert. Energetische Sanierung beinhaltet neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

#### 3. Steuerungssysteme

Aufbauend auf den Detailzielen und -strategien des Unternehmens wird jährlich ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und 3 weitere Jahre erstellt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Unterjährig werden Quartalsberichte und Prognosen erstellt, um die Einhaltung der Planung zu verfolgen und ggf. neuere Einflüsse und deren Ergebnis- und Liquiditätsauswirkung darzustellen. Darüber hinaus werden wesentliche operative Vorgänge in monatlichen Controllingberichten aufgearbeitet, analysiert und an einen breiten Empfängerkreis im Unternehmen verteilt.

Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität; hier erfolgt täglich ein Abgleich zwischen Soll- und Ist-Werten und hieraus abgeleitet eine aktualisierte Kurzfristplanung, um jederzeit eine ausreichende und effiziente Cash-Versorgung der Gesellschaft zu gewährleisten.

Auf Grund der hohen Volumina und der Risikointensität der Baumaßnahmen ist hier ein erhöhter Informationsbedarf vorhanden. Dies beginnt bereits sehr frühzeitig mit Wirtschaftlichkeitsanalysen und einer internen Baufreigabe, aber auch mit einer Projektvorstellung im Aufsichtsrat. Nach Baubeginn folgt monatlich eine Auswertung der aufgelaufenen Baukosten und erteilten Aufträge, sowie quartalsweise eine Hochrechnung über jede einzelne Baumaßnahme, um frühzeitig negative Entwicklungen zu er-

kennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Flankiert wird dieses Berichtswesen durch ein Portfolio-Management-System, in dem alle Liegenschaften abgebildet sind und aus dem strategische Ansatzpunkte für eine werthaltige Entwicklung der Immobilien gewonnen werden.

### II. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Konjunktur hat sich 2013 uneinheitlich entwickelt. Vor allem die anhaltende Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum stellen nach wie vor Belastungs- und Risikofaktoren für die Entwicklung der Weltwirtschaft dar. Während sich bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften einerseits zunehmend eine Erholung abzeichnete, schwächte sich die Konjunktur bei einigen der aufstrebenden Volkswirtschaften – wie zum Beispiel Brasilien und Indien – merklich ab. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht daher 2013 von einer globalen Wachstumsrate von 2,9 Prozent aus. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Zuwachs um 0,6 Prozentpunkte. Dass sich die globale Konjunktur in den fortgeschrittenen und in den aufstrebenden Volkswirtschaften auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau stabilisieren konnte, wird in erster Linie der Geldpolitik zugeschrieben.

Doch auch wenn das deutsche Finanzsystem davon profitiert, dass die Anspannungen an den internationalen Finanzmärkten spürbar nachgelassen haben, gilt die europäische Schuldenkrise als noch nicht überwunden. Hinzu kommt, dass trotz rückläufiger Defizite die Staatsschulden weiter zu nehmen.

##### Wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Lage der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahresverlauf zwar weiter verbessert. Gleichwohl fiel der konjunkturelle Aufschwung moderater aus als erwartet. Nach einem zunächst schwachen Winterhalbjahr 2012/2013 betrug das Bruttoinlandsprodukt bedingt durch

Nach- und Aufholeffekte im zweiten Quartal 2013 schließlich 0,7 Prozent, um sich sodann in den folgenden drei Monaten auf 0,3 Prozent einzupendeln.

Trotz des Abflachens ist die Stimmung der Unternehmen in Deutschland mit beginnendem Herbst deutlich aufgehellter. So zeichnete sich bei den Frühindikatoren der deutschen Wirtschaft zum zweiten Mal in Folge ein Aufwärtstrend ab. Für 2014 prognostizieren die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute und -verbände ein Wachstum von 1,2 bis maximal 2,0 Prozent.

Traditionell haben Exporte von Waren und Dienstleistungen in Deutschland einen großen Anteil am Bruttoinlandsprodukt. Wie stark dieser Anteil ausfällt, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Handelspartner ab. Daneben zählt die preisliche Wettbewerbsfähigkeit zu den Faktoren, die die Entwicklung des Exports bestimmen.

2013 wurde die konjunkturelle Entwicklung maßgeblich durch eine robuste Binnenwirtschaft getragen. Erst mit Beginn des vierten Quartals sollten die außenwirtschaftlichen Faktoren wieder an Bedeutung gewinnen. Ursächlich für den schwachen Außenhandel sind ein Nachfragerückgang in den Schwellenländern und eine Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich von der schwachen Konjunkturerwicklung weitgehend unbeeindruckt und präsentierte sich 2013 insgesamt in einer soliden Grundverfassung. Trotzdem sich die Nachfrage nach Arbeitskräften auf einem guten Niveau entwickelt, klettert die Arbeitslosenquote zum Jahresende im Vergleich zum Vormonat um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent.

Damit waren 2,873 Millionen Menschen arbeitssuchend gemeldet. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbstätigen auf insgesamt 42,28 Millionen, wovon rund 70,5 Prozent sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Die abgeflachte Konjunkturerwicklung in Verbindung mit einer anhaltend hohen Zuwanderung – insbesondere aus dem Euroraum – führen zu einem Beschäftigungswachstum, ohne dass heimische Reserven abgebaut werden. Vielmehr kam es zu einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit. So haben die

Wanderungsströme in den ersten sechs Monaten des Berichtszeitraums das Niveau des Vorjahres übertroffen. Insgesamt wird für 2013 mit einem Nettozufluss von 385.000 Personen gerechnet, das sind rund 4 Prozent mehr als 2012. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2013 auf 6,9 Prozent und fiel damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozent höher aus.

### **Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden**

Der hessischen Wirtschaft gelingt es, den bereits 2010 eingeschlagenen Wachstumskurs 2013 weiter zu festigen. Bereits zu Jahresbeginn setzte sich die Wirtschaft Hessens deutlich von der Entwicklung Deutschlands ab: Während das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal deutschlandweit bei einem Minus von 0,3 Prozent lag, verbuchte die hessische Wirtschaft ein Plus von 0,3 Prozent. Diese Aufwärtsbewegung sollte sich im Jahresverlauf weiter stabilisieren.

Mit einem realen Bruttoinlandsprodukt von 0,8 Prozent übertraf die hessische Wirtschaft 2013 deutlich die Entwicklung in Deutschland, blieb aber unter den prognostizierten Erwartungen von 1,3 Prozent. Dabei wirkte sich insbesondere der vergleichsweise hohe Anteil der Dienstleistungen an der Gesamtwirtschaft Hessens positiv auf die konjunkturelle Entwicklung aus. Erwartet wird, dass sich das Wachstum in Hessen 2014 abermals beschleunigen, sich jedoch weniger stark ausgeprägt von der Entwicklung in Deutschland abkoppeln wird.

Auch in Hessen weist der Arbeitsmarkt eine ähnliche Entwicklung wie in der gesamtdeutschen Betrachtung auf. Obwohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugenommen hat, kam es zu keinem Abbau der Arbeitslosigkeit. Im Gegenteil. Von Januar bis November waren in Hessen im Schnitt 186.000 Personen arbeitssuchend registriert. Im Dezember betrug die Arbeitslosenquote 5,6 Prozent und kletterte damit zum zweiten Mal in Folge um 0,1 Prozentpunkte nach oben.

Insgesamt waren 2013 rund 2,304 Millionen Menschen in Hessen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Für 2014 wird abermals mit einem Anstieg der Beschäftigungszahlen auf 2,320 Millionen gerechnet. Für Wiesbaden wurde im Dezember eine Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent ausgewiesen. Das waren 0,2 Prozentpunkte mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

### **Branchenentwicklung**

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen besonderen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Von den insgesamt 41,299 Millionen Wohnungen in Deutschland werden knapp 20 Prozent (8,397 Millionen Einheiten) durch professionell-gewerbliche Anbieter bewirtschaftet.

6,5 Prozent der Wohnungen in Deutschland werden durch kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen angeboten. Private, nichtinstitutionelle Kleinanbieter (37 Prozent) stellen mit den Selbstnutzern (43 Prozent) die größten Gruppierungen am Wohnungsmarkt dar.

Rund 54,2 Prozent der Haushalte in Deutschland sind Mieter, wobei städtische Lebensräume – allem voran die prosperierenden Metropolen – tendenziell eher eine höhere Mieterquote aufweisen als ländliche Räume.

Insbesondere in den Märkten, die einen hohen Anteil an Mieterhaushalten aufweisen, hat die Wohnungswirtschaft anspruchsvolle Aufgaben zu lösen:

- So gilt es, den Erhalt der Attraktivität des Wohnungsbestands durch entsprechende Investitionsmaßnahmen nachhaltig zu sichern.
- Stetig steigende Energiekosten führen dazu, dass sich das Budget der Mieter zur Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse stetig verkleinert. Neben den zu erfüllenden kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen nimmt – nicht zu Letzt auch aufgrund der klimapolitischen Zielsetzung der Bundesregierung – der Druck zu, die älteren Wohnungsbestände energetisch anzupassen.
- Zudem zählt der mit dem demografischen Wandel einhergehende Veränderungsprozess der Bevölkerungsentwicklung, zu den Herausforderungen, die die Wohnungsmärkte im 21. hundert am stärksten prägen werden.



### Anstieg der Baupreise

Zwischen November 2012 und November 2013 sind die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland um 2 Prozent gestiegen. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten um 1,7 Prozent, für Ausbauarbeiten erhöhten sie sich um 2,4 Prozent. Bei Wohngebäuden gab es vor allem bei den Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen, bei Gas-, Wasser und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden einen Preisanstieg von jeweils 3 Prozent. Des Weiteren erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,6 Prozent.

### Deutscher Wohnungsmarkt sehr heterogen

Der deutsche Wohnungsmarkt weist 2013 eine dynamische Entwicklung auf, die regional sehr unterschiedlich ausfällt. Während der Schrumpfungs- und Entleerungsprozess in einigen Regionen unaufhaltsam fortschreitet, gibt es andere regionale Teilräume, die von einer ausgeprägten Wachstumsdynamik gekennzeichnet sind. Selbst innerhalb der prosperierenden Metropolregion Frankfurt Rhein-Main gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte Bedeutungsgewinner und -verlierer. Mithin sind die Preisniveaus für Wohnimmobilien auch sehr unterschiedlich. Von den 25 Städten bzw. Landkreisen, die zu diesem Wirtschaftsraum zählen, verbuchen bereits 48 Prozent abnehmende Bevölkerungszahlen. Für Wiesbaden wird bis 2030 noch ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl von 2,3 Prozent prognostiziert.

### Zunahme der Baugenehmigungen

Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Besonders stark nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,1 Prozent) sowie in Zweifamilienhäusern (+14,2 Prozent) zu.

### Inflation höher als Mietsteigerung

2013 fiel der Anstieg der Nettokaltmieten in Deutschland mit 1,3 Prozent niedriger aus als die Inflation (1,5 Pro-

zent). Auch in der längerfristigen Betrachtung des Statistischen Bundesamtes zeigt sich, dass die Nettokaltmieten einen preisdämpfenden Effekt auf die Entwicklung der Verbraucherpreise entfalten. So erhöhten sie sich von 2005 bis 2013 um 9,8 Prozent, während die Verbraucherpreise insgesamt um 14,3 Prozent anzogen.

### Gewerbliche Vermietung

Der Markt für die Vermietung gewerblicher Flächen in Wiesbaden ist als schwierig einzustufen. Bereits 2012 war durch schwache Vermietungsumsätze geprägt. Das Jahresvolumen von 54.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fiel um 30 Prozent niedriger aus, als der Durchschnittswert der vorangegangenen fünf Jahre. 2013 mussten sich die Marktteilnehmer abermals mit einem unterdurchschnittlichen Vermietungsumsatz zufrieden geben. Bis Ende November 2013 lag der Büroflächenumsatz in Wiesbaden gerade einmal bei 30.000 m<sup>2</sup> und damit um mehr als 46 Prozent unter dem Fünf-Jahreschnitt von 65.000 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Konjunkturprognosen für Deutschland sind seitens der Wirtschaft auch in Zukunft keine außerordentlichen Wachstumsimpulse für die Büroflächennachfrage zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Flächennachfrage in einer robusten Seitwärtsbewegung niederschlagen wird.

Damit wird die Vermarktung älterer Büroflächen zusätzlich erschwert. Der Büroflächenleerstand in Wiesbaden beläuft sich auf ca. 6,5 Prozent. Das entspricht einem Volumen von rund 152.000 m<sup>2</sup>.

### 2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 bei Umsatzerlösen von 28,4 Mio. EUR (Vorjahr 27,6 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 825 TEUR (Vorjahr 775 TEUR) erzielt. Die Ergebnisverbesserung zum Vorjahr resultiert aus den gestiegenen Umsatzerlösen sowie erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen infolge von Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen.

Darüber hinaus führten geringere Zinsaufwendungen zu einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Ergebnis.

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 von rd. 7,0 Mio. EUR (Vorjahr 6,2 Mio. EUR) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte unter anderem durch Objektverkäufe von 3,5 Mio. EUR (Vorjahr 3,6 Mio. EUR), die letztmalige Auszahlung von Zuschüssen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Aufnahme von Fremdmitteln.

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.

### 3. Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft wie folgt geändert (siehe Tabelle 01).

Die Ergebnisverbesserung zum Vorjahr ergibt sich aus gestiegenen Umsatzerlösen aus Sollmieten sowie aus Minderaufwendungen im Finanzergebnis. Durch deutlich erhöhte Abrechnungsvolumen bei den Nebenkosten ist die Ergebnisverbesserung bei den Umsatzerlösen stärker ausgeprägt. Dem steht ein verringertes Betriebsergebnis aufgrund erhöhter Aufwendungen (Materialaufwand, sonstiger betrieblicher Aufwand und Abschreibungen) gegenüber.

### 4. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar (siehe Tab. 02).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2013 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Hauptursächlich hierfür ist eine Zunahme der Vorräte und Forderungen, die das Plus aus dem gesteigerten Jahresüberschuss überkompensiert.

Bei gestiegenen Investitionen in den Immobilienbestand hat sich der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies konnte

Tab. 01: Ertragslage

	2013	2012	Änderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	28.350,2	27.624,9	725,3
Betriebsergebnis	9.545,8	9.901,9	-356,1
Finanzergebnis	-8.051,1	-8.430,3	379,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>825,3</b>	<b>775,1</b>	<b>50,2</b>

Tab. 02: Kapitalflussrechnung

	2013	2012	Änderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	6.410	6.685	-275
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.479	-2.903	-576
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.508	-4.282	1.774
Veränderung Finanzmittelfonds	423	-500	923
Finanzmittelfonds am 01.01.	354	854	-500
<b>Finanzmittelfonds am 31.12.</b>	<b>777</b>	<b>354</b>	<b>423</b>

Tab. 03: Vermögens- und Kapitalstruktur – Aktiva

Aktiva	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	261.470,5	96,3	261.685,4	96,5
Umlaufvermögen/ARAP	10.081,3	3,7	9.362,4	3,5
	<b>271.551,8</b>	<b>100,0</b>	<b>271.047,8</b>	<b>100,0</b>

Tab. 04: Vermögens- und Kapitalstruktur – Passiva

	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	38.367,4	14,1	37.542,0	13,9
Sonderposten Investitionsz.	2.555,3	1,0	901,7	0,3
Rückstellungen	3.005,8	1,1	2.643,1	1,0
Verbindlichkeiten	227.030,8	83,6	229.444,7	84,6
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	592,5	0,2	516,2	0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>271.551,8</b>	<b>100,0</b>	<b>271.047,8</b>	<b>100,0</b>

durch eine Zunahme des Mittelzuflusses aus Immobilienveräußerungen zum Teil kompensiert werden. Die im Geschäftsjahr erfolgten Neuaufnahmen und Tilgungen von Darlehen führen insgesamt zu einem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit, der jedoch geringer ausfällt als im Vorjahr und somit zu einer Liquiditätsverbesserung führt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 423 TEUR erhöht.

## 5. Vermögenslage

Das Verhältnis von Anlage- und Umlaufvermögen zu Bilanzsumme zum 31.12.2013

beträgt 96,3% zu 3,7% (Vorjahr 96,5% zu 3,5%). Die Vermögensstruktur zum 31.12.2013 und im Vergleich zum Vorjahr ist der Tab. 03 und 04 zu entnehmen.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellkosten für Sanierungsmaßnahmen.

Dem steht der abschreibungs- und veräußerungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens gegenüber.

Der Eigenkapitalanteil hat sich auf 14,1 % (Vorjahr 13,9 %) erhöht. Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2013.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen zum weitaus größten Teil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung. Die Förderdarlehen sind niedrig verzinst. Eine Änderung der Handhabung seitens der Fördergeber ist derzeit nicht zu erwarten. Im Übrigen könnte eine Zinsänderung durch eine Anpassung der Mieten bei geförderten Objekten abgefangen werden. Für die Sanierungsmaßnahmen wurden entsprechende Darlehen zur Finanzierung der Fremdkosten aufgenommen. Dem stehen die planmäßigen Tilgungen von Darlehen gegenüber. Im Zusammenhang mit dem nach wie vor hohen Fremdmittelbedarf zur Finanzierung des mehrjährigen Modernisierungsprogramms sind das Verhalten und die Anforderungen der kreditgewährenden Banken von besonderer Bedeutung. Die Sicherung der Liquidität bedarf weiterhin der besonderen Beachtung.

Von der Schwestergesellschaft GWW wurde ein Kontokorrent-Darlehen in Anspruch genommen, das zum Bilanzstichtag 6.221 TEUR betrug. Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden.

## 6. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

### Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes erfolgt durch die Schwestergesellschaft GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH im Rahmen eines im Jahr 2008 abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

Am 31.12.2013 betrug der Wohnungsbestand 3.876 Wohnungen (Vorjahr 3.921 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 253.316,88 m<sup>2</sup> (Vorjahr 255.793,02 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 65,36 m<sup>2</sup> (im Vorjahr 65,24 m<sup>2</sup>).

Am 31.12.2013 betrug der Gewerbebestand 181 Einheiten (Vorjahr 184 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 18.327,12 m<sup>2</sup> (Vorjahr 19.078,17 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 101,26 m<sup>2</sup> (Vorjahr 103,69 m<sup>2</sup>).

Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 332 Mieterwechsel (Vorjahr 329 Mieterwechsel), dies entspricht 8,57 % (Vorjahr 8,39 %) des Bestandes. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2013 um 0,20 % (Vorjahr 3,98 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2013 auf 6,29 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 6,28 EUR/m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe ist im Jahr 2013 auf 7,23 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,33 EUR/m<sup>2</sup>) gesunken. Ursächlich für den Rückgang waren höherpreisige Bestandsabgänge, sowie längere Leerstandsphasen im Objekt Blücherstraße 12/14, aus dem nunmehr ein Studentenwohnheim wird.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2013 rund 392 TEUR abgeschrieben bzw. wertberichtigt (Vorjahr 284 TEUR); dies entspricht 1,38 % (Vorjahr 1,03 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Der Anstieg ist einer Veränderung der Zahlungsmoral der Mieter geschuldet.

Die Erlösschmälerungen reduzierten sich auf 1.136 TEUR (Vorjahr 1.260 TEUR). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 72 TEUR (Vorjahr 85 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 745 TEUR (Vorjahr 869 TEUR).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand beträgt 0,95 % (Vorjahr 0,97 %), das entspricht 37 Wohnungen (Vorjahr 38 Wohnungen).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 2.829 TEUR (Vorjahr 3.052 TEUR) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Instandhaltungsrechnungen in Höhe von 1.973 TEUR (Vorjahr 1.006 TEUR).

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

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft war auch im Geschäftsjahr gekennzeichnet durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwer-

punkten bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau.

Von besonderer Bedeutung waren die Fertigstellungen der Großsanierungsmaßnahmen

- Heppenheimer Straße 5, 7a und 7b mit 20 öffentlich geförderten Wohneinheiten und
- Waldstraße 69–81 mit 27 freifinanzierten Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten

sowie Dach- und Fassadensanierungen an diversen Objekten. Des Weiteren wurde mit der Sanierung Westerwaldstraße 6–10 begonnen.

Hierbei entstanden insgesamt Sanierungskosten in Höhe von 5.413 TEUR.

Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 81 TEUR an.

Im Jahr 2014 finden weitere Großsanierungsmaßnahmen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 5,4 Mio. EUR. In den weiteren Jahren plant die Gesellschaft insgesamt Kosten für Sanierung und Modernisierungen zwischen 4,5 Mio. EUR und 6,0 Mio. EUR pro Jahr ein.

Neben den geschilderten Großsanierungen wurde 1 Gewerbeeinheit sowie 40 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln im Geschäftsjahr durch Einzelmodernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt bzw. aufgewertet, um die Vermietbarkeit zu verbessern. Hierfür wurden rd. 1.519 T€ investiert.

Insgesamt wurden für die Instandhaltung und zur Bestandsverbesserung im Jahr 2013 Mittel in Höhe von 11.815 TEUR (Investitionen 7.013 TEUR und Instandhaltung 4.802 TEUR) eingesetzt.

#### **Verkaufsmaßnahmen**

Im Geschäftsjahr wurden 10 Objekte mit insgesamt 35 Wohnungen, sowie ein unbebautes Grundstück an Dritte verkauft.

### **III. NACHTRAGSBERICHT**

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

### **IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

#### **1. Prognosebericht**

Die Haupttätigkeit der GeWeGe liegt in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung und Großmodernisierung. Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GeWeGe/GWW eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Bei leicht steigenden Umsatzerlösen aus dem Kerngeschäft der Wohnungsvermietung wird aufgrund der gegenüber 2013 voraussichtlich deutlich reduzierten Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien für das Geschäftsjahr 2014 im Wirtschaftsplan mit einem sinkenden Ergebnis nach Steuern gerechnet, welches zwischen 200 TEUR und 300 TEUR liegen wird.

Diese Vorausschau wurde nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht erstellt, so dass insgesamt mehr Chancen zur Ergebnisverbesserung bestehen, als Risiken zur Ergebnisverschlechterung absehbar sind.

Wesentliche Chancen auf Ergebnisverbesserung beinhaltet die Annahme der Mietsteigerungen, die mit rund 1 % vorsichtig angesetzt wurde, sowie zusätzliche Veräußerungen von Bestandsimmobilien.

Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2014 durchzuführenden Großsanierungen in der Teutonenstraße 2–14 und der Westerwaldstraße 8–12. Hier können unvorhergesehene Kostensteigerungen zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Abschreibungen und Zinsaufwendungen und somit zu Ergebnisverschlechterungen führen.

Ein eher geringes Risiko besteht im Bereich der laufenden baulichen Instandhaltung der Bestandsobjekte, hier könnten ggf. die vorgesehenen Mittel nicht ausreichend sein, erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Unsicherheiten bestehen darüber hinaus im sächlichen Verwaltungsaufwand, der über die Geschäftsbesorgung der Schwestergesellschaft GWW abgedeckt wird und der auch variable Berechnungsbestandteile wie bspw. die Anzahl der durch die GWW in GeWeGe-Beständen zu betreuende Mieterwechsel enthält. Hier können die Kosten entsprechend der tatsächlichen

Anzahl von Mieterwechseln nach oben oder unten abweichen.

## 2. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2013 durch interne Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

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 die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebes von Bestandimmobilien.

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.

## V. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2013 190 Mio. EUR – Vorjahr 194 Mio. EUR) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (Restvaluta zum 31.12.2013 25,5 Mio. EUR – Vorjahr 25,7 Mio. EUR). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei

der Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Zinsbindungen von in der Regel zehn Jahren sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen.

Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken wurde aufgrund des niedrigen Zinsniveaus im Jahr 2009 ein Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte mit der SEB Bank abgeschlossen. In Folge wurden 5 Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für Darlehen in Höhe von rd. 60 Mio. EUR abgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein neuer SWAP bei der Commerzbank für eine in 2017 anstehende Prolongation eines Darlehens über nominal 24 Mio. EUR abgeschlossen. Der negative Marktwert per 31.12.2013 beträgt für alle 6 SWAPS –8.088 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2013 zugrunde.

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke der Risikominimierung, insbesondere zu 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.

## VI. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM BEZOGEN 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.

Unter die wesentlichen Merkmale dieses Kontrollsystems fallen: Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a.

Dienstanweisung zur Unterschriftenregelung, Buchungsrichtlinien) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird. Bei allen wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden anhand von Stichproben und Plausibilitäten überprüft (automatische Plausibilitätskontrolle bei der Datenerfassung).

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.

Wiesbaden, 30. April 2014

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mBH



Xaver Braun  
(Geschäftsführer)



Stefan Storz  
(Geschäftsführer)

## ANHANG

<b>Allgemeine Angaben</b>	14
I. Grundlagen	
II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
<b>Angaben zur Bilanz</b>	
I. Anlagevermögen	
II. Umlaufvermögen	
III. Eigenkapital	
IV. Sonderposten	
V. Rückstellungen	
VI. Verbindlichkeiten	
VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
IX. Sonstige Angaben	
<b>Anlagenspiegel</b>	20
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	22
<b>Rückstellungsspiegel</b>	23
<b>Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung</b>	24
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	25

## ANHANG

### ALLGEMEINE ANGABEN

#### I. GRUNDLAGEN

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Bestimmungen 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 gemacht werden können, wurde der Vermerk im Anhang gewählt.

#### II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

##### Form der Darstellung

Die Darstellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Forderungen und Verbindlichkeiten innerhalb des Konzerns Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Gesellschafter) werden unter verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

##### 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 Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten so-

wie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten. Eigene Verwaltungs- und Honorarleistungen sowie die Fremdkapitalzinsen werden aktiviert. Bei den optierten Objekten mit umsatzsteuerpflichtiger Vermietung werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten um den Anteil der Vorsteuer gekürzt. Die Modernisierungskosten werden in Anlehnung an die steuerliche Rechtsprechung aktiviert.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdauer Methode.

Gebäude Eigenbestand	75 Jahre
Gebäude bei Baujahren nach 1924 (aus Paketkauf 1996/1997)	50 Jahre
Gebäude bei Baujahren vor 1925 (aus Paketkauf 1996/1997)	40 Jahre

Neubauten, die in den Jahren 1991–1994 erstellt wurden, werden degressiv abgeschrieben.

Die Abschreibung bei den Geschäftsbauten beträgt 2% linear. Die Gebäude des im Jahre 1998 fertig gestellten Sauerland-Zentrums werden auf eine Dauer von 75 Jahren bzw. 50 Jahren pro rata temporis abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu 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 Bewertungsabschlages für Leerstands- und Abrechnungsrisiken bewertet. Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssige Mittel wurden mit ihren Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken im Forderungsbestand durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen

Rechnung getragen wurde. Das gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung.

Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31.12.2012 ein Rechnungszins von 5,04 % p.a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins von 4,88 % p.a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen, sowie im Geschäftsjahr 2013 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

##### 1. Anlagenspiegel

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Zum 31.12.2013 sind vom gesamten Wohnungsbestand 2.663 (Vorjahr 2.700) Wohnungen freifinanziert und 1.213 (Vorjahr 1.221) Wohnungen preisgebunden.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das ehemalige Verwaltungsgebäude sowie das Sauerland-Zentrum ausgewiesen.

## II. UMLAUFVERMÖGEN

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

Die Grundstücke mit fertigen Bauten betreffen Bestandsimmobilien, die aufgrund der bestehenden Verkaufsabsicht aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgegliedert wurden.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle 05 dargestellt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 714 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 62 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden, sowie in Höhe von 58 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

## III. EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg. Nr. HRB 2114) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 53.769.800,- DM (entspricht 27.492.062,19 EUR). Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2013 nicht geändert. Gesellschafter sind:

- WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Wiesbaden, 26.089.946,44 EUR;
- Landeshauptstadt Wiesbaden, 1.402.115,75 EUR.

### 1. Kapitalrücklage

Es handelt sich um eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 126.892,81 EUR aus früheren Jahren. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2013 nicht geändert.

### 2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der Tabelle 06 dargestellt. Es wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafterin vorgenommen. Aus dem Jahresüberschuss 2012 von 775 TEUR wurde ein Betrag in Höhe von 78 TEUR in die ge-

sellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Der verbleibende Jahresüberschuss von 698 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

## IV. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse resultiert aus den von der Landes-

hauptstadt Wiesbaden erhaltenen Zuschüssen für die Sanierung der im Rahmen des Paketkaufs übernommenen Objekte, sowie aus von der ESWE Versorgungs AG erhaltenen Zuschüsse für energetische Sanierungen. Die Sonderposten werden linear über die Restnutzungsdauer der Gebäude erfolgswirksam aufgelöst. Die Entwicklung der Position ist in der Tabelle 07 dargestellt.

Tab. 05: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<b>Gesamt- betrag 31.12.2013</b>	<b>RLZ über 1 Jahr 31.12.2013</b>	<b>Gesamt- betrag 31.12.2012</b>	<b>RLZ über 1 Jahr 31.12.2012</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Forderungen aus Vermietung	216.127,75	37.095,56	295.952,08	104.312,45
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	379,84	0,00	6.969,36	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.006.655,64	714.000,01	871.340,51	779.157,70
Sonstige Vermögensgegenstände	128.454,26	0,00	124.508,43	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.351.617,49</b>	<b>751.095,57</b>	<b>1.292.263,92</b>	<b>883.470,15</b>

Tab. 06: Gewinnrücklagen

	<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Stand 31.12.2013</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.298.882,01	77.507,90	1.376.389,91
Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00
Andere Gewinnrücklagen	7.849.108,16	697.571,10	8.546.679,26
<b>Gesamt</b>	<b>9.147.990,17</b>	<b>775.079,00</b>	<b>9.923.069,17</b>

Tab. 07: Sonderposten für Investitionszuschüsse

	<b>Landeshaupt- stadt Wiesbaden</b>	<b>ESWE</b>	<b>Summe</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Anfangsbestand	819.647,95	82.061,15	901.709,10
Einzahlungen 2013	1.383.875,00	317.994,68	1.701.869,68
Auflösung 2013	-40.699,91	-7.559,27	-48.259,18
<b>Endbestand</b>	<b>2.162.823,04</b>	<b>392.496,56</b>	<b>2.555.319,60</b>

Tab. 08: Umsatzerlöse

	2013	2012
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	20.379.913,29	20.184.936,09
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	7.948.299,49	7.411.277,36
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	22.007,23	28.684,49
<b>Gesamt</b>	<b>28.350.220,01</b>	<b>27.624.897,94</b>

Tab. 09: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.651.791,13	1.556.174,01
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	622.174,11	149.180,12
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	22.561,31	134.070,10
Übrige sonstige betriebliche Erträge	384.861,28	365.460,75
<b>Gesamt</b>	<b>2.681.387,83</b>	<b>2.204.884,98</b>

## V. RÜCKSTELLUNGEN

### 1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 465 TEUR auf 429 TEUR reduziert. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 50 TEUR, sowie einem Verbrauch in Höhe von 14 TEUR und einer Auflösung von 72 TEUR.

### 2. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 55 TEUR betrifft fast ausschließlich die Körperschaftssteuer.

### 3. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Rückstellungsspiegel ersichtlich.

## VII. VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit in dem als Anlage zum Anhang beige-

fügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus der nachfolgenden Darstellung.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen 19.239 TEUR Finanzverbindlichkeiten und 4 TEUR sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden sowie 6.195 TEUR Finanzverbindlichkeiten und 79 TEUR sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Schwestergesellschaft GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden.

## VII. PASSIVER RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern im Berichtsjahr vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2014.

## VIII. GEWINN- UND- VERLUST-RECHNUNG

### 1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tab. 08).

### 2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) aktiviert.

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der Tabelle 09 dargestellt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 116 TEUR (Vorjahr 115 TEUR) enthalten.

### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe Tab. 10). In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 365 TEUR (Vorjahr 12 TEUR) enthalten.

### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) enthalten.

### 6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der Tabelle 11 dargestellt.

### 7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

### 8. Ergebnisverwendung

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind 10 % des Jahresergebnisses, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist, in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von 825 TEUR einen Betrag von 82 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den ver-



bleibenden Betrag von 743 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## VIII. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2013 in Höhe von 2.149 TEUR (Vorjahr: 2.075 TEUR). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko aus der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

### 2. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden am Bilanzstichtag nicht.

### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen in der Tabelle 12 dargestellt.

### 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 6 Zinsswaps mit Laufzeiten zwischen 2015 und 2022. Das Nominalvolumen beträgt 84 Mio. EUR. Der negative Marktwert per 31.12.2013 hierfür beträgt –8.088 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2013 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 2013 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz

Tab. 10: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
Betriebskosten	8.134.896,71	7.668.634,71
Instandhaltungskosten	4.801.716,16	4.057.737,97
Andere	226.811,85	114.224,24
<b>Gesamt</b>	<b>13.163.424,72</b>	<b>11.840.596,92</b>

Tab. 11 Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2013	Gesamtbetrag 2012
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	2,28	2,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	6.020,11	7.342,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verb. Unternehmen 446.649,90 EUR (Vorjahr: 470.203,62 EUR)	–8.057.106,44	–8.437.646,21
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–8.051.084,05</b>	<b>–8.430.301,13</b>

Tab. 12: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2013	2012
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	2.267	2.067
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	2.228	1.664
<b>Gesamt</b>	<b>4.495</b>	<b>3.731</b>

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 15,82 % (Körperschaftsteuer 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. Mitglieder der Geschäftsführung

Xaver Braun Immobilienmanagement  
Nieder-Olm

Stefan Storz Immobilienmanagement  
Wiesbaden

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 189 TEUR (Vorjahr: 174 TEUR).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 17 TEUR). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 125 TEUR am 31.12.2013 (Vorjahr 201 TEUR).

**7. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Siehe Tabelle 13.

**8. 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 einbeziehendes Mutterunternehmen, enthalten sind.

in den Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH mit Sitz in 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.

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

**9. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit**

Die Jahresabschlüsse der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH sowie der mit ihr verbundenen Unternehmen werden

Xaver Braun      Stefan Storz  
(Geschäftsführer) (Geschäftsführer)

Tab. 13: Mitglieder des Aufsichtsrats

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Mandat</b>
Axel Imholz Vorsitzender (bis Jul. 2013)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Arno Goßmann Vorsitzender (ab Aug. 2013)	Bürgermeister	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth Stellvertr. Vorsitzender	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Schäfer (bis Aug. 2013)	Geschäftsführer	Geschäftsführer der WVV Wiesbaden Holding GmbH
Rainer Emmel (ab Sep. 2013)	Geschäftsführer	Geschäftsführer der WVV Wiesbaden Holding GmbH
Richard Altz	Stellvertretender Betriebsratsvorsitzender	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun (bis 13.08.2013)	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun (ab 11.09.2013)	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Petermartin Oschmann	Justiziar	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dieter Hoffmann (bis Jul. 2013)	Rentner	Vorsitzender des Mieterbeirats
Hans-Jürgen Geissler (ab Jul. 2013–08.12.2013)	Ortsbeirat	Vorsitzender des Mieterbeirats
Jörg Sobek	Dipl.-Kaufmann	Durch den Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden benannt
Jürgen Becker	Rentner	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden



## ANLAGENSPIEGEL 2013

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2013	Zugänge Geschäftsjahr 2013	Abgänge Geschäftsjahr 2013	Umbuchungen 2013	Umwidmungen 2013	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2013
<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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	340.065.100,72	6.962.072,72	2.171.945,92	95.089,66	0,00	344.950.317,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.470.052,15	0,00	0,00	0,00	0,00	10.470.052,15
Grundstücke ohne Bauten	36.036,87	0,00	36.036,87	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70
Technische Anlagen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	162.281,99	51.768,82	0,00	-95.089,66	0,00	118.961,15
<b>Summe</b>	<b>350.905.544,65</b>	<b>7.013.841,54</b>	<b>2.207.982,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355.711.403,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	5.112,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00
<b>Summe</b>	<b>5.182,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.182,92</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>350.910.727,57</b>	<b>7.013.841,54</b>	<b>2.207.982,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355.716.586,32</b>

AfA kumuliert 01.01.2013	AfA Zugang 2013	AfA Abgang 2013	AfA Umbuchungen 2013	AfA Umwidmungen 2013	AfA kumuliert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85.597.635,50	5.139.362,58	325.006,92	0,00	0,00	90.411.991,16	254.538.326,02	254.467.465,22
3.455.580,75	206.488,72	0,00	0,00	0,00	3.662.069,47	6.807.982,68	7.014.471,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.036,87
165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70	0,00	0,00
6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.961,15	162.281,99
<b>89.225.289,17</b>	<b>5.345.851,30</b>	<b>325.006,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94.246.133,55</b>	<b>261.465.269,85</b>	<b>261.680.255,48</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92	5.112,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
<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>5.182,92</b>	<b>5.182,92</b>
<b>89.225.289,17</b>	<b>5.345.851,30</b>	<b>325.006,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94.246.133,55</b>	<b>261.470.452,77</b>	<b>261.685.438,40</b>

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2013

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 Siche- rung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	185.577.661,06 <i>(189.526.078,07)</i>	4.912.721,45 <i>(76.281.434,25)</i>	77.076.284,02 <i>(60.563.752,59)</i>	103.588.655,59 <i>(52.680.891,23)</i>	121.807.363,25 <i>(137.546.852,39)</i>	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	4.040.296,24 <i>(4.071.056,71)</i>	408.468,39 <i>(47.548,37)</i>	195.759,04 <i>(535.420,80)</i>	3.436.068,81 <i>(3.488.087,54)</i>	3.622.536,49 <i>(3.662.190,54)</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	8.478.253,92 <i>(8.561.883,87)</i>	8.478.253,92 <i>(8.561.883,87)</i>				
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	307.029,30 <i>(343.150,34)</i>	307.029,30 <i>(343.150,34)</i>				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	1.200.918,04 <i>(1.255.611,85)</i>	1.200.918,04 <i>(1.255.611,85)</i>				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>				
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	27.404.211,11 <i>(25.686.008,57)</i>	8.503.269,25 <i>(6.777.225,97)</i>	1.224.483,52 <i>(1.237.995,76)</i>	17.676.458,34 <i>(17.670.786,84)</i>	18.691.937,52 <i>(18.692.906,93)</i>	GPR
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	22.423,25 <i>(892,30)</i>	22.423,25 <i>(892,30)</i>				
<b>Gesamt <i>Vorjahr</i></b>	<b>227.030.792,92</b> <i>(229.444.681,71)</i>	<b>23.833.083,60</b> <i>(93.267.746,95)</i>	<b>78.496.526,58</b> <i>(62.337.169,15)</i>	<b>124.701.182,74</b> <i>(73.839.765,61)</i>	<b>144.121.847,26</b> <i>(159.901.949,86)</i>	

## RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2013

<b>Rückstellungen</b>	<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>Verbrauch 2013</b>	<b>Auflösung 2013</b>	<b>Zuführung 2013</b>	<b>Stand 31.12.2013</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	1.112.203,41	562.479,74	549.723,67	1.973.000,00	1.973.000,00
Drohende Verluste	31.378,04	–	–	–	31.378,04
Betriebskosten	873.839,33	873.839,33	–	181.648,52	181.648,52
Abschluss- und Prüfungskosten	47.650,00	38.650,00	–	62.842,07	71.842,07
Interne Jahresabschlusskosten	36.000,00	–	–	–	36.000,00
Archivierung	30.250,00	5.281,28	–	5.281,28	30.250,00
Umschuldung SEB Grundgeschäfte	–	–	–	190.000,00	190.000,00
Bauvorhaben	46.286,87	38.305,62	–	–	7.981,25
	<b>2.177.607,65</b>	<b>1.518.555,97</b>	<b>549.723,67</b>	<b>2.412.771,87</b>	<b>2.522.099,88</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.

Zudem sind wichtige Angelegenheiten der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH im ständigen Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Arno Goßmann, behandelt worden. Im Geschäftsjahr 2013 haben drei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates, eine konstituierende Sitzung sowie eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH für das Geschäftsjahr 2013 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, geprüft und am 08. Mai 2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 20. Mai den Prüfungsbericht. Die Bilanzsumme beträgt 271.55.783,30 bei einem Jahresüberschuss von 825.268,71.

Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 05.05.2014. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung am 05. Mai 2014 nahm die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil.

Die KPMG AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 20. Mai 2014 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, 20. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Bürgermeister Arno Goßmann

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 ordnungsmäßiger Abschlussprü-

fung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger 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 Einschätzungen der Geschäftsführung 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung.

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.

Mainz, den 8. Mai 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ge  
We  
Ge