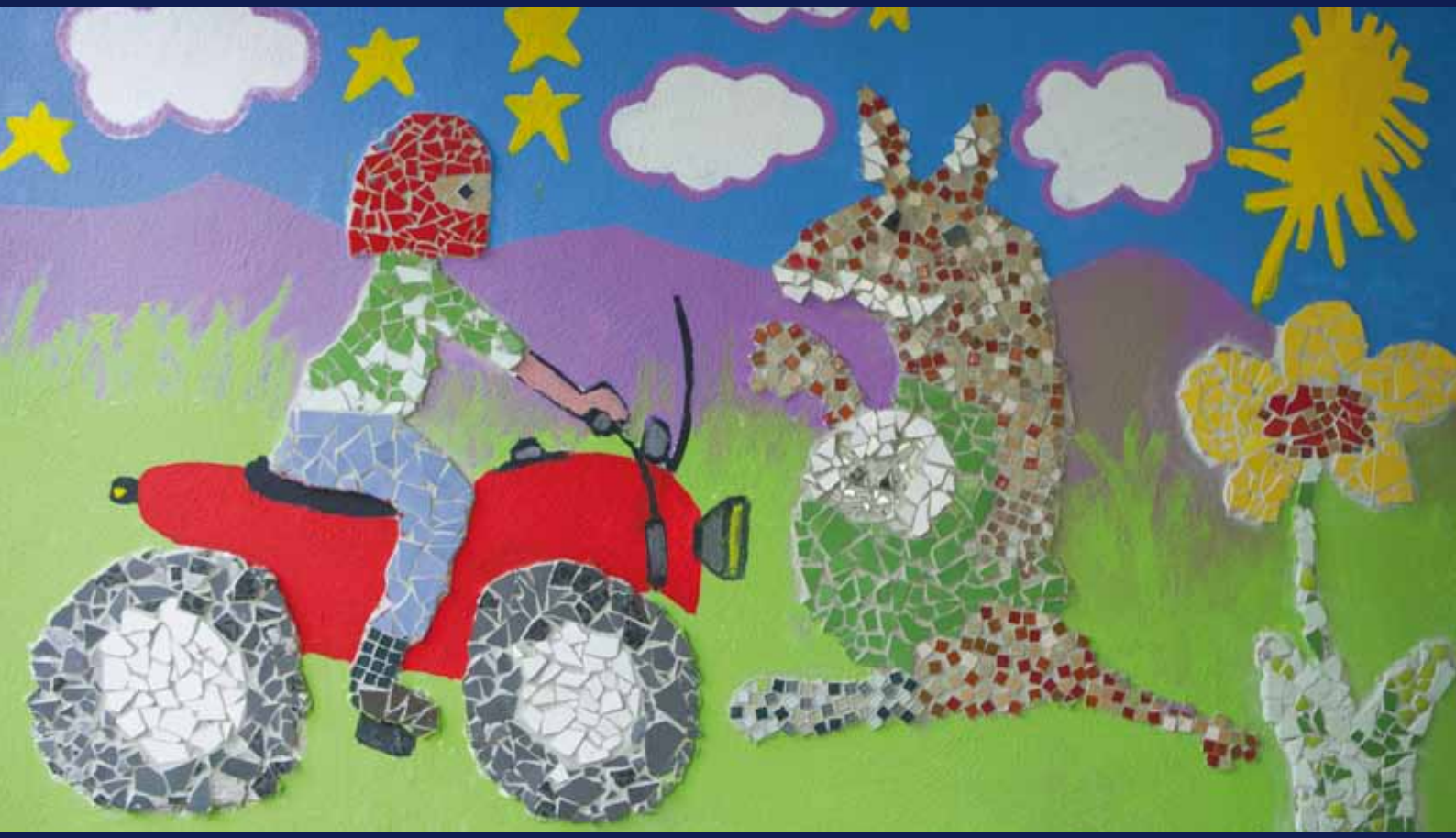
Geschäftsbericht 2014



In Wiesbaden zu Hause

GeWeGe

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
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

Der vorliegende Geschäftsbericht
steht im Internet unter
www.gewege.de
zum Download bereit.

INHALT

Bilanz, Gewinn-und-Verlustrechnung	**04**
Lagebericht 2014	**ab 07**
Grundlagen des Unternehmens	
Wirtschaftsbericht	
Nachtragsbericht	
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Risikoberichtserstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	
Internes Kontrollsystem und Risikomanaagementsystem auf den Rechnungsprozess	

Anhang	**14**
Angaben zur Bilanz	15
Anlagenspiegel 2014	20
Verbindlichkeitenspiegel 2014	22
Rückstellungsspiegel 2014	23
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	24
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	25

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.436.492,43		254.538.326,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.601.493,96		6.807.982,68
3. Bauvorbereitungskosten	261.497,93		118.961,15
		261.299.484,32	**261.465.269,85**
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		5.112,92
2. Andere Ausleihungen	70,00		70,00
		70,00	**5.182,92**
Anlagevermögen insgesamt		**261.299.554,32**	**261.470.452,77**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	5.172,04		5.172,04
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	58.274,37		58.274,37
3. Unfertige Leistungen	8.033.569,47		7.889.008,09
		8.097.015,88	**7.952.454,50**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	134.668,21		216.127,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.024,92		379,84
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.355.073,66		1.006.655,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	68.905,11		128.454,26
		1.568.671,90	**1.351.617,49**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.015.669,07	777.258,54
Umlaufvermögen insgesamt		**10.681.356,85**	**10.081.330,53**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**922,58**	**0,00**
Bilanzsumme		**271.981.833,75**	**271.551.783,30**

Bilanz zum 31.12.2014

PASSIVA	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 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	1.458.916,78		1.376.389,91
2. Andere Gewinnrücklagen	9.289.421,10		8.546.679,26
		10.748.337,88	**9.923.069,17**
IV. Jahresüberschuss		784.996,52	825.268,71
Eigenkapital insgesamt		**39.152.289,40**	**38.367.292,88**
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**2.970.621,09**	**2.555.319,60**
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	466.993,00		428.854,00
2. Steuerrückstellungen	176.452,40		54.884,59
3. Sonstige Rückstellungen	2.297.784,67		2.522.099,88
		2.941.230,07	**3.005.838,47**
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.500.971,43		185.577.661,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.631.828,15		4.040.296,24
3. Erhaltene Anzahlungen	9.031.385,65		8.478.253,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.454,76		307.029,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.364,46		1.200.918,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.969.408,56		27.404.211,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.104,74		22.423,25
		226.318.517,75	**227.030.792,92**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**599.175,44**	**592.539,43**
Bilanzsumme		**271.981.833,75**	**271.551.783,30**

Gewinn-und-Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.877.446,85		28.350.220,01
		28.877.446,85	**28.350.220,01**
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		144.561,38	236.546,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		33.146,23	4.092,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.263.393,57	2.681.387,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–13.764.443,89		–13.163.424,72
		–13.764.443,89	–13.163.424,72
6. Rohertrag		**17.554.104,14**	**18.108.822,48**
7. Personalaufwand			
a) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung *(davon für Altersversorgung 48.737,00 EUR; Vorjahr: 51.254,28 EUR)*	–48.737,00		–51.254,28
		–48.737,00	**–51.254,28**
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		–5.341.460,19	–5.345.851,30
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–2.769.357,34	–3.166.050,64
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2,28	2,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.121,78	6.020,11
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–7.958.847,05	–8.057.106,44
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.436.826,62**	**1.494.582,21**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–122.227,22	–135.910,61
15. Sonstige Steuern		–529.602,88	–533.402,89
16. Jahresüberschuss		**784.996,52**	**825.268,71**

LAGEBERICHT 2014

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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.

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 den Sanierungen steht durch eine Vermietung der modernen Wohnungen zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels eine sozialverantwortliche Preispolitik an erster Stelle.

Durch kosteneffiziente Sanierungsmaßnahmen aufgrund der langjährigen Bauerfahrung 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 Sanierungen beinhalten neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

Des Weiteren bietet die Gesellschaft durch die Mieterprivatisierung einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben.

Steuerungssysteme

Aufbauend auf den Detailzielen und -strategien des Unternehmens wird jährlich ein Wirtschaftsplan für das Folgejahr und drei 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 erkennen 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden

Der hessischen Wirtschaft gelingt es, den Wachstumskurs auch 2014 weiter zu festigen. Gleichwohl verlief die konjunkturelle Entwicklung vor allem in den ersten sechs Monaten uneinheitlich. Zwar setzte sich das Wachstumstempo im ersten Quartal weiter fort, verlor jedoch im darauffolgenden Quartal überraschend an Dynamik. Die hessische Wirtschaft verbuchte im ersten Halbjahr 2014 ein Plus von 1,7 Prozent, das sich für das gesamte Jahr auf 1,4 Prozent einpendeln sollte. Erwartet wird, dass sich die konjunkturelle Entwicklung in Hessen 2015 abkühlen und auf Jahressicht um 0,2 Prozentpunkte absinken wird.

Der Arbeitsmarkt in Hessen zeigte sich 2014 in einer guten Verfassung, denn der Beschäftigungsaufbau konnte sich bis zuletzt unvermindert fortsetzen. So liegt die Zahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Personen im Jahresdurchschnitt voraussichtlich bei rund 2,364 Millionen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von etwa 1,6 Prozent und markiert zugleich einen neuen Höchstwert. Für 2015 wird abermals mit einem Anstieg der Beschäftigungszahlen in Hessen gerechnet. So erwarten die Regionaldirektion Hessen und das Institut für Arbeitsmarkt-

und Berufsforschung (IAB) Hessen der Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt am Main bei einem moderaten Konjunkturverlauf für 2015 einen Beschäftigungsanstieg um rund 1,6 Prozent (+ 37.000 Personen), bei einem gleichzeitigen Verharren der Arbeitslosigkeit nahe dem aktuellen Niveau von 185.000 Personen. Für Wiesbaden wurde im Dezember eine Arbeitslosenquote von 6,0 Prozent ausgewiesen. Das sind 0,1 Prozentpunkte weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Branchenentwicklung

Die Ausdifferenzierung der deutschen Wohnungsmärkte schreitet 2014 unaufhaltsam voran. Während einige Regionen durch einen anhaltenden Entleerungsprozess gekennzeichnet sind, bestehen in anderen regionalen Teilräumen auf den Wohnungsmärkten deutliche Nachfrageüberhänge, weil das Angebot mit dem Bedarf nicht Schritt halten kann. Auch innerhalb der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte Bedeutungsgewinner und -verlierer. Mithin fallen die Preisniveaus für Wohnimmobilien sehr unterschiedlich aus. 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.

Der Wohnungsbauboom in Deutschland hat sich abgeschwächt. Zwar wurde von Januar bis September 2014 der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das entspricht jedoch nur einer Steigerung von 5,2 Prozent. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres legten die Genehmigungen noch um 13,5 Prozent zu.

In Hessen spricht der Bauüberhang aus den letzten Jahren zusammen mit dem starken Anstieg der Auftragseingänge im ersten Halbjahr 2014 für eine weitere Belebung im Wohnungsbau. Davon profitieren besonders die hessischen Großstädte und Oberzentren.

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind zwischen November 2013 und November 2014 mit 1,6 Prozent etwas weniger gestiegen als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten um 1,3 Prozent, für Ausbauarbeiten erhöhten sie sich um 1,7 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 2,6 Prozent. Des Weiteren erhöhten sich die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,3 Prozent.

Der Mietwohnungsmarkt in Wiesbaden ist weiterhin gekennzeichnet von einem vergleichsweise knappen Angebot bei hoher Nachfrage. Dies führte in der Vergangenheit bereits zu einem deutlichen Anstieg der Angebotsmiete, die in Wiesbaden von 7,80 EUR/ m^2 in 2007 auf 8,80 EUR/m^2 im 1. Halbjahr 2013 gestiegen sind (13 Prozent). Hierbei sind in den unterschiedlichen Ortsbezirken unterschiedlich Ausprägungen zu beobachten. Die Angebotsmiete stieg in Kostheim um rd. 17 Prozent, in Klarenthal lediglich um 3 Prozent. Insgesamt betrachtet lag aber in allen Bereichen ein Anstieg vor. Mittelfristig ist nicht mit einem Absinken der Angebotsmieten zu rechnen.

Stellung der Wohnungsgesellschaft in Wiesbaden

Die GeWeGe nimmt nach wie vor eine bedeutende Stellung auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden ein und soll im Interesse der Stadt ein stabilisierender Faktor für die Mietpreisentwicklung in den Wohnquartieren sein. Die rund 3.900 zum Bestand zählenden Wohnungen sowie die verwalteten 9.000 Wohnungen der Schwestergesellschaft GWW sind, was die technische Ausstattung, Baualter und Lage betrifft, im mittleren Bereich einzustufen. Eine Bestandsaufwertung wird durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich umgesetzt. Die Bestandsaufwertung beinhaltet eine substanzielle und nachhaltig energetische Sanierung der Objekte. 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 und der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubaubereich beinhalten neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 bei Umsatzerlösen von 28,9 Mio. EUR (Vorjahr 28,4 Mio. EUR) ein Ergebnis in Höhe von 785 TEUR (Vorjahr 825 TEUR) erzielt.

Das Geschäftsjahr 2014 ist geprägt durch ein erneutes Umsatzwachstum basierend auf erhöhten Sollmieten, das jedoch durch hohe Instandhaltungsaufwendungen und zurückgegangene sonstige betriebliche Erträge überkompensiert wurde, so dass sich trotz deutlich gesunkener sonstiger betrieblicher Aufwendungen ein gegenüber dem Vorjahr leicht verschlechtertes, aber deutlich positives Ergebnis von 785 TEUR ergibt.

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. 6,5 Mio. EUR (Vorjahr 7,0 Mio. EUR) aufgewendet.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte unter anderem durch Objektverkäufe von 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 3,5 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.

Ertragslage

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

Der verglichen mit dem Vorjahr niedrigere Jahresüberschuss resultiert aus einem etwas verschlechterten Betriebsergebnis der Gesellschaft. Ursächlich hierfür sind signifikant gestiegene Instandhaltungsaufwendungen im Betriebsjahr sowie die in Folge der in 2013 bilanzierten Erträge aus der Auflösung von Betriebskostenrückstellungen gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge. Das Finanzergebnis hat sich durch gesunkene Zinsaufwendungen verbessert. Hintergrund sind deutlich reduzierte Zinssätze bei in 2014 realisierten Umschuldungen und Darlehensprolongationen.

Finanzlage

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

Infolge des etwas geringeren Jahresüberschusses und der Berücksichtigung der Veränderung des working capital sowie der Rückstellungen ergibt sich ein gesunkener Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, der jedoch deutlich positiv ist.

Im Geschäftsjahr wurden verglichen mit dem Vorjahr geringere Auszahlungen für Investitionen getätigt, so dass sich der Cash Flow aus Investitionstätigkeit leicht verbessert hat. Der Schwerpunkt der Investitionen war erneut die energetische Sanierung der Wohnungsbestände. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte unter anderem durch Objektverkäufe, die letztmalige Auszahlungen von Zuschüssen der Landeshauptstadt Wiesbaden und die Aufnahme von Fremdmitteln.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist durch signifikant angestiegene Tilgungsleistungen geprägt. Da mehr Mittel für Tilgungsleistungen abflossen sind, als Einzahlungen durch Darlehensaufnahmen erfolgten, ist der Cash Flow deutlich negativ. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr aber um 238 TEUR erhöht.

Vermögenslage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31.12.2014 beträgt 96,1 Prozent zu 3,9 Prozent (Vorjahr 96,3 Prozent zu 3,7 Prozent). Die Vermögensstruktur zum 31.12.2014 und im Vergleich zum Vorjahr ist der Tabelle 03 und 04 zu entnehmen.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Herstellkosten für Sanierungsmaßnahmen. Dem steht ein höherer abschreibungs- und veräußerungsbedingter Rückgang des Anlagevermögens gegenüber.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie auf das gestiegene Guthaben bei Kreditinstituten zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote hat sich auf 14,4 Prozent (Vorjahr 14,1 Prozent) erhöht. Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2014.

Tab. 01: Ertragslage

	2014	2013	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	28.878	28.350	528
Betriebsergebnis	9.395	9.545	–151
Finanzergebnis	–7.958	–8.051	93
Jahresüberschuss	**785**	**825**	**–40**

Tab. 02: Kapitalflussrechnung

	2014	2013	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	4.623	6.410	–1.787
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–3.362	–3.479	117
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–1.023	–2.508	1.485
Veränderung Finanzmittelfonds	238	423	–185
Finanzmittelfonds am 01.01.	777	354	423
Finanzmittelfonds am 31.12.	**1.015**	**777**	**238**

Tab. 03: Vermögensstruktur – Aktiva

Aktiva	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	261.300	96,1	261.470	96,3
Umlaufvermögen/ARAP	10.682	3,9	10.081	3,7
	271.982	**100,0**	**271.551**	**100,0**

Tab. 04: Vermögens- und Kapitalstruktur – Passiva

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	39.152	14,4	38.367	14,1
Sonderposten Investitionsz.	2.971	1,1	2.555	1,0
Rückstellungen	2.941	1,1	3.006	1,1
Verbindlichkeiten	226.319	83,2	227.031	83,6
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	599	0,2	593	0,2
Gesamtvermögen	**271.982**	**100,0**	**271.551**	**100,0**

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 6.295 TEUR betrug. Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden.

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

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

Am 31.12.2014 betrug der Wohnungsbestand 3.858 Wohnungen (Vorjahr 3.876 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 252.284,29 m² (Vorjahr 253.316,88 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 65,39 m² (im Vorjahr 65,36 m²).

Am 31.12.2014 betrug der Gewerbebestand 169 Einheiten (Vorjahr 181 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 17.413,00 m² (Vorjahr 18.327,12 m²). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 103,03 m² (Vorjahr 101,26 m²). Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 371 Mieterwechsel (Vorjahr 332 Mieterwechsel), dies entspricht 9,6 Prozent (Vorjahr 8,6 Prozent) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2014 um 2,2 Prozent (Vorjahr 0,2 Prozent) gestiegen und beläuft sich Ende 2014 auf 6,43 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,29 EUR/m²).

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe ist im Jahr 2014 auf 7,34 EUR/m² (Vorjahr 7,23 EUR/m²) gestiegen. Der Anstieg resultiert einerseits aus in 2014 erfolgten Mieterwechseln sowie aus dem Entfall von unterdurchschnittlich vermieteten Gewerbeeinheiten durch Verkauf bzw. Umwandlung in Wohnraum.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2014 rund 248 TEUR abgeschrieben bzw. wertberichtigt (Vorjahr 392 TEUR); dies entspricht 0,81 Prozent (Vorjahr 1,38 Prozent) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen reduzierten sich auf 1.067 TEUR (Vorjahr 1.136 TEUR). Davon entfallen auf die Einräumung von Mietminderungen 47 TEUR (Vorjahr 72 TEUR) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 692 TEUR (Vorjahr 745 TEUR).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand beträgt 1,01 Prozent (Vorjahr 0,95 Prozent), das entspricht 39 Wohnungen (Vorjahr 37 Wohnungen).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 3.799 TEUR (Vorjahr 2.829 TEUR) aufgewendet worden.

Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung und ausstehende Instandhaltungsrechnungen in Höhe von 1.520 TEUR (Vorjahr 1.973 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 Schwerpunkten bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau.

Von besonderer Bedeutung waren die Fertigstellungen der Großsanierungsmaßnahmen

- Teutonenstraße 2–14 mit 30 freifinanzierten Wohnungen und
- Westerwaldstraße 6–10 mit 24 öffentlich geförderten Wohneinheiten

Hierbei entstanden in 2014 insgesamt Sanierungskosten in Höhe von 4.529 TEUR. Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 788 TEUR an.

Im Jahr 2015 finden weitere Großsanierungsmaßnahmen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 5,0 Mio. EUR.

In den weiteren Jahren plant die Gesellschaft insgesamt Kosten für Sanierung und Modernisierungen zwischen 4,5 Mio. EUR und 7,5 Mio. EUR pro Jahr ein.

Neben den geschilderten Großsanierungen wurden im Geschäftsjahr 30 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln durch Einzelmodernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt bzw. aufgewertet, um die Vermietbarkeit zu verbessern. Hierfür wurden rd. 1.149 TEUR€ investiert.

Insgesamt wurden für die Instandhaltung und zur Bestandsverbesserung im Jahr 2014 Mittel in Höhe von 10.265 TEUR (Investitionen 6.466 TEUR und Instandhaltung 3.799 TEUR) eingesetzt.

Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden 7 Objekte mit insgesamt 20 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verkauft.

NACHTRAGSBERICHT

Zum 31.12.2014 ist Herr Xaver Braun auf eigenen Wunsch aus der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgetreten. Herr Hermann Kremer, Wiesbaden ist ab 01.01.2015 zum Geschäftsführer bestellt. Darüber hinaus sind keine Tatsachen von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag und dem Aufstellungszeitpunkt bekannt geworden.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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 2014 voraussichtlich deutlich reduzierten Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien für das Geschäftsjahr 2015 im Wirtschaftsplan mit einem sinkenden Ergebnis nach Steuern gerechnet, welches zwischen 300 TEUR und 400 TEUR liegen wird.

Diese Vorausschau wurde nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht erstellt, sodass 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 Prozent vorsichtig angesetzt wurde, sowie durch zusätzliche Veräußerungen von Bestandsimmobilien. Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2015 durchzuführenden Großsanierungen im Bereich Waldstraße Süd und der Westerwaldstraße 12–16. 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.

Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2014 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 durch die Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

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

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet und weiterentwickelt. Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeiten unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung.

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

RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2014 188 Mio. EUR – Vorjahr 190 Mio. EUR) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (Restvaluta zum 31.12.2014 25,5 Mio. EUR – Vorjahr 25,5 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 branchenungewöhnlichen 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 fünf 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 31.12.2014 beträgt für alle sechs SWAPS –11.655 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2014 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.

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:

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

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

Wiesbaden, 22. April 2015

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

Hermann Kremer (Geschäftsführer)
Stefan Storz (Geschäftsführer)

ANHANG

Allgemeine Angaben 14

I. Grundlagen

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Angaben zur Bilanz **15**

I. Anlagevermögen

II. Umlaufvermögen

III. Eigenkapital

IV. Sonderposten für Infestitionszuschüsse

V. Rückstellungen

VI. Verbindlichkeiten

VII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

VIII. Gewinn-und-Verlustrechnung

IX. Sonstige Angaben

Anlagenspiegel 20

Verbindlichkeitenspiegel 22

Rückstellungsspiegel 23

Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung 24

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 25

ANHANG 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

I. GRUNDLAGEN

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Form der Darstellung

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) aufgestellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind beibehalten worden.

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

Zuschüsse für Anlagegüter werden in einem Sonderposten für Investitionszuschüsse passiviert und entsprechend der Zweckbindungsdauer in Höhe der Abschreibungen ertragswirksam aufgelöst.

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

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 Abschreibungen bei den Geschäftsbauten betragen 2 Prozent linear.

Die Gebäude des im Jahre 1998 fertig gestellten Sauerland-Zentrums werden über eine Nutzungsdauer von 75 Jahren bzw. 50 Jahren pro rata temporis abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Soweit erforderlich, ist 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 werden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert bilanziert.

Das gezeichnete Kapital ist 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 31.12.2013 ein Rechnungszins von 4,88 Prozent p. a. und zum Folgestichtag 31.12.2014 ein Rechnungszins von 4,53 Prozent p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 Prozent 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 mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen, sowie im Geschäftsjahr 2014 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag.

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

ANGABEN ZUR BILANZ

I. ANLAGEVERMÖGEN

1. Anlagenspiegel

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

Zum 31.12.2014 sind vom gesamten Wohnungsbestand 2.534 (Vorjahr 2.663) Wohnungen freifinanziert und 1.324 (Vorjahr 1.213) 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 1.131 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 55 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden.

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 2014 nicht geändert (siehe Tabelle 06).

Tab. 05: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag 31.12.2014	RLZ über 1 Jahr 31.12.2014	Gesamtbetrag 31.12.2013	RLZ über 1 Jahr 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	134.668,21	18.926,29	216.127,75	37.095,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.024,92	0,00	379,84	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.355.073,66	714.000,00	1.006.655,64	714.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	68.905,11	0,00	128.454,26	0,00
Gesamt	**1.568.671,90**	**732.926,29**	**1.351.617,49**	**751.095,56**

Tab. 06: Eingetragenes Stammkapital

Gesellschafter	Sitz	Kapitalanteil	Anteil
		EUR	%
WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH	Wiesbaden	26.089.946,44	94,90
Landeshauptstadt Wiesbaden	Wiesbaden	1.402.115,75	5,10
		27.492.062,19	**100,00**

1. KAPITALRÜCKLAGE

Es handelt sich um eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 126.892,81 EUR aus früheren Jahren. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht geändert.

2. GEWINNRÜCKLAGEN

Aus dem Jahresüberschuss 2013 von 825 TEUR wurde gemäß Gesellschaftsvertrag ein Betrag in Höhe von 83 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und 743 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Entwicklung der Rücklagen ist in der Tabelle 07 dargestellt.

IV. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse resultiert aus den von der Landeshauptstadt Wiesbaden erhaltenen Zuschüssen für die Sanierung der im Rahmen des Paketkaufs übernommenen Objekte, sowie den von der ESWE Versorgungs AG erhaltenen Zuschüssen für energetische Sanierungen. Die Sonderposten werden linear über die Restnutzungsdauer der Gebäude erfolgswirksam aufgelöst. Die Entwicklung der Position ist in der Tabelle 08 dargestellt.

V. RÜCKSTELLUNGEN

1. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 176 TEUR betrifft die Körperschaftsteuer.

2. Sonstige Rückstellungen

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

VI. VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten vor allem 19.231 TEUR Finanzverbindlichkeiten und 5 TEUR sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Landeshauptstadt Wiesbaden sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 1 TEUR gegenüber der Gesellschafterin WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH.

Gegenüber der Schwestergesellschaft GWW bestanden zum Jahresabschluss 6.295 TEUR Finanzverbindlichkeiten und 69 TEUR sonstige Verbindlichkeiten.

VII. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die von den Mietern im Berichtsjahr vorausgezahlten Mieten für den Monat Januar 2015.

VIII. GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der Tabelle 10 dargestellt.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 116 TEUR (Vorjahr 116 TEUR) enthalten.

4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie in Tabelle 11 aufgliedern.

Tab. 07: Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2014	Veränderung	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.376.389,91	82.526,87	1.458.916,78
Andere Gewinnrücklagen	8.546.679,26	742.741,84	9.289.421,10
Gesamt	**9.923.069,17**	**825.268,71**	**10.748.337,88**

Tab. 08: Sonderposten für Investitionszuschüsse

	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abschreibungen	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Landeshauptstadt Wiesbaden	2.162.823,04	291.107,22	46.143,90	2.407.786,36
ESWE Versorgungs AG	392.496,56	179.966,20	9.628,03	562.834,73
Gesamt	**2.555.319,60**	**471.073,42**	**55.771,93**	**2.970.621,09**

Tab. 09: Umsatzerlöse

	2014	2013
	EUR	EUR
Sollmieten ./. Erlösschmälerungen	20.790.224,25	20.379.913,29
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	8.074.333,97	7.948.299,49
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	12.888,63	22.007,23
Gesamt	**28.877.446,85**	**28.350.220,01**

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 348 TEUR (Vorjahr 365 TEUR) enthalten.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der Tabelle 12 dargestellt.

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

8. Ergebnisverwendung

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind 10 Prozent des Jahresergebnisses, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist, in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 785 TEUR einen Betrag von 79 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den verbleibenden Betrag von 707 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

IX. SONSTIGE ANGABEN

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2014 in Höhe von 2.166 TEUR (Vorjahr: 2.149 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 gliedern sich wie folgt auf (siehe Tab. 13)

Von den Verpflichtungen aus Kreditverträgen bestehen 107 TEUR (Vorjahr 310 TEUR) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Tab. 10: Sonstige betriebliche Erträge

	2014	2013
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.806.814,83	1.651.791,13
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	35.451,05	622.174,11
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	55.560,09	22.561,31
Übrige sonstige betriebliche Erträge	365.567,60	384.861,28
Gesamt	**2.263.393,57**	**2.681.387,83**

Tab. 11: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
Betriebskosten	8.229.402,75	8.134.896,71
Instandhaltungskosten	5.318.282,35	4.801.716,16
Andere	216.758,79	226.811,85
Gesamt	**13.764.443,89**	**13.163.424,72**

Tab. 12: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2014	Gesamtbetrag 2013
	EUR	EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen 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)	1.121,78	6.020,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen 499.377,64 (Vorjahr: 446.649,90 EUR)	–7.958.847,05	–8.057.106,44
Finanzergebnis	**–7.957.722,99**	**–8.051.084,05**

Tab. 13: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2014	2013
	EUR	EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	129.981,00	2.266.729,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	23.977,89	2.227.672,22
Gesamt	**153.958,89**	**4.494.401,22**

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 2027.

Das Nominalvolumen beträgt 84 Mio. EUR. Der negative Marktwert per 31.12.2014 hierfür beträgt –11.655 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2014 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 2014 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen und Pensionsrückstellungen.

Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Der Handelsbilanzwert der Pensionsrückstellungen ist höher als der Steuerbilanzwert.

Aus den beschriebenen Effekten ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern, die mit einem Gesamtsteuersatz 15,82 Prozent (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) ermittelt wurden.

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

6. Mitglieder der Geschäftsführung

Xaver Braun, Nieder-Olm (bis 31.12.2014) Immobilienmanagement
Hermann Kremer, Wiesbaden (ab 01.01.2015) Immobilienmanagement
Stefan Storz, Wiesbaden Immobilienmanagement

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 202 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr 14 TEUR). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 127 TEUR am 31.12.2014 (Vorjahr 125 TEUR).

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Siehe Tabelle 14

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.

9. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

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

Wiesbaden, 22. April 2015

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH

Hermann Kremer (Geschäftsführer)

Stefan Storz (Geschäftsführer)

Tab. 14: Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Beruf	Mandat
Arno Goßmann Vorsitzender	Bürgermeister	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth Stellvertr. Vorsitzender	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Emmel (bis September 2014)	Geschäftsführer	Geschäftsführer der WVV Wiesbaden Holding GmbH
Ralph Schüler (ab Oktober 2014)	Geschäftsführer	Geschäftsführer der WVV Wiesbaden Holding GmbH
Richard Altz	Stellvertretender Betriebsratsvorsitzender	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Petermartin Oschmann	Justiziar	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Roland Elsenheimer (ab Februar 2014)	Hausmeister	Vorsitzender des Mieterbeirats
Jörg Sobek	Dipl.-Kaufmann	Durch den Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden benannt
Jürgen Becker	Rentner	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden

ANLAGENSPIEGEL 2014

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2014 EUR	Zugänge Geschäftsjahr 2014 EUR	Abgänge Geschäftsjahr 2014 EUR	Umbuchungen 2014 EUR (+/–)	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2014 EUR
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	344.950.317,18	6.279.458,41	1.662.224,32	44.364,64	349.611.915,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.470.052,15	0,00	0,00	0,00	10.470.052,15
Bauten auf fremden Grundstücken	165.129,70	0,00	0,00	0,00	165.129,70
Technische Anlagen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	6.943,22
Bauvorbereitungskosten	118.961,15	186.901,42	0,00	–44.364,64	261.497,93
Summe	**355.711.403,40**	**6.466.359,83**	**1.662.224,32**	**0,00**	**360.515.538,91**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	5.112,92	0,00	5.112,92	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
Summe	**5.182,92**	**0,00**	**5.112,92**	**0,00**	**70,00**
Gesamtsumme	**355.716.586,32**	**6.466.359,83**	**1.667.337,24**	**0,00**	**360.515.608,91**

Abschreibungen kumuliert 01.01.2014	Abschreibungen Zugang 2014	Abschreibungen Abgang 2014	Abschreibungen kumuliert 31.01.2014	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
90.411.991,16	5.134.971,47	371.539,15	95.175.423,48	254.436.492,43	254.538.326,02
3.662.069,47	206.488,72	0,00	3.868.558,19	6.601.493,96	6.807.982,68
165.129,70	0,00	0,00	165.129,70	0,00	0,00
6.943,22	0,00	0,00	6.943,22	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	261.497,93	118.961,15
94.246.133,55	**5.341.460,19**	**371.539,15**	**99.216.054,59**	**261.299.484,32**	**261.465.269,85**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92
0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**70,00**	**5.182,92**
94.246.133,55	**5.341.460,19**	**371.539,15**	**99.216.054,59**	**261.299.554,32**	**261.470.452,77**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2014

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-ung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten	184.500.971,43	24.063.302,03	100.578.168,87	59.859.500,53	117.408.881,98	GPR
Vorjahr	*(185.577.661,06)*	*(4.912.721,45)*	*(77.076.284,02)*	*(103.588.655,59)*	*(121.807.363,25)*	
Gegenüber anderen Kreditgebern	3.631.828,15	45.478,94	202.460,59	3.383.888,62	3.581.085,55	GPR
Vorjahr	*(4.040.296,24)*	*(408.468,39)*	*(195.759,04)*	*(3.436.068,81)*	*(3.622.536,49)*	
Erhaltene Anzahlungen	9.031.385,65	9.031.385,65	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*(8.478.253,92)*	*(8.478.253,92)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	
Aus Vermietung	91.454,76	91.454,76	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*(307.029,30)*	*(307.029,30)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	
Aus Lieferungen und Leistungen	1.090.364,46	1.090.364,46	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*(1.200.918,04)*	*(1.200.918,04)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	
Gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	
Gegenüber verbundenen Unternehmen	27.969.408,561	9.075.244,20	1.212.931,39	17.681.232,97	18.688.930,62	GPR
Vorjahr	*(27.404.211,11)*	*(8.503.269,25)*	*(1.224.483,52)*	*(17.676.458,34)*	*(18.691.937,52)*	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.104,74	3.104,74	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	*(22.423,25)*	*(22.423,25)*	*(0,00)*	*(0,00)*	*(0,00)*	
Gesamt	**226.318.517,75**	**43.400.334,78**	**101.993.560,85**	**80.924.622,12**	**139.678.898,15**	
Vorjahr	*(227.030.792,92)*	*(23.833.083,60)*	*(78.496.526,58)*	*(124.701.182,74)*	*(144.121.847,26)*	

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2014

Rückstellungen	Stand 01.01.2014	Verbrauch 2014	Auflösung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	1.973.000.00	1.973.000.00	0,00	1.519.500,00	1.519.500,00
Drohende Verluste	31.378,04	31.378,04	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	181.648,52	181.648,52	0,00	567.614,88	567.614,88
Abschluss- und Prüfungskosten	71.842,07	60.371,35	760,72	63.218,47	73.928,47
Interne Jahresabschlusskosten	36.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Archivierung	30.250,00	5.341,65	0,00	5.341,65	30.250,00
Umschuldung SEB Grundgeschäfte	190.000,00	92.799,60	30.000,00	0,00	67.200,40
Bauvorhaben	7.981,25	0,00	4.690,33	0,00	3.290,92
	2.522.099,88	**2.380.539,16**	**35.451,05**	**2.191.675,00**	**2.297.784,67**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS AN DIE GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

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

Im Geschäftsjahr 2014 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 2014 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, geprüft und am 22. April 2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 9. Juni 2015 den Prüfungsbericht. Die Bilanzsumme beträgt 271.981.833,75 EUR, bei einem Jahresüberschuss von 784.996,52 EUR. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 05. Mai 2015. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung 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 Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 09. Juni 2015 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, 16. Juni 2015

Der Aufsichtsrat

Bürgermeister Arno Goßmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung 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 2014 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 Abschlussprüfung 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.

Mainz, den 22. April 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft