Erfolg mit Kontinuität verbinden

Geschäftsbericht 2010

Impressum

Herausgeber
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: info@gewege.de
www.gewege.de

Objektleitung, Konzeption und Redaktion
Alexandra May, Wiesbaden

Entwurf, Satz und Gestaltung
manthey.typodesign, Wiesbaden

Fotos
Christof Mattes Fotodesign, Wiesbaden
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Druck
Druckerei Ebenhoch, Print und Medien GmbH,
Niedernhausen

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

Inhalt

04 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
04 Bilanz 2010
06 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

07 **Anhang**
08 Angaben zur Bilanz
14 Anlagenspiegel 2010
16 Verbindlichkeitenspiegel 2010
16 Rückstellungsspiegel 2010
17 Bericht des Aufsichtsrats
18 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva

A. Anlagevermögen	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.683.533,27	257.607.250,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.427.449,84	7.633.939,56
3. Grundstücke ohne Bauten	36.036,87	1.240.562,83
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
5. Technische Anlagen	67,00	140,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	128.753,27	185.381,33
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	262.275.840,25	**266.667.274,25**
III. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	3.030.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	6.200.000,00
3. Beteiligungen	5.112,92	5.112,92
4. Sonstige Ausleihungen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	**262.281.023,17**	**266.672.457,17**

B. Umlaufvermögen	EUR€	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.172,04	0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.819.708,49	1.791.827,56
4. Unfertige Leistungen	7.726.403,40	7.485.682,64
5. Andere Vorräte	4.381,30	30.831,09
	10.555.665,23	**9.308.341,29**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	208.996,28	412.535,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	914.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.693,04	198.232,27
5. Forderungen gegen Gesellschafter	86.380,07	0,00
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	846.978,81	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	122.731,37	1.644.293,55
	1.266.779,57	**3.169.061,27**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	659.116,15	1.115.175,54
Umlaufvermögen insgesamt	**12.481.560,95**	**13.592.578,10**

C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	EUR
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**8.112,79**	**28.318,76**
Bilanzsumme	**274.770.696,91**	**280.293.354,03**

Bilanz zum 31.12.2010

Passiva

A. Eigenkapital	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
I. Gezeichnetes Kapital	**27.492.062,19**	**27.492.062,19**
II. Kapitalrücklage	**126.892,81**	**126.892,81**
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.090.300,00	1.030.300,00
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	5.971.870,16	5.450.221,83
	7.062.170,16	**6.480.521,83**
IV. Jahresüberschuss	**1.244.608,35**	**581.648,33**
Eigenkapital insgesamt	**35.925.733,51**	**34.681.125,16**

B. Rückstellungen	EUR	EUR
1. Rückstellungen für Pensionen	410.457,00	288.717,00
2. Steuerrückstellungen	34.815,00	582.499,14
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	459.570,88
4. Sonstige Rückstellungen	1.192.533,48	739.384,76
Rückstellungen insgesamt	**1.637.805,48**	**2.070.171,78**

C. Verbindlichkeiten	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.361.744,55	206.464.695,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	863.194,04	20.517.694,20
3. Erhaltene Anzahlungen	8.397.471,65	8.224.312,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.900,13	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.304,62	1.523.684,60
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.352.884,11	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.739.651,22	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	9.581,81	6.243.433,06
Verbindlichkeiten insgesamt	**236.693.732,13**	**242.973.820,03**

D. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	EUR
Rechnungsabgrenzungsposten	513.425,79	568.237,06
Bilanzsumme	**274.770.696,91**	**280.293.354,03**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.083.442,90	27.076.362,70
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
	27.083.442,90	**27.076.362,70**
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	240.720,76	144.921,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.629,90	81.790,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.337.544,56	1.521.839,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–10.761.395,90	–10.047.808,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	–10.761.395,90	**–10.047.808,43**
6. Rohertrag	**18.906.942,22**	**18.777.105,77**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 31.283,60 EUR; Vorjahr: 22.673,71 EUR)	–31.283,60	–22.673,71
	–31.283,60	**–22.673,71**
8. Abschreibung auf Sachanlagen	–4.943.173,18	–4.916.171,29
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.063.503,92	–3.448.053,99
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3,85	3,85
11. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,00	0,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.472,44	7.146,83
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–8.807.378,71	–9.064.960,82
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**2.068.079,10**	**1.332.396,64**
16. Außerordentliche Aufwendungen	–107.179,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	**1.960.900,10**	**0,00**
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–176.406,00	–204.796,70
19. Sonstige Steuern	–539.885,75	–545.951,61
20. Jahresüberschuss	**1.244.608,35**	**581.648,33**

Anhang

Allgemeine Angaben

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, in Kraft getreten am 29. Mai 2009, aufgestellt. Hierdurch ergaben sich für einzelne Positionen Abweichungen von der Bewertungsstetigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB. Auf eine Änderung der Vorjahreszahlen wurde gemäß Artikel 67 Abs. 8 EGHGB verzichtet. Aufgrund der BilMoG-Erstanwendung wurde die Gliederung der Bilanz um die Position „Außerordentliche Aufwendungen“ erweitert.

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

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

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Form der Darstellung

Abweichend vom Vorjahr, werden im Berichtsjahr erstmals Forderungen gegen Gesellschafter und verbundene Unternehmen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen in eigenständigen Bilanzpositionen ausgewiesen.

Im Übrigen hat sich die Darstellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Aus Gründen der Verbesserung des Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird im Berichtsjahr keine Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Vermietung vorgenommen.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) aufgestellt. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind aufgrund der Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes entsprechend geändert worden.

Die Bewertung der technischen Anlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. 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. Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt. 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 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 Abschreibung bei den Geschäftsbauten beträgt 2 % linear. Die Gebäude des im Jahre 1998 fertiggestellten 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 wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind analog zu den Sachanlagen ermittelt worden. Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags für Leerstands- und Abrechnungsrisiken bewertet. Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel sind zum Nominalwert bilanziert worden. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt worden, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Das gezeichnete Kapital wurde zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB n. F. in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Anwendung des BilMoG angesetzt. Der sich durch die Anwendung des BilMoG ergebende Unterschiedsbetrag wurde in 2010 vollständig zugeschrieben. Hierbei kommen die Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung nach BilMoG wurde zum Stichtag 01.01.2010 ein Rechnungszins in Höhe von 5,25 % p. a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins in Höhe von 5,15 % p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p. a. berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen wurden in Höhe des Betrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern. Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2010 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden sollen. Die vorgetragene Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Berichtsjahr verbraucht.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgte zu dem jeweiligen Erfüllungsbetrag. Unterschiedsbeträge zwischen dem Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit und dem niedrigeren Ausgabebetrag wurden in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt. Der Unterschiedsbetrag wird planmäßig auf die Laufzeit verteilt.

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

Angaben zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Anlagenspiegel
Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Vom gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2010 2.688 (Vorjahr: 2.702) Wohnungen frei finanziert und 1.304 (Vorjahr: 1.304) Wohnungen preisgebunden. Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das ehemalige Verwaltungsgebäude sowie das Sauerlandzentrum 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. Unter den anderen Vorräten sind Heizölbestände in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 25.502,59 EUR) sowie Reparaturmaterial in Höhe von 4.381,30 EUR (Vorjahr: 5.328,50 EUR) ausgewiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle (*Tab. 01*) dargestellt.

Tab. 01: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag 31.12.2010 EUR	RLZ über 1 Jahr 31.12.2010 EUR	Gesamtbetrag 31.12.2009 EUR	RLZ über 1 Jahr 31.12.2009 EUR
Forderungen aus Vermietung	208.996,28	140.442,56	412.535,45	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00	914.000,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.693,04	0,00	198.232,27	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	86.380,07	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	846.978,81	779.157,70	0,00	779.157,70
Sonstige Vermögensgegenstände	122.731,37	0,00	1.644.293,55	0,00
Gesamt	**1.266.779,57**	**919.600,26**	**3.169.061,27**	**779.157,70**

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von 79 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten mit 86 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 65 TEUR Forderungen aus Vermietung bzw. Forderungen aus der Abrechnung des Geschäftsbesorgungsvertrags sowie mit 779 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

III. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagiobetrag aus einem aufgenommenen Darlehen enthalten. Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Kapitalzinsen. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter Angabe der Restlaufzeit in der Tabelle (*Tab. 02*) dargestellt.

IV. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr. HRB 2114) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 53.769.800,00 DM (entspricht 27.492.062,19 EUR). Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht geändert.

1. Kapitalrücklage
Es handelt sich um eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 126.892,81 EUR aus früheren Jahren. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht geändert.

2. Gewinnrücklagen
Die Entwicklung der Rücklagen ist in der Tabelle (*Tab. 03*) dargestellt. Es wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafterin vorgenommen. Aus dem Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 582 TEUR wurden die gesellschaftsvertragliche Rücklage von 60 TEUR gemäß Gesellschaftsvertrag eingestellt. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 522 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

V. Rückstellungen

1. Pensionsrückstellungen
Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 289 TEUR auf 410 TEUR erhöht. Die Veränderung resultiert auf der Zuführung von 31 TEUR und der Entnahme von 17 TEUR sowie auf der Zuführung durch die Bewertungsänderung im Rahmen der Anwendung des BilMoG in Höhe von 107 TEUR.

2. Steuerrückstellungen
Die Steuerrückstellung betrifft die Körperschaftsteuer sowie den entsprechenden Solidaritätszuschlag für das Berichtsjahr.

Tab. 02: Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

	Gesamtbetrag 31.12.2010 EUR	RLZ über 1 Jahr 31.12.2010 EUR	Gesamtbetrag 31.12.2009 EUR
Disagio	4.326,00	865,20	7.786,80
Vorausgezahlte Betriebskosten	0,00	0,00	0,00
Abgelaufene Kapitalkosten	3.786,79	0,00	3.927,53
Erschließungskosten	0,00	0,00	16.604,43
Gesamt	**8.112,79**	**865,20**	**28.318,76**

Tab. 03: Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2010 EUR	Veränderungen EUR	Stand 31.12.2010 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.030.300,00	60.000,00	1.090.300,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00
Andere Gewinnrücklagen	5.450.221,83	521.648,33	5.971.870,16
Gesamt	**6.480.521,83**	**581.648,33**	**7.062.170,16**

3. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist im beigefügten Rückstellungsspiegel dargestellt.

VI. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

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

Abweichend zum Vorjahr, werden im Berichtsjahr erstmals Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und gegenüber verbundenen Unternehmen in eigenständigen Bilanzpositionen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten mit 19.320 TEUR Finanzverbindlichkeiten sowie mit 33 TEUR Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 5.000 TEUR Finanzverbindlichkeiten sowie mit 690 TEUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

VII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten die von den Mietern vorausgezahlten Mieten für den Monat Januar 2011.

VIII. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich, wie in der Tabelle dargestellt (*Tab. 4),* aufgliedern.

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr: 82 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der Tabelle (*Tab. 5*) dargestellt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr: 148 TEUR) enthalten.

Tab. 04: Umsatzerlöse

	Gesamtbetrag 2010 EUR	Gesamtbetrag 2009 EUR
Sollmieten ./. Erlösschmälerungen	19.443.260,43	19.307.124,21
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	7.563.553,31	7.672.903,47
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	76.629,16	96.335,02
Gesamt	**27.083.442,90**	**27.076.362,70**

Tab. 05: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2010 EUR	Gesamtbetrag 2009 EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des AV	1.917.404,91	818.337,57
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	134.844,70	177.089,25
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	18.700,46	64.980,79
Übrige sonstige betriebliche Erträge	266.594,49	461.431,63
Gesamt	**2.337.544,56**	**1.521.839,24**

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe *Tab. 6*). In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 494 TEUR (Vorjahr: 970 TEUR) für frühere Jahre enthalten.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) für frühere Jahre enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in Tabelle (*Tab. 7*) dargestellt.

7. Erläuterung zu außerordentlichen Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen resultieren aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen infolge der Bilanzierung nach BilMoG.

8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

9. Ergebnisverwendung

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind 10 % des Jahresergebnisses in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.245 TEUR einen Betrag in Höhe von 124 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.121 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

IX. Sonstige Angaben

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestanden aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2010 in Höhe von 1.893 TEUR (Vorjahr: 1.856 TEUR). Aufgrund des in selber Höhe gegenüberstehenden Treuhandver-

Tab. 06: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2010 EUR	Gesamtbetrag 2009 EUR
Betriebskosten	7.997.448,87	7.662.300,03
Instandhaltungskosten	2.578.571,43	2.233.188,11
Andere	185.375,60	152.320,29
Gesamt	**10.761.395,90**	**10.047.808,43**

Tab. 07: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2010 EUR	Gesamtbetrag 2009 EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) davon von Gesellschaftern 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	3,85	3,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) davon von Gesellschaftern 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	6.472,44	7.146,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 105.407,26 EUR (Vorjahr: 51.609,41 EUR) davon an Gesellschafter 337.344,72 EUR (Vorjahr: 346.324,76 EUR)	–8.807.378,71	–9.064.960,82
Finanzergebnis	**–8.800.902,42**	**–9.057.810,14**

Tab. 08: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2010 EUR	2009 EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	788.400,00	0,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	2.275.000,00	103.000,00
Gesamt	**3.063.400,00**	**103.000,00**

mögens 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 lassen sich wie in der Tabelle darsgestellt (*Tab. 8*) aufgliedern.

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 fünf Zinsswaps mit Laufzeiten bis 2015 und 2022. Das Nominalvolumen betrug 59.975 TEUR. Der negative Marktwert per 31.12.2010 beträgt –2.186 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven im Zeitpunkt der Bewertung zugrunde.

Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurde eine Bewertungseinheit (Micro-Hedge) gebildet. Dementsprechend wurden für die Finanzinstrumente keine Rückstellungen für drohende Verluste passiviert. 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 n. F.
Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen und Pensionsrückstellungen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Der Handelsbilanzwert der Pensionsrückstellungen ist höher als der Steuerbilanzwert. Aus den beschriebenen Effekten ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern, die mit einem Gesamtsteuersatz in Höhe von 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

Name	Tätigkeitsbereich
Dr. Mathias Müller Hofheim a. Ts.	Unternehmensentwicklung, Finanzen/Controlling, Marketing/PR, Immobilienvertrieb, Personenmanagement, IT
Xaver Braun Nieder-Olm	Immobilienmanagement

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

Herr Dr. M. Müller hat im Geschäftsjahr 2010 sein Amt als Geschäftsführer der Gesellschaft niedergelegt. Die entsprechende Eintragung im Handelsregister erfolgte am 21.01.2011.

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr: 16 TEUR). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe beliefen sich am 31.12.2010 auf 208 TEUR (Vorjahr: 166 TEUR).

7. Mitglieder des Aufsichtsrats
Siehe Tabelle (*Tab. 9*).

Tab. 09: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Arno Goßmann, Vorsitzender	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth, stellv. Vorsitzender	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Schäfer	Geschäftsführer	Geschäftsführer der WVV Holding GmbH, Wiesbaden
Richard Altz	Stellvertretender Betriebsratsvorsitzender	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kfm. Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Christian Diers	Geschäftsführer	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sven Kötschau	Leiter der Auskunfts- und Beratungsstelle der Deutschen Rentenversicherung	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Petermartin Oschmann	Justiziar	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dieter Hoffmann	Rentner	Vorsitzender des Mieterbeirats

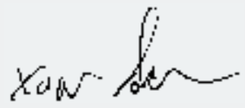
8. Abschlussprüferhonorar
Auf die Angaben zu den Honoraren des Abschlussprüfers der Gesellschaft nach § 285 Nr. 17 HGB n. F. wurde verzichtet, da diese Angaben im Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH als einbeziehendes Mutterunternehmen enthalten sind.

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, 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, den 31. März 2011

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden mbH



Xaver Braun
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2010

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2010	Zugänge Geschäftsjahr 2010	Abgänge Geschäftsjahr 2010	Umbuchungen 2010	Umwidmungen 2010	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2010	AfA kumuliert 01.01.2010	AfA Zugang 2010	AfA Abgang 2010	AfA Umbuchungen 2010	AfA Umwidmungen 2010	AfA kumuliert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
A. Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR (+/–)	EUR (+/–)	EUR€	EUR	EUR	EUR	EUR (+/–)	EUR (+/–)	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**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**
II. Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnungen	329.489.105,98	3.816.492,34	216.983,38	0,00	–1.981.107,28	331.107.507,66	71.881.855,45	4.736.610,46	43.228,14	0,00	–151.263,38	76.423.974,39	254.683.533,27	257.607.250,53
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	2.836.122,59	206.489,72	0,00	0,00	0,00	3.042.602,31	7.427.449,84	7.633.939,56
Grundstücke ohne Bauten	1.240.562,83	0,00	641.409,87	0,00	563.116,09	36.036,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.036,87	1.240.562,83
Bauten auf fremden Grundstücken	165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70	165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70	0,00	0,00
Technische Anlagen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22	6.803,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.876,22	67,00	140,00
Anlagen im Bau	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
Bauvorbereitungskosten	185.381,33	78.748,53	30.074,75	0,00	–105.301,84	128.753,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.753,27	185.381,33
Summe	**341.557,21**	**3.895.240,87**	**888.468,00**	**0,00**	**–2.649.525,21**	**341.914.422,87**	**74.889.900,96**	**4.943.173,18**	**43.228,14**	**0,00**	**–151.263,38**	**79.638.582,62**	**262.275.840,25**	**266.667.274,25**
III. Finanzanlagen														
Ausleihungen an Gesellschafter	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
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	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
Beteiligungen	5.112,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92	5.112,92
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Summe	**5.182,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.182,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.182,92**	**5.182,92**
Gesamtsumme	**341.562.358,13**	**3.895.240,87**	**888.468,00**	**0,00**	**–2.649.525,21**	**341.919.605,79**	**74.889.900,96**	**4.943.173,18**	**43.228,14**	**0,00**	**–151.263,38**	**79.638.582,62**	**262.281.023,17**	**266.672.457,17**

Verbindlichkeitenspiegel 2010

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	
Gegenüber Kreditinstituten	201.361.744,55	5.131.866,53	21.300.430,58	174.929.447,44	151.298.694,78	GPR
(Vorjahr)	(206.464.695,44)	(5.703.615,88)	(20.869.683,90)	(179.891.395,66)	(157.393.366,73)	
Gegenüber anderen Kreditgebern	863.194,04	43.023,05	109.080,95	711.090,04	0,00	
(Vorjahr)	(20.517.694,20)	(354.960,52)	(1.359.609,62)	(18.803.124,06)	(19.630.626,03)	
Erhaltene Anzahlungen	8.397.471,65	8.397.471,65				
(Vorjahr)	(8.224.312,73)	(8.224.312,73)				
Aus Vermietung	166.900,13	166.900,13				
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)				
Aus Lieferungen und Leistungen	802.304,62	802.304,62				
(Vorjahr)	(1.523.684,60)	(1.523.684,60)				
Gegenüber Gesellschaftern	19.352.884,11	345.790,60	1.243.159,70	17.763.933,81	19.319.703,34	GPR
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gegenüber verbundenen Unternehmen	5.739.651,22	5.739.651,22				
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.581,81	9.581,81				
(Vorjahr)	(6.243.433,06)	(6.243.433,06)				
Gesamt	**236.693.732,13**	**20.636.589,61**	**22.652.671,23**	**193.404.471,29**	**170.618.398,12**	
(Vorjahr)	(242.973.820,03)	(22.050.006,79)	(22.229.293,52)	(198.694.519,72)	(177.023.992,76)	

Rückstellungsspiegel 2010

	Stand 01.01.2010	Verbrauch 2010	Auflösung 2010	Zuführung 2010	Stand 31.12.2010
Rückstellungen für:	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
ausstehende Rechnungen und Instandhaltung, 1. bis 3. Monat	149.531,32	112.170,52	37.360,80	57.716,99	57.716,99
Betriebskosten	380.000,00	308.062,08	71.937,92	951.122,62	951.122,62
Abschluss- und Prüfungskosten	84.313,46	69.109,77	6.703,69	41.347,00	49.847,00
interne Jahresabschlusskosten	36.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Archivierung	55.000,00	6.849,61	0,00	6.849,61	55.000,00
sächliche Verwaltungskosten	0,00	0,00	0,00	25.478,00	25.478,00
Bauvorhaben	34.539,98	17.104,47	66,64	0,00	17.368,87
	739.384,76	**549.296,45**	**116.069,05**	**1.118.514,22**	**1.192.533,48**

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 Stadtrat Arno Goßmann, behandelt worden.

Im Geschäftsjahr 2010 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats sowie eine Sitzung seines Ausschusses stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH für das Geschäftsjahr 2010 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 12. April 2011 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 19. Mai 2011 den Prüfungsbericht. Der Jahresüberschuss beträgt 1.244.608,35 EUR. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 3. Mai 2011. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats nahm die PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die PricewaterhouseCoopers AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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 19. Mai 2011 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, den 19. Mai 2011

Der Aufsichtsrat

Arno Goßmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mit beschränkter Haftung, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwänden geführt.