



Verlässlich. Engagiert. Solide.

Geschäftsbericht 2011



**Ge
We
Ge**

IMPRESSUM

Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: info@gww-wiesbaden.de
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-Verlust-Rechnung	04
Bilanz 2011	04
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	06
Anhang	07
Angaben zur Bilanz	08
Anlagenspiegel 2011	12
Verbindlichkeitspiegel 2011	14
Rückstellungsspiegel 2011	14
Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung	15
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	16

Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.883.508,77		254.683.533,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.220.961,12		7.427.449,84
3. Grundstücke ohne Bauten	36.036,87		36.036,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen	6,00		67,00
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	253.593,70		128.753,27
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		262.394.106,46	262.275.840,25
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0,00
3. Beteiligungen	5.112,92		5.112,92
4. Andere Ausleihungen	70,00		70,00
		5.182,92	5.182,92
Anlagevermögen insgesamt		262.399.289,38	262.281.023,17
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	5.172,04		5.172,04
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	379.721,03		2.819.708,49
4. Unfertige Leistungen	7.651.611,41		7.726.403,40
5. Andere Vorräte	3.433,60		4.381,30
		8.039.938,08	10.555.665,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	232.209,05		208.996,28
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.969,36		1.693,04
5. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		86.380,07
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	784.944,24		846.978,81
7. Sonstige Vermögensgegenstände	162.981,08		122.731,37
		1.187.103,73	1.266.779,57
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		853.705,04	659.116,15
Umlaufvermögen insgesamt		10.080.746,85	12.481.560,95
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		865,20	8.112,79
Bilanzsumme		272.480.901,43	274.770.696,91

Bilanz zum 31.12.2011

PASSIVA	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR	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	1.214.760,84		1.090.300,00
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
3. Andere Gewinnrücklagen	7.092.017,67		5.971.870,16
		8.306.778,51	7.062.170,16
IV. Jahresüberschuss		841.211,66	1.244.608,35
Eigenkapital insgesamt		36.766.945,17	35.925.733,51
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	437.047,00		410.457,00
2. Steuerrückstellungen	55.258,00		34.815,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	1.150.671,10		1.192.533,48
		1.642.976,10	1.637.805,48
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.359.971,95		201.361.744,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.136.197,93		863.194,04
3. Erhaltene Anzahlungen	8.425.219,27		8.397.471,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.174,43		166.900,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.565,85		802.304,62
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.514.973,98		19.352.884,11
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.298.893,65		5.739.651,22
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.241,98		9.581,81
		233.576.239,04	236.693.732,13
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		494.741,12	513.425,79
Bilanzsumme		272.480.901,43	274.770.696,91

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	2011 EUR	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.297.583,47		27.083.442,90
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
		27.297.583,47	27.083.442,90
2. Veränderungen des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-74.791,99	240.720,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		41.616,89	6.629,90
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.033.813,59	2.337.544,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.160.644,18		-10.761.395,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		-11.160.644,18	-10.761.395,90
6. Rohertrag		18.137.577,78	18.906.942,22
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	0,00		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>(davon für Altersversorgung 31.283,60 EUR; Vorjahr: 22.673,71 EUR)</i>	-52.467,13		-31.283,60
		-52.467,13	-31.283,60
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		-5.048.807,95	-4.943.173,18
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.846.103,17	-3.063.503,92
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3,15	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		11.360,43	6.472,44
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.659.226,41	-8.807.378,71
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.542.336,70	2.068.079,10
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	-107.179,00
17. Außerordentliches Ergebnis		1.542.336,70	1.960.900,10
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-162.867,00	-176.406,00
19. Sonstige Steuern		-538.258,04	-539.885,75
20. Jahresüberschuss		841.211,66	1.244.608,35

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Mai 2009. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlust-Rechnung oder im Anhang gemacht werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlust-Rechnung gewählt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Form der Darstellung

Die Darstellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

2. 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 beibehalten 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 Fremd-

kapitalzinsen 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 Restnutzungsdauer-Methode.

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

Neubauten, die in den Jahren 1991–1994 erstellt wurden, werden degressiv abgeschrieben. Die Abschreibung bei den Geschäftsbauten beträgt 2 % linear. Die Gebäude des im Jahre 1998 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 wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Diese werden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel wurden zum Nominalwert bilanziert. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, 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 in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Hierbei kommen die „Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 01.01.2011 ein Rechnungszins von 5,15 % p. a. und zum Folgestichtag ein Rechnungszins in Höhe von 5,14 % p. a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p. a. berücksichtigt. Der sich durch die Anwendung des BilMoG ergebende Unterschiedsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2010 vollständig abgeschrieben.

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 2011 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden sollen.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt 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 Anlagenspiegel dargestellt. Zum 31.12.2011 sind vom gesamten Wohnungsbestand 2.734 (Vorjahr: 2.688) Wohnungen frei finanziert und 1.221 (Vorjahr: 1.304) 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.

Unter den anderen Vorräten sind Reparaturmaterialien in Höhe von 3.433,60 EUR (Vorjahr: 4.381,30 EUR) ausgewiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in *Tabelle 01* dargestellt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 779 TEUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 92 TEUR aus bisher nicht erstatteten Versicherungsschäden sowie in Höhe von 65 TEUR für nach dem Bilanzstichtag entstehende Vereinbarungen.

III. Aktive

Rechnungsabgrenzungsposten

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio aus einem aufgenommenen Darlehen enthalten (*Tabelle 02*). Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Kapitalzinsen.

IV. 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 2011 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 2011 nicht geändert.

2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist in *Tabelle 03* dargestellt.

Es wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafterin vorgenommen. Aus dem Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 1.245 TEUR wurde ein Betrag in Höhe von 124 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag eingestellt. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 1.121 TEUR wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

V. Rückstellungen

1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 410 TEUR auf 437 TEUR erhöht. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 44 TEUR und der Entnahme von 17 TEUR.

2. Steuerrückstellungen

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

Tab. 01: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamtbetrag 31.12.2011	RLZ über 1 Jahr 31.12.2011	Gesamtbetrag 31.12.2010	RLZ über 1 Jahr 31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	232.209,05	66.328,10	208.996,28	140.442,56
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.969,36	0,00	1.693,04	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00	86.380,07	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	784.944,24	779.157,70	846.978,81	779.157,70
Sonstige Vermögensgegenstände	162.981,08	0,00	122.731,37	0,00
Gesamt	1.187.103,73	845.485,80	1.266.779,57	919.600,26

Tab. 02: Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

	Gesamtbetrag 31.12.2011	RZL über 1 Jahr 31.12.2011	Gesamtbetrag 31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
Disagio	865,20	0,00	4.326,00
Aufgelaufene Kapitalkosten	0,00	0,00	3.786,79
Gesamt	865,20	0,00	8.112,79

3. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist im Rückstellungsspiegel auf Seite 14 dargestellt.

VI. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeit im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 14 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 Gesellschaftern beinhalten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 19.491 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen mit 5.000 TEUR Finanzverbindlichkeiten sowie mit 1.259 TEUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

VII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten die von den Mietern im Berichtsjahr vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2012.

VIII. Gewinn- und Verlust-Rechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe *Tabelle 04*).

2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr: 7 TEUR) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in *Tabelle 05* dargestellt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus

periodenfremde Erträge in Höhe von 358 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung lassen sich wie in *Tabelle 06* aufgliedern. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 720 TEUR (Vorjahr 494 TEUR) enthalten.

Tab. 03: Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2011	Veränderung	Stand 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.090.300,00	124.460,84	1.214.760,84
Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00
Andere Gewinnrücklagen	5.971.870,16	1.120.147,51	7.092.017,67
Gesamt	7.062.170,16	1.244.608,35	8.306.778,51

Tab. 04: Umsatzerlöse

	2011	2010
	EUR	EUR
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	19.708.622,25	19.443.260,43
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	7.536.800,96	7.563.553,31
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	52.160,26	76.629,16
Gesamt	27.297.583,47	27.083.442,90

Tab. 05: Sonstige betriebliche Erträge

	Gesamtbetrag 2011	Gesamtbetrag 2010
	EUR	EUR
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.242.944,67	1.917.404,91
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32.487,02	134.844,70
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	149.740,70	18.700,46
Übrige sonstige betriebliche Erträge	608.641,20	266.594,49
Gesamt	2.033.813,59	2.337.544,56

Tab. 06: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	Gesamtbetrag 2011	Gesamtbetrag 2010
	EUR	EUR
Betriebskosten	7.854.282,34	7.997.448,87
Instandhaltungskosten	3.193.600,91	2.578.571,43
Andere	112.760,93	185.375,60
Gesamt	11.160.644,18	10.761.395,90

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr: 5 TEUR) enthalten.

6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in *Tabelle 07* dargestellt.

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

8. Ergebnisverwendung

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind 10 % des Jahresergebnisses in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschaf-

tersversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von 841 TEUR einen Betrag von 84 TEUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage und den verbleibenden Betrag in Höhe von 757 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

IX. Sonstige Angaben

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestanden aufgrund erhaltener Mietkautionen am 31.12.2011 nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.993 TEUR (Vorjahr: 1.893 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 lassen sich wie folgt aufgliedern (siehe *Tabelle 08*).

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 beträgt 59.975 TEUR. Der Marktwert per 31.12.2011 hierfür betrug –5.609 TEUR. Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2011 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 2011 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.

Tab. 07: Zusammensetzung des Finanzergebnisses

	Gesamtbetrag 2011 EUR	Gesamtbetrag 2010 EUR
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	3,15	3,85
– davon von Gesellschaftern 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verb. Unternehmen 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	11.360,43	6.472,44
– davon von Gesellschaftern 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus verb. Unternehmen 105.049,94 EUR (Vorjahr: 105.407,26 EUR)	–8.659.226,41	–8.807.378,71
– davon von Gesellschaftern 337.100,71 EUR (Vorjahr: 337.344,72 EUR)		
Finanzergebnis	–8.647.862,83	–8.800.902,42

Tab. 08: Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	2011 EUR	2010 EUR
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	496.800,00	788.400,00
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	1.656.000,00	2.275.000,00
Gesamt	2.152.800,00	3.063.400,00

6. Mitglieder der Geschäftsführung

Xaver Braun, Nieder-Olm
Immobilienmanagement

Stefan Storz, Wiesbaden
Immobilienmanagement

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

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR).

Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe beliefen sich am 31.12.2011 auf 203 TEUR (Vorjahr: 208 TEUR).

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Siehe *Tabelle 09*.

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 Gemeinnützigen 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 2012
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden mbH



Xaver Braun
(Geschäftsführer)



Stefan Storz
(Geschäftsführer)

Tab. 09: Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Beruf	Mandat
Arno Goßmann Vorsitzender (bis 28.11.2011)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Axel Imholz Vorsitzender (seit 28.11.2011)	Stadtrat	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Weinerth Stellvertretender Vorsitzender	Speditionskaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Schäfer	Geschäftsführer	Geschäftsführer der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH
Richard Altz	Stellvertretender Betriebsratsvorsitzender	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Christian Diers (bis 28.11.2011)	Geschäftsführer	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Sven Kötschau (bis 28.11.2011)	Leiter der Auskunft- und Beratungsstelle der Dt. Rentenversicherung	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Petermartin Oschmann	Justiziar	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dieter Hoffmann	Rentner	Vorsitzender des Mieterbeirats
Jörg Sobek (seit 28.11.2011)	Dipl.-Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Jürgen Becker (seit 28.11.2011)	Rentner	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden

ANLAGENSPIEGEL 2011

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 01.01.2011	Zugänge Geschäftsjahr 2011	Abgänge Geschäftsjahr 2011	Umbuchungen 2011	Umwidmungen 2011	Anschaffungs-/ Herstell.-Kost. 31.12.2011
Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
				(+/-)	(+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	331.107.507,66	5.231.735,08	-374.586,68	104.556,93	0,00	336.069.212,99
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.470.052,15	0,00	0,00	0,00	0,00	10.470.052,15
Grundstücke ohne Bauten	36.036,87	0,00	0,00	0,00	0,00	36.036,87
Bauten auf fremden Grundstücken	165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70
Technische Anlagen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	0,00	6.943,22
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	128.753,27	229.397,36	0,00	-104.556,93	0,00	253.593,70
Summe	341.914.422,87	5.461.132,44	-374.586,68	0,00	0,00	347.000.968,63
Finanzanlagen						
Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	5.112,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00
Summe	5.182,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5.182,92
Gesamtsumme	341.919.605,79	5.461.132,44	-374.586,68	0,00	0,00	347.006.151,55

AfA kumuliert 01.01.2011	AfA Zugang 2011	AfA Abgang 2011	AfA Umbuchungen 2011	Afa Umwidmungen 2011	AfA kumuliert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR (+/-)	EUR (+/-)	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76.423.974,39	4.842.258,23	80.528,40	0,00	0,00	81.185.704,22	254.883.508,77	254.683.533,27
3.042.602,31	206.488,72	0,00	0,00	0,00	3.249.091,03	7.220.961,12	7.427.449,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.036,87	36.036,87
165.129,70	0,00	0,00	0,00	0,00	165.129,70	0,00	0,00
6.876,22	61,00	0,00	0,00	0,00	6.937,22	6,00	67,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.593,70	128.753,27
79.638.582,62	5.048.807,95	80.528,40	0,00	0,00	84.606.862,17	262.394.106,46	262.275.840,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92	5.112,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.182,92	5.182,92
79.638.582,62	5.048.807,95	80.528,40	0,00	0,00	84.606.862,17	262.399.289,38	262.281.023,17

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2011

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Siche- rung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	194.359.971,95 (201.361.744,55)	6.384.833,20 (5.131.866,53)	97.800.537,91 (21.300.430,58)	90.174.600,84 (174.929.447,44)	139.375.262,11 (151.298.694,78)	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	4.136.197,93 (863.194,04)	65.141,22 (43.023,05)	532.149,95 (109.080,95)	3.538.906,76 (711.090,04)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	8.425.219,27 (8.397.471,65)	8.425.219,27 (8.397.471,65)				
Aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	343.174,43 (166.900,13)	343.174,43 (166.900,13)				
Aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	496.565,85 (802.304,62)	496.565,85 (802.304,62)				
Gegenüber Gesellschaftern <i>Vorjahr</i>	19.514.973,98 (19.352.884,11)	343.530,28 (345.790,60)	1.252.165,88 (1.243.159,70)	17.919.277,82 (17.763.933,81)	19.007.093,44 (19.319.703,34)	GPR
Gegenüber verbundenen Unternehmen <i>Vorjahr</i>	6.298.893,65 (5.739.651,22)	6.298.893,65 (5.739.651,22)				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.241,98 (9.581,81)	1.241,98 (9.581,81)				
Gesamt <i>Vorjahr</i>	233.576.239,04 (236.693.732,13)	22.358.599,88 (20.636.589,61)	99.584.853,74 (22.652.671,23)	111.632.785,42 (193.404.471,29)	158.382.355,55 (170.618.398,12)	

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2011

Rückstellungen	Stand 01.01.2011	Verbrauch 2011	Auflösung 2011	Zuführung 2011	Stand 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat	57.716,99	25.230,51	32.486,48	241.434,00	241.434,00
Betriebskosten	951.122,62	951.122,62	0,00	749.768,23	749.768,23
Abschluss- und Prüfungskosten	49.847,00	41.203,60	0,00	42.456,60	51.100,00
Interne Jahresabschlusskosten	36.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Archivierung	55.000,00	5.820,30	0,00	5.820,30	55.000,00
Sächliche Verwaltungskosten	25.478,00	25.477,46	0,54	0,00	0,00
Bauvorhaben	17.368,87	0,00	0,00	0,00	17.368,87
	1.192.533,48	1.084.854,49	32.487,02	1.075.479,13	1.150.671,10

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 Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH im ständigen Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stadtrat Axel Imholz, behandelt worden.

Im Geschäftsjahr 2011 hat eine Sitzung des Aufsichtsrats sowie eine Sitzung seines Ausschusses stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH für das Geschäftsjahr 2011 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 10. April 2012 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 15. Mai 2012 den Prüfungsbericht. Der Jahresüberschuss beträgt EUR 841.211,66. Mit diesen Unterlagen befasste sich das

Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 25.04.2012. 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 2011 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 25. April 2012 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, im 15. Mai 2012

Der Aufsichtsrat

Stadtrat Axel Imholz
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 2011 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 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 in Bezug auf möglich 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 Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 10. April 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Raimund Kleine ppa. Stefan Wißenbach
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer