
Bericht

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Wiesbaden

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018

Auftrag: 0.0872158.001



Inhaltsverzeichnis	Seite
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag.....	5
I. Prüfungsauftrag.....	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit	5
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	6
II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	7
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
D. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	15
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	15
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	15
2. Jahresabschluss	15
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	21
F. Feststellungen zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden.....	22
G. Schlussbemerkung.....	23

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

<p>Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (€, % usw.) auftreten.</p>

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
e.V.	Eingetragener Verein
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
ESWE	ESWE Versorgungs AG, Wiesbaden
FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung
Wohnungsunter- nehmen	Des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
GeWeGe	GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GWl	GWl Gewerbeimmobilien GmbH, Wiesbaden
GWV	GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätze-gesetz
HRB	Handelsregister Abteilung B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main
n.F.	Neue Fassung
PS	Prüfungsstandard des IDW
SEG	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Wiesbaden
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für Leistungen (ausgenommen Bauleistungen)
WiBau	WiBau GmbH, Wiesbaden
WIM LF	WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG Wiesbaden
WV	WV Wiesbaden Holding GmbH, Wiesbaden
ZVK	Zusatzversorgungskasse der Stadt Wiesbaden

A. Prüfungsauftrag

I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch die ordentliche Gesellschafterversammlung am 24. Juli 2018 erteilte uns der Aufsichtsrat der

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden,
(im Folgenden kurz "GWW" oder "Gesellschaft" genannt)

den Auftrag, den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

2. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E.
3. Darüber hinaus wurden wir beauftragt, im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Einhaltung bestimmter Sachverhalte des **Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden** zu prüfen und hierüber zu berichten. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt F.
4. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart.
5. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F., dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.
6. Auftragsgemäß haben wir einen **Erläuterungsteil** erstellt, der diesem Bericht beigefügt ist. Der Erläuterungsteil enthält gesetzlich nicht vorgeschriebene Aufgliederungen und Hinweise zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Angabe der jeweiligen Vorjahreszahlen.

II. Bestätigung der Unabhängigkeit

7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der GWW durch die gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:
9. Die Geschäftsführung geht in ihrer Lagebeurteilung im Einzelnen auf die Grundlagen des Unternehmens, auf das wirtschaftliche Umfeld und den allgemeinen Geschäftsverlauf ein und legt wesentliche Kennzahlen und Daten dar. Der Lagebericht enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zum **Geschäftsverlauf und zur Lage** der Gesellschaft:

Die **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** der Gesellschaft wird seitens der Geschäftsführung für das abgelaufene Jahr als günstig beurteilt.

10. Der Anstieg der Umsatzerlöse auf T€ 108.334 (Vorjahre: T€ 87.529) konnte im Wesentlichen durch gesteigerte Verkäufe von Immobilien erzielt werden.
11. Das Anlagevermögen ist im Berichtsjahr von T€ 452.669 auf T€ 494.328 angestiegen. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung bedingt durch die Investitionstätigkeit der Gesellschaft, welche den abschreibungs- und veräußerungsbedingten Rückgang deutlich übersteigt. Das Umlaufvermögen reduzierte sich bedingt durch die Verkäufe um T€ 6.958 auf T€ 54.017.
12. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um T€ 13.174 auf T€ 118.224. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen bedingt durch den Jahresüberschuss und führt zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 21,6 % (Vorjahr 20,5 %).
13. Die Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 415.701 bestehen zum Großteil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung.

Zukünftige Entwicklung inkl. der wesentlichen Chancen und Risiken

14. Bestandsgefährdende Risiken werden seitens der Geschäftsführung derzeit nicht gesehen. Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, besteht zurzeit eine politische Diskussion um die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse für die städtischen Immobiliengesellschaften. Sollte eine solche Einführung für die Gesellschaft beschlossen werden, würden sich hieraus Mindereinnahmen in erheblichem Umfang ergeben.
15. Als Chancen hat die Geschäftsführung die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmeterpreise auf Basis des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden, sowie die Reduktion von

Leerständen durch kontinuierliche Investitionen in die Sanierung und Aufwertung von Wohngebäuden identifiziert.

16. Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einem auf ca. € 5,0 – 6,0 Mio sinkenden Jahresüberschuss gerechnet.
17. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

18. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. Mai 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Fer-

ner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und

Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

19. Gegenstand unserer Prüfung waren die **Buchführung**, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB) und den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (z.B. § 42 GmbHG) sowie den branchenspezifischen Vorschriften (FormblattVO Wohnungsunternehmen) aufgestellte **Jahresabschluss** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, und der **Lagebericht** für das Geschäftsjahr 2018. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
20. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet.
21. Unsere **Prüfung** haben wir in den Monaten November und Dezember (vorbereitende Prüfungshandlungen) sowie in den Monaten Februar bis Mai in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wiesbaden, sowie in unseren Geschäftsräumen in Frankfurt am Main durchgeführt.
22. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnah-

men zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat; der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

23. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns, ausgehend von der Organisation der Gesellschaft, mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Unternehmensleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen die Gesellschaft ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Gesellschaft durchgeführt (Aufbauprüfung). Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:

- Kontrollumfeld der Gesellschaft
- Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind
- Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Unternehmensleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken
- Buchführungssystem und Management-Informationssystem sowie unternehmensinterne Kommunikationsprozesse
- Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Unternehmensleitung und die Interne Revision

Im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen haben wir die Risiken festgestellt, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Die Durchführung von Funktionsprüfungen erfolgte schwerpunktmäßig in folgenden Prozessen:

- Vermietung
- Anlagevermögen
- Einkauf
- Personal

- IT-Prozesse.

Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft in den Vordergrund.

Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir anschließend analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen oder eine Kombination von beidem vorgenommen. Einzelfallprüfungen wurden bei wirksamen Kontrollen auf ein nach prüferischem Ermessen notwendiges Maß reduziert.

24. Der überwiegende Teil der Abschlussposten wurde mit einer Kombination aus Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft. Soweit wir keine Funktionsprüfungen vorgesehen haben oder nicht von wirksamen Kontrollen ausgehen konnten, haben wir im Wesentlichen aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.
25. Im Rahmen der Einzelfallprüfungen von Abschlussposten der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuch- und Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge, Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte der Abschlussprüfer von verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen und zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Saldenbestätigungen zum 31. Dezember 2018 eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2018 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Bei der Prüfung der Pensionsrückstellungen haben uns versicherungsmathematische Gutachten von unabhängigen Sachverständigen vorgelegen, deren Ergebnisse wir verwerten konnten.

26. Die **Eröffnungsbilanzwerte** haben wir daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden. Wir haben zusätzliche Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass die nicht von uns geprüften Eröffnungsbilanzwerte keine wesentlichen Fehler enthalten.

27. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten **Prüfungsschwerpunkten**:

- Prüfung zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen Bauten
- Prüfung Anlagevermögens (insbesondere Zu- und Abgänge)
- Prüfung der Umsatzerlöse
- Prüfung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

28. Von den gesetzlichen Vertretern und den von ihnen beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

D. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

29. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
30. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
31. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

32. Im Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 der GWW wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsform- und branchenspezifischen Vorschriften und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung in allen wesentlichen Belangen beachtet.
33. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
34. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

3. Lagebericht

35. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB).

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

36. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
37. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

38. Hinsichtlich der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die von uns geprüften Ausführungen im Anhang (Anlage II).

III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur

39. Zum Einblick in die Vermögensstruktur heben wir die Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2018 (Anlage II) unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet und dem Vorjahr gegenübergestellt:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Langfristig gebundenes Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	489	0,1	333	0,1	156	46,8
Sachanlagevermögen	489.339	89,2	447.780	87,2	41.559	9,3
Finanzanlagen	4.500	0,8	4.555	0,9	-55	-1,2
	494.328	90,1	452.668	88,1	41.660	9,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Vorräte	17.993	3,3	29.382	5,7	-11.389	-38,8
Forderungen (einschließlich der Forderungen gegen Gesellschafter)	6.459	1,2	4.198	0,8	2.261	53,9
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	738	0,1	565	0,1	173	30,6
Flüssige Mittel	28.827	5,3	26.830	5,2	1.997	7,4
	54.017	9,9	60.975	11,9	-6.958	-11,4
	548.346	100,0	513.644	100,0	34.702	6,8
Passiva						
Langfristig verfügbare Mittel						
Eigenkapital	118.224	21,6	105.050	20,5	13.174	12,5
Sonderposten für Investitionszuschüsse	993	0,2	1.008	0,2	-15	-1,5
Pensionsrückstellungen	1.347	0,2	1.317	0,3	30	2,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.170	51,5	271.116	52,8	11.054	4,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	262	0,0	9.112	1,8	-8.850	-97,1
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden	39.856	7,3	39.147	7,6	709	1,8
	442.852	80,8	426.750	83,1	16.102	3,8
Kurzfristiges Fremdkapital						
übrige Rückstellungen	11.147	2,0	10.541	2,1	606	5,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kreditgebern	50.681	9,2	30.052	5,9	20.629	68,6
Erhaltene Anzahlungen	20.873	3,8	34.774	6,8	-13.901	-40,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung, Betreuungstätigkeit sowie aus Lieferungen und Leistungen	6.388	1,2	5.770	1,1	618	10,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.477	2,6	3.470	0,7	11.007	317,2
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden	778	0,1	935	0,2	-157	-16,8
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.149	0,2	1.352	0,3	-203	-15,0
	105.493	19,2	86.894	16,9	18.599	21,4
	548.346	100,0	513.644	100,0	34.702	6,8

40. Die Veränderung der Vermögensstruktur ist auf der Aktivseite im Wesentlichen begründet durch hohe Netto-Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 41.559). Gegenläufig haben sich die Vorräte um T€ 11.389, im Wesentlichen bedingt durch Verkäufe im Rahmen des Bauträgergeschäfts, reduziert.

41. Die Veränderungen der Passivseite sind gekennzeichnet durch eine Reduktion der erhaltenen Anzahlungen um T€ 13.901, bedingt durch den Wegfall von Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke im Zuge des Vollzugs der Verkaufsverträge. Gegenläufig sind die Investitionen in das Sachanlagevermögen im Wesentlichen durch Darlehen finanziert. Dies führt zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um insgesamt T€ 22.833 und zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und der Landeshauptstadt Wiesbaden um insgesamt T€ 11.559.
42. Das Eigenkapital ist ergebnisbedingt um T€ 13.174 angestiegen.
43. Die **Finanz- und Liquiditätslage** lässt sich anhand der folgenden **Kapitalflussrechnung** darstellen:

	2018	2017
	T€	T€
Periodenergebnis	17.126	13.211
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	9.934	9.754
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	636	2.206
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.752	-824
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.009	-12.405
Veränderung der übrigen Aktiva	8.956	-8.277
Veränderung der übrigen Passiva	-12.120	14.115
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.876	7.873
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.084	627
Ertragsteuerzahlungen	-216	-1.540
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.515	24.740
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.820	13.822
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-53.146	-40.530
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-322	-153
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.405	905
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.350	-1.665
Erhaltene Zinsen	191	223
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.402	-27.398
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	-3.952	-3.952
Einzahlung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	58.483	30.260
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-24.628	-16.067
Auszahlungen aus dem Erhalt von Investitionszuschüssen	61	486
Gezahlte Zinsen	-8.079	-7.390
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.885	3.337
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.998	679
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.829	26.151
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28.827	26.830

44. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im laufenden Geschäftsjahr um T€ 2.225 verringert. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der übrigen Passiva.

45. Die Entwicklung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen durch eine Ausweitung der Investitionen in das Sachanlagevermögen bedingt.
46. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist insbesondere durch die im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhten Netto-Darlehensaufnahme zur Durchführung der Investitionen in das Sachanlagevermögen gekennzeichnet.
47. Durch die dargestellten Entwicklungen der einzelnen Cashflows ergibt sich eine Erhöhung des Finanzmittelfonds im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.998 auf T€ 28.827.

Analyse der Ertragslage

48. Nachfolgend haben wir zum Einblick in die **Ertragslage** die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 (siehe Anlage II) nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2018		2017		Ergebnisveränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse	108.334	194,1	87.529	178,8	20.805	23,8
Bestandsveränderung	-11.388	-20,4	9.827	20,1	-21.215	-215,9
Aktivierte Eigenleistungen	894	1,6	589	1,2	305	51,8
Sonstige betriebliche Erträge	5.623	10,1	2.527	5,2	3.096	122,5
Materialaufwand	-47.643	-85,4	-51.518	-105,2	3.875	7,5
Rohhertrag	55.820	100,0	48.954	100,0	6.866	14,0
Personalaufwand	11.166	20,0	10.512	21,5	-654	-6,2
Anlagenabschreibung	9.934	17,8	9.754	19,9	-180	-1,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.965	12,5	5.240	10,7	-1.725	-32,9
Finanzergebnis	-7.820	-14,0	-7.873	-16,1	53	0,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.084	1,9	627	1,3	-457	-72,9
Ergebnis nach Steuern	18.851	33,8	14.948	30,5	3.903	26,1
Sonstige Steuern	1.725	3,1	1.737	3,5	12	0,7
Jahresüberschuss	17.126	30,7	13.211	27,0	3.915	29,6

49. Der starke Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gesteigerten Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (T€ 33.364, Vorjahr: T€ 14.482). Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit lagen leicht über dem Niveau des Vorjahres (+ 2 %).
50. Bedingt durch den erhöhten Verkauf von Grundstücken und Immobilien im Bauträgersgeschäft ergibt sich ein starker Rückgang der Bestände des Vorratsvermögens.
51. Der positive Ergebnisbeitrag durch den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf die ergebniswirksame Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

52. Zur Aufgliederung und Erläuterung der wesentlichen Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf unsere Darstellungen im Erläuterungsteil (Anlage IV).

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

53. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.
54. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage III (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Feststellungen zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Wiesbaden

55. Wir haben die Einhaltung der „Grundsätze guter Unternehmensführung der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (Public Corporate Governance Kodex) für die von dem Beteiligungsmanagement der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgewählten Fragen überprüft. Dazu wurde uns von Seiten des Beteiligungsmanagements der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, in der zu den einzelnen zu überprüfenden Sachverhalten (Auszug aus den Richtlinien) Fragen formuliert sind.
56. Die Sicherstellung der Einhaltung der zu prüfenden Sachverhalte (Auszug aus den Richtlinien) liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft.
57. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäftsführung der Gesellschaft in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den zu überprüfenden Sachverhalten (Auszug aus den Richtlinien) gehandelt hätte.

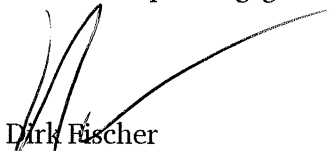
G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten. (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Frankfurt am Main, den 7. Mai 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Dirk Fischer
Wirtschaftsprüfer


ppa. Andreas Hellwig
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis	Seite
I Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018.....	1
II Jahresabschluss zum 31.12.2018.....	1
1. Bilanz zum 31.12.2018.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	7
Anlagenspiegel 2018.....	25
Rückstellungsspiegel 2018.....	29
Verbindlichkeitspiegel 2018.....	31
III Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG.....	1
IV Ergänzende Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

2. Ziele und Strategien

Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag in der Vergangenheit und wird auch zukünftig auf der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes liegen. Hierzu zählen insbesondere die werterhaltende Instandhaltung und eine Bereitstellung der Wohnungen zu sozialverträglichen Preisen an die Wiesbadener Bevölkerung. Zusätzlich werden ausgewählte Wohnquartiere durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und gleichzeitig die Wohnqualität in den Stadtbezirken nachhaltig erhöht. Durch Neubau von Bestandswohnungen soll zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen werden.

Auch bei diesen Sanierungen und Neubauten steht durch eine Vermietung der modernen Wohnungen zum mittleren Mietpreis des Wiesbadener Mietspiegels eine sozialverantwortliche Preispolitik an erster Stelle.

Durch kosteneffiziente Sanierungs- und Neumaßnahmen aufgrund der langjährigen Bau Erfahrung 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 Sanierungs- und Neubautätigkeiten über die Mieterprivatisierung und einen punktuellen Verkauf einzelner Liegenschaften, die sich aufgrund ihrer individuellen Lage bzw. ihrer Grundstruktur hierfür besonders eignen.

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



Des Weiteren bietet die Gesellschaft durch die Mieterprivatisierung und den Neubau von Eigentumswohnungen im Rahmen des Bauträgergeschäfts einem Teil der Bevölkerung die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben.

3. Steuerungssysteme

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftssituation in Hessen und Wiesbaden

Die hessische Wirtschaft erweist sich im ersten Halbjahr 2018 weiterhin als robust. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,4 %. Das Wachstum fiel damit allerdings abermals geringer aus als im Bund. Denn in Deutschland ist das Bruttoinlandsprodukt im angegebenen Zeitraum preisbereinigt zunächst um 1,9 % gewachsen. Umso überraschender war jedoch der deutliche Abschwung, der in der zweiten Jahreshälfte folgte und somit dazu beitrug, dass das Wachstum in Deutschland 2018 insgesamt nur 1,5 % betrug. Das waren 0,7 Prozentpunkte weniger als 2017 und ein deutlich niedrigeres Wachstum als die Prognosen für das Jahr zunächst erwarten ließen.

Die Arbeitslosenquote in Hessen ging im Berichtsjahr abermals deutlich zurück und sank im November 2018 auf den niedrigsten Stand seit 26 Jahren. So waren im November 4,3 % der zivilen Erwerbspersonen arbeitssuchend gemeldet. Das sind erneut 0,3 Prozentpunkte weniger Arbeitslose



als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen hatte bereits im September 2018 mit 2,63 Millionen (2017: 2,57 Millionen) einen neuen Rekordstand erreicht. Im Unterschied zum Vorjahr wurde der höchste Beschäftigungszuwachs im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes verzeichnet (+5,4 %). Darüber hinaus trug der Logistiksektor (Verkehr und Lagerei) mit einem Plus von 5,2 % zum Beschäftigungswachstum bei. Der Sektor Information und Kommunikation und der Bereich Gastgewerbe kamen auf ein Plus von 4,2 % bzw. 2,6 %. Vom wirtschaftlichen, insbesondere den unternehmensorientierten, Dienstleistungen hingegen gingen keine Beschäftigungsimpulse aus (-0,5 %). Das Beschäftigungsplus im heimischen Bau fiel im Vergleich zum Vorjahr - trotz der erhöhten Baunachfrage - geringer aus (+3,7 %). Dem Finanz- und Versicherungssektor hingegen ist es nicht gelungen, expansive Beschäftigungsimpulse zu liefern (+0,2 %).

Der hessischen Landeshauptstadt gelang es, in den ersten drei Quartalen 2018 vom Beschäftigungsaufbau in Hessen und innerhalb von FrankfurtRheinMain zu profitieren. Ende September waren in Wiesbaden 10.359 Arbeitsuchende gemeldet. Das entspricht einer Quote von 6,8 %. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es noch 7,2 %. Wiesbaden weist nach Offenbach in der Metropolregion damit immer noch die höchste Arbeitslosenquote auf.

Wohnungsmarktsituation Wiesbaden

Innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain gibt es unter der Vielzahl der Wohnstandorte weiterhin Bedeutungsgewinner und -verlierer. Von den 25 Städten bzw. Landkreisen, die zu diesem Wirtschaftsraum zählen, verbuchen bereits 48 % abnehmende Bevölkerungszahlen. Die hessische Landeshauptstadt zählt in der Region zu den Standorten, die noch Einwohnerzuwächse verbuchen können: Zum 31.12.2017 waren insgesamt rund 290.000 Einwohner registriert, davon besitzen inzwischen 20,1 % keine deutsche Staatsangehörigkeit. Erwartet wird inzwischen, dass der Bevölkerungsanstieg insgesamt noch bis 2035 anhalten und die Stadt auf über 300.000 Einwohner anwachsen kann.

Korrespondierend mit der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit und den damit verbundenen prekären Wirtschaftsverhältnissen vieler Haushalte ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Wiesbaden ungebrochen. Auch in den prosperierenden Metropolregionen wird sich die Wohnungssituation insbesondere im bezahlbaren Segment durch den anhaltenden Zuzug in den nächsten Jahren weiter verschärfen, wenn es den Kommunen nicht gelingt, zeitnah Baulandflächen für die Entwicklung größerer Wohnungsneubauvorhaben zu mobilisieren bzw. bereitzustellen. So geht der Regionalverband FrankfurtRheinMain alleine für seine 75 Mitgliedskommunen bis 2030 von einem Anstieg der Bevölkerung um 8,5 % und einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von gut 184.000 Einheiten aus.

Die Wohnungssituation in der prosperierenden Metropolregion hat sich 2018 daher weiter zuge-spitzt. Während sich die Dynamik bei der Mietpreisentwicklung in den A-Standorten im vergangenen Jahr etwas abgeschwächt hat, gab es nochmal deutliche Preissteigerungen bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien. Mietpreise in den A-Standorten legten im Schnitt um 4,2 % zu (2017: +5,9 %), die



Kaufpreise für Eigenheime stiegen um 9,1 % und die für Eigentumswohnungen um 9 %. Im deutschlandweiten Vergleich liegt Wiesbaden mit einem Quadratmetermietpreis von 12,03 € für eine Neubauwohnung inzwischen auf dem 8. Platz.

Entwicklung der Baupreise

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude haben von November 2017 bis November 2018 zum vierten Mal in Folge deutlich angezogen (+4,8 %). Das ist der stärkste Preisanstieg seit November 2007. Signifikant verteuerten sich die Preise für Rohbauarbeiten. Sie stiegen im genannten Zeitraum um 5,7 %. Den größten Einfluss auf die Verteuerung haben Maurer- und Betonarbeiten (+5,7 und +6,1 %) sowie Erdarbeiten (+7,6 %). Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich um 4,2 %. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 4,7 % (Vorjahreszeitraum: +3,7 %) und für gewerbliche Betriebsgebäude um 4,8 % (Vorjahreszeitraum: +3,9 %).

Entwicklung des Bauhauptgewerbes

Das Bauhauptgewerbe in Hessen konnte in den ersten drei Quartalen 2018 eine gute Konjunktur verbuchen. Die Auftragsbücher der Bauunternehmer in Hessen waren nahezu durchweg gut gefüllt. Von Juli bis September erwirtschaftete das hessische Bauhauptgewerbe einen um 12,3 % höheren Umsatz als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Zudem gelang es der Branche im dritten Quartal erneut mehr Aufträge zu akquirieren (+10,7 %). Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen verharrte im Zeitraum Januar bis Oktober 2018 mit rund 22.000 genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr auf einem nahezu konstanten Niveau. Rückgänge gab es vor allem bei den Baugenehmigungen im Nichtwohnungsbau: Im dritten Quartal 2018 wurden in diesem Segment in Hessen 8,0 % weniger Genehmigungen erteilt (Deutschland: +0,9 %).

Stellung der Wohnungsgesellschaft in Wiesbaden

Von den insgesamt rund 108.000 Mietwohnungen, die sich über das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden verteilen, hält die GWW rund 13.000 Einheiten im Bestand. Das kommunale Unternehmen nimmt damit im Interesse der Stadt eine strategische Rolle ein, um auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt dämpfend einzuwirken. Denn etwa 40 % des Wohnungsbestands entfällt auf das geförderte Segment. Insgesamt sind die rund 9.200 zum Bestand zählenden Wohnungen sowie die verwalteten 3.800 Wohnungen der Schwestergesellschaft GeWeGe, 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.



2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 bei Umsatzerlösen von 108,3 Mio. € (Vorjahr 87,5 Mio. €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 17.126T€ (Vorjahr 13.211 T€) erzielt.

Der Geschäftsverlauf ist uneingeschränkt positiv zu beurteilen. Der Anstieg der Umsatzerlöse und des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus gesteigerten Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien sowie leicht gestiegenen Mieterträgen.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft war 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 rund 12,9 Mio. € (Vorjahr rund 13,0 Mio. €) aufgewendet. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte nach Möglichkeit durch Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln und Kapitalmarktmitteln.

Verglichen mit dem Vorjahr hat sich das Finanzergebnis im Geschäftsjahr 2018 durch die günstige Marktsituation positiv entwickelt. Der Durchschnittszinssatz für das Fremdkapital beträgt 2,16 % in 2018 (Vorjahr 2,33 %).

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 übertreffen die im Vorjahr dargelegten Erwartungen.

3. Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft wie folgt geändert:

	2018 T€	2017 T€	Abweichung T€
Umsatzerlöse	108.334	87.529	20.805
Betriebsergebnis	27.756	23.448	4.308
Finanzergebnis	-7.820	-7.873	53
Jahresüberschuss	17.126	13.211	3.914

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch höhere Verkaufserlöse verbessert. Beim Finanzergebnis führte die aktuelle Marktsituation einerseits zu reduzierten Zinsaufwendungen (83 T€). Andererseits sind die Finanzerträge durch reduzierte bzw. entfallene Zinssätze (-31 T€) ebenfalls gesunken.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses konnte ein Jahresüberschuss von 17.126 T€ erwirtschaftet werden.



4. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€	Abweichung T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.515	24.740	-2.225
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42.402	-27.398	-15.004
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.885	3.337	18.548
Veränderung Finanzmittelfonds	1.998	679	1.319
Finanzmittelfonds am 01.01.	26.830	26.151	679
Finanzmittelfonds am 31.12.	28.827	26.830	1.997
- davon liquide Mittel	7.443	7.170	273
- davon Bausparguthaben	21.384	19.660	1.724

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für die Verkäufe der Baurägermaßnahmen im Weidenborn (Quartier A) und in der Dantestraße.

Durch die im Geschäftsjahr 2018 abermals gesteigerten Investitionen in den Immobilienbestand ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit deutlich negativ.

Die im Geschäftsjahr erfolgten umfangreichen Investitionen wurden teilweise aus den Verkäufen und dem laufenden Geschäft refinanziert. Darüber hinaus wurden Fremdmittel aufgenommen, so dass es insgesamt zu einem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit kam.

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 1.997 T€ erhöht.

Die Liquidität war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.



5. Vermögenslage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2018 beträgt 90,1 % zu 9,9 % (Vorjahr 88,1% zu 11,9%). Die Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2018 und im Vergleich zum Vorjahr ist folgender Darstellung zu entnehmen:

AKTIVA	2018 T€	%	2017 T€	%
Anlagevermögen	494.328	90,1	452.669	88,1
Umlaufvermögen / ARAP	54.017	9,9	60.975	11,9
	548.346	100,0	513.644	100,0

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Investitionsmaßnahmen, die den abschreibungs- und veräußerungsbedingten Rückgang deutlich überstiegen.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf den Abgang der fertiggestellten Eigentumswohnungen aus dem Vorratsvermögen zurückzuführen.

PASSIVA	2018 T€	%	2017 T€	%
Eigenkapital	118.224	21,6	105.050	20,5
Sonderposten Investitionszuschüsse	993	0,2	1.008	0,2
Rückstellungen	12.494	2,3	11.858	2,3
Verbindlichkeiten	415.701	75,7	394.820	76,8
PRAP	934	0,2	908	0,2
	548.346	100,0	513.644	100,0

Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital in Folge des Jahresüberschusses um 13.174 T€ angewachsen. Durch den Anstieg der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote nur leicht auf 21,6 % (Vorjahr 20,5 %) erhöht.

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 Sanierungs- und Neubaumaßnahmen 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 Modernisierungs- und Bauprogramms sind das Verhalten und die Anforderungen der kreditgewährenden Banken von besonderer Bedeutung. Die Sicherung der Liquidität bedarf weiterhin der besonderen Beachtung. Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Geschäftsjahr jederzeit erfüllt werden.



6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2018 betrug der Wohnungsbestand 9.171 Mietwohnungen (Vorjahr 9.107 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 585.408,71 qm (Vorjahr 579.533,25 qm). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 63,83 qm (Vorjahr 63,64 qm).

Am 31. Dezember 2017 betrug der Gewerbebestand 91 Einheiten (Vorjahr 88 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 11.565,59 qm (Vorjahr 11.498,67 qm). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf 127,09 qm (Vorjahr 130,67 qm).

Im Geschäftsjahr verzeichnete die Gesellschaft 546 Mieterwechsel (Vorjahr 674 Mieterwechsel), dies entspricht 5,95 % (Vorjahr 7,40 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2018 um 2,33 % (Vorjahr 2,82 %) gestiegen und beläuft sich Ende 2018 auf 7,47 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 7,30 €/qm). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen bei Mieterwechseln, durch den Bezug der Bestandsneubauten und Sanierungsobjekte mit einer höheren durchschnittlichen Miete sowie allgemeinen Mieterhöhungen.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe am Bilanzstichtag betrug 7,25 €/qm (Vorjahr 7,24 €/qm).

Auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr 224 T€ (Vorjahr 185 T€) direkt abgeschrieben. Die Pauschalwertberichtigung konnte um 7 T€ reduziert werden (Vorjahr Erhöhung um 20 T€). Insgesamt entspricht der Aufwand aus Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen 0,32 % (Vorjahr 0,41 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 3.973 T€ (Vorjahr 3.689 T€). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 230 T€ (Vorjahr 209 T€) und auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 3.048 T€ (Vorjahr 2.872 T€). Die Ursache für die Höhe des Leerstandes und die eingeräumten Mietminderungen liegt im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Abriss).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand am Bilanzstichtag beträgt 0,82% (Vorjahr 0,32 %), das entspricht 75 Wohnungen (Vorjahr 29 Wohnungen). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von 77 Wohnungen im Quartier G per 01.12.2018. Hiervon wurden 50 Wohnungen im Dezember an die Mieter übergeben, die übrigen 27 Wohnungen erst im Jahr 2019. Ferner wurde zum 01.12.2018 die Sanierung in der Josefstraße 9 / 11 / 11a / 11b mit 26 Wohnungen abgeschlossen. Auch hier wurden im Dezember noch 16 Wohnungen übergeben, die restlichen 10 Wohnungen in 2019.



Für die bauliche Instandhaltung sind im Geschäftsjahr an Fremdkosten 11.418 T€ (Vorjahr 10.014 T€) aufgewendet worden. Die aus dem Vorjahr bestehende Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wurde im Jahr 2018 in Höhe von 1.536 T€ verbraucht und in Höhe von 264 T€ aufgelöst. Gleichzeitig erfolgte eine Zuführung in Höhe von 1.600 T€.

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2018 wurden bei 8 Objekten (Vorjahr 12) Vollmodernisierungen oder energetische Sanierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten für diese Maßnahmen von rund 12,3 Mio. € (Vorjahr 12,5 Mio. €) angefallen.

Des Weiteren fielen für die Vorbereitung zukünftiger Maßnahmen sowie Restkosten für Maßnahmen aus dem Vorjahr von rund 0,6 Mio. € (Vorjahr 0,5 Mio. €) an.

Im Jahr 2019 finden weitere Kernsanierungen bzw. energetische Sanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 20,6 Mio. €.

Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren mit Kosten für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rund 17,4 Mio. € pro Jahr.

Baumaßnahmen für den eigenen Bestand

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Bestandsneubauten

- | | |
|------------------------------|--|
| ○ Quartier D, Weidenborn | mit 63 freifinanzierten und 11 geförderten Wohnungen |
| ○ Quartier G, Weidenborn | mit 62 freifinanzierten und 15 geförderten Wohnungen |
| ○ Dantestraße II. Bauabschn. | mit 31 freifinanzierten und 29 geförderten Wohnungen |
| ○ Uthmannstraße 46a | mit 6 freifinanzieren Wohnungen |

fertiggestellt und vermietet.

Derzeit im Bau befindlich sind die Bestandsneubauten

- | | |
|--------------------------------|--|
| ○ Wiesbadener Landstraße 19-23 | mit 24 freifinanzierten und 40 geförderten Wohnungen |
| ○ Zelterstraße 1 - 5 | mit 32 freifinanzierten und 14 geförderten Wohnungen |
| ○ Karl-Lehr-Straße 21a | mit 12 freifinanzierten Wohnungen |

Die Fertigstellungen sind für das Jahr 2019 geplant.

Insgesamt sind für die Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 Kosten in Höhe von rund 37,7 Mio. € (Vorjahr 32,1 Mio. €) angefallen.

In den nächsten Jahren sind weitere Neubauprojekte geplant.



Baumaßnahmen für den Vertrieb

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die beiden Bauträgerprojekte; Quartier A im Bereich „Weidenborn“ mit 38 Wohnungen sowie Dantestraße 37 mit 17 Wohnungen fertiggestellt und an die Käufer übergeben. Für diese Bauträgermaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2018 Kosten in Höhe von rund 3.260 T€ (Vorjahr 9.428 T€) angefallen.

Darüber hinaus fielen Kosten in Höhe von 540 T€ für Projekte an, die in Vorjahren fertiggestellt wurden, sowie 433 T€ für zukünftige Projekte.

Mieterprivatisierung

Im Rahmen des Privatisierungsprogramms wurden 16 Mietwohnungen im Geschäftsjahr 2018 veräußert, bei denen der wirtschaftliche Übergang auch im Geschäftsjahr 2018 erfolgte. Darüber hinaus lag bei 6 Wohnungen, die bereits im Jahr 2017 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2018.

Insgesamt sind für Aufbereitungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Vertriebskosten im Berichtsjahr 2018 Kosten in Höhe von rund 1.938 T€ (Vorjahr 906 T€) angefallen.

Verkaufsmaßnahmen aus dem eigenen Bestand

Im Geschäftsjahr wurden ein Objekt mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, sowie 2 Grundstücke verkauft.

Projektentwicklung

Der Bereich Projektentwicklung hat im Geschäftsjahr 2018 seine Tätigkeit als interner Dienstleister für die Entwicklung der eigenen Bestände und als externer Dienstleister in der Kooperation mit dem Gesellschafter und weiteren quartiersentwickelnden Gesellschaften in Wiesbaden erfolgreich fortgeführt.

Es erfolgte der Ankauf einer größeren Grundstücksfläche, eines Mehrfamilienhauses und einer Eigentumswohnung im Geschäftsjahr. Insgesamt sind hierfür Kosten in Höhe von 9.842 T€ angefallen.

Verwaltung von Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2018 Verwalter von 511 Wohnungen (Vorjahr 703 Wohnungen) und 376 sonstigen Einheiten (Vorjahr 536).



Geschäftsbesorgung für andere Gesellschaften

Seit dem Jahr 2008 verwaltet die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages den Immobilienbestand der Schwestergesellschaft GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH mit 3.974 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31. Dezember 2018.

Des Weiteren besteht seit dem Jahr 2008 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG über die Verwaltung eines Immobilienbestandes von 196 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31. Dezember 2018.

Per 01. Juli 2016 wurden Facility-Management-Verträge mit der Muttergesellschaft WVV GmbH über die technische Betreuung von 8 Objekten geschlossen. Zum Stichtag 01. September 2016 wurde ein gleichlautender Vertrag für eine weitere Immobilie im Eigentum der WVV GmbH geschlossen.

Übertragung zentraler Funktionen auf die Gesellschafterin

Im Jahr 2010 wurde zwischen der GWW und der Gesellschafterin GWI Gewerbeimmobilien GmbH (vormals: WIM GmbH) ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der die Übertragung der zentralen Funktionen (Unternehmensfinanzierung, Marketing, EDV, Risikomanagement, Personalmanagement und Vertrieb von Immobilien) vereinbart. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages stellt die GWW die erforderlichen Mitarbeiter zur Verfügung.

Mitarbeiter

Der Personalaufwand betrug im Jahr 2018 insgesamt 11.166 T€ (Vorjahr 10.512 T€). Die Entlohnung der Mitarbeiter der GWW erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Leistungsorientierte Zahlungen erfolgen durch ein Zielvereinbarungssystem. Eine Personalentwicklung erfolgt durch regelmäßige Schulungen.

Den Pensionsrückstellungen wurden 151 T€ (Vorjahr 120 T€) zugeführt und 121 T€ (Vorjahr 118 T€) verbraucht.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Die Beiträge werden von der Gesellschaft getragen.

Die Geschäftsführer danken allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit zum guten Gesamtergebnis beigetragen haben.



IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

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

Für das Geschäftsjahr 2019 wird im Wirtschaftsplan mit einem sinkenden Ergebnis gerechnet, welches zwischen 5.000 T€ und 6.000 T€ liegen wird. Der Ergebnismrückgang ist im Wesentlichen durch einen geplanten deutlichen Rückgang der Gewinne aus dem Verkauf von Bestandsobjekten und aus Bauträgerprojekten geschuldet.

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

Wesentliche Chancen auf Ergebnisverbesserung beinhaltet die Annahme der Mietsteigerungen, die mit rund 1,5 % vorsichtig angesetzt wurden sowie durch zusätzliche Veräußerungen im Rahmen der Mieterprivatisierung und von Bestandsimmobilien.

Risikobehaftet sind insbesondere die im Jahr 2019 durchzuführenden Großsanierungen sowie die noch nicht beauftragten Neubaumaßnahmen. 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.

Im Bereich der Verkäufe im Rahmen der Bauträgermaßnahmen bestehen Unsicherheiten hinsichtlich des geplanten Baubeginns bzw. Fertigstellung. Dadurch können unvorhergesehene Kostensteigerungen und verschobene Umsatzerlöse das Ergebnis beeinflussen.

2. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2018 durch interne Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rah-



men der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, besteht zurzeit eine politische Diskussion um die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse für die städtischen Immobiliengesellschaften. Sollte eine solche Einführung für die Gesellschaft beschlossen werden, würden sich hieraus Mindereinnahmen in erheblichen Umfang ergeben. Darüber hinaus 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 der Reduzierung von Leerständen durch Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände.

Des Weiteren ergeben sich Chancen im Rahmen des Vertriebs 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.

V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung gegen die Hauptgesellschafterin, der GWI Gewerbeimmobilien GmbH, Wiesbaden, in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr 3,3 Mio. €), bestehend aus einem Darlehen. Das Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Darüber hinaus bestand per 31.12.2018 eine Darlehensforderung gegenüber dem Schwesterunternehmen GeWeGe in Höhe von 1.500 T€ (Vorjahr 2017: 0 T€). Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG, Wiesbaden, im Vorjahr in Höhe von 1.255 T€ aus zwei Darlehensverträgen zur Zwischenfinanzierung von Bautätigkeiten in der Ellenbogengasse und der Karl-Glässing-Straße bestand zum Bilanzstichtag nicht mehr.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und der Landeshauptstadt Wiesbaden (Restvaluta zum 31. Dezember 2018 373,6 Mio. € - Vorjahr 349,3 Mio. €). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch Vereinbarungen langfristiger



Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

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

Zur Gestaltung von Zinsänderungsrisiken wurde aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in 2009 ein Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte mit der HypoVereinsbank abgeschlossen. In Folge wurden vier Darlehensverträge zur Zinsabsicherung (sog. Swaps) für die ab 2014 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von nominal rund 33,9 Mio. € abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag bestehen hiervon noch 3 Verträge mit einer Valuta von rund 18,7 Mio. € (Vorjahr 28,4 Mio. €). Der Marktwert per 31. Dezember 2018 beträgt -2.064 T€ (Vorjahr -3.162 T€). Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31. Dezember 2018 zugrunde.

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

Des Weiteren bestehen 4 Bausparverträge mit Bausparsummen von insgesamt 55,7 Mio. € und einem Guthaben zum Bilanzstichtag in Höhe von 21,4 Mio. € (Vorjahr 19,7 Mio. €) die im Jahr 2010 abgeschlossen wurden. Die Bausparverträge dienen zur Zinsabsicherung von Darlehen, deren Zinsbindung in 2019 endet.

VI. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem 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 Unterschriftenregelung, 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, 07.05.2019



GWV Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH

Thomas Keller
(Geschäftsführer)

Hermann Kremer
(Geschäftsführer)

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018



AKTIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		489.358,00	333.289,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.568.754,80		411.263.377,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.809.767,05		3.841.693,05
3. Grundstücke ohne Bauten	10.347.346,22		819.885,97
4. Technische Anlagen	1.264.363,00		1.250.664,00
5. Anlagen im Bau	23.313.889,21		28.274.345,37
6. Bauvorbereitungskosten	5.822.191,86		2.200.049,60
7. Geleistete Anzahlungen	212.427,55		129.864,32
		489.338.739,69	447.779.879,43
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.500.000,00		4.555.000,00
2. Beteiligungen	200,00		200,00
		4.500.200,00	4.555.200,00
Anlagevermögen insgesamt		494.328.297,69	452.668.368,43
B. Umlaufvermögen			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	450.689,62		11.662.518,07
2. Unfertige Leistungen	17.541.950,79		17.718.099,09
3. Andere Vorräte	0,00		1.356,60
		17.992.640,41	29.381.973,76
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	211.071,84		191.698,33
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	586.636,26		368.805,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	226.239,90		280.283,42
4. Forderungen aus anderen Lieferungen & Leistungen	44.495,92		36.267,03
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.390.298,12		3.246.836,83
6. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Wiesbaden	576,50		74.524,04
7. Sonstige Vermögensgegenstände	703.209,02		554.721,68
		7.162.527,56	4.753.137,16
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		28.827.396,88	26.829.614,35
Umlaufvermögen insgesamt		53.982.564,85	60.964.725,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten		34.723,72	10.687,18
Bilanzsumme		548.345.586,26	513.643.780,88

Bilanz zum 31.12.2018



PASSIVA	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital			
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>		5.113.000,00	5.113.000,00
<u>II. Kapitalrücklage</u>		30.000.000,00	30.000.000,00
<u>III. Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	47.504.942,52		38.245.389,27
		65.984.803,61	56.725.250,36
<u>IV. Jahresüberschuss</u>		17.125.809,41	13.211.378,25
Eigenkapital insgesamt		118.223.613,02	105.049.628,61
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		993.289,03	1.008.219,78
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.346.982,00		1.316.728,00
2. Steuerrückstellungen	1.183.517,26		210.025,35
3. Sonstige Rückstellungen	9.963.332,78		10.330.730,19
		12.493.832,04	11.857.483,54
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.958.235,67		300.972.621,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.155.692,29		9.307.713,33
3. Erhaltene Anzahlungen	20.873.364,96		34.774.238,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	356.356,64		381.898,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.031.336,13		5.388.076,32
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.477.029,32		3.469.693,21
7. Verbindlichkeiten ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	40.633.291,56		40.082.201,63
8. Sonstige Verbindlichkeiten	215.365,32		443.692,77
		415.700.671,89	394.820.134,63
E. Rechnungsabgrenzungsposten		934.180,28	908.314,32
Bilanzsumme		548.345.586,26	513.643.780,88

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**



	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	67.876.405,34		66.544.696,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	33.364.323,21		14.481.695,83
c) aus Betreuungstätigkeit	6.982.674,23		6.396.649,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.873,70		105.616,59
		108.334.276,48	87.528.659,32
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-11.387.976,75	9.826.803,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		893.910,35	589.464,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.623.229,24	2.527.227,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.392.369,53		-36.301.522,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.852.114,60		-11.576.299,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.398.026,44		-3.639.909,40
		-47.642.510,57	-51.517.731,43
6. Rohertrag		55.820.928,75	48.954.423,90
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.566.494,29		-8.131.620,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 879.648,20 EUR; Vorjahr 780.132,84 EUR)	-2.599.300,05		-2.380.792,09
		-11.165.794,34	-10.512.413,06
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.934.135,36	-9.754.225,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.965.276,54	-5.239.826,27
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		55.893,27	54.883,71
11. Erträge aus Beteiligungen		12,00	12,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		191.182,42	222.882,82
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.067.209,46	-8.150.384,13
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.084.207,53	-627.188,00
15. Ergebnis nach Steuern		18.851.393,21	14.948.165,87
16. Sonstige Steuern		-1.725.583,80	-1.736.787,62
17. Jahresüberschuss		17.125.809,41	13.211.378,25



Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine Angaben

I. Grundlagen

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden – im Folgenden GWW oder Gesellschaft genannt – wurde am 30. März 1949 in das Handelsregister des Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 2197 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde 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 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015. 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

Form der Darstellung

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden werden zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage separat erfasst.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen innerhalb des Konzerns Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Gesellschafter) werden weiterhin unter verbundene Unternehmen ausgewiesen, ebenso in der nachfolgenden Darstellung des Zinsaufwands.



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 Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um steuerlich zulässige Abschreibungen.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich eigener Honorarleistungen vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. Die Herstellungskosten enthalten Einzelkosten sowie angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten.

Bei Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen wird eine prozentuale Aufteilung in aktivierungspflichtige und aufwandspflichtige Kosten vorgenommen. Diese Aufteilung erfolgt nach Erfahrungswerten.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdauermethode. Für nach 1990 fertig gestellte Objekte teilweise auch degressiv. Die Gesamtnutzungsdauern betragen bei

- Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.1990 80 Jahre
- Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1990 50 Jahre
- Ausgenommen hiervon sind folgende Objekte:
 - Hochhaus (BJ 1968) mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahre
 - Altenwohnanlage (BJ 1958) mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Abweichend hiervon ist die Nutzungsdauer für eine Tiefgarage mit 25 Jahren bemessen worden.

Ein unbebautes Grundstück des Anlagevermögens wird aufgrund einer dauernden Wertminderung mit dem Erinnerungswert von 1,00 € ausgewiesen. Die weiteren unbebauten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter wird in Bezug auf die handelsrechtliche Bilanzierung die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind,



werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 800 € nicht übersteigen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Soweit erforderlich, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten sind analog zu den Sachanlagen ermittelt worden.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände 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 wurden zu Nennwerten angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigungen oder Direktabschreibungen Rechnung getragen wurde.

Die liquiden Mittel sind 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 Nennbetrag bilanziert.

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

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 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck“ zur Anwendung. Der Unterschiedsbetrag aus der erstmaligen Anwendung der neuen Richttafeln beträgt T€ 5. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurde zum Stichtag 31.12.2017 ein Rechnungszins von 3,21 % (Vorjahr 3,68 %) p.a. verwendet. Darüber hinaus wurde ein Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen, sowie im Geschäftsjahr 2018 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen. Rückstellungen, deren Laufzeit über einem Jahr liegen, wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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 in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Zum 31.12.2018 sind vom gesamten Wohnungsbestand 6.420 (Vorjahr 6.375) Wohnungen freifinanziert und 2.751 (Vorjahr 2.732) Wohnungen preisgebunden.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Verwaltungsgebäude sowie Garagen und Kfz-Stellplätze ausgewiesen.

Die Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 4.500 T€ (Vorjahr 4.555 T€).

II. Umlaufvermögen

1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallene Baukosten der zum Verkauf vorgesehenen Projekte bilanziert.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.



2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind unter Angabe der Restlaufzeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2018 €	RLZ über 1 Jahr 31.12.2018 €	Gesamtbetrag 31.12.2017 €	RLZ über 1 Jahr 31.12.2017 €
Forderungen aus Vermietung	211.071,84	15.822,53	191.698,33	27.445,99
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	586.636,26	0,00	368.805,83	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	226.239,90	0,00	280.283,42	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.495,92	0,00	36.267,03	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.390.298,12	0,00	3.246.836,83	0,00
Forderungen ggü. Landeshauptstadt Wiesbaden	576,50	0,00	74.524,04	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	703.209,02	0,00	554.721,68	0,00
Gesamt	7.162.527,56	15.822,53	4.753.137,16	27.445,99

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten, mit Ausnahme der Finanzforderungen aus dem CashPool in Höhe von 2 T€ (Vorjahr 5 T€) bei der GWI GmbH, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von 357 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 294 T€.

3. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten die eingezahlten Guthaben in Höhe von insgesamt 21.384 T€ (Vorjahr 19.659 T€) für vier im Jahr 2010 abgeschlossene Bausparverträge.

Die Bausparguthaben sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht sofort disponibel.

III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Es bestehen aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 35 T€ (Vorjahr 11 T€), die im Wesentlichen aus Ausgaben für eine Marketingveranstaltung im Jahr 2019, sowie Lizenzgebühren für die Nutzung von Softwareprodukten im Jahr 2019 bestehen.



IV. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgericht Wiesbaden (Reg. Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.113.000,00 € und hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht geändert.

Gesellschafter	Sitz	Kapitalanteil	Anteil
GWI Gewerbeimmobilien GmbH	Wiesbaden	4.847.124,00 €	94,80 %
Stiftung „Initiative und Leistung“ Stiftung der Nassauischen Sparkasse für Kultur, Sport und Gesellschaft	Wiesbaden	132.938,00 €	2,60 %
Dyckerhoff GmbH	Wiesbaden	132.938,00 €	2,60 %
	Gesamt	5.113.000,00 €	100,00 %

1. Kapitalrücklage

Im Jahr 2009 wurde vom Gesellschafter, der GWI Gewerbeimmobilien GmbH, zur Stärkung des Kapitals eine Einlage in Höhe von 30 Mio. € geleistet. Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht geändert.

2. Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2018 €	Veränderung €	Stand 31.12.2018 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	38.245.389,27	9.259.553,25	47.504.942,52
Gesamt	56.725.250,36	9.259.553,25	65.984.803,61

Aus dem Jahresüberschuss 2017 von 13.211 T€ wurde, nach Abzug der Garantiedividende von 202 T€, ein Betrag von 3.750 T€ an eine Gesellschafterin ausgeschüttet. Der verbleibende Jahresüberschuss wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.



V. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse resultiert aus Zuschüssen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der WiBank im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung nach dem HWoFG. Der Sonderposten wird linear über die Laufzeit der Wohnraumförderung erfolgswirksam aufgelöst. Die Entwicklung der Position ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abschreibungen €	Stand 31.12.2018 €
Landeshauptstadt Wiesbaden	600.184,77	24.364,80	-33.609,09	590.940,48
WiBank (Land Hessen)	408.035,01	36.547,20	-42.233,66	402.348,55
Gesamt	1.008.219,78	60.912,00	-75.842,75	993.289,03

VI. Rückstellungen

1. Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 1.317 T€ auf 1.347 T€ erhöht. Die Veränderung resultiert aus der Zuführung von 151 T€ und der Inanspruchnahme von 121 T€. Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 3,21 % p.a. abgezinst. Unter Verwendung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) hätte sich zum 31. Dezember 2018 ein Verpflichtungswert in Höhe von 1.438 T€ ermittelt. Der sich hieraus ergebene Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 91 T€. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre, wenn die freien Rücklagen zuzüglich Gewinnvortrag diesen Betrag nicht mindestens übersteigen. Für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen wurde ein Aufwand von T€ 90 verbucht.

2. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten 688 T€ (Vorjahr 58 T€) Gewerbesteuer und 495 T€ (Vorjahr 152 T€) Körperschaftsteuer.



3. Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Rückstellungsspiegel dargestellt.

VII. Verbindlichkeiten

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

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich ebenfalls aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Berichtsjahr ausschließlich Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume sowie im Vorjahr auch Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden beinhalten vor allem 40.524 T€ (Vorjahr 39.798) Finanzverbindlichkeiten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Schwestergesellschaft SEG aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 9.467 T€ (Vorjahr 0 T€) enthalten.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 95 T€ (Vorjahr 95 T€) Verbindlichkeiten aus Dividenden sowie mit 4.743 T€ (Vorjahr 3.278 T€) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind per 31.12.2018 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 89 T€ enthalten (Vorjahr 76 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 193 T€ (Vorjahr 398 T€).

VIII. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen die von den Mietern vorausgezählten Mieten für den Monat Januar 2019 in Höhe von 934 T€.



IX. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

	2018 €	2017 €
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	50.385.169,33	49.303.248,59
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	17.489.334,51	17.239.578,35
Zuschüsse und sonstige Umsatzerlöse	1.901,50	1.870,00
Gesamt	67.876.405,34	66.544.696,94

Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft ebenfalls im Inland folgende weitere Umsatzerlöse im Jahr 2018:

	2018 €	2017 €
Verkauf von Grundstücken	33.364.323,21	14.481.695,83
Betreuungstätigkeit	6.982.674,23	6.396.649,96
Andere Lieferungen und Leistungen	110.873,70	105.616,59
Gesamt	40.457.871,14	20.983.962,38

Die im Berichtsjahr 2018 realisierten Umsatzerlöse aus dem Verkauf resultieren aus der Veräußerung von 3 Objekten aus dem Bestand, sowie 22 Eigentumswohnungen aus dem Privatisierungsprogramm. Im Rahmen der Bauträgerprojekte konnten in 2018 aus den Projekten Quartier A im Weidenborn und dem II. Bauabschnitt in der Dantestraße insgesamt 59 Wohnungen fertiggestellt und übergeben werden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter sowie die Verwaltungen im Rahmen der abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge mit der GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH, mit der WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG sowie der WVV GmbH. Ebenso enthalten sind Erlöse aus der Weiterbelastung von Baukosten für Liegenschaften der WVV GmbH in Höhe von 2.133 T€ (Vorjahr 1.351 T€), denen Aufwendungen in Höhe von 2.027 T€ in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen gegenüberstehen.



2. Andere aktivierte Eigenleistungen

Bei den aktivierten Eigenleistungen wurden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 894 T€ (Vorjahr 589 T€) aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
(periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	18.609,28	264,70
(periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.894.711,93	411.130,04
(periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen sowie Kostenerstattungen, Rückvergütungen und Gutschriften früherer Jahre	374.953,35	127.467,31
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.334.954,68	1.988.365,89
Gesamt	5.623.229,24	2.527.227,94

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind nicht passivierungspflichtige Zuschüsse in Höhe von 815 T€ (Vorjahr 1.371 T€) aus energetischen Sanierungen enthalten. Darüber hinaus sind in den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 152 T€ (Vorjahr 134 T€) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 15 T€ (Vorjahr 137 T€) enthalten.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt auf:

	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
Betriebskosten	16.455.826,25	17.116.450,50
Instandhaltungskosten	21.644.635,65	18.772.158,58
Andere	291.907,63	412.913,85
Gesamt	38.392.369,53	36.301.522,93

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5.787 T€ (Vorjahr 6.031 T€) enthalten. Hierfür waren im Jahresabschluss per 31.12.2017 in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen 6.489 T€ (31.12.2016: 6.153 T€) passiviert.



Weitere Aufwendungen fielen im Jahr 2018 an für:

	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
Verkaufsgrundstücke	6.852.114,60	11.576.299,10
Andere Lieferungen und Leistungen	2.398.026,44	3.639.909,40
Gesamt	9.250.141,04	15.216.208,50

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Berichtsjahr betreffen in Höhe von 3.260 T€ (Vorjahr 9.535 T€) Projekte deren Fertigstellung in 2018 erfolgt ist. Die übrigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 3.592 T€ (Vorjahr 2.041 T€) betreffen Kosten für Projekte deren Fertigstellung bereits vor 2018 war, sowie Buchwertminderungen aus den in 2018 realisierten Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen 2.395 T€ Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen im Konzernverbund.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2018 sind Aufwendungen im Sinne der Sponsoring-Richtlinie der Landeshauptstadt Wiesbaden wie folgt angefallen:

Empfänger	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
Wiesbadener Jugendwerkstadt GmbH (Domäne Mechthildshausen)	40.000,00	0,00
VC Wiesbaden Spielbetriebs GmbH	35.700,00	35.700,00
Stadtjugendring Wiesbaden e.V.	30.493,56	30.493,56
SV Rhinos Wiesbaden e.V.	11.900,00	0,00
PA Marketing Service GmbH (Weihnachtssingen Britta-Arena)	11.900,00	0,00
Biberbau e.V.	10.000,00	10.000,00
Gesamtaufwand Sponsoring	139.993,56	76.193,56

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 61 T€ (Vorjahr 97 T€) enthalten.



6. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Gesamtbetrag 2018 €	Gesamtbetrag 2017 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbund. Unternehmen 55.893,27 € (Vorjahr: 54.883,71 €)	55.893,27	54.883,71
Erträge aus Beteiligungen	12,00	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbund. Unternehmen 43.273,93 € (Vorjahr: 47.041,63 €)	191.182,42	222.882,82
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbund. Unternehmen 394,47 € (Vorjahr: 208.223,09 €) - davon an Landeshauptstadt Wiesbaden 746.381,53 € (Vorjahr: 531.359,63 €)	-8.067.209,46	-8.150.384,13
Finanzergebnis	-7.824.962,82	-7.872.605,60

7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen das Geschäftsjahr 2018 und entfallen mit 558 T€ (Vorjahr 261 T€) auf Körperschaftsteuer einschl. Solidaritätszuschlag und mit 491 T€ (Vorjahr 367 T€) auf Gewerbesteuer. Zusätzlich sind im Berichtsjahr noch 35 T€ Zinsabschlagsteuer angefallen.

8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten Grundsteuern von 1.724 T€ (Vorjahr 1.735 T€) und Kraftfahrzeugsteuern gleichbleibend in Höhe von 2 T€.

9. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 17.126 T€, nach Abzug einer Garantiedividende in Höhe von 202 T€, einen Betrag in Höhe von 3.750 T€ an die GWI Gewerbeimmobilien GmbH auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 13.174 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.



IX. Sonstige Angaben

1. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen nicht bilanzierte Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2018 in Höhe von 6.547 T€ (Vorjahr 6.127 T€). 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:

	2018 €	2017 €
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	42.824.600,00	49.614.300,00
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	11.642,06	16.792,73
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	47.113.865,97	35.516.919,05
Gesamt	89.950.108,03	85.148.011,78

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 drei (Vorjahr vier) Zinsswaps deren Verträge zwischen 2020 und 2021 enden.

Das Gesamtvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 18.682 T€ (Vorjahr 28.336 T€). Der negative Marktwert per 31.12.2018 beträgt -2.064 T€ (Vorjahr -3.162 T€). Der Bewertung liegen Zinsstrukturkurven zum Zeitpunkt der Bewertung per 31.12.2018 zugrunde.

Zwischen den Zinsswaps und den Darlehensverträgen wurde eine Bewertungseinheit (Micro-Hedge) gebildet. Zur bilanziellen Abbildung der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheit-



ten 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 2018 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in den Positionen Sachanlagevermögen, Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen. 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 31,72 % (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer 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. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) ist getrennt nach Gruppen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	2018		2017	
	Personen	VZÄ*	Personen	VZÄ*
Vollzeit-Mitarbeiter	121,75	121,75	121	121,00
Teilzeit-Mitarbeiter	31,50	22,38	31	21,36
Nebenberufliche Mitarbeiter	9	1,39	9	1,36
Auszubildende	8,75		7	
Gesamt	171,00	145,52	168,00	143,72

*- Vollzeitäquivalente



7. Mitglieder der Geschäftsführung

Name	Tätigkeitsbereich
Hermann Kremer Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> • Unternehmensfinanzierung • An- und Verkauf von Liegenschaften • Strategie und Unternehmensentwicklung • Finanz- und Rechnungswesen • Controlling • Bau/Technik • Öffentlichkeitsarbeit, Marketing
Stefan Storz Wiesbaden (bis 30.04.2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation, Risikomanagement, EDV • Personal • Gremienarbeit • Unternehmenssteuern und WP Prüfung • Innenrevision • Bestandsverwaltung, Betriebskostenabrechnung und Forderungsmanagement • Portfoliomanagement • Wohnungseigentumsverwaltung • Leben und Wohnen im Alter

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 276 T€ (Vorjahr 370 T€).

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 121 T€ (Vorjahr 118 T€). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich auf 1.347 T€ (Vorjahr 1.317 T€).



8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Beruf	Mandat
Christoph Manjura Vorsitzender	Dezernent für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Bernhard Lorenz stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt und Geschäftsführer	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Karl Braun	Kaufmännischer Angestellter	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Marcus Burger	Dipl.-Kaufmann	Arbeitnehmersvertreter
Wolfgang Gores	Erster Kriminalhauptkommissar	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Axel Imholz	Dezernent für Finanzen, Schule und Kultur	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Robert Lambrou (bis 31.01.2018)	Dipl.-Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Simon Rottloff	Bürokaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Rainer Schuster (seit 01.02.2018)	Rentner	Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Dimitri Schultz (seit 01.02.2018)	Mechanical Engineering, B.Sc.	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Jörg Sobek	Dipl.-Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden
Horst Stiehl	Dipl.-Ingenieur (FH)	Arbeitnehmersvertreter
Petra Vogt	Beamtin	Stadtverordnete der Landeshauptstadt Wiesbaden
Ulrich Winkelmann	Dipl.-Kaufmann	Stadtverordneter der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 15 T€ (Vorjahr 15 T€).



9. 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.

10. Mutterunternehmen und Konzernzugehörigkeit

Die Jahresabschlüsse der GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft 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.

11. Ereignisse nach dem Ablauf des Berichtsjahres (§ 285 Nr. 33 HGB)

Zum 01.01.2019 wurde Herr Thomas Keller zum Geschäftsführer der Gesellschaft berufen.

Darüber hinaus haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres ergeben.

Wiesbaden, 07.05.2019



GWV Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH

Thomas Keller
(Geschäftsführer)

Hermann Kremer
(Geschäftsführer)

Anlagenspiegel 2018

Anlagenspiegel 2018

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.Kost. 01.01.2018 €	Zugänge Geschäftsjahr 2018 €	Abgänge Geschäftsjahr 2018 €	Umbuchungen 2018 € (+/-)	Umwidmungen 2018 € (+/-)	Anschaffungs-/ Herstell.Kost. 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.142.507,49	321.670,20	3.297,90	0,00	0,00	1.460.879,79
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	575.894.559,49	19.010.275,54	3.303.732,81	24.943.872,36	0,00	616.544.974,58
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.347.550,27	159.381,59	0,00	0,00	0,00	7.506.931,86
Grundstücke ohne Bauten	819.885,97	9.562.831,18	67.480,34	32.109,41	0,00	10.347.346,22
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.100.031,53	598.554,07	531.538,45	0,00	0,00	4.167.047,15
Anlagen im Bau	28.274.345,37	19.790.753,35	0,00	-24.751.209,51	0,00	23.313.889,21
Bauvorbereitungskosten	2.200.049,60	3.909.264,60	94.459,49	-192.662,85	0,00	5.822.191,86
Geleistete Anzahlungen	129.864,32	114.672,64	0,00	-32.109,41	0,00	212.427,55
Summe	618.766.286,55	53.145.732,97	3.997.211,09	0,00	0,00	667.914.808,43
Finanzanlagen						
Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00 1)	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.555.000,00	2.350.000,00	2.405.000,00 1)	0,00	0,00	4.500.000,00
Beteiligungen	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00 1)	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	4.555.200,00	2.350.000,00	2.405.000,00	0,00	0,00	4.500.200,00
Gesamtsumme	624.463.994,04	55.817.403,17	6.405.508,99	0,00	0,00	673.875.888,22

1) Tilgungen



AfA kumuliert 01.01.2018 €	AfA Zugang 2018 €	AfA Abgang 2018 €	AfA Umbuchungen 2018 € (+/-)	Afa Umwidmungen 2018 € (+/-)	AfA kumuliert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
809.218,49	165.601,20	3.297,90	0,00	0,00	971.521,79	489.358,00	333.289,00
164.631.182,37	9.000.095,50	1.655.058,09	0,00	0,00	171.976.219,78	444.568.754,80	411.263.377,12
3.505.857,22	191.307,59	0,00	0,00	0,00	3.697.164,81	3.809.767,05	3.841.693,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.347.346,22	819.885,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.849.367,53	577.131,07	523.814,45	0,00	0,00	2.902.684,15	1.264.363,00	1.250.664,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.313.889,21	28.274.345,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.822.191,86	2.200.049,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.427,55	129.864,32
170.986.407,12	9.768.534,16	2.178.872,54	0,00	0,00	178.576.068,74	489.338.739,69	447.779.879,43
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	4.500.000,00	4.555.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00
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	0,00	4.500.200,00	3.795.200,00
171.795.625,61	9.934.135,36	2.182.170,44	0,00	0,00	179.547.590,53	494.328.297,69	422.563.486,77

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31.12.2018



Rückstellungsspiegel 2018

	Stand 01.01.2018	Verbrauch 2018	Auflösung 2018	Zuführung 2018	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Sonstige Rückstellungen für:					
Ausstehende Rechnungen und Instandhaltung 1. bis 3. Monat ungewisse Verbindlichkeiten	1.800.000,00	1.535.668,57	264.331,43	1.600.000,00	1.600.000,00
Gewährleistung	3.495.400,00	0,00	2.800.000,00	0,00	695.400,00
Betriebskosten	841.626,72	165.355,40	33.502,99	3.406.581,43	4.049.349,76
sächliche Verwaltungskosten	3.211.577,44	2.665.384,03	546.193,41	1.384.195,41	1.384.195,41
Abschluß- und Prüfungskosten	223.950,00	183.832,31	0,00	1.510.671,74	1.550.789,43
Nicht genommenen Urlaub	46.490,00	39.350,00	0,00	31.740,00	38.880,00
Interne Jahresabschlusskosten	233.745,56	233.745,56	0,00	309.310,85	309.310,85
Überstunden	40.000,00	40.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Steuerberatung	29.270,93	29.270,93	0,00	74.107,91	74.107,91
Berufsgenossenschaftsbeiträge	26.180,00	11.900,00	0,00	19.040,00	33.320,00
Prozeßrisiken	60.000,00	60.000,00	0,00	71.000,00	71.000,00
Personalaufwand	294.489,54	8.521,40	247.988,72	60.000,00	97.979,42
	28.000,00	28.000,00	0,00	19.000,00	19.000,00
	10.330.730,19	5.001.028,20	3.892.016,55	8.525.647,34	9.963.332,78

Verbindlichkeitspiegel 2018

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon		davon		davon		davon	
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Grundpfandrechte €	gesichert €	gesichert Bürgschaften €		
gegenüber Kreditinstituten	323.958.235,67	41.788.074,98	282.170.160,69	204.818.228,01	230.547.316,34	90.839.254,80			
Vorjahr	(300.972.621,25)	(29.856.737,45)	(271.115.883,80)	(174.738.776,90)	(204.698.777,83)	(93.608.509,30)			
gegenüber anderen Kreditgebern	9.155.692,29	8.893.149,52	262.542,77	237.531,12	52.745,03	8.843.109,47			
Vorjahr	(9.307.713,33)	(195.824,65)	(9.111.888,68)	(243.794,00)	(54.101,34)	(8.988.899,36)			
erhaltene Anzahlungen	20.873.364,96	20.873.364,96							
Vorjahr	(34.774.238,09)	(34.774.238,09)							
aus Vermietung	356.356,64	356.356,64							
Vorjahr	(381.898,03)	(381.898,03)							
aus Lieferungen und Leistungen	6.031.336,13	6.031.336,13							
Vorjahr	(5.388.076,32)	(5.388.076,32)							
gegenüber verbundenen Unternehmen	14.477.029,32	14.477.029,32							
Vorjahr	(3.469.693,21)	(3.469.693,21)							
gegenüber Landeshauptstadt Wiesbaden	40.633.291,56	777.515,92	39.855.775,64	37.316.629,84	40.483.351,46	0,00			
Vorjahr	(40.082.201,63)	(934.850,51)	(39.147.351,12)	(36.694.033,45)	(36.553.185,39)	(0,00)			
sonstige Verbindlichkeiten	215.365,32	215.365,32							
Vorjahr	(443.692,77)	(443.692,77)							
Gesamt	415.700.671,89	93.412.192,79	322.288.479,10	242.372.388,97	271.083.412,83	99.682.364,27			
Vorjahr	(394.820.134,63)	(75.445.011,03)	(319.375.123,60)	(211.676.604,35)	(241.306.064,56)	(102.597.408,66)			

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720)

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Die Aufgaben des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung ergeben sich im Einzelnen aus § 11 bzw. § 12 des Gesellschaftsvertrages.

Die Gesellschaft hat eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsführung.

Die im Gesellschaftsvertrag getroffenen Regelungen sind sachgerecht. Ebenso kann die Einbindung der Organe in die Entscheidungsprozesse als sachgerecht bezeichnet werden.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen sowie eine Prüfungsausschusssitzung statt. Ein Gesellschafterbeschluss wurde im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Niederschriften lagen uns vor.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Herr Storz war bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 30. April 2018 in folgenden Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien tätig:

- Mitglied des Aufsichtsrats der ASW-Südwest GmbH, Frankfurt am Main
- Mitglied im Aufsichtsrat der TdW südwest mbH, Frankfurt am Main

Herr Kremer ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wird im Anhang gemäß § 285 Nr. 9 HGB angegeben.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Ein Organisationplan, der den Bedürfnissen des Unternehmens entspricht, ist vorhanden. Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten sind in einer Dienstanweisung geregelt. Auskunftsgemäß wird die Ablauforganisation laufend durch die Geschäftsführung überprüft.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Es haben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte ergeben.

- c) **Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?**

Zur Korruptionsvorbeugung tragen die getroffenen internen Regelungen, insbesondere das Vier-Augen-Prinzip und Zahlungsermächtigungen auf Basis einer aktuellen Unterschriftenregelung, sowie gültige Organisationspläne und Arbeitsanweisungen, insbesondere die Vergabeordnungen für Bauleistungen und Betriebskostenleistungen, bei.

Die Geschäftsführung, bekennt sich zu Gesetzestreue und ethischem Verhalten. Dies wird ergänzt durch einen Verhaltenskodex, der den Mitarbeitern Verhaltensregeln vorgibt. Zu diesen Regelungen gehören z.B. die Vermeidung von Korruption und das Einhalten von Vorgaben bezüglich des Datenschutzes. Für die GWW, mit Gültigkeit für sämtliche geschäftsbesorgten Unternehmen, gilt seit dem 1. April 2014 die Betriebsvereinbarung Compliance.

- d) **Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?**

Die GWW verfügt bei allen wesentlichen Entscheidungsprozessen über verschiedene Richtlinien, Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen, insbesondere zu den oben genannten Bereichen.

Ferner sind weitere wesentliche Entscheidungsprozesse im Gesellschaftsvertrag geregelt. Sie entsprechen grundsätzlich den derzeitigen Bedürfnissen der Gesellschaft.

Anhaltspunkte dafür, dass die Regelungen nicht eingehalten wurden, haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

e) **Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?**

Die Verträge werden in einer elektronischen Datenbank verwaltet. Im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten haben sich keine Anhaltspunkte für eine nicht ordnungsgemäße Dokumentation der Verträge ergeben.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) **Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?**

Das bestehende Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft und erfüllt die Voraussetzungen als Informations- und Steuerungsinstrument. Es existieren unterschiedliche Planungen mit Planungszeiträumen zwischen einem und fünf Jahren. Dies entspricht aus unserer Sicht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Die Einhaltung der von der Geschäftsführung genehmigten Budgets und damit des Wirtschaftsplanes insgesamt werden zeitnah überprüft. Planabweichungen werden nach unserem Kenntnisstand systematisch untersucht.

c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Die Kostenrechnung liefert auf Basis einer Vollkostenrechnung monatliche Kostenstellen- und Kostenartenauswertungen, die zu entsprechenden Monats- und Quartalsberichten verdichtet werden können.

Es haben sich keine Anhaltspunkte darüber ergeben, dass das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft nicht entspricht.

- d) **Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft wird täglich auf Basis der abgestimmten Bankkonten fortgeschrieben. Die Überwachung der Kreditlinien erfolgt über das Finanzmanagement der Gesellschaft, welches IT-gestützt ist.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Bei der Gesellschaft liegt ein zentrales Cash-Management vor. Es besteht ein Cash-Pooling-Kreis „Wohnungsbaugesellschaften“ (GWW, GeWeGe, WiBau und SEG) mit der GWI als Poolführerin. Die bankentechnische Abwicklung des Cash Managements erfolgt über die Nassauische Sparkasse, Wiesbaden. Von den Mitarbeitern der Gesellschaft wird täglich eine Abstimmung der Bankkonten vorgenommen.

Es haben sich im Rahmen der Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Regelungen zum Finanzmanagement nicht eingehalten werden

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass Entgelte nicht vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden. Das Mahnwesen ist so ausgestaltet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden können.

- g) **Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Das Unternehmenscontrolling wird von der Stabsstelle "Controlling /Finanzen" wahrgenommen.

Es bestehen Controllinginstrumente für die Bereiche Liquiditätsmanagement, Entwicklung der Mietforderungen und Leerstandsmanagement, deren Analyse jeweils monatlich durchgeführt wird. Außerdem erfolgt eine monatliche Auswertung von Soll-/Ist-Abweichungen der Planungsrechnungen.

Das Controlling entspricht nach unserer Prüfung den Anforderungen der Gesellschaft und umfasst alle wesentliche Unternehmensbereiche.

- h) **Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?**

Das Unternehmen hat keine Tochtergesellschaften und ist auch an anderen Unternehmen nicht wesentlich beteiligt.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?**

Bei der Gesellschaft ist ein umfangreiches Risikofrüherkennungssystem implementiert. Im Risikomanagementhandbuch werden detailliert Ziele und Schritte des Risikomanagements erläutert sowie die regelmäßige Risikoermittlung und -kommunikation definiert.

Die rechtzeitige Erfassung von Frühwarnsignalen (Risikoidentifikation) wurde durch typische Risikofelder und Einzelrisiken adressiert. Die Geschäftsführung führt in einem regelmäßigen Prozess Risikobeurteilungen durch.

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Siehe Ausführungen unter Punkt 4 a). Insbesondere die Berichterstattung der Geschäftsführung im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung stellen sicher, dass den Kontrollgremien die Risiken aus der Geschäftstätigkeit bekannt sind.

Nach unserer Einschätzung sind die implementierten Maßnahmen ausreichend und geeignet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Nach unserer Auffassung liegt mit den Quartalsberichten zum Risikomanagement eine ausreichende Dokumentation der Maßnahmen vor.

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf unsere Ausführungen unter Punkt 4 a. Die Abstimmung und in der Folge Anpassung von Frühwarnsignalen und Maßnahmen erfolgte zuletzt am 9. November 2018.

Das Risikomanagement kann aus unserer Sicht somit zusammen mit den vorhandenen Maßnahmen eine kontinuierliche und systematische Abstimmung mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen sicherstellen

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?**

Für die Gesellschaften GWI, WIM LF, GWW und GeWeGe liegt eine in 2017 aktualisierte einheitliche Dienstanweisung betreffend den Umgang mit derivativen Finanzinstrumenten vor. Darin sind die wesentlichen Punkte erläutert und insbesondere die Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates zu den einzelnen Geschäften festgelegt worden.

b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt ausschließlich für Zwecke der Risikominimierung, insbesondere zur Optimierung von Kreditrisiken. Die Absicherung durch Zinsswaps erfolgt 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.

c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**

- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

Einzelheiten zur Erfassung der Geschäfte sind in der Dienstanweisung für GWI, WIM LF, GWW und GeWeGe geregelt.

Finanzrisiken und der Einsatz von Zinsswaps werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagement-Systems abgebildet.

d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Wir verweisen hier auf die Ausführungen zu Punkt 5 a). Finanzrisiken und der Einsatz von Zinsswaps werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagement-Systems abgebildet.

e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Wir verweisen hier auf die Ausführungen unter Punkt 5 a).

f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Wir verweisen hier auf die Ausführungen zu Punkt 5 a). Die Dienstanweisung regelt, dass offene Positionen nicht eingegangen werden dürfen.

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Die Gesellschaft verfügt über keine eigene Interne Revision. Die Aufgaben werden auskunftsgemäß durch die Konzernrevision der WVV und das Revisionsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden wahrgenommen. Ferner werden regelmäßig ergänzend externe Gesellschaften zur Durchführung von Revisionstätigkeiten beauftragt. In 2018 wurden zwei Prüfungen aus dem Vorjahr und eine aus dem Berichtsjahr durch die Konzernrevision der WVV abgeschlossen.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Im Berichtsjahr erfolgte die Durchführung durch Mitarbeiter der Konzernrevision der WVV und wurde nicht an externe Dritte weitergegeben. Da die Berichterstattung unmittelbar an die Geschäftsführung erfolgt, besteht keine Gefahr von Interessenkonflikten.

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Im Berichtsjahr wurden durch die interne Revision folgende Prüfungen bei der GWW abgeschlossen und mit der Geschäftsleitung besprochen:

Prüfung der IT General Controls (ITCG) gemäß IDW PS 330– Bericht Nr. 2017 GWW - 03 vom 5. Februar 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Erstaufnahme IT –Strategie, IT-Infrastruktur, IT Organisation und IT-Umfeld,
- IT General Controls (ITCG) mit Schwerpunkten in den Bereichen Berechtigungen und Schnittstellen,
- Überwachung der Dienstleister bei ausgelagerter IT und des ausgelagerten IT bezogenen internen Kontrollsystems,
- Anwendung PROWOH nach den Anforderungen der Ordnungsmäßigkeitskriterien

Prüfung der Angemessenheit der Prozesse im Investitionscontrolling – Bericht Nr. 20178 GWW-01 vom 7. November 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Durchsicht der Prozessbeschreibungen,
- Durchsicht und Analyse der getätigten Investitionen in Stichproben, insbesondere anhand der Liegenschaft „Schönaustraße, Wiesbaden.“
- Durchsicht der für die Beurteilung relevanten Unterlagen und Dokumente
- Beurteilung, ob die vorgefundenen Maßnahmen und Kontrollen grundsätzlich geeignet sind, die wesentlichen Risiken zu reduzieren bzw. auszuschließen.

Prüfung der Angemessenheit der Prozesse bei dem Verkauf von Grundstücken und Immobilien – Bericht Nr. 20178 GWW und GeWeGe-02 vom 7. November 2018

Folgende Prüfungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Durchsicht der Prozessbeschreibungen,

- Durchsicht und Analyse der getätigten Immobilientransaktionen
- Durchsicht der für die Beurteilung relevanten Unterlagen und Dokumente
- Beurteilung, ob die vorgefundenen Maßnahmen und Kontrollen grundsätzlich geeignet sind, die wesentlichen Risiken zu reduzieren bzw. auszuschließen.

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Die von der Geschäftsführung genehmigte, mehrjährige Prüfungsplanung für die Gesellschaft umfasst den Zeitraum 2016 bis 2021 und wurde uns vorgelegt. Eine Abstimmung mit dem Abschlussprüfer erfolgte nicht.

e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Die Berichte enthalten keine bemerkenswerten Mängel. Insgesamt werden die Anforderungen an ein effektiv ausgestaltetes Internes Kontrollsystem erfüllt.

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Nach den uns vorliegenden Auskünften wurden Feststellungen mit der WVV Konzernrevision besprochen und die Umsetzung von Empfehlungen mittels Follow up-Terminen nachgehalten.

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

Im Übrigen verweisen wir auf Fragenkreis 2d).

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Es wurden auskunftsgemäß keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates gewährt.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Nach den uns vorliegenden Erkenntnissen und Unterlagen sind anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen keine ähnlichen, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelten Maßnahmen vorgenommen worden.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäfte nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) **Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen mehrjährigen Investitions-/Wirtschaftsplan, der auch die Finanzierung beinhaltet. Zudem werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen (z.B. Baufreigaben) erstellt.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vereinbarten oder erzielten Preise nicht angemessen waren.

- c) **Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Investitionen werden grundsätzlich durch den Aufsichtsrat genehmigt, wesentliche Änderungen bereits genehmigter Maßnahmen werden untersucht.

Alle Großmaßnahmen werden im Baubuch erfasst und überwacht. Bei kleineren Maßnahmen erfolgt die fortlaufende Überwachung über eine Auftrags- und Budgetkontrolle.

- d) **Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?**

Nach den uns vorgelegten Unterlagen werden sich abzeichnende Budgetüberschreitungen dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht und ggf. Nachträge zum Budget zur Bestätigung vorgelegt. Darüber hinaus haben sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Überschreitungen ergeben.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?**

Die von Kreditinstituten gewährten Kreditlinien wurden nach unseren Feststellungen nicht überschritten. Leasingverträge werden auskunftsgemäß nur in sehr geringem Umfang abgeschlossen.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) **Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

- b) **Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?**

Mittels Dienstanweisung ist weitgehend geregelt, dass für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote einzuholen sind. Gegenteilige Anhaltspunkte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Aufsichtsratsitzungen über die Geschäftsvorfälle der Gesellschaft Bericht erstattet.

Außerdem erfolgt eine Quartalsberichterstattung an das Beteiligungscontrolling der Landeshauptstadt Wiesbaden. Hierin werden u. a. Soll-Ist-Vergleiche vorgenommen sowie eine Liquiditätsplanung für den Rest des Jahres erstellt.

- b) **Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?**

Die Berichte vermitteln nach den uns vorliegenden Unterlagen einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und der Unternehmensbereiche.

- c) **Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?**

Dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat wurde auskunftsgemäß über die aktuelle Lage der Gesellschaft und über wesentliche Geschäftsvorfälle berichtet.

Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen lagen nicht vor.

- d) **Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?**

Gesonderte schriftliche Berichte im Sinne des § 90 Abs. 3 AktG wurden auskunftsgemäß nicht verlangt.

Die Geschäftsführung hat im Rahmen ihrer Kurzberichterstattung zur Lage der Gesellschaft in den Organsitzungen Fragen der Organmitglieder beantwortet.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Wir haben keine derartigen Anhaltspunkte im Rahmen unserer Prüfung festgestellt.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es besteht eine von der GWI abgeschlossene D&O Versicherung. In diesem Vertrag sind die GWW, GeWeGe, SEG, WIM LF und WiBau mitversichert.

Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Nach den uns erteilten Auskünften wurde der Aufsichtsrat über die D&O-Versicherung informiert.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Im Berichtsjahr wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Nach unseren Feststellungen ist nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang nicht vorhanden.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Bestände sind dem Umfang des Geschäftes angemessen.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

In den im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücken, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten, bestehen nach unserer Einschätzung stille Reserven, die nicht exakt quantifizierbar sind.

Fragenkreis 12: Finanzierung**a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Die Finanzierung des Vermögens der GWW erfolgt zu 21,6 % (Vorjahr 20,5 %) durch Eigenkapital und zu 78,0 % (Vorjahr 79,3 %) durch Fremdkapital.

Investitionen sollen zunächst vor allem aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus Immobilienverkäufen und durch die Aufnahme von Finanzkrediten finanziert werden.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Entfällt, da die Gesellschaft nicht Mutterunternehmen eines Konzerns ist.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Von der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden Bürgschaften in Höhe von € 90,8 Mio (Vorjahr € 102,6 Mio) gewährt (verbürgte Restschuld zum Bilanzstichtag). Hiermit verbundene Verpflichtungen und Auflagen des Bürgen sind uns im Rahmen der Prüfung nicht bekannt geworden. Fördermittel der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie des Landes Hessen (Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen) wurden der Gesellschaft in Höhe von € 109,2 Mio

(Vorjahr € 104,9 Mio) (Restschuld zum Bilanzstichtag) gewährt. Es liegen uns keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in Bezug auf die gewährten Fördermittel bzw. Zuschüsse etwaige Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 21,6 % (Vorjahr 20,5 %). Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen derzeit nach Einschätzung der Geschäftsführung nicht.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von € 17,1 Mio, nach Abzug der Garantiedividende in Höhe von € 0,2 Mio, einen Teilbetrag von € 3,8 Mio an die GWI auszuschütten und den Restbetrag in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Zu den Komponenten des Betriebsergebnisses verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Ertragslage der Gesellschaft sowie auf die Ausführungen im Erläuterungsteil.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Abgesehen von den jährlich der Höhe nach schwankenden Erlösen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien ist das Jahresergebnis nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Nicht anwendbar, da die Gesellschaft kein Versorgungsunternehmen ist.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) **Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?**

Es gab im Berichtsjahr keine verlustbringenden Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren.

b) **Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?**

Entfällt, da es im Berichtsjahr keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte gab.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage.

a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Entfällt, die Gesellschaft weist einen Jahresüberschuss von € 17,1 Mio (Vorjahr € 13,2 Mio) aus.

b) **Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?**

Wir verweisen hierzu auf den Lagebericht der Gesellschaft.

Ergänzende Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

I. Aktiva

Anlagevermögen

Sachanlagen		€	489.338.739,69
	31.12.2017	€	447.779.879,43

1. Hierunter werden ausgewiesen:

	2018	2017
	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.568.754,80	411.263.377,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.809.767,05	3.841.693,05
Grundstücke ohne Bauten	10.347.346,22	819.885,97
Technische Anlagen	1.264.363,00	1.250.664,00
Anlagen im Bau	23.313.889,21	28.274.345,37
Bauvorbereitungskosten	5.822.191,86	2.200.049,60
Geleistete Anzahlungen	212.427,55	129.864,32
	489.338.739,69	447.779.879,43

2. Die Buchwerte der **Sachanlagen** haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	€	€
Stand 1. Januar	447.779.879,43	418.461.625,77
Zugänge	53.145.732,97	40.530.019,05
Abgänge	1.818.338,55	1.584.246,83
Abschreibung	9.768.534,16	9.627.518,56
Stand 31. Dezember	489.338.739,69	447.779.879,43

3. Von den **Gesamtzugängen** (T€ 53.146) entfallen im Wesentlichen T€ 19.010 auf Grundstücke mit Wohnbauten, T€ 159 auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, T€ 9.563 auf Grundstücke ohne Bauten, T€ 19.791 auf Anlagen im Bau, T€ 599 auf Betriebs- und Geschäftsausstattung, T€ 3.910 auf Bauvorbereitungskosten und T€ 115 auf geleistete Anzahlungen.

4. Bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** entfallen die wesentlichen Zugänge auf die Projekte „Quartier D“ (Zugang inkl. Umbuchungen aus Anlagen im Bau: € 12,9 Mio), „Quartier G“ (Zugang inkl. Umbuchungen aus Anlagen im Bau: € 14,3 Mio) und „Dantestraße, 2. Bauabschnitt“ (Zugang inkl. Umbuchungen aus Anlagen im Bau: € 10,5 Mio). Bei den **Grundstücken ohne Bauten** entfallen die Zugänge auf das Projekt „Auf den Eichen“.

5. Die **Anlagen im Bau** setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	€	€
Quartier D	0,00	10.473.327,08
Dantestraße 2. Bauabschnitt	0,00	8.769.871,18
Quartier G	0,00	5.700.674,10
Zelterstraße	7.330.625,03	2.562.736,36
Wiesbadener Landstraße	7.212.973,14	767.736,65
Thaerstraße / Idsteiner Straße	6.984.838,05	0,00
Karl-Lehr-Straße	1.785.452,99	0,00
	23.313.889,21	28.274.345,37

6. Der **Rückgang** ist auf die Fertigstellung verschiedener Projekte zurückzuführen.

7. Der Anstieg der **Bauvorbereitungskosten** resultiert aus Planungskosten für geplante Neubauprojekte (u.a. „Waldviertel“, „Schierstein Nord“ und „Hagenstraße“).

8. Die **Abgänge** des Sachanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Wohneinheiten (i.W. „Herrngartenstraße“). Hierbei ergaben sich bei Restbuchwerten von T€ 3.371 (Vorjahr T€ 1.417) insgesamt Umsatzerlöse von T€ 10.820 (Vorjahr T€ 13.822

Finanzanlagen	€	4.500.200,00
	31.12.2017	€
		4.555.200,00

9. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Ausleihungen an GWI GmbH	3.000.000,00	3.300.000,00
Ausleihungen an WIM KG	1.500.000,00	1.255.000,00
Sonstige Beteiligungen	200,00	200,00
	4.500.200,00	4.555.200,00

Umlaufvermögen

Grundstücke aus unfertigen Bauten		€	450.689,62
	31.12.2017	€	11.662.518,07

10. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Quartier A	0,00	8.069.915,91
Dantestraße II. Bauabschnitt	0,00	3.312.895,05
Rosselstraße	0,00	271.246,60
Thaerstraße /Idsteiner Straße	171.654,66	0,00
Waldviertel II.	270.574,45	0,00
Niederwaldstraße	8.460,51	8.460,51
	450.689,62	11.662.518,07

Unfertige Leistungen		€	17.541.950,79
	31.12.2017	€	17.718.099,09

11. Der Ausweis beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten) für das Jahr 2018. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von T€ 20.873 (Vorjahr T€ 20.772) gegenüber (siehe Text 27), was einer Überdeckung von 19,0 % (Vorjahr 17,2 %) entspricht.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

		€	5.390.298,12
	31.12.2017	€	3.246.836,83

12. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Forderungen gegen ESWE (Vorauszahlung Betriebskosten)	2.023.000,00	2.023.000,00
Forderungen gegen WVV	2.362.250,86	445.345,71
Forderungen gegen WLW (Vorauszahlungen Betriebskosten)	595.000,00	595.000,00
Forderungen gegen GeWeGe aus Geschäftsbesorgung und Personalgestellung	240.000,00	118.800,05
Übrige Forderungen	170.047,26	64.691,07
	5.390.298,12	3.246.836,83

13. Die **Forderungen gegen WVV** entfallen mit T€ 2.133 (Vorjahr T€ 446) auf den Liefer- und Leistungsverkehr und mit T€ 229 (Vorjahr T€ 0) auf Umsatzsteuer im Rahmen der Organschaft.

Kassenbestand und Guthaben**bei Kreditinstituten**

	€	28.827.396,88
31.12.2017	€	26.829.614,35

14. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Laufende Guthaben bei Kreditinstituten	7.436.190,37	7.166.423,35
Kassenbestände (Bargeld, Bestände der Frankiermaschine)	6.711,59	3.799,51
Bausparverträge	21.384.494,92	19.659.391,49
	28.827.396,88	26.829.614,35

15. Die **Bausparverträge** entfallen mit T€ 13.293 (Vorjahr T€ 11.627) auf die Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg, und mit T€ 8.091 (Vorjahr T€ 8.032) auf die BHW Bausparkasse AG, Hameln.

II. Passiva**Eigenkapital**

	€	118.223.613,02
31.12.2017	€	105.049.628,61

16. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Gezeichnetes Kapital	5.113.000,00	5.113.000,00
Kapitalrücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.556.459,41	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	47.504.942,52	38.245.389,27
Jahresüberschuss	17.125.809,41	13.211.378,25
	118.223.613,02	105.049.628,61

17. Aus dem zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Jahresüberschuss von T€ 13.211 wurde nach Abzug der Garantiedividende i. H. v. T€ 202 ein Betrag von T€ 3.750 an die GWI ausgeschüttet und der Restbetrag i.H.v. T€ 9.259 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Sonstige Rückstellungen:		€	9.963.332,78
	31.12.2017	€	10.330.730,19

18. Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	€	€	€	€	€
Haftungsrisiken	3.495.400,00	0,00	2.800.000,00	0,00	695.400,00
Unterlassene Instandhaltung	1.800.000,00	1.535.668,57	264.331,43	1.600.000,00	1.600.000,00
Gewährleistungen	841.626,72	165.355,40	33.502,99	3.406.581,43	4.049.349,76
Mietnebenkosten	3.211.577,44	2.665.384,03	546.193,41	1.384.195,41	1.384.195,41
Sächliche					
Verwaltungskosten	223.950,00	183.832,31	0,00	1.510.671,74	1.550.789,43
Urlaubsansprüche	233.745,56	233.745,56	0,00	309.310,85	309.310,85
Prozesskosten	294.489,54	8.521,40	247.988,72	60.000,00	97.979,42
Prüfungs- und					
Beratungskosten	72.670,00	51.250,00	0,00	50.780,00	72.200,00
Berufsgenossenschaft	60.000,00	60.000,00	0,00	71.000,00	71.000,00
Übrige	97.270,93	97.270,93	0,00	133.107,91	133.107,91
	10.330.730,19	5.001.028,20	3.892.016,55	8.525.647,34	9.963.332,78

19. Die Rückstellungen für **Haftungsrisiken** betraf im Vorjahr das Risiko für die Abnahme von Gemeinschaftseigentum sowie evtl. Regressansprüche eines Vertragspartners auf Basis von § 179 Absatz 1 BGB für einen zwischenzeitlich angefochtenen Mietvertrag, in dessen Abschluss Mitarbeiter der GWW im Rahmen der Geschäftsbesorgung involviert waren. Durch Beschluss des OLG Frankfurt am Main vom 1. Oktober 2018 konnte die für evtl. Regressansprüche gebildete Rückstellung aufgelöst werden.
20. Die Rückstellung für **unterlassene Instandhaltungen** bezieht sich auf im Geschäftsjahr unterlassene und in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachzuholende Instandhaltungen.
21. Die Rückstellungen für **Gewährleistungen** betreffen im Wesentlichen Risikovorsorgen für Baumängel von fertiggestellten Bauprojekten. Der wesentliche Anteil betrifft ein Risiko im Zusammenhang mit einer bestimmten Bauausführung einer Holzkonstruktion, bei der in einem Fall ein Schaden eingetreten ist. Für gleichartige Holzkonstruktionen wurde daher auf Basis der erwarteten Sanierungskosten eine Risikovorsorge gebildet.
22. Die Rückstellung für **Mietnebenkosten** beinhalten noch ausstehende Rechnungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten) für das Jahr 2018.
23. Die Rückstellung für **sächliche Verwaltungskosten** beinhaltet insbesondere Aufwendungen für Datenschutzmaßnahmen und Archivierungskosten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-**ten:**

	€	323.958.235,67
31.12.2017	€	300.972.621,25

24. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** setzen sich aus Darlehen aus der Objektfinanzierung (T€ 323.254; Vorjahr T€ 300.256) und aus abgegrenzten Zinsen (T€ 704; Vorjahr T€ 717) zusammen. Im Berichtsjahr erfolgten **Darlehensaufnahmen** von T€ 47.680. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen gegenüber.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen**Kreditgebern**

	€	9.155.692,29
31.12.2017	€	9.307.713,33

25. Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erfolgten **Darlehensaufnahmen** von T€ 1.336, denen Tilgungen von T€ 937 gegenüberstehen.

Erhaltene Anzahlungen

	€	20.873.364,96
31.12.2017	€	34.774.238,09

26. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten		
Betriebskosten	9.868.120,26	9.975.891,93
Kaltwasser	4.118.799,35	3.959.045,15
Heizkosten/Warmwasser	6.886.445,35	6.836.962,59
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	0,00	14.002.338,42
	20.873.364,96	34.774.238,09

27. Den **Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten** stehen unfertige Leistungen von T€ 17.542 (Vorjahr T€ 17.718) gegenüber (siehe Text 11).
28. Der Rückgang der **Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke** ist auf den Verkauf der betreffenden Objekte in 2018 zurückzuführen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€	6.031.336,13
31.12.2017	€	5.388.076,32

29. Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Bauleistungen.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen**Unternehmen**

	€	14.477.029,32
31.12.2017	€	3.469.693,21

30. Zusammensetzung:

	2018	2017
	€	€
SEG	9.545.149,58	0,00
ESWE	3.797.208,40	2.102.564,18
WLW	943.272,53	1.152.453,37
übrige	191.398,81	214.675,66
	14.477.029,32	3.469.693,21

31. Die Verbindlichkeiten gegenüber der SEG betreffen überwiegend Finanzverbindlichkeiten (T€ 9.467). Die **Verbindlichkeiten gegenüber ESWE und WLW** betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Strom-, Gas- und Wasserlieferungen.

**Verbindlichkeiten gegenüber der Landes-
hauptstadt Wiesbaden**

	€	40.633.291,56
31.12.2017	€	40.082.201,63

32. Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden** entfallen mit T€ 40.633 (Vorjahr T€ 40.041) auf Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung durch die LH Wiesbaden.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse		€	108.334.376,48
	2017	€	87.528.659,32

33. Zusammensetzung

	2018	2017
	€	€
Umsatzerlöse aus		
der Hausbewirtschaftung	67.876.405,34	66.544.696,94
dem Verkauf von Grundstücken	33.364.323,21	14.481.695,83
Betreuungstätigkeit	6.982.674,23	6.396.649,96
anderen Lieferungen und Leistungen	110.873,70	105.616,59
	108.334.276,48	87.528.659,32

34. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung teilen sich auf in:

	2018	2017
	€	€
Mieten	53.836.523,11	52.563.604,80
abzüglich		
Erlösschmälerungen Mieten	3.462.643,78	3.260.356,21
	50.373.879,33	49.303.248,59
Umlagen	18.010.658,09	17.668.153,40
abzüglich		
Erlösschmälerungen Umlagen	510.033,58	428.575,05
	17.500.624,51	17.239.578,35
Sonstige Erträge	1.901,50	1.870,00
	67.876.405,34	66.544.696,94

35. Der Anstieg der **Mieten** ist überwiegend auf Mietzinssteigerungen bei sanierten Wohneinheiten sowie allgemeine Mieterhöhungen sowie den Bezug der Bestandsneubauten zurückzuführen. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete hat sich im Berichtsjahr um 2,3 % (Vorjahr 2,8 %) erhöht.
36. Die **Erlösschmälerungen** (T€ 3.973; Vorjahr 3.689) stellen einen Korrekturposten zu den unter den Mieten ausgewiesenen Sollmieten und Umlagen dar, und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen, insbesondere infolge baulicher Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung und Abriss).
37. Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** betreffen im Wesentlichen 22 (Vorjahr 16) Wohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierung (T€ 3.874; T€ 2.167), dem Verkauf von 3 (Vorjahr 3) Liegenschaften (T€ 6.946; Vorjahr T€ 11.655) sowie aus dem Bauträgergeschäft den Verkauf von insgesamt 55 fertiggestellten und übergebenen Wohnungen der Projekte „Quartier A“ im Weidenborn und dem 2. Bauabschnitt in der Dantestraße (T€ 22.249).

38. Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** beinhalten insbesondere Erträge aus Geschäftsbesorgung für die GeWeGe (T€ 2.979; Vorjahr T€ 2.999), aus der Personalgestellung an die GWI (T€ 1.180; Vorjahr T€ 1.180) sowie aus weiterbelasteten Baukosten für Liegenschaften der WVV-Gruppe (T€ 2.133; Vorjahr T€ 1.351).
39. Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten Erträge aus der Lieferung von Fernwärme und die entsprechende Anschlussgebühr.

Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen

	€	-11.387.976,75
2017	€	9.826.803,65

40. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu den Bilanzposten „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ und „unfertige Leistungen“.

Sonstige betriebliche Erträge	€	5.623.229,53
2017	€	2.527.227,94

41. Zusammensetzung:

	2018 €	2017 €
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	3.894.711,93	411.130,04
Erträge aus Zuschüssen	891.210,25	1.408.441,65
Kostenerstattungen, Rückvergütungen und Gutschriften für frühere	214.752,36	107.250,81
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und		
Auflösung von Wertberichtigungen	160.550,99	20.216,50
Übrige Erträge	462.003,71	580.188,94
	5.623.229,24	2.527.227,94

42. Die **Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen** betreffen mit T€ 2.800 die Auflösung der Rückstellung für Haftungsrisiken.
43. Die **Erträge aus Zuschüssen** betreffen nicht rückzahlbare Zuschüsse im Rahmen von energetischen Sanierungen.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

	€	47.642.510,57
2017	€	51.517.731,43

44. Zusammensetzung:

	2018 €	2017 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.392.369,53	36.301.522,93
Verkaufsgrundstücke	6.852.114,60	11.576.299,10
andere Lieferungen und Leistungen	2.398.026,44	3.639.909,40
	47.642.510,57	51.517.731,43

45. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten:

	2018 €	2017 €
Betriebskosten	16.455.826,25	17.116.450,50
Instandhaltungsaufwand	21.644.635,65	18.772.158,58
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	291.907,63	412.913,85
	38.392.369,53	36.301.522,93

Personalaufwand

	€	11.165.794,34
2017	€	10.512.413,06

46. Der **Personalaufwand** setzt sich wie folgt zusammen

	2018 €	2017 €
Löhne und Gehälter	8.566.494,29	8.131.620,97
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.599.300,05	2.380.792,09
	11.165.794,34	10.512.413,06

47. Die **Löhne und Gehälter** umfassen neben der tariflich vereinbarten Vergütung (Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft) auch leistungsorientierte Zahlungen auf Basis eines Zielerreichungssystems. Der Anstieg beruht neben der Tarifierhöhung von 2,2 % wesentlich auf dem Anstieg der beschäftigten Mitarbeiter.

48. Die **sozialen Abgaben** (T€ 1.720; Vorjahr T€ 1.601) stellen 20,1 % (Vorjahr 19,7 %) der Löhne und Gehälter dar.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€	9.934.135,36
2017	€	9.754.225,10

49. Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist im Anhang aufgegliedert (siehe Anlage II).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€	6.965.276,54
2017	€	5.239.826,27

50. Zusammensetzung:

	2018 €	2017 €
Sächliche Aufwendungen des Unternehmens	4.045.113,22	2.390.086,47
Nebenkosten aus Verkäufen	1.938.240,16	905.825,64
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	318.354,19	211.850,14
Prüfungs- und Beratungskosten	215.140,37	195.870,14
Zuführungen zu den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und Prozesskosten	0,00	1.000.000,00
Übrige	448.428,60	536.193,85
	6.965.276,54	5.239.826,24

51. Die übrigen Aufwendungen beinhalten u.a. Verluste aus Anlagenabgängen (T€ 103; Vorjahr T€ 163).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€	8.067.209,46
2017	€	8.150.384,13

52. Zusammensetzung:

	2018 €	2017 €
Dinglich gesicherte Darlehen	3.778.866,06	3.745.326,12
Nicht dinglich gesicherte Darlehen	2.110.453,62	2.406.842,49
Zinsaufwendungen aus Swaps	1.266.541,29	1.320.522,75
Bürgschaftsprovisionen	572.987,04	564.713,32
Bereitstellungszinsen	309.868,72	95.730,77
Sonstige Zinsaufwendungen	28.492,73	17.248,68
	8.067.209,46	8.150.384,13

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	€	1.084.207,53
2017	€	627.188,00

53. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** entfallen im Wesentlichen auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (T€ 558) sowie Gewerbesteuer (T€ 491) für das Geschäftsjahr 2018.

Sonstige Steuern		€	1.725.583,80
	2017	€	1.736.787,62

54. Die **sonstigen Steuern** beinhalten im Wesentlichen Grundsteuer (T€ 1.724; Vorjahr T€ 1.735).

Jahresüberschuss		€	17.125.809,41
	2017	€	13.211.378,25

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

