



Geschäftsbericht 2004

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Die Wohnkultur gilt als Ausdruck des persönlichen Stils und der individuellen Lebensform. Die Entwicklung der Wohnkultur unterliegt vielen Einflüssen. Sie wird geprägt von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, politischen, teilweise auch religiösen Faktoren. Die Wohnkultur unterliegt somit einem kontinuierlichen Wandel, der durch die jeweiligen Umstände der Zeit, in der wir leben, beeinflusst wird. Die Frage ist: Wie werden wir in Zukunft leben?



GWW Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden

Historie der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft.

- 1949** Am 30. März 1949 wird die Gemeinnützige Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH gegründet. Das vorrangige Ziel war, die durch den Krieg zerstörten Häuser wieder aufzubauen, um den Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
Zu den Gründungsmitgliedern gehörten: Stadt Wiesbaden, Stadtwerke Wiesbaden AG, Dyckerhoff Portland Zementwerke AG, Zellstofffabrik Waldhof, Didierwerke GmbH, Georg Weigel, Jakob Wagner IV., Firma Anton Meister
- 1950** Die ersten 264 Wohnungen werden an der Bierstädter Höhe fertig gestellt.
Die Luftbrückensiedlung trägt den Namen „Crestview“ und wird von der amerikanischen Besatzungsmacht genutzt.
- 1953** Baubetreuung des Bundeskriminalamtes in Wiesbaden.
- 1954** Die 401 Wohneinheiten der Luftbrückensiedlung „Crestview“ werden an die Bundesrepublik Deutschland verkauft. Durch die Veräußerung ist es der GWW möglich, weitere Bauvorhaben realisieren zu können.
- 1965** Die 5.000ste Wohnung kann bezogen werden.
- 1980** Seit den 80er Jahren besteht die Hauptaufgabe der GWW darin, Wohnungen zu modernisieren und instand zu halten sowie Wohnungseigentum und Grundstücke zu verwalten. Auch die klassische Hausverwaltung zählte bislang zu den Aufgaben der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft.
- 1990** Anfang der 90er entstand das Projekt Annemarie-Großmann-Straße. Neben öffentlich geförderten Wohnungen wurden auch 46 Reiheneigenheime errichtet. Des Weiteren erfolgte sukzessive die Sanierung aller GWW-Objekte im innerstädtischen Bergkirchenviertel.
- 2000 >** Realisierung weiterer Eigentumsmaßnahmen; für die daraus resultierenden Eigentümergemeinschaften übernahm die GWW auch die Verwaltung.



Geschäftsbericht 2004

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



Julia Renschin, GWW-Mitarbeiterin Backoffice

Arbeiten in einem netten Team macht gute Laune.



Inhalt.

| | |
|----|--|
| 06 | Vorwort. |
| 08 | Die GWW in 2004. Portfoliostrukturierung und Optimierungsprogramme Mieterprivatisierung und Hausverwaltung Mietpreisentwicklung und Vermietungsquote Mitarbeiter und Organisation |
| 12 | Soziale Verantwortung. |
| 14 | Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Rhein-Main-Region Wiesbaden |
| 17 | Strategie und Ausblick. Worauf muss sich die Wohnungswirtschaft einstellen? Welche Konsequenzen zieht die GWW aus den aufgezeigten Trends und Tendenzen? Projekte in 2005 |
| | Jahresabschluss 2004. |
| 22 | Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung. Bilanz 2004 Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Lage |
| 26 | Anhang. Entwicklung des Anlagevermögens Berichterstattung über Finanzinstrumente Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Erläuterungen zur Bilanz Verbindlichkeiten Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Verflechtung mit verbundenen Unternehmen Sonstige Angaben |
| 33 | Organe. Aufsichtsrat / Geschäftsführer / Prokuristen Bericht des Aufsichtsrates |
| 36 | Bestätigungsvermerk. |



Dr. Helmut G. Müller
 Dr. Mathias Müller

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2004 informieren wir Sie über die bisherige Entwicklung und zukünftige strategische Ausrichtung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH. Das Unternehmen hat das vergangene Geschäftsjahr dazu genutzt, den Wohnungsbestand den veränderten Anforderungen der Mieter anzupassen. Modernisierung und Sanierung prägten daher schwerpunktmäßig die Geschäftsaktivitäten der GWW. Auch für die kommenden Geschäftsjahre sind Programme in ähnlicher Größenordnung vorgesehen. Wir haben uns daher entschieden, Rücklagen in entsprechender Höhe zu bilden.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist bereits seit längerem von einer Stagnation gekennzeichnet. Sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungen als auch nach Wohnungseigentum sind bundesweit im Großen und Ganzen rückläufig – erfreulicherweise nicht bei der GWW. Die Gesellschaft konnte in den vergangenen Jahren eine stabile und gute Geschäftsentwicklung aufweisen. Das ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass mit der Bildung von Rücklagen frühzeitig die Weichen für die Zukunft gestellt wurden. Kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in

diesem Zusammenhang entscheidende Einflussgrößen, um die Wohnungen für Mieter langfristig attraktiv zu halten. Eines der vorrangigen Ziele der GWW ist allerdings auch, mehr Lebensqualität für alle Generationen und ein differenziertes Angebot für die unterschiedlichsten Mieterprofile zu schaffen. Dies trägt entscheidend dazu bei, die soziale Balance in den Stadtquartieren sicherzustellen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird durch eine Vielzahl von Anbietern geprägt. Das Gros der über 23 Millionen vermieteten Wohnungen wird zwar überwiegend von privater Seite bzw. Kleinanbietern angeboten. Doch im Fokus des Interesses stehen zunehmend die gewerblichen Wohnungsanbieter, die in Deutschland zusammen rund zehn Millionen Einheiten bewirtschaften. So engagieren sich mittlerweile verstärkt ausländische Investoren in diesem Marktsegment und erwerben ganze Wohnungspakete bzw. -gesellschaften.

Die GWW hat ein klares Leitbild, ein Verkauf der Gesellschaft wird nicht in Betracht gezogen. Es ist vielmehr von hoher strategischer Bedeutung, für das Unternehmen ein wirtschaftlich nachhaltiges und zukunftsfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln und dieses zu festigen. Die GWW weist mit rund 8.000 Einheiten eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf. Das Bestreben ist daher, den Wohnungsbestand, der für die soziale Fürsorge und Grundversorgung einer breiten Bevölkerungsgruppe notwendig ist, langfristig zu sichern. Aus unserer Sicht ist es allerdings ebenso notwendig, bezahlbare innerstädtische Wohnkonzepte zu entwickeln und zu realisieren, die u. a. auf die Bedürfnisse von jungen Familien mit Kindern ausgerichtet sind. Mit diesen Angeboten wollen wir den Abwanderungen ins Umland gezielt entgegenwirken.

Das zukunftsfähige Geschäftsmodell der GWW zeichnet sich also dadurch aus, dass die Gesellschaft ihre Kernkompetenz im Segment „Wohnimmobilien“ festigt und weiter entwickelt. Das Ziel lautet, den Wohnungsbestand nicht nur zu verwalten, sondern aktiv an der Stadtgestaltung mitzuwirken, um somit die Wohnqualität innerhalb der Stadt für die breite Bevölkerung deutlich zu verbessern.

Der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens wird maßgeblich durch seine engagierten Mitarbeiter definiert. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung danken daher allen, die 2004 durch ihre Arbeit, ihre Motivation und ihre Begeisterung dazu beigetragen haben, die Position der GWW weiter zu festigen.

Wiesbaden, 2. Juni 2005

Dr. Helmut Georg Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Mathias Müller
Geschäftsführer

Die GWW in 2004.

Das zurückliegende Geschäftsjahr haben wir verstärkt dazu genutzt, unser Portfolio-Managementsystem auf die veränderten Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft auszurichten. Dabei wurde zunächst der Bestand neu segmentiert und die Ergebnisse in einer Portfolio-Matrix abgebildet.

Entscheidende Kriterien für die Einteilung waren unter anderem Lage, Ausstattung, Mieterstruktur, Bausubstanz und das Wertsteigerungspotenzial des jeweiligen Objektes. Ziel des Kategorisierungsprozesses war es, für jedes Gebäude eine optimale und realistische Entwicklungsleitlinie mit einer entsprechenden Grundstrategie zu erarbeiten. Die sorgfältige Segmentierung unseres Bestands und das Identifizieren von Wertsteigerungspotenzialen

liefern uns entscheidende Informationen für die Weiterentwicklung unserer strategischen Ausrichtung.

In einem nächsten Schritt kombinieren wir die gewonnenen Erkenntnisse über die Wertentwicklungspotenziale mit den jeweiligen lage-spezifischen Charakteristika der Objekte. Auf diese Weise erhalten wir nützliche Anhaltspunkte für unsere weiteren Investitionsentscheidungen.

Portfoliostruktur und Optimierungsprogramme

Zum 31.12.2004 verteilte sich der Bestand der GWW auf 5.201 freifinanzierte und 2.666 preisgebundene Wohnungen. Hinsichtlich der technischen Ausstattung, des Baualters und der Lage lässt sich das GWW-Portfolio insgesamt im mittleren Segment einordnen. Die Aufwertung der Objekte erfolgt durch sukzessive eingeleitete Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die wir innerhalb der nächsten Jahre abschließen. Im März 2004 wurde ein erstes umfangreiches Modernisierungsprogramm aufgelegt. Rund 100 Wohnungen bekamen neue Rohr- und Steigleitungen, Bäder und Küchen erhielten neue Fliesen, Balkone wurden entweder neu angebaut oder vergrößert. Teilweise waren Grundrissänderungen notwendig, um die Wohnungen langfristig vermarkten zu können – wie zum Beispiel in den Häusern An Peters Ziegelei. Alle modernisierten Gebäude wurden zudem nach den neuen Regelungen der Wärmeschutzverordnung isoliert, wodurch sich für die Mieter bei den Heizkosten erhebliche Einsparungen realisieren lassen. Für dieses Programm haben wir 2004 insgesamt 7,34 Mio. € aufgewendet und für die weiteren

Programme in den folgenden Geschäftsjahren Rückstellungen in entsprechender Höhe gebildet.

Im Einzelnen waren 2004 folgende Objekte in die Sanierungs- und Modernisierungsprogramme einbezogen:

- An Peters Ziegelei 9-11/10-12
- Geisenheim-Str. 11/13
- Daimlerstr. 1-3
- Rudolph-Dyckerhoff-Str. 11/13
- Rheintalstr. 37-43
- Rheintalstr. 30-32 b/36-36 a

Parallel zu den aufgelegten Sanierungs- und Modernisierungsprogrammen prüfen wir zusätzliche Möglichkeiten zur Bestandsoptimierung. Beispielsweise lässt die Bebauung von einigen Grundstücken eine Nachverdichtung zu, die zu einer Wertsteigerung des gesamten Komplexes führen kann. Das betrifft überwiegend die Gebäude aus den 50er, 60er und teilweise auch noch aus den 70er Jahren. Seinerzeit war es üblich, die Mehrfamilien-



Tanja Winstel, GWW-Mitarbeiterin Backoffice

Der demografische Wandel bringt uns dazu, Wohnformen zu überdenken.



häuser ohne Fahrstühle zu errichten. Eine Erweiterung durch einen Neubau mit entsprechender technischer Ausstattung kann also eine geeignete Maßnahme sein, um die Vermarktung der Wohnungen nachhaltig zu gewährleisten.

Mieterprivatisierung und Hausverwaltung

Die sozialverträgliche Mieterprivatisierung war 2004 ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftsaktivitäten. In einer ersten Tranche haben wir 240 Wohnungen zum Kauf angeboten, und die Resonanz war hoch: 78 Mieter entschlossen sich zum Kauf. Die erste Phase des Privatisierungsprogramms ist damit sehr gut angenommen worden. Die Quote von knapp 30 % liegt deutlich über dem erzielten Branchendurchschnitt, was mitunter auf die günstigen Konditionen zurückzuführen ist. So haben wir die Wohnungen zu Kaufpreisen zwischen 1.100,- und 1.400,- €/m² angeboten – deutlich weniger als in Wiesbaden für vergleichbare Objekte gemeinhin üblich ist. Bei 58 Wohnungen lag der Zeitpunkt des rechtlichen Eigentumsübergangs noch im Geschäftsjahr 2004, bei 20 Wohnungen erfolgte der Eigentums-

übergang im Januar 2005. Mithin waren von dem gesamten Verkaufserlös in Höhe von 6,5 Mio. € 2004 bereits 5 Mio. € ergebniswirksam.

Das Privatisierungskonzept erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet Wiesbadens und umfasst 1.000 Wohnungen, die im Laufe der nächsten Jahre tranchenweise an Mieter veräußert werden sollen. Durch die anschließende Übernahme der Verwaltungsaufgaben für die privatisierten Liegenschaften lassen sich zusätzliche Erträge generieren, die ebenfalls zur wirtschaftlichen Stabilität der GWW beitragen.

Zum 31.12.2004 verwaltete die GWW bereits 346 Wohnungen und 17 sonstige Einheiten. Diesen Bereich wollen wir zukünftig noch weiter ausbauen.

Mietpreisentwicklung und Vermietungsquote

Bei dem GWW-Portfolio lag der erzielte Mietpreis Ende 2004 im Durchschnitt bei 5,27 €/m² (netto) und damit im unteren Drittel des Mietspiegels der Stadt Wiesbaden. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die durchschnittliche Grundmiete um 2,33 %, wobei die Erhöhung im Wesentlichen auf Mietpreisanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand zurückzuführen ist. Weitere Mietsteigerungen sind in den kommenden Jahren allerdings nur in moderatem Umfang möglich. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich Nachvermietungen bei Auszug eines Mieters weiterhin zeitnah realisieren lassen und die Vermietungsquote mit rund 98 % nahezu konstant stabil bleibt. Diese Quote erlaubt uns, zum einen auf verstärkte Nachfrage kurzfristig flexibel reagieren zu können. Zum anderen sehen wir darin als größter

Anbieter von Wohnraum einen Indikator für einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Auf Mietförderungen haben wir im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 612.000,- € abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Das entspricht etwa 1,5 % der Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Von den Abschreibungen entfallen rund 41.000,- € auf Schönheitsinstandhaltungen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich zusammengenommen auf 767.000,- €. Davon entfallen rund 24.000,- € auf Mietminderungen und 743.000,- € auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten.

Mitarbeiter und Organisation

Die Kultur eines Unternehmens beeinflusst maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg. Je besser das Zusammenspiel der einzelnen Mitarbeiter und der jeweiligen Unternehmensbereiche untereinander ist, desto positiver wirkt sich dies auf die Unternehmensstruktur als Ganzes aus. Die Basis dafür bildet das kollegiale und verantwortungsvolle Miteinander, aber auch die Bereitschaft, über Bereichs- und Hierarchieebenen hinweg zu denken und zu handeln.

Wir legen daher großen Wert darauf, Teambildungsprozesse mit geeigneten Maßnahmen und Trainingsprogrammen zu unterstützen. Darüber hinaus bilden die Ausbildung von Nachwuchskräften und die stete Weiterqualifizierung von motivierten und engagierten Mitarbeitern ein wesentliches Element der Personalentwicklung.

Seit Gründung der GWW hat sich die Zahl der Beschäftigten bis 2000 kontinuierlich nach oben entwickelt und ist seitdem nahezu konstant. So haben sich auch 2004 durchschnittlich 47 Mitarbeiter, davon 7 Teilzeitkräfte, 6 Auszubildende und 16 Geringfügigbeschäftigte, mit ihrem Wissen und ihren Ideen für das Unternehmen engagiert.

Der Personalaufwand hat rund 3,399 Mio. € betragen. Den Pensionsrückstellungen wurden 277.000,- € zugeführt und 101.000,- € entnommen. Die GWW ist Mitglied der Zusatz-

versorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden und trägt auch die anfallenden Beiträge.

2003 wurde ein umfangreiches Maßnahmenkonzept entwickelt, um die Serviceleistungen für die Mieter zu verbessern. Dabei stand auch die Überarbeitung unseres Internetauftritts auf der Agenda. 2004 sind den Ideen Taten gefolgt. Unter www.gww-wiesbaden.de können sich Interessenten mittlerweile unverbindlich detailliert über Miet- und Kaufangebote informieren. So werden einerseits Lage und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ausführlich beschrieben. Andererseits erhält der Besucher auch eine genaue Aufschlüsselung der monatlich anfallenden Kosten für Grundmiete und Nebenkosten sowie eine Auskunft über die Höhe der veranschlagten Kautions. Hat der Interessent für seine Vorstellung und das zur Verfügung stehende Budget das Passende gefunden, kann er sich sogleich an den jeweiligen Ansprechpartner wenden, und zwar entweder per E-Mail oder telefonisch.

Die Internetseiten halten auch für Mieter Nutzungsmöglichkeiten bereit. So ist es zum Beispiel möglich, Reparaturmeldungen unter Angabe von Terminwünschen online abzugeben. Damit wollen wir die Potenziale der modernen Kommunikationstechnologien gezielt nutzen, um eine für beide Seiten zügige und effiziente Bearbeitung zu forcieren.



Familie Ceovic, ehemalige GWW-Mieter und frisch gebackene Eigentümer

Ein schönes eigenes Zuhause zu haben,
ist ein unbeschreibliches Glücksgefühl.



Soziale Verantwortung.

Wir sehen unsere zentrale Aufgabe nicht nur darin, für die Bevölkerung eine möglichst große Bandbreite an bezahlbaren Wohnungen bereitzuhalten. Die GWW ist darüber hinaus ein bedeutender Partner für mittelständische Unternehmen. So betrug das Auftragsvolumen für lokale Handwerker und Dienstleister 2004 rund 17 Mio. €. Auf Grund unserer Position im Regionalmarkt sind wir uns auch der sozialen Verantwortung bewusst, die ein Unternehmen mit dieser Marktstellung innehat.

Wir unterstützen nach unseren Möglichkeiten gezielt Organisationen und Projekte, die einen wichtigen Beitrag für die Bevölkerung leisten. Dazu zählen kulturelle Ereignisse ebenso wie soziale Initiativen bzw. Stadtteil-Aktivitäten. Und nicht immer besteht unser Einsatz ausschließlich aus der Bereitstellung finanzieller Mittel. So ist es uns vergangenes Jahr gelungen, im Schulterschluss mit der hessischen Landeshauptstadt der Wiesbadener Tafel ein Weihnachtessen für über 200 Hilfsbedürftige auszurichten. Dass das Pilotprojekt für alle Beteiligten ein voller Erfolg wurde, lag nicht zuletzt an dem tatkräftigen und freiwilligen Engagement einiger hoch motivierter GWW-Mitarbeiter. Dieses Engagement wollen wir auch 2005 fortsetzen.

Die Tragweite, was es heißt, als Wohnungsunternehmen soziale Verantwortung zu tragen, macht sich allerdings hauptsächlich im Verhältnis zu Mietern bemerkbar. Das betrifft insbesondere die Fälle, in denen Mieter in finanzielle Engpässe geraten und sich demzufolge nicht mehr in der Lage sehen, die Aufwendungen für Strom, Miete, Telefon und den Bedarf des täglichen Lebens erbringen zu können. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Unser Anliegen ist es, den betroffenen Mietern rechtzeitig Hilfestellung zu geben und ihnen Perspektiven aufzuzeigen. Aus diesem Grund haben wir uns 2004 für die Zusammenarbeit mit einer Sozialarbeiterin entschieden, die zeitnah nach Eintritt des ersten Mietrückstands das Gespräch mit den Mietern sucht. Dieses Vorgehen hat sich bewährt. In fast 60 % der Fälle ließen sich kostenintensive Gerichtsverfahren abwenden. Ziel der Mietergespräche ist es, verträgliche Lösungen zum Abbau der Mietrückstände zu erarbeiten und den Verlust der Wohnung abzuwenden.

Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Die Leerstände in den deutschen Büromarkthochburgen sind 2004 noch einmal deutlich angestiegen. So standen beispielsweise in München Ende vergangenen Jahres rund 10 %, in Düsseldorf etwa 14 % und in Frankfurt am Main sogar annähernd 17 % zur Verfügung.

Obwohl die Mietpreise auch in Top-Lagen deutlich nachgaben, fiel die Netto-Flächenabsorption spürbar niedrig aus. Mitursächlich hierfür ist, dass von der Binnenwirtschaft nur verhaltene Impulse ausgingen. Die Wachstumsrate betrug 1,75 %, und für 2005 wird keine

deutliche Steigerung erwartet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Trendwende bei anhaltend hohen Ölpreisen und einer weiteren Dollar-Schwäche auf absehbare Zeit nicht eintritt - mithin die deutsche Volkswirtschaft von Stagnation gekennzeichnet ist.

Die Rhein-Main-Region

Frankfurt am Main ist die fünftgrößte Stadt Deutschlands und bildet mit den benachbarten Städten Wiesbaden, Mainz, Darmstadt und Offenbach den wirtschaftlich bedeutenden Ballungsraum Rhein-Main. So befinden sich in dieser Region rund 50 der 500 größten Wirtschaftsunternehmen, davon notieren sechs im DAX. Die Position der Region nachhaltig zu stärken, Wachstum und Wohlstand zu sichern, ist das gemeinsam erklärte Ziel aller kommunalen Vertreter. Das erfordert, Antworten auf strukturpolitische und wirtschaftliche Fragestellungen zu finden. Innerhalb der Rhein-

Main-Region haben sich daher verschiedene Kompetenz-Cluster gebildet, die zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Profilierung des gesamten Ballungsraums im bundesweiten und internationalen Kontext beitragen. Den Ausbau der Wirtschaftsstruktur voranzutreiben und zu stärken ist notwendig, denn die Attraktivität eines Standortes wird maßgeblich von einem differenzierten Arbeits- und Ausbildungsangebot geprägt. Von der erzeugten Sogwirkung profitiert nicht zuletzt auch die Wohnungswirtschaft.

Wiesbaden

Der Wirtschaftsstandort Wiesbaden ist schwerpunktmäßig geprägt von den Bereichen Verwaltung und Dienstleistung. Innerhalb der Rhein-Main-Region übernimmt die hessische Landeshauptstadt im Consulting-Segment die Führungsrolle. Von den über 9.000 Arbeitsplätzen, die seit 1980 in Wiesbaden geschaffen wurden, entstanden 18 % in der Beratungsbranche. Bezogen auf die Beschäftigungszahl

insgesamt, entfallen auf diesen Wirtschaftszweig 4,6 % (zum Vergleich: 3,5 % in Hessen). Namhafte Unternehmen wie CSC Ploenzke und Arthur D. Little haben ihr Headquarter in Wiesbaden. Mehr als 400 Unternehmensberatungen sind in Wiesbaden handelsrechtlich eingetragen, die rund 20.000 Menschen beschäftigen und einen Umsatz von mehr als 3 Mrd. € erwirtschaften. Prognosen zufolge handelt es sich bei



Eine gute Ausbildung ist die beste Basis für die Zukunft.

Sebastian Gwosdz, Azubi bei der GWW



der Beratungsbranche um einen Wachstumsmarkt, der nicht nur konjunktur-, sondern zudem innovationsgetrieben ist.

Ungeachtet dessen bescheinigen verschiedene Untersuchungen und Studien Wiesbaden immer wieder eine besondere Wohnqualität. Im bundesweiten Vergleich belegt die Stadt regelmäßig einen Platz unter den Top Ten.

Ende 2003 verzeichnete Wiesbaden 271.090 Einwohner. 16,9 % davon sind unter 18. Einwohner ab einem Alter von 65 Jahren machen 18,3 % der Bevölkerung aus. Die vom Amt für Statistik und Stadtforschung vorgelegte Prognose zur Entwicklung der Wiesbadener Bevölkerung bis 2020 geht von einer positiven Entwicklung

der Einwohnerzahlen aus. Deutlich hervorzuheben ist, dass die Einwohnerzahl selbst bei Zugrundelegung unterschiedlicher Szenarien nicht sinken wird. Auch in der hessischen Landeshauptstadt setzt sich der Trend zur Verkleinerung der Haushalte fort. Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf liegt mit etwa 39 m² pro Person nah am bundesweiten Mittelwert und befindet sich damit auf einem für städtische Verhältnisse hohen Niveau. Unterstellt, dass die Verkleinerung der Haushalte, so genannte Singularisierung der Gesellschaft, weiter voranschreitet, wird der Gesamtbedarf an Wohnungen in Wiesbaden also aller Wahrscheinlichkeit nach eher zu- als abnehmen.

Strategie und Ausblick.

Für das Entwickeln von zukunftsfähigen Unternehmensstrategien ist es notwendig, sich frühzeitig mit Trends, Tendenzen und Entwicklungen auseinander zu setzen. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft, denn sie wird gleich von mehreren Parametern bestimmt, die eng miteinander verzahnt sind. Allem voran seien in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Bevölkerung und die sich verändernden Lebensmodelle der Wohnraumnachfrager genannt.

Verschiedene demografische Prognosen kommen immer wieder zu demselben Ergebnis: Die Geburtenhäufigkeit nimmt ab und die Lebenserwartung zu, was folglich zu einer Überalterung der Bevölkerung führt. Parallel dazu haben sich die Lebensformen in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend verändert. 1920 war es noch üblich, dass mehrere Generationen, so genannte Großfamilien, gemeinsam unter einem Dach lebten. Diese Form des Zusammenlebens gilt heute als über-

holt – noch. Experten halten es durchaus für möglich, dass sich eine abgewandelte Variante dieses „Wohn-Urtyps“ aus den gegenwärtigen Lebensmodellen herauskristallisiert. So gibt es neben Single-Haushalten auch unverheiratete Paare, die zum Teil in getrennten Wohnungen leben, Alleinerziehende sowie Patchwork-Familien, womit das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Ursprungsfamilien gemeint ist. Jede siebte Familie in Deutschland zählt inzwischen dazu, Tendenz steigend.

Worauf muss sich die Wohnungswirtschaft einstellen?

Fest steht: Der Bedarf an Wohnformen, die ein selbst bestimmtes Wohnen auch im hohen Alter ermöglichen, wird zunehmen. Fachleute führen dies mitunter auf den Remanenzeffekt zurück. Damit bezeichnen Prognostiker die zu beobachtende Tendenz, dass ältere Menschen in ihrem vertrauten sozialen Umfeld wohnen bleiben – unter anderem auch, weil ein Umzug mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden ist. Auffällig ist, dass insbesondere Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder nicht immer in eine kleinere Wohnung umziehen. Der Remanenzeffekt ist übrigens auch mitursächlich für den kontinuierlich wachsenden Wohnflächenbedarf pro Haushalt.

Offen ist allerdings, wie sich das Nachfrageverhalten in Zukunft entwickeln wird. Wir gehen davon aus, dass es keinen Markt mehr mit klaren, erkennbaren großen Zielgruppen und entsprechend eindeutigen Mieterprofilen geben wird. Konzepte müssen sich also durch ein hohes Maß an Flexibilität auszeichnen und ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglichen, um nach unserer Markteinschätzung gefragt zu sein.

Nicht vergessen werden darf, dass die Wohnungsnachfrage entscheidend von der Prosperität eines Standortes bzw. einer Region abhängig ist. Je differenzierter das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen, desto stärker ist auch die Nachfrage nach Wohnraum.



Mit der GWW sind wir groß geworden.

Eheleute Wintermeyer, GWW-Mieter seit 1962



Welche Konsequenzen zieht die GWW aus den aufgezeigten Trends und Tendenzen?

Die Haupttätigkeit der GWW lag bislang in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung, Großmodernisierung, Privatisierung und dem Bau von Eigentumsmaßnahmen. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Zur Verbesserung der Ertragssituation und zur Streuung der Ertragsrisiken beabsichtigen wir jedoch, das Kerngeschäft auf den Gebieten der Bauträgertätigkeit sowie der Bestands- und Wohnungseigentumsverwaltung zu erweitern, um auf die differenzierte Nachfrage mit entsprechenden Angeboten reagieren zu können. Zudem wollen wir unser Know-how und Dienstleistungsspektrum verstärkt Dritten anbieten. Um uns im Wohnungssegment als Full-Service-Dienstleister neue Marktpotenziale zu erschließen und unsere Angebotspalette zu komplettieren, planen wir, zusätzliche Geschäftsfelder im Bereich der Grundstücks- und Wohnungsvermittlung zu erschließen. Denn wir sind davon überzeugt, dass angesichts der skizzierten Rahmenbedingungen

Wohnungsunternehmen gezwungen sind, ihr Know-how und ihre wohnimmobilienwirtschaftliche Kompetenz mit den finanztechnischen Bausteinen eines Finanzinvestors zu kombinieren. Dabei stehen weitaus mehr Möglichkeiten zur Verfügung als die sozialverträgliche Mieterprivatisierung. Das ist sicherlich ein Instrument, mit dem sich auch durch die Verwaltung zusätzliche Erträge generieren lassen. Abgesehen davon leisten derartige Programme einen nicht unerheblichen Beitrag zur Sicherstellung der Stabilität in einem Quartier. Die Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass bei einer Mieterprivatisierung 30 %, höchstens 35 % eines Bestandsobjektes veräußert werden können. Es stellt sich daher die Frage: Was passiert mit den angebotenen Beständen? Wir sehen darin eine zentrale Aufgabe, für diese Frage ein Lösungskonzept zu erarbeiten, das auch den Erwartungen und Anforderungen unserer Gesellschafter Rechnung trägt.

Projekte in 2005

Im kommenden Geschäftsjahr nehmen wir weitere Kernsanierungen vor, wofür wir ein Budget von 8,727 Mio. € bereitgestellt haben. Zudem wollen wir unseren Privatisierungserfolg wiederholen und weitere 80 Wohnungen an Mieter veräußern und damit Schwellen Haushalten die Gelegenheit geben, Eigentum zu erwerben. Parallel dazu haben wir uns zum Ziel gesetzt, Angebote für die typischen „Stadt-Umland-Wanderer“ zu entwickeln, um der anhaltenden Abwanderung junger Familien aus dem Stadtgebiet Wiesbadens entgegenzuwirken. Dieses Vorhaben setzt sich aus verschiedenen Teilschritten zusammen. So planen wir einerseits den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen. Zum anderen beabsichtigen wir, von der Stadt ein Grundstück zu erwerben,

auf dem wir Einfamilienhäuser errichten wollen, die insbesondere für die Zielgruppe „junge Familie“ finanziell auch tragbar sind. Nach Abschluss eines entsprechenden Architektenwettbewerbs ist die Bauausführung der „Starter homes“ für 2006 vorgesehen.

Unsere Bilanzsumme hat sich in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau konsolidiert, wodurch wir in der Lage sind, künftig unter anderem das Geschäftsfeld der Bauträgertätigkeit verstärkt auszubauen. Im Hinblick auf die bisher geleisteten Instandhaltungsaufwendungen gehen wir davon aus, 2005 ein deutlich besseres Jahresergebnis ausweisen zu können.



Berthold Bogner, Prokurist und Leiter Backoffice, seit 21 Jahren bei der GWW

Erfolg setzt profunde Marktkenntnis voraus.



Jahresabschluss 2004.

| | |
|----|--|
| 22 | Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung. Bilanz 2004 Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Lage |
| 26 | Anhang. Entwicklung des Anlagevermögens Berichterstattung über Finanzinstrumente Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Erläuterungen zur Bilanz Verbindlichkeiten Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Verflechtungen mit verbundenen Unternehmen Sonstige Angaben |
| 33 | Organe. Aufsichtsrat / Geschäftsführer / Prokuristen Bericht des Aufsichtsrates |
| 36 | Bestätigungsvermerk. |

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung.

Bilanz zum 31.12.2004 | Aktiva

| | 31.12.2003 | | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 82.068,55 | 68.471,55 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 191.628.340,70 | | 180.647.153,01 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.210.252,40 | | 2.274.786,40 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 1,00 | | 1,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 527.532,02 | | 565.035,02 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 38.551,92 | | 0,00 |
| 6. Geleistete Anzahlungen | 2.000.000,00 | 196.404.678,04 | 0,00 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | 980,00 | | 980,00 |
| 2. Ausleihungen an Gesellschafter | 21.000.000,00 | | 14.000.000,00 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 62.203,59 | 21.063.183,59 | 72.066,54 |
| Anlagevermögen insgesamt | 217.549.930,18 | 197.628.493,52 | |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 10.316.354,95 | | 10.135.949,64 |
| 2. Andere Vorräte | 64.294,84 | 10.380.649,79 | 87.006,25 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 392.912,51 | | 419.390,01 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 281.315,29 | | 105.900,90 |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 16.469,45 | | 0,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.670.558,51 | 2.361.255,76 | 1.614.432,09 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 818.731,95 | | 4.629.780,82 |
| 2. Umlaufvermögen insgesamt | 13.560.637,50 | | 16.992.459,71 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 4.159,98 | 1.984,58 |
| | 231.114.727,66 | 214.622.937,81 | |

Bilanz zum 31.12.2004 | Passiva

| | 31.12.2003 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 5.112.918,81 | 5.112.918,81 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Satzungsmäßige Rücklage | 2.556.459,41 | | 2.556.459,41 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 15.923.401,68 | | 15.923.401,68 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | 51.278.081,67 | 69.757.942,76 | 44.588.534,61 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | | 0,00 | 6.894.063,81 |
| Eigenkapital insgesamt | 74.870.861,57 | | 75.075.378,32 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.221.716,00 | | 1.045.880,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 182.989,79 | | 0,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 7.366.637,84 | | 833.303,24 |
| Rückstellungen insgesamt | 8.771.343,63 | | 1.879.183,24 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 90.011.522,92 | | 81.259.531,47 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 40.219.064,96 | | 41.034.269,85 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 11.425.487,15 | | 10.448.360,34 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 492.451,11 | | 456.497,16 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuung | 2.600,29 | | 1.709,32 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.293.111,99 | | 4.450.920,72 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 10.407,40; i. V. EUR 7.583,21) | 28.284,04 | 147.472.522,46 | 137.668.376,25 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 30,37; i. V. EUR 1.018,02) | | | |
| | 231.114.727,66 | 214.622.937,81 | |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2004

| | EUR | EUR | 2003 EUR |
|--|----------------|----------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 42.167.728,69 | | 40.752.291,23 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 3.175.970,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 74.008,92 | 42.241.737,61 | 26.223,35 |
| 2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen | | 180.405,31 | -2.114.357,19 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 4.785.364,96 | 1.445.245,44 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -31.705.229,73 | | -23.478.886,61 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -695.460,69 | -32.400.690,42 | -726.275,13 |
| 5. Rohertrag | | 14.806.817,46 | 19.080.211,09 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -2.387.720,80 | | -2.231.300,12 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 219.919,86; i. V. EUR 258.452,41) | -1.011.010,64 | -3.398.731,44 | -703.605,15 |
| 7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -5.135.490,41 | -4.850.146,30 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -3.131.178,13 | -1.495.477,92 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 671.552,53 | 113.398,87 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 101.950,97 | 773.503,50 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -2.525.209,22 | -2.176.394,56 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.389.711,76 | 8.065.991,34 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -207.551,73 | 0,00 |
| 14. Sonstige Steuern | | -1.182.160,03 | -1.171.927,53 |
| 15. Jahresüberschuss | | 0,00 | 6.894.063,81 |

Wirtschaftliche Lage

Der Vermögensaufbau zeigt eine Verlagerung von Umlauf- zu Anlagevermögen. Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2004 94,1 zu 5,9 % (2003: 92,0 zu 8,0 %). Die Verschiebung von Umlaufvermögen zu Anlagevermögen resultiert aus der Gewährung einer Ausleihung an einen Gesellschafter in Höhe von 7.000 T€.

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 2,6 %-Punkte auf 32,3 %-Punkte vermindert. Der Fremdkapitalanteil ist durch die Aufnahme der Darlehen für den Kauf der städt. Liegenschaften auf 67,6 % gestiegen (im Vorjahr 65 %).

Das Jahresergebnis 2004 liegt um 6.894 T€ unter dem Ergebnis des Vorjahres. Die Verminderung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr beruht auf höheren Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Die Finanzierung der Wohnungskäufe erfolgte mit Kapitalmarktmitteln. Mit dem erwirtschafteten Cash-Flow konnten alle übrigen Investitionen und ein Darlehen an den Gesellschafter finanziert werden.

Die Gesellschaft hat im Jahre 2004 durch interne und externe Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

Risiken, die die Ertrags- und Finanzlage in den kommenden Jahren wesentlich ungünstig beeinflussen könnten, sind nicht zu erkennen.

Im Geschäftsjahr 2004 fand ein Gesellschafterwechsel statt. Die Stadt Wiesbaden hat mit Vertrag vom 07.04.2004 ihren Anteil von 20 % an die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH veräußert.

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH haben am 13.09.2004 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Anhang.

Entwicklung des Anlagevermögens

| (Angaben in EURO) | Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (kumuliert) 01.01.2004 | Zugänge | Abgänge | Umbu- chungen | Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (kumuliert) 31.12.2004 |
|---|---|----------------------|----------------------|------------------|---|
| A. Anlagevermögen | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögens- gegenstände | | | | | |
| | 171.775,73 | 35.533,60 | 0,00 | 0,00 | 207.309,33 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten | 287.641.430,94 | 16.344.199,35 | -1.059.989,81 | 63.908,34 | 302.989.548,82 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.771.867,46 | 156,60 | 0,00 | 0,00 | 3.772.024,06 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 1.961,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.961,68 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.382.788,26 | 159.607,92 | -78.533,18 | 0,00 | 1.463.863,00 |
| 5. Anlagen im Bau | 0,00 | 63.908,34 | 0,00 | -63.908,34 | 0,00 |
| 6. Bauvorbereitungs- kosten | 0,00 | 38.551,92 | 0,00 | 0,00 | 38.551,92 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 2.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 2.000.000,00 |
| | 292.969.824,07 | 18.641.957,73 | -1.138.522,99 | 0,00 | 310.473.258,81 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 980,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 980,00 |
| 2. Ausleihungen an Gesellschafter | 14.000.000,00 | 7.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 21.000.000,00 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 72.066,54 | 0,00 | -9.862,95 * | 0,00 | 62.203,59 |
| | 14.073.046,54 | 7.000.000,00 | -9.862,95 | 0,00 | 21.063.185,59 |
| | 307.042.870,61 | 25.641.957,73 | -1.148.385,94 | 0,00 | 331.536.442,40 |

| Abschreibung (kumuliert) 01.01.2004 | Abschrei- bungen Geschäfts- Jahr | Abschrei- bungen Abgang | Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.2004 | Buchwert 31.12.2004 | Buchwert Vorjahr |
|---|---|-------------------------------|--|------------------------|-----------------------|
| 103.304,18 | 21.936,60 | 0,00 | 125.240,78 | 82.068,55 | 68.471,55 |
| 106.994.277,93 | 4.890.794,80 | -523.864,61 | 111.361.208,12 | 191.628.340,70 | 180.647.153,01 |
| 1.497.081,06 | 64.690,60 | 0,00 | 1.561.771,66 | 2.210.252,40 | 2.274.786,40 |
| 1.960,68 | 0,00 | 0,00 | 1.960,68 | 1,00 | 1,00 |
| 817.753,24 | 158.068,41 | -39.490,67 | 936.330,98 | 527.532,02 | 565.035,02 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.551,92 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.000.000,00 | 0,00 |
| 109.414.377,09 | 5.135.490,41 | -563.355,28 | 113.986.512,22 | 196.486.746,59 | 183.555.446,98 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 980,00 | 980,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21.000.000,00 | 14.000.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.203,59 | 72.066,54 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21.063.183,59 | 14.073.046,54 |
| 109.414.377,09 | 5.135.490,41 | -563.355,28 | 113.986.512,22 | 217.549.930,18 | 197.628.493,52 |

* Tilgungen

Berichterstattung über Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Wesentlicher finanzieller Vermögensgegenstand ist die Darlehensforderung gegen den Gesellschafter Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden (Stand 31.12.2004: 21.000 T€): Die Gesamtforderung ergibt sich aus zwei Darlehen über 7.000 T€ und 14.000 T€. Das Darlehen über 14.000 T€ wurde mit Valuta 31. Oktober 2003 ausgezahlt und wird mit 4,66 % p. a. verzinst. Nach Ablauf der Zinsbindung (10 Jahre) ist das Darlehen in einer Summe zu tilgen.

Das Darlehen über 7.000 T€ wurde in Teilbeträgen von 3.000 T€ (mit Valuta 1. Dezember 2004) sowie 4.000 T€ (mit Valuta 15. Dezember) ausgezahlt und wird mit 3,85 % p. a. verzinst. Die Zinsbindung beträgt 10 Jahre. Das Darlehen ist mit jährlich 1 % zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Die Tilgungsraten sind halbjährlich nachträglich bei gleichzeitiger Tilgungsverrechnung fällig, erstmals am 30. Juni 2005.

Beide Darlehen sind zu marktüblichen Konditionen geschlossen und durch Bürgschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden gesichert.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2004: 130.231 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzins 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 Zahlungstromschwankungen, die einer besonderen Absicherung bedürften, erkennbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiler linearer Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu

Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen sowie eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen werden nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für vor 1991 fertig gestellte Objekte (ausgenommen: sanierte Objekte, ein Hochhaus – jeweils 50

Jahre – sowie eine Wohnanlage für ältere Menschen – 60 Jahre –) vorgenommen. Nach 1990 fertig gestellte Objekte werden generell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Eine im Jahre 2003 angeschaffte Liegenschaft wird auf 5 Jahre abgeschrieben. Die im Berichtsjahr erworbenen Objekte werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer zwischen 10 und 30 Jahren abgeschrieben. Im Berichtsjahr erfolgte eine zeitanteilige Abschreibung.

Für nach 1990 fertig gestellte Objekte werden teilweise auch degressive Abschreibungen vorgenommen (2004 1.591 T€).

Gegenstände der Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Das unbebaute Grundstück des Anlagevermögens wird aufgrund einer dauernden Wertminderung mit dem Erinnerungswert von 1,00 € ausgewiesen.

Die Finanzanlagen werden mit dem Nennwert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet, wobei Hausmeisterkosten in zulässiger Höhe aktiviert wurden.

Heizölvorräte werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens (first in – first out), Instandsetzungsmaterialien zu Einzelanschaffungspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Die erkennbaren Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Pensionsrückstellungen (1.222 T€) sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % gebildet worden.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungssoftware.

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2004

- 5.201 Wohnungen freifinanziert
- 2.666 Wohnungen preisgebunden

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Die Ausleihungen resultieren aus zwei Darlehensgewährungen an einen Gesellschafter (21.000 T€) sowie an Arbeitnehmer (62 T€).

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten, unter den anderen Vorräten Heizöl und Instandhaltungsmaterialien ausgewiesen.

Hinsichtlich der nachstehenden Positionen bestehen Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bei

- Forderungen aus Vermietung rd. 162 T€ (i. V. 106 T€)

- sonstigen Vermögensgegenständen rd. 1.122 T€ (i. V. 1.122 T€)

Die Steuerrückstellungen beinhalten Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für eine Gewinnausschüttung in 2003 und für die Garantiedividende des Jahres 2004.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten noch zu zahlende Betriebskosten (ca. 128 T€), noch nicht fakturierte Baukosten und Instandhal-

tungsleistungen (ca. 779 T€), sächliche Verwaltungsaufwendungen (ca. 1.152 T€) und abzugrenzende Personalaufwendungen (ca. 327 T€). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden, von 4.980 T€.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten 2004 nach Restlaufzeit und Sicherung stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

| (Vorjahreszahlen in Klammern) | insgesamt EUR | Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR | Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR | Restlaufzeit über 5 Jahre EUR | gesichert EUR | Art der Sicherung |
|--------------------------------|---|---|---|--|---|---------------------------------|
| Gegenüber Kreditinstituten | 90.011.522,92 (81.259.531,47) | 6.739.621,47 (3.756.715,62) | 19.178.510,57 (17.523.455,10) | 64.093.390,88 (59.979.360,75) | 85.632.948,77 (77.023.777,06) | Grundpfandrechte/ Bürgschaft |
| Gegenüber anderen Kreditgebern | 40.219.064,96 (41.034.269,85) | 621.312,90 (638.830,77) | 2.277.829,47 (2.311.540,67) | 37.319.922,59 (38.083.898,41) | 39.428.301,02 (40.061.560,35) | Grundpfandrechte |
| Erhaltene Anzahlungen | 11.425.487,15 (10.448.360,34) | 11.425.487,15 (10.448.360,34) | | | | |
| aus Vermietung | 492.451,11 (456.497,16) | 492.451,11 (456.497,16) | | | | |
| aus Betreuungstätigkeit | 2.600,29 (1.709,32) | 2.600,29 (1.709,32) | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 5.293.111,99 (4.450.920,72) | 5.157.808,56 (4.333.297,09) | 135.303,43 (117.623,63) | | | |
| Sonstige | 28.284,04 (17.087,39) | 28.284,04 (17.087,39) | | | | |
| | 147.472.522,46 (137.668.376,25) | 24.467.565,52 (19.652.497,69) | 21.591.643,47 (19.952.619,40) | 101.413.313,47 (98.063.259,16) | 125.061.249,79 (117.085.337,41) | |

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen auf Gesellschafter 0 T€ (i. V. 35.716 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 0 T€ (i. V. 64 T€).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber einem Gesellschafter in Höhe von 0 T€ (i. V. 5 T€) enthalten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Sollmieten (31.265 T€), Gebühren und Umlagen (10.533 T€) und Zuschüsse (369 T€).

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Vertriebskosten

für Privatisierungsobjekte (469 T€). Die Instandhaltungskosten beinhalten mit 4.980 T€ die Dotierung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 4.453 T€. Diesen Erträgen stehen Vertriebs- und andere Aufwendungen in Höhe von 695 T€ entgegen.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern.

Wirtschaftliche Verflechtung mit verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr.: HRB 11941) hinterlegt.

Die Gesellschaft hat am 13.09.2004 mit der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding

GmbH Wiesbaden einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Auswirkungen auf den Jahresabschluss 2004 haben sich nicht ergeben, da ein Jahresüberschuss von 0 € ausgewiesen wird.

| | 2004 T€ | 2003 T€ |
|--|------------|------------|
| Folgende Positionen bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen: | | |
| Ausleihungen an Gesellschafter | 21.000 | 14.000 |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 17 | 0 |
| Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen | 0 | 5 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.130 | 22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.506 | 2.177 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 669 | 113 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2 | 1.120 |
| Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung | 3.565 | 3.164 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 8 | 0 |

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2004 waren durchschnittlich 47 Mitarbeiter (davon 7 Teilzeitkräfte), 6 Auszubildende und 16 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Aus Erbbauverträgen ergeben sich für 2004 Auszahlungen von rund 21 T€.

Aufgrund des Geschäftsguthabens bei der Wiesbadener Volksbank e. G. besteht eine Nachschusspflicht von 0,2 T€.

Die Gesellschaft unterhält ein Treuhandkonto für Mietkautionen mit einem Stand am 31.12.2004 von 3.635 T€.

Die Konten der Eigentümergemeinschaften weisen am 31.12.2004 einen Stand von rd. 915 T€ auf.

Es besteht ein PKW-Leasingvertrag (Verpflichtung hieraus 27 T€).

Aus der Privatisierung von Mietwohnungen bestehen am 31.12.2004 Rücknahmeverpflichtungen im Höchstfall von 3.531 T€.

Weitere aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Organe.

Aufsichtsrat

Dr. Helmut Georg Müller
Stadtkämmerer der
Landeshauptstadt Wiesbaden
– Vorsitzender –

Ralf Schodlok
Rechtsanwalt
Vorstandssprecher der
ESWE Versorgungs AG

Ass. Volker von Franqué
Direktor der Dresdner Bank AG
Wiesbaden
– stellvertretender Vorsitzender –

Ulrich Weinerth
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfgang Bauer
Vorsitzender des Vorstands
der Dyckerhoff AG

Walther von Wietzlow
Rechtsanwalt
Mitglied des Aufsichtsrates der
Didier-Werke AG
bestellt bis 08.12.2004

Wolfgang Hessenauer
Stadtrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Ulrich Winkelmann
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Bernhard Lorenz
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden
bestellt seit 11.03.2004

Ines Rodax
Geschäftsführerin
Betriebs- und Baugesellschaft mbH
bestellt seit 17.01.2005

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten keine Bezüge.

Geschäftsführer

Dipl.-Ingenieur
Heinz Ludden, Erfstadt
bis 31.07.2004

Dr. Mathias Müller
Hofheim
ab 01.08.2004

Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen ausschließlich frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene.

Die laufenden Bezüge dieser Personengruppe betragen 101 T€.

Prokuristen

Dipl.-Ökonom
Berthold Bogner

Dipl.-Betriebswirtin
Sabine Hutzler

Dipl.-Ingenieur
Michael Johannes

Wiesbaden, den 20.05.2005

Der Geschäftsführer



Dr. M. Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres, in dem vier Aufsichtsratssitzungen und zwei Sitzungen seiner Ausschüsse abgehalten wurden, eingehend über die Entwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft unterrichtet.

Die von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2004 hat nach den abschließenden Feststellungen keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat schließt sich aufgrund des Ergebnisses seiner Prüfung dieser Stellungnahme an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss in der geprüften Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit.

Wiesbaden, im Juni 2005

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Helmut G. Müller

Bestätigungsvermerk.

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 20. Mai 2005

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting
Wirtschaftsprüfer

ppa. Woitassek
Wirtschaftsprüfer

Impressum.

Herausgeber

GWW Wiesbadener Wohn-
baugesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 1700-0
Fax 0611 1700-50
E-Mail info@gww-wiesbaden.de
www.gww-wiesbaden.de

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May, Wiesbaden

Art Direction und Produktion

Anette Jung
.artundwork designbüro, Wiesbaden

Fotos

Gaby Sommer Photographie, Lierschied/Loreley

Druck

W.B. Druckerei GmbH, Hochheim am Main

Quellennachweis

Text auf der Titelseite zum Thema „Wohnkultur“:
Alexandra May

Hinweis

Der vorliegende Geschäftsbericht steht auch im Internet
unter www.gww-wiesbaden.de zum Download bereit.

Der Wohnungsbestand der GWW in Wiesbaden.

