

Mehrwert generieren.

Geschäftsbericht 2006

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH



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
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Druck
Frotscher Druck GmbH, Darmstadt

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

Inhalt

Vorwort	04
Geschäftsführung und Strategieentwicklung	06
Wertemanagement	08
Quartiersentwicklung Weidenborn	
Projektentwicklung Strohschnitterweg	
Strukturwandel	13
Aktivitäten 2006	15
Abfallmanagement	
Gesellschaftliches Engagement	
Umbau Hessenhaus	
Die nächsten Schritte	17
Umzug GeWeGe	
Servicebüro für ältere Mieter	
Eigentumserwerb für „junge Familien“	
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	20
Lagebericht	23
Geschäftsbereiche	25
Anhang	32
Organe	42
Bestätigungsvermerk	45



Dr. Helmut G. Müller

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Geschäftspartner,

seit ihrer Gründung in 1949 engagiert sich die ehemalige Gemeinnützige Wiesbadener Wohnbaugesellschaft (GWW) sehr erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt der hessischen Landeshauptstadt. Die GWW weist im Vergleich zu vielen anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften einen anhaltend positiven Geschäftsverlauf auf. So ist der Immobilienbestand des Unternehmens in den vergangenen 57 Jahren stetig gewachsen und umfasst inzwischen rund 7.300 Wohnungen. Damit zählt die GWW im lokalen Wohnungsmarktgeschehen zu den wesentlichen Einflussgrößen. Für eine Stadt wie Wiesbaden, die im regionalen Kontext Frankfurt/Rhein-Main auch in Bezug auf die Wohnqualität über einen hohen Attraktivitätsgrad verfügt, ist die GWW deshalb ein strategisch wichtiger und vor allem notwendiger Partner. Das Wohnungsunternehmen trägt maßgeblich dazu bei, eine breite Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei wird an verschiedenen unternehmerischen Aktivitäten der GWW deutlich, dass soziale Verantwortung und Wirtschaftlichkeit in der Wohnungswirtschaft von heute keinen Widerspruch mehr darstellen müssen, sondern vielmehr einander sinnvoll ergänzen. So ist die kontinuierliche Entwicklung des Wohnungsbestands eines der zentralen Kerngeschäftsfelder der GWW. Indem die Wohngebäude durch umfangreiche Maßnahmen sukzessive an moderne energetische Standards angepasst werden, erfahren die Mieter nachweislich eine spürbare Entlastung bei den Wohnnebenkosten, der sogenannten „zweiten Miete“. Bereits eine erste Auswertung von Vergleichsdaten ergab Brennstoffeinsparungen von bis zu 60%. Das kommt auch der Umwelt zugute, denn der CO₂-Ausstoß wird durch die eingeleiteten Maßnahmen nachhaltig reduziert. Gleichzeitig sichert die GWW durch das 2006 aufgelegte Energiesparprogramm die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen, denn die Nachfrage nach Wohnraum mit niedrigen Bewirtschaftungskosten wächst im Zuge steigender Energiekosten rasant. Nicht zuletzt ist die GWW mit ihren Investitionen für die lokalen und regionalen Wirtschaftsbetriebe ein verlässlicher Auftraggeber.

Die GWW ist 2006 auch verstärkt als Initiator von kostengünstigen Neubauprojekten aktiv gewesen, um insbesondere der Zielgruppe „junge Familie mit Kind“ im innerstädtischen Raum eine adäquate Alternative zu Offerten jenseits der Stadtgrenzen anbieten zu können. In dem abgeschlossenen Geschäftsjahr wurde bereits mit dem Bau von mehreren Eigentumswohnungen begonnen, deren Preisniveau deutlich unter dem Durchschnitt von Wiesbaden liegt. Des Weiteren hat die GWW die ersten Planungsschritte für unterschiedliche Eigenheim-Projekte eingeleitet, die im Laufe von 2007 realisiert werden sollen. Die hohe Akzeptanz der bereits realisierten Neubaumaßnahmen seitens der Käufer verdeutlicht, dass es der GWW gelingt, auf die fortschreitenden Veränderungen in den gesellschaftlichen Strukturen mit passenden Wohnraumangeboten zu reagieren. Das spricht zum einen für die hohe immobilienwirtschaftliche Expertise des Managements und zum anderen für die Qualität bei der Umsetzung. Ein positiver Nebeneffekt ist dass durch die aktive Bauträgertätigkeit, als ein weiteres, wesentliches Geschäftsfeld, das bestehende Portfolio verjüngt wird.

Mit der Weiterentwicklung des Immobilienbestands und dem Aufbau ergänzender Geschäftsfelder entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilie generiert die GWW für das Unternehmen langfristig einen stabilen Cashflow und für die Stadt eine zukunftsweisende und wertorientierte Bewirtschaftung der Immobilien. Die GWW zeigt durch ihr aktives Bestandsmanagement, dass sie die Bedürfnisse ihrer Mieterinnen und Mieter ernst nimmt und ihnen somit ein verlässlicher Partner ist.

In der Immobilienwirtschaft Erfolg zu haben, setzt die Fähigkeit für interdisziplinäres Zusammenarbeiten voraus. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sprechen daher allen Mitarbeitern ihren Dank aus, die 2006 durch ihre Teamfähigkeit und ihre professionelle Arbeit dazu beigetragen haben, den Wert des Unternehmens auf ein solides Fundament zu stellen.

Wiesbaden, im Juni 2007
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Helmut Georg Müller

Geschäftsführung und Strategieentwicklung

Mit zunehmendem Wettbewerb um den Mieter als Kunden ist das Management einer Wohnungsgesellschaft mehr denn je gefordert, Strategien zu entwickeln, um den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens langfristig sichern zu können. Auch ein Unternehmen wie die GWW, das im regionalen Marktgeschehen eine exponierte Rolle einnimmt, muss sich am Ende eines Geschäftsjahres mehr denn je an den erzielten Ergebnissen messen lassen. Als Geschäftsführung der GWW stehen wir daher gegenüber unseren Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat als Kontrollgremium und vor allem gegenüber unseren Mitarbeitern in der Pflicht, Ziele und somit die unternehmerische Handlungsausrichtung darzulegen.

Für börsennotierte Immobilienunternehmen ist die Ergebnisfokussierung längst selbstverständlich. Der Kapitalmarkt verlangt nach langfristigen und nachhaltig ökonomischen Geschäftsmodellen sowie einer stringenten Equity-Story, die selbst nach einem erfolgreichen IPO regelmäßig fortzuschreiben ist. Wir gehen davon aus, dass auch in der Wohnungswirtschaft der Professionalisierungsgrad weiter steigen wird – und zwar ungeachtet dessen, dass sich die Branche dem Kapitalmarkt öffnen wird. Wohnungsunternehmen werden – nicht zuletzt mangels Zugriffs auf die Subventionstöpfe – zukünftig konsequent nach Zahlen geführt werden müssen. Aus diesem Grund arbeiten wir intensiv daran, für die GWW eine passende Unternehmensstrategie zu entwickeln und die Weichen entsprechend zu stellen. Dazu haben wir zunächst unser Geschäftsumfeld unter Einbeziehung verschiedener Zukunftsszenarien eingehend analysiert, wobei die demografische und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Wiesbaden maßgebliche Einflussgrößen bilden. Darüber hinaus ist in dem Analyseprozess die Frage nach den Potenzialen und Stärken des Unternehmens ebenso von Bedeutung gewesen wie die kritische Auseinandersetzung mit den Schwächen. Die Auswertung der Ergebnisse und die eingehende Analyse sind schließlich in den Strategieentwicklungsprozess eingeflossen und bilden nunmehr den Orientierungsrahmen für die daran anschließende Anpassung der Unternehmensorganisation. Denn die Erfahrung bestätigt immer wieder, dass die bestehenden Geschäftsprozesse in den seltensten Fällen die Voraussetzungen dafür liefern, die strategischen Ziele auch tatsächlich erreichen zu können.

Ein modernes und zukunftsfähiges Wohnungsunternehmen muss aus unserer Sicht in einem dynamischen Prozess auf die vom Markt vorgegebenen Fakten eingehen können. Darum haben wir unsere Aktivitäten stärker gebündelt, Schwerpunkte gesetzt und unser unternehmerisches Tätigkeitsspektrum mit dem Geschäftsfeld Projektentwicklung komplettiert.

Fest steht, dass es damit allein nicht getan ist, sondern der Zielerreichungsgrad permanent im Auge behalten werden muss. Die Implementierung neuer IT-Lösungen und ein strategisches Controlling sind für uns hilfreiche Werkzeuge, die unternehmerischen Maßnahmen und Aktivitäten entsprechend den Vorgaben zu justieren. Doch die beste Strategie nützt nichts, wenn sie von den Mitarbeitern nicht mitgetragen wird. Es ist deshalb unerlässlich, sie mit auf die Reise zu nehmen. Somit gehört das Management von Veränderungsprozessen innerhalb der Unternehmensorganisation ebenfalls



Xaver Braun

Dr. Mathias Müller

zu unseren vorrangigen Aufgaben. Die Erfahrung hat uns gezeigt, dass die erfolgreiche Veränderung von einer hierarchiegestützten, arbeitsteiligen Unternehmensorganisation hin zu einer prozessorientierten, lernenden Organisation am besten im Dialog mit den Mitarbeitern gelingt. Je besser schließlich das Zusammenspiel der einzelnen Unternehmensbereiche untereinander im Tagesgeschäft ist, desto schneller stellt sich auch der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens ein. Grundlage dafür ist in erster Linie die Bereitschaft, über Zuständigkeitsbereiche bzw. Hierarchieebenen hinwegzudenken und zu agieren. Einzelaktivitäten, die keinen Bezug zum Gesamtkonzept erkennen lassen und in ihrer Zielsetzung stark divergieren, sind immer ein Indiz dafür, dass die Unternehmensziele für den Mitarbeiter entweder nicht erkennbar oder erst gar nicht vorhanden sind.

Um bei den Mitarbeitern der GWW Verständnis für die notwendigen Anpassungen zu wecken und Vertrauen in die erforderlichen Maßnahmen zu bilden, wurden die Weichen für das bevorstehende Change-Management bereits in einem sehr frühen Stadium gestellt. Ein transparenter Führungsstil, aufeinander abgestimmte Seminare, Workshops und Coachings sowie individuelle Maßnahmen gehören seit 2005 zu den unterstützenden Begleitern des noch anhaltenden Veränderungsprozesses.

Als gesichert gilt: Die Märkte wandeln sich ständig und mit ihnen auch die Unternehmen. Das kostet Kraft, erfordert einen festen Willen und entschlossenes Handeln. Die Geschäftsführung der GWW bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die 2006 dazu beigetragen haben, die Zukunft des Unternehmens aktiv mitzugestalten. Wir sind auf dem besten Weg, uns trotz eines verschärften Wettbewerbs im lokalen Wohnungsmarkt als größter Anbieter von Wohnraum und als professioneller Dienstleister rund um die Immobilie nachhaltig zu positionieren.

Dr. Mathias Müller

Xaver Braun

Wertemanagement

Den Gesellschaftern der GWW wollen wir mit einem aktiven Management des Portfolios eine langfristig orientierte und eine auf zukunftsfähiger Substanz basierende Wertentwicklung bieten. Auch unseren Mitarbeitern und Mietern sind wir mit Blick auf unsere soziale Verantwortung ein wertorientiertes Immobilienmanagement schuldig. Dabei steht die Qualität des Bestands an oberster Stelle, denn das ist die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung. Die regelmäßige Analyse des Portfolios, bezogen auf Grundriss, Ausstattung und Bausubstanz, unter Berücksichtigung lage- und marktspezifischer Aspekte, liefert uns die erforderlichen Informationen für die jährliche Maßnahmen- und Budgetplanung. Bereits 2005 haben wir mit 150 Mio. € ein umfangreiches Investitionsbudget definiert, das auf einen Zeitraum von zehn Jahren angelegt ist. Damit werden jährlich im Schnitt etwa 15 Mio. € in konkrete Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Bestands investiert. Darüber hinaus widmen wir uns verstärkt der Entwicklung neuer Wohnprojekte. In diesem Zusammenhang zählt die Neubebauung des bestehenden Quartiers Weidenborn zweifelsohne zu den anspruchsvollsten Aufgaben.

Quartiersentwicklung Weidenborn

Zwischen 1950 und 1960 errichtete die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH im Weidenborn im Stadtteil Wiesbaden-Südost 550 Wohnungen, in denen heute rund 875 Menschen leben. Die Gebäude wurden seinerzeit auf Streifenfundamenten gebaut, die die Zug- und Druckkräfte des Bodens über die Jahre nicht immer in geeigneter Weise aufnehmen konnten, da die Fundamente unter den tragenden Wänden liegen und die Lasten des Gebäudes so in den Baugrund abgeleitet werden. Die Fundamente bestehen überwiegend aus unbewehrtem Beton. Das Wohngebiet Weidenborn befindet sich in einer Hanglage. Durch die ungleichen Setzungen und Ausdehnungen im Baugrund kam es im Laufe der Zeit vermehrt zu Rissbildungen und Schiefstellungen der Gebäude. Im Interesse der Bewohner ist es daher erforderlich geworden, sich mit der Zukunft der Häuser und des Wohngebietes planerisch auseinanderzusetzen.



Historische Aufnahme: Blick über den Hainberg
 Bildquelle: Stadtplanungsamt

Nach eingehender Prüfung der Bebauungssituation schied eine Sanierung der beschädigten Häuser aus wirtschaftlichen Gründen aus. Zwar ließen sich einige Gebäude reparieren, doch mit dieser Maßnahme könnte man die eigentliche Ursache nicht beheben und es könnte immer wieder zu Rissbildungen kommen. Eine Belastung, die für die Bewohner auf lange Sicht nicht zumutbar wäre. Aus diesem Grund wurde von einem Expertenteam, bestehend aus Architekten und Gutachtern, ein stadtplanerisches Gesamtkonzept entworfen, um die Entwicklungen aufzuzeigen, die das Quartier zukünftig nehmen kann. Ein Angebot von zeitgemäßen Wohnungen und eine soziale Infrastruktur, die den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner Rechnung trägt, sind die wichtigsten Aspekte dieser planerischen Überlegungen. Mit dem Entwurf soll eine Planungsgrundlage geschaffen werden, die die Sichtweisen unterschiedlicher Interessensgruppen miteinander vernetzt. Ziel ist es, der Neubebauung in einem breiten Konsens ein planerisches Leitkonzept zu geben, das zugleich die Chance für weitere Verbesserungen nutzt. Optimierungspotenzial gibt es unter anderem bezüglich der Verkehrsinfrastruktur. So bemängeln Bewohner immer wieder die mangelnden Parkmöglichkeiten. Diese Anregung wurde bereits im ersten Entwurf des Masterplans aufgegriffen, wonach die Planer den Bau von Tiefgaragen vorgesehen haben. Dadurch ergeben sich vielfältige Gestaltungsoptionen für die Außenanlagen – ein qualitativer Nebeneffekt, der zur deutlichen Aufwertung des Wohngebietes beitragen wird und der auch von den Vertretern der Stadt bei der offiziellen Vorstellung des Rohentwurfs entsprechend positiv aufgenommen wurde.

Durch verschiedene Untersuchungen und die im täglichen Vermietungsgeschäft gemachten Erfahrungen bestätigt sich immer wieder: Die Bevölkerungsstruktur verändert sich zunehmend und damit auch die Mieterstruktur. So werden nicht nur von jungen Familien mit Kindern, sondern auch von allein lebenden Mietern größere und besser ausgestattete Wohnungen nachgefragt. Das veränderte Nachfrageverhalten zieht sich quer durch alle Bevölkerungsgruppen. Im bundesweiten Durchschnitt beansprucht eine Person inzwischen etwa 41 m² Wohnfläche für sich, bis 2030 wird der Wohnflächenbedarf auf ca. 55 m²/Person ansteigen. Hinzu kommt, dass – mit Blick auf die demografische Entwicklung – die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steigt. Indem sich die GWW mit der Entwicklung von Wohnansprüchen sowie Trends und Tendenzen intensiv auseinandersetzt, können die Wohnungsangebote im Weidenborn nunmehr gezielt danach ausgerichtet werden. Schließlich gehört es zu den vorrangigen Aufgaben der GWW, einer möglichst breiten Bevölkerungsgruppe adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



Masterplan der Neubebauung „Weidenborn“

Quelle: GWW, Stand: Juli 2006



Impressionen: Baustelle „Schinkelstraße“ und Richtfest
Bildquellen: Gaby Sommer Photographie, GWW

Nach dem 2006 vorgestellten Masterplan ist ein Mix von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Gebäudetypen vorgesehen, das veranschlagte Investitionsvolumen beläuft sich auf 100 Mio. €. Neben rund 500 Mietwohnungen sind etwa 350 Eigentumswohnungen sowie ca. 50 seniorenreife Wohnungen geplant. Die Neubebauung erstreckt sich auf einen Realisierungszeitraum von etwa zehn Jahren und wird kontinuierlich im Dialog mit den jeweiligen Fachämtern in weiteren Planungsschritten verfeinert. Um eine architektonisch anspruchsvolle Qualität zu gewährleisten, werden unterschiedliche Planungsbüros mit der Konzeption der Wohngebäude beauftragt. Und der konzeptionelle Ansatz für die Quartiersentwicklung zeigt erste Erfolge: Von den insgesamt 32 Eigentumswohnungen des ersten und zweiten Bauabschnitts in der Welsch- und Schinkelstraße waren die meisten bereits vor Fertigstellung verkauft. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, die die Käufer nach ihren Vorstellungen aus den drei verschiedenen Gestaltungsvorschlägen „Klassik“, „Natur“ und „Trend“ entsprechend zusammenstellen können. Damit sich Interessenten auch einen realen Eindruck davon machen können, sind die Ausstattungspakete vor Ort ausgestellt. Zur Grundausstattung der Wohnungen gehören Fußbodenheizung, Parkett, separate Wasch- und Trockenräume, ebenso wie Terrassen bzw. großzügige Balkone. Zudem sorgt eine Liftanlage im Haus für einen bequemen Zugang zu den Etagen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht geplant, das heißt mit breiteren Türen und größeren Bädern versehen. Das Wohnungsangebot reicht von Zwei- bis hin zu Drei- und Vierzimmerwohnungen. 2007 erfolgt der Startschuss für den Bau von Miet- und weiteren Eigentumswohnungen.



Architekturskizzen für die Neubebauung im „Strohschnitterweg“

Projektentwicklung Strohschnitterweg

2006 wurde in einem interdisziplinär zusammengesetzten Team auf Hochtouren daran gearbeitet, den 2005 von Mahler + Strunk Consult GmbH, Frankfurt am Main, vorgelegten Architektorentwurf für die Neubebauung des 4.500 m² großen Grundstücks zwischen Strohschnitterweg und Scholzweg, in Wiesbaden-Biebrich, zu verfeinern und den Abriss der bestehenden Gebäude einzuleiten. Die technische Ausstattung der 18 neuen Doppelhaushälften galt es so auszurichten, dass sie auch die Nutzung alternativer Energiequellen ermöglicht. Im Ergebnis hat sich das Expertengremium für Geothermie entschieden, mit der die Folgekosten der Immobilie für den Nutzer so gering wie möglich gehalten werden sollen. Auswertungen ergaben, dass sich – je nach Heizverhalten mit Erdwärme – gegenüber einer konventionellen Gasheizung eine Einsparung von bis zu zwei Dritteln erzielen lässt. In den heißen Sommermonaten kann mit dem System sogar eine angenehme Kühlung des Hauses bewirkt werden. Die Grundsteinlegung für neun Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise soll Anfang 2007 erfolgen, die Fertigstellung etwa zwölf Monate später.



Modellplan

Strukturwandel

Seit 2004 haben sich die Vorzeichen auf den deutschen Immobilienmärkten deutlich verändert: Vor allem internationale Investoren haben gezielt in Wohnimmobilien investiert. Allein im vergangenen Jahr wurden 195.000 Einheiten mit einem Gesamtvolumen von rund 5 Mrd. € veräußert.¹ Von den insgesamt etwa 50 Transaktionen war der Verkauf der Dresdner Woba mit 48.000 Wohnungen die größte. Das „opportunistische Interesse“ von Finanzinvestoren an deutschen Wohnungsportfolios hat aus unserer Sicht dazu beigetragen, den notwendigen Veränderungsprozess in der Wohnungswirtschaft zu forcieren. Wünschenswert ist, dass der Strukturwandel der Branche zukünftig auch von gesetzlicher Seite nachhaltig unterstützt wird.

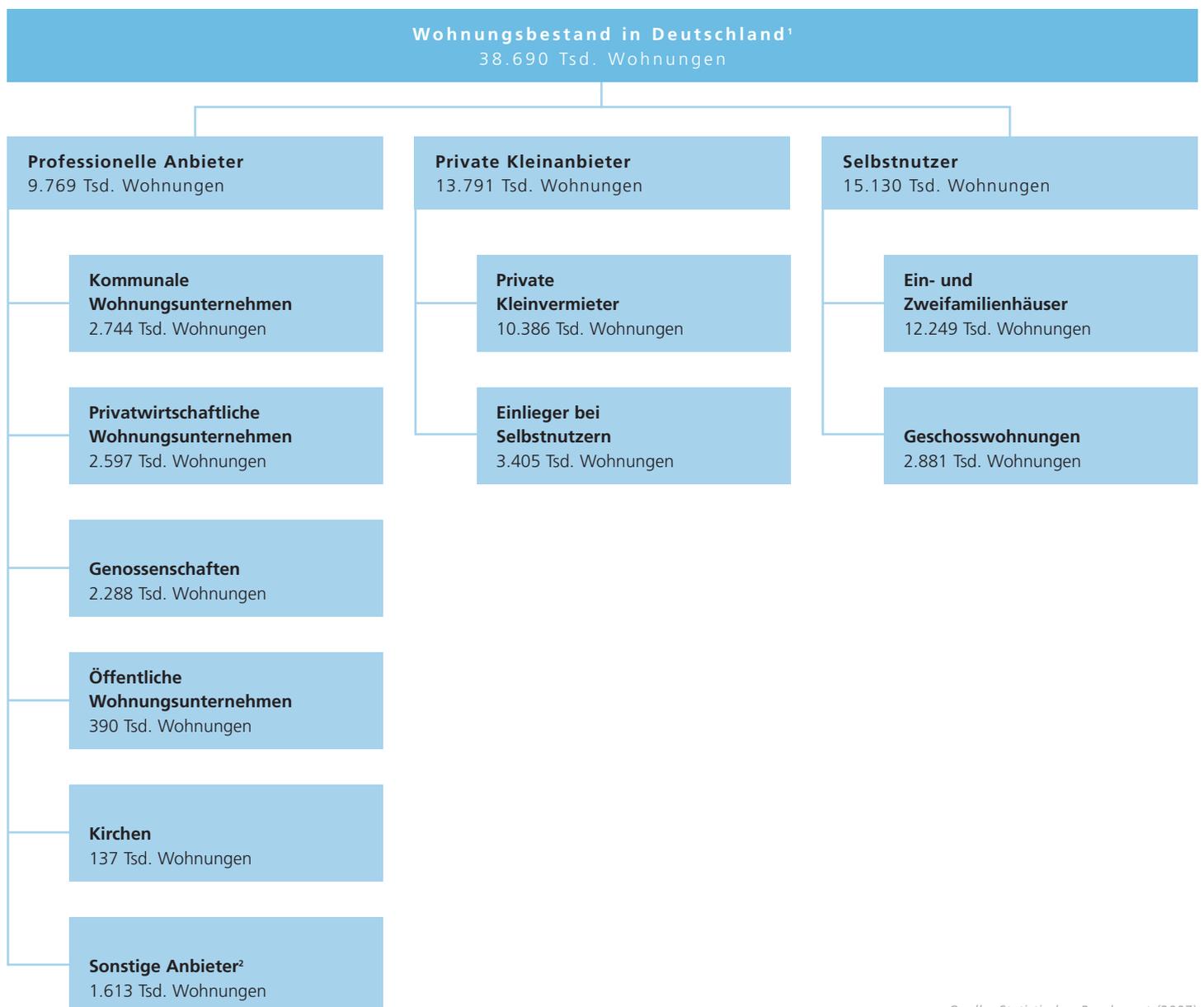
Nach langjähriger Diskussion hat die Bundesregierung im Oktober 2006 die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) beschlossen, die im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien-Aktiengesellschaften von der Körperschaftsteuer befreit sind, da die Besteuerung entsprechend dem Transparenzprinzip beim Aktionär, mit dem jeweiligen persönlichen Steuersatz erfolgt. Der Entwurf des Gesetzes wurde am 02.11.2006 vom Kabinett verabschiedet, mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ist im Frühjahr 2007 zu rechnen. Nach dem vorgelegten „Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ sind vor dem 01.01.2007 errichtete Wohnimmobilien nicht REIT-fähig (vgl. § 1 I i. V. m. § 3 III 9 REIT-GE). In Deutschland wird es damit zunächst nur Gewerbeimmobilien-REITs geben. Der Ausschluss von Wohnimmobilien geht in erster Linie auf mieterorientierte Interessenverbände zurück, die befürchten, dass durch den Ausverkauf kommunaler Wohnungsunternehmen weder soziale noch städtebauliche Ziele erreicht würden. Daran wird deutlich, dass die teilweise parteipolitisch motivierten Interessen mit einem effektiven und betriebswirtschaftlichen Management von Wohnungsunternehmen selten konform gehen.

Der Wohnungsbestand in Deutschland umfasst knapp 40 Mio. Einheiten. Drei Viertel des Bestandes befinden sich in Händen von privaten Anbietern bzw. Selbstnutzern. Lediglich ein Viertel lässt sich gewerblichen Vermietern zuordnen, deren Portfolios zudem überwiegend durch Mietwohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1965 geprägt sind.² Gemessen am Gesamtbestand entfallen bundesweit zwar nur noch rund 13% der Wohnungen auf ein Marktsegment, das den heutigen Standards und Wohnansprüchen längst nicht mehr genügt. Doch in manchen Städten lassen sich immer noch über 40% der Mietangebote der Rubrik Nachkriegsbau zuordnen. Viele Maßnahmen zur bautechnischen Anpassung und Ausstattung der Wohnungen sind kostspielig und nur bedingt

¹ Quelle: DEGI Research.

² Forschungsbericht des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Az. Z 6 – 10.07.03-03.1 / II 13 – 80 01 03-1).

umlagefähig. Hinzu kommt, dass selbst eine Modernisierung nicht in jedem Fall ein Garant für eine bessere Vermietungsquote ist. Das gilt vor allem dann, wenn die Anpassung nicht mehr mit Lage und Umfeld der Objekte korrespondiert. Es entscheidet jedoch nicht immer nur die absolute Kosten-Nutzen-Relation über eine Investition in den Bestand, sondern viel häufiger die Frage der Finanzierung. In diesem Zusammenhang wären REITs für die Wohnungswirtschaft eine Option gewesen, weil sie die Eigenkapitalsituation der Unternehmen spürbar verbessert hätten. Inzwischen haben mittels internationaler Konstrukte auch im Wohnungssektor REIT-ähnliche Vehikel ihren Weg auf den deutschen Markt gefunden. Es liegt daher nahe, die gegenwärtige Gesetzeslage neu zu überdenken. Nicht zuletzt, weil die Integration der Wohnungswirtschaft in das REIT-Gesetz – nach unserer Einschätzung – den weiteren Verkauf von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren deutlich bremsen würde. Sollten REITs jedoch für den Wohnungsmarkt nicht geöffnet werden, so gehen wir tendenziell von einer Zunahme stadtplanerischer Probleme und höherer Kapitalkosten aus.



Quelle: Statistisches Bundesamt (2007)

¹ Stand: 2003.

² Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstige Unternehmen sowie Organisationen ohne Erwerbszweck.

Aktivitäten 2006

Zu den Eckpfeilern wirtschaftlicher Erfolge gehören eine klare strategische Ausrichtung sowie die kundenorientierte Leistungsstärke der Mitarbeiter. Die GWW liegt auf gutem Kurs, die Richtung stimmt. Auf dem Weg zu einem zukunftsorientierten Wohnungsunternehmen haben wir bisher viel erreicht. Diesen Weg wollen wir weitergehen, um auch in Zukunft Erfolgsgeschichte zu schreiben. Wir wissen, dass uns dabei vieles abverlangt wird. Und bei allem, was wir tun, müssen wir das Wichtigste im Auge behalten: dass sich unsere Mieterinnen und Mieter weiterhin mit uns wohlfühlen und unserer Kompetenz als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister vertrauen. Ein zentrales Merkmal unserer Unternehmenskultur ist unser Verantwortungsbewusstsein, sich auch außerhalb des eigentlichen Wirkungskreises zu engagieren. Dafür nehmen wir uns jedes Jahr einiges vor.

Abfallmanagement

Im Geschäftsbericht 2005 haben wir das Pilotprojekt „Müllcontracting“ zur Senkung der Mietnebenkosten vorgestellt. Neben den Positionen „Energie“ und „Wasser“ stellen auch die Kosten für die Müllbeseitigung auf den jährlichen Nebenkostenabrechnungen für den Wohnungsmieter inzwischen einen erheblichen Posten dar. Um diese Kosten nicht ins Unermessliche explodieren zu lassen, haben wir uns dafür entschieden, mit dem Müllmanagement einen externen Dienstleister zu beauftragen. Dessen Hauptaufgabe besteht darin, den Fehlbefüllungen entgegenzuwirken. Regelmäßig landen immer noch zu viele Bestandteile in der Restmülltonne und nicht im „Dualen System“. Verpackungen, Flaschen, Dosen und Papier werden also vor den offiziellen Leerungsterminen aus der Restmülltonne in die entsprechenden Behälter umsortiert. 110 Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Klarenthal waren in das Pilotprojekt einbezogen. Anfang 2006 erfolgte die Auswertung der einjährigen Testphase. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: So ist es gelungen, das Müllvolumen der GWW-Häuser von ursprünglich 11 Tonnen um annähernd 30% auf ca. 8 Tonnen zu reduzieren. Geplant ist nun, die Müllmanager auch in weiteren Stadtteilen zum Einsatz zu bringen, in denen die GWW und ihre Schwestergesellschaft GeWeGe stark vertreten sind.

Gesellschaftliches Engagement

Obwohl die GWW zunehmend eine kapitalmarktorientierte Ausrichtung der Unternehmensstrategie verfolgt, sieht sich das Management auch dem gesellschaftlichen Engagement verpflichtet. Dieses unternehmerische Selbstverständnis ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass Wohnungsunternehmen mehr denn je Träger der sozialen Veränderungsprozesse sind. Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren immer weiter ausdifferenziert, über 14% der Familien in Deutschland sind von Armut betroffen. Mit der ökonomischen und materiellen Unterversorgung geht sukzessive der Ausschluss von der Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben einher. Aus diesem Grund hat die GWW das Weihnachtessen für die Wiesbadener Tafel e.V. initiiert, das mittlerweile sowohl für die Nutznießer des gemeinnützigen Vereins als auch für einige engagierte Mitarbeiter der GWW zu einer festen Größe im Jahreskalender geworden ist. Über 300 Erwachsene und Kinder kommen inzwischen unmittelbar vor Weihnachten zu dem Ereignis zusammen, um gemeinsam einen festlichen und unterhaltsamen Abend zu verbringen. An dieser Tradition hält die GWW fest.

www.wiesbadener-tafel.de

Darüber hinaus setzt sich die GWW auf lokaler Ebene auch noch für andere Belange im sozialen Bereich ein. So wurde unter anderem im vergangenen Jahr für die Goetheschule in Wiesbaden-Biebrich ein neues Spielgerät gespendet. Da es im gesamten Einzugsgebiet der Schule keinen öffentlichen Spielplatz gibt, spielt der Schulhof auch in der Freizeit der rund 250 Kinder eine wichtige Rolle. Eltern, Kinder und Lehrer haben deshalb mit Unterstützung des Quartiermanagements Soziale Stadt im BauHof die Initiative zur Umgestaltung der Fläche ergriffen. Beabsichtigt ist, den Schulhof durch die Neukonzeption als sogenanntes „grünes Klassenzimmer“ in den Schulalltag zu integrieren und die Kinder somit auf vielfältige Weise zum Lernen zu animieren.

Des Weiteren wurden Gespräche mit Mitarbeitern von „Upstairs“ aufgenommen, um unabhängig von finanziellen Maßnahmen zusätzliche Anknüpfungspunkte für eine konkrete Unterstützung zu finden. Dabei handelt es sich um eine Initiative des Evangelischen Vereins für Innere Mission in Nassau (EVIM), die sich der Hilfe von Straßenkindern widmet und sich ausschließlich über Spenden finanziert. Upstairs bietet Straßenkindern unbürokratisch Hilfe, indem sie diese mit Unterkunft, Nahrung und Kleidung versorgt und ihnen bei Bedarf einen Ansprechpartner zur Verfügung stellt, der Zeit für sie hat.

www.upstairs-hilft-strassenkindern.de

Umbau Hessenhaus

2006 ist der Startschuss für den Umbau des Hessenhauses, des Sitzes der GWW, gefallen. Bei laufendem Geschäftsbetrieb wurde Ende des Jahres die Neugestaltung der Räume eingeleitet. Die Maßnahme ist auf einen Zeitraum von mehreren Monaten angelegt und erforderlich geworden, weil die GWW zukünftig die Kooperation mit ihrer Schwestergesellschaft, der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden (GeWeGe), intensivieren will. Die räumliche Zusammenlegung soll die Voraussetzung dafür schaffen, dass sich die Mitarbeiter beider Unternehmen auf der Arbeitsebene besser austauschen können. Auf der Managementebene wurde bereits 2005 der erste Schritt in diese Richtung unternommen, indem die Geschäftsführer als jeweils weiteres Geschäftsführungsmitglied der Schwestergesellschaft bestellt wurden.

Die nächsten Schritte

Für das kommende Geschäftsjahr 2007 haben wir uns einige wichtige Schritte vorgenommen. In erster Linie konzentrieren wir uns darauf, die Profitabilität unserer Geschäftsfelder weiter zu verbessern und die Mitarbeiter im Rahmen des Change-Managements mit auf diese Reise zu nehmen.



Umzug GeWeGe

2007 sollen die Umbaumaßnahmen am Hessenhaus abgeschlossen sein und die GeWeGe soll ihre neuen Räume unter dem Dach der GWW beziehen können. Die räumliche Zusammenlegung der beiden Unternehmenssitze ist ein wichtiger Schritt, um für die Mieter und die Gesellschafter Mehrwerte zu generieren. Diese lassen sich in zwei zentrale Kernaussagen zusammenfassen:

- Beide Unternehmen können gemeinsam städtebauliche Handlungsansätze für die Entwicklung von Quartieren entwerfen, in denen sie zusammen über eine hohe Anzahl von Wohnungen verfügen.
- Die Mieter profitieren durch eine effizientere Bewirtschaftung der Bestände, wodurch sie finanziell stärker entlastet werden können – wie zum Beispiel bei der Abfallentsorgung.

Dienstleistungen werden von Menschen erbracht. Kunden- und serviceorientierte Mitarbeiter sind deshalb der beste Garant für den wirtschaftlichen Erfolg. Um die identifizierten Synergiepotenziale mit der Zusammenlegung beider Unternehmen vollständig heben zu können, werden verstärkte Anstrengungen notwendig sein, die verschiedenen Kulturen beider Unternehmen aufeinander einzustimmen.

Servicebüro für ältere Mieter

2006 wurde die Veranstaltungsreihe zum Thema „Leben und Wohnen im Alter“ fortgesetzt, zu der auf Einladung der GWW regelmäßig an die 200 Teilnehmer zusammenkamen. Die Auswertung der geführten Mietergespräche hat gezeigt, dass sich die Wohnungsgesellschaften den Anforderungen ihrer älteren Mieter stärker zuwenden müssen. Aus diesem Grund ist für 2007 die Eröffnung eines Servicebüros geplant, das sich speziell um die Wohnbedürfnisse von Senioren kümmert.

Eigentumserwerb für „junge Familien“

Die Landeshauptstadt Wiesbaden sieht in dem Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum einen besonderen Standortfaktor. Um der Abwanderung von Starterhaushalten bzw. jungen Familien mit Kindern ins Umland entgegenzuwirken, ist beabsichtigt, für diese Nachfragergruppe entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu soll der GWW im kommenden Geschäftsjahr ein Baugrundstück am „Oberen Wingertsweg“ veräußert werden, mit der Maßgabe, dort kostengünstige Einfamilienhäuser zu errichten. Eine erste Potenzialanalyse ergab, dass das rund 6.850 m² große Areal in Wiesbaden-Dotzheim eine Bebauung mit bis zu 30 Häusern ermöglicht. Um den hohen planerischen Anforderungen seitens der Stadt gerecht zu werden, will die GWW im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung verschiedene Architekturbüros einladen, um gegen Honorierung entsprechende Entwürfe auszuarbeiten.

Ungeachtet der angestrebten Neubauprojekte wird die GWW auch die Mieterprivatisierung weiter vorantreiben, um insbesondere sogenannten Schwellenhaushalten die Chance auf den Erwerb von Immobilieneigentum zu geben. Bisher ist es gelungen, jährlich etwa 80 Einheiten an Mieter zu veräußern. Bei der Auswahl der Privatisierungsobjekte wird bewusst eine Streuung über das ganze Stadtgebiet Wiesbaden vorgenommen, um nicht den Eindruck aufkommen zu lassen, die GWW ziehe sich aus einzelnen Stadtgebieten zurück. Besonderes Kennzeichen des GWW-Privatisierungskonzepts ist zudem, dass die neuen Wohnungseigentümer auch weiterhin auf die Serviceangebote der GWW zugreifen können. Die Gebäude und somit auch die Eigentümergemeinschaften werden nach wie vor von der GWW betreut, was die Käufer positiv aufnehmen.

Jahresabschluss 2006

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	20
Bilanz 2006	
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
Lagebericht	23
Situation der Wohnungswirtschaft	
Bedeutung in der Region	
Stellung im Regionalmarkt	
Geschäftsentwicklung	
Geschäftsbereiche	25
Wohnungsbestand und -verwaltung	
Bauliche Maßnahmen	
Grundstücks- und Mietwohnungskäufe	
Bau- und Verkaufsmaßnahmen	
Mieterprivatisierung	
Projektentwicklung	
Leben und Wohnen im Alter	
Verwaltung von Hausbesitz	
Mitarbeiter	
Vermögens- und Kapitalstruktur	
Wirtschaftliche Lage	
Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB	
Risiko- und Chancenmanagement	
Sonstige Angaben	
Nachtragsbericht	
Forschungs- und Entwicklungsbericht	
Sonstiges	
Ausblick	
Anhang	32
Grundlagen	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
Anlagevermögen	
Umlaufvermögen	
Eigenkapital	
Rückstellungen	
Verbindlichkeiten	
Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
Sonstige Angaben	
Organe	42
Mitglieder des Aufsichtsrates	
Mitglieder der Geschäftsführung	
Mutterunternehmen	
Bericht des Aufsichtsrates	
Bestätigungsvermerk	45

Bilanz zum 31.12.2006

Aktiva

	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	99.515,55	99.515,55	91.047,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.671.600,16		187.704.873,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.080.873,40		2.145.563,40
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.798,42		456.888,02
5. Bauvorbereitungskosten	144.816,94	171.346.089,92	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.250.000,00		0,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	27.120.905,37		25.929.326,25
3. Beteiligungen	980,00		980,00
4. Sonstige Ausleihungen	46.640,91	29.418.526,28	52.060,75
Anlagevermögen insgesamt		200.864.131,75	216.380.740,39
B. Umlaufvermögen	€	€	€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.735.629,37		3.118.451,11
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.305.658,54		0,00
3. Unfertige Leistungen	9.869.393,45		9.720.638,78
4. Andere Vorräte	40.383,30	13.951.064,66	49.128,81
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	165.303,26		200.803,57
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.264.576,53		1.928.120,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	583.661,01		969.382,89
4. Forderungen gegen Gesellschafter	1.318,50		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.716.321,95	4.731.181,25	1.604.299,92
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.969.281,45	17.969.281,45	5.208.462,13
Umlaufvermögen insgesamt		36.651.527,36	22.799.287,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		€	€
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		52.069,65	2.045,80
		237.567.728,76	239.182.073,40

Bilanz zum 31.12.2006

Passiva

	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005
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	47.563.281,67	66.043.142,76	51.020.681,67
III. Bilanzgewinn		13.121.312,67	0,00
Eigenkapital insgesamt		84.277.374,24	74.613.461,57
B. Rückstellungen	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	1.194.892,00		1.213.304,00
2. Steuerrückstellungen	743.056,43		655.424,96
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	12.192.309,38		0,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.496.506,86		20.393.961,34
Rückstellungen insgesamt		19.626.764,67	22.262.690,30
C. Verbindlichkeiten	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.648.188,80		85.526.498,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.864.775,97		39.027.505,04
3. Erhaltene Anzahlungen	10.875.339,90		11.212.186,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	670.081,09		598.352,10
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	18.029,69		6.835,80
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.255.252,87		4.992.250,53
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	203.088,60		203.088,60
8. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 85.488,11; i. V. € 90.635,65 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 10.650,90; i. V. € 0,00)	127.657,98		738.029,37
		133.662.414,90	142.304.746,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten		€	€
1. Rechnungsabgrenzungsposten		1.174,95	1.174,95
		237.567.728,76	239.182.073,40

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

	2006	2006	2005
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.782.099,67		43.290.660,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.157.690,75		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	170.532,79		90.594,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	396.859,18	47.507.182,39	3.158,37
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		1.047.068,66	2.504.641,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		23.294.035,09	10.089.832,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.459.787,05		-38.188.287,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.177.225,01		-3.839.756,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-176.126,35	-45.813.138,41	0,00
5. Rohertrag		26.035.147,73	13.950.841,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.045.255,02		-2.489.688,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 146.784,28; i. V. € 153.479,16)	-1.035.083,56	-4.080.338,58	-852.517,22
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.559.505,18	-4.939.492,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.390.226,25	-2.349.953,67
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.113.953,16	923.629,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		369.918,22	106.299,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.130.914,89	-2.482.818,36
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.358.034,21	1.866.300,50
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-68.803,47	-681.286,27
14. Sonstige Steuern		-1.167.918,07	-1.185.014,23
15. Jahresüberschuss		13.121.312,67	0,00
16. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		-3.457.400,00	257.400,00
17. Vorabausschüttung an Gesellschafter		3.200.000,00	0,00
18. Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter		257.400,00	257.400,00
19. Bilanzgewinn		13.121.312,67	0,00

Lagebericht

Allgemeine Situation der Wohnungswirtschaft

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist durch zunehmende Heterogenität einzelner Teilmärkte gekennzeichnet. So stehen die Teilwohnungsmärkte in den neuen Bundesländern und in NRW mit rückläufiger demografischer Entwicklung und hohen Leerstandsdaten den Prosperitätsregionen in Stuttgart, München und dem Rhein-Main-Gebiet gegenüber.

Prägende Entwicklungen für die deutsche Wohnungswirtschaft sind die weitgehenden Streichungen von bisherigen Subventionen für Eigentumserwerb bzw. -erstellung und die vorgesehene bessere Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in die geförderte Altersvorsorge.

Maßgeblich bestimmend für die Beurteilung der Wohnungsmärkte in Deutschland in den kommenden Jahren ist nicht in erster Linie der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, sondern die Entwicklung der Haushalte. In den amtlichen Statistiken wird von einer weiteren Zunahme der Haushalte in Deutschland bis 2020 ausgegangen.

Besondere Bedeutung der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden

Die Region Wiesbaden ist in den Marktauswirkungen im Verbund des sich gut behaupteten Rhein-Main-Gebietes zu sehen, wobei hier die Stadt Wiesbaden eine besondere Wohnqualität und hervorragende Vernetzung zu den Zentren Mainz und Frankfurt bietet. Die gesamte positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt im Jahr 2006 hat zusätzliche stabilisierende Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten im Wohnungsmarkt. Hierdurch wird auch die nachgefragte Wohnqualität, Lage und Wohnungsgröße bestimmt.

Für Wiesbaden werden in den kommenden Jahren sowohl wachsende Haushaltszahlen als auch eine Zunahme der Bevölkerung und infolgedessen auch eine steigende Wohnungsnachfrage erwartet.

Stellung der Gesellschaft im Regionalmarkt Wiesbaden

Die Gesellschaft weist mit rund 7.300 Wohnungen eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf, mit der sie auch Einfluss auf das Marktverhalten nehmen kann. Der Bestand der Wohnungen ist, was die technische Ausstattung, Baualter und Lage betrifft, im mittleren Bereich einzustufen. Eine Bestandsaufwertung ist durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren vorgesehen. Die Bestandsaufwertung beinhaltet eine substanzielle und eine 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.

Das Mietpreisniveau der Gesellschaft liegt im Durchschnitt zwar im unteren Drittel, Mietpreissteigerungen sind in den kommenden Jahren aber nur moderat möglich. Die Gesellschaft plant

für die kommenden Jahre entsprechende Mietpreiserhöhungen, die aber im Rahmen des Unternehmensziels „soziale Verantwortung gegenüber Mietern“ nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden sollen.

Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 bei Umsatzerlösen von rund 48 Mio. € ein Ergebnis in Höhe von rund 13 Mio. € erzielt. Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2005 um 12.761 T€ auf 17.969 T€ erhöht. Gleichzeitig konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern um 10.041 T€ auf 114.513 T€ zurückgeführt werden.

Die Geschäftsführung kommt aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einer günstigen Beurteilung der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft entsprechen den im Vorjahr dargelegten Erwartungen.

Geschäftsbereiche der Gesellschaft

Wohnungsbestand und Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2006 betrug der Wohnungsbestand 7.255 Mietwohnungen (31.12.2005: 7.762 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 451.037 m² (31.12.2005: 483.338 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich unverändert auf rund 62 m². Im Berichtsjahr verzeichnete die Gesellschaft 815 Mieterwechsel (Vorjahr: 977 Mieterwechsel), dies entspricht rund 11,24 % (Vorjahr: 12,59 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2006 um rund 2,19 % gestiegen (im Vorjahr: 4,18 %) und beläuft sich Ende 2006 auf 5,61 €/m² Wohnfläche (2005: 5,49 €/m² Wohnfläche). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und sozialen Wohnungsbau.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2006 rund 407 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (im Vorjahr: 604 T€); dies entspricht ca. 1,0 % (im Vorjahr: 1,4 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Von den Abschreibungen entfallen auf Schönheitsreparaturen/Instandhaltungen rund 0 T€ (im Vorjahr: rund 29 T€).

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf rund 1.780 T€ (im Vorjahr: 1.236 T€). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen rund 215 T€ (im Vorjahr: rund 45 T€), auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten rund 1.565 T€ (im Vorjahr: rund 1.191 T€). Die Ursache für den leichten Anstieg des Leerstandes liegt im Wesentlichen im Leerstand wegen baulicher Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten rund 7.295 T€ (im Vorjahr: 10.225 T€) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von rund 3.564 T€. Aufgrund der Aktualisierung von Planungen zur Instandsetzung und Modernisierung sind zudem Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 12.192 T€ gebildet sowie im Gegenzug Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 10.383 T€ aufgelöst worden.

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2006 wurden bei 6 Objekten Vollmodernisierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten von rund 4.236 T€ angefallen, bei einem Gesamtkostenvolumen von rund 8.624 T€.

Im Jahr 2007 finden weitere Kernsanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt rund 9.846 T€.

Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren für Sanierungen, Modernisierungen und Instandhaltung Kosten in Höhe von rund 10 Mio. € pro Jahr ein, was im Vergleich zu den vergangenen beiden Dekaden eine signifikante Erhöhung dieser Aufwendungen darstellt.

Grundstücks- und Mietwohnungskäufe

In der Gustav-Freytag-Straße 2 wurde ein Haus zu einem Kaufpreis in Höhe von 415 T€ erworben.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Im März 2006 wurde ein Teilportfolio der GWW (381 WE) zu einem Verkaufspreis in Höhe von 18.454 T€ veräußert.

Das Unternehmen hat im Geschäftsjahr 2006 32 Eigentumswohnungen in der Schinkelstraße 3–5 und in der Welschstraße 2–4 hergestellt. Davon wurden bis zum Bilanzstichtag 24 Wohnungen an die Erwerber übergeben.

Geplante Projekte für 2007 sind der Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen und 36 Wohnungen für den Eigenbestand in der Schinkelstraße 7–17 mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rund 8.250 T€.

Ebenfalls für 2007 ist der Bau und Verkauf von 18 familiengerechten Doppelhaushälften (Strohschnitterweg) geplant, mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rund 6.800 T€. Mit der Fertigstellung der Doppelhaushälften wird bis Ende 2007 gerechnet.

Das Projekt in der Niederwaldstraße 28a, Bau und Verkauf von 5 Eigentumswohnungen, mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rund 785 T€ (ohne Grundstückskosten) wurde zurückgestellt.

Mieterprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2006 wurden 68 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 59 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2006. 9 Wohnungen werden im Jahr 2007 übertragen. Darüber hinaus lag bei 38 Wohnungen, die bereits im Geschäftsjahr 2005 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2006.

Für das Geschäftsjahr 2007 ist ein Veräußerungsvolumen von ca. 80 Wohnungen geplant.

Projektentwicklung

Der Bereich Projektentwicklung hat sich im Berichtsjahr 2006 als interner Dienstleister für die Entwicklung der eigenen Bestände und als externer Dienstleister in der Kooperation mit dem Gesellschafter und weiteren quartierentwickelnden Gesellschaften in Wiesbaden profiliert. So gingen von diesem Bereich die Entwicklungen für die Neubautätigkeit der GWW, die Auslobung eines Architektenwettbewerbes und weitere konzeptionelle Beratungstätigkeiten aus.

Leben und Wohnen im Alter

Im Geschäftsjahr 2006 wurde der Bereich Leben und Wohnen im Alter gegründet. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Wiesbaden, der Altersstruktur der GWW-Kunden und der Entwicklung einer besseren, zielgruppenausgerichteten Dienstleistungsqualität steht dieses neue Angebot in einem Mieterservicebüro insbesondere älteren Mietern zur Verfügung.

Verwaltung von Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft ist zum 31.12.2006 Verwalter von 682 Wohnungen (31.12.2005: 626 Wohnungen) und unverändert 17 sonstigen Einheiten.

Mitarbeiter

Der Personalaufwand hat im Jahr 2006 rund 4.080 T€ (im Vorjahr: rund 3.342 T€) betragen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen Folge des Anstiegs der Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter.

Den Pensionsrückstellungen wurden rund 105 T€ (im Vorjahr: rund 114 T€) zugeführt und rund 124 T€ (im Vorjahr: rund 123 T€) entnommen.

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.

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft

Die Vermögensstruktur zum 31.12.2006 und im Vergleich zum Vorjahr ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	2006		2005
	T€	%	T€
Anlagevermögen	200.864	84,55	216.381
Umlaufvermögen	36.651	15,43	22.799
Rechnungsabgrenzungsposten	52	0,02	2
Gesamtvermögen	237.567	100,00	239.182
Fremdkapital			
(Rückstellungen, Verbindlichkeiten, RAP)	153.290	64,52	164.569
Reinvermögen am 31.12.2006	84.277	35,48	74.613
Vermögenszuwachs	9.664	12,95	-257

Es ergibt sich folgende Kapitalstruktur für das Geschäftsjahr 2006:

	2006		2005
	T€	%	T€
Eigenkapital	84.277	35,48	74.613
Rückstellungen	19.627	8,26	22.263
Verbindlichkeiten	133.662	56,26	142.305
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,00	1
Gesamtkapital	237.567	100,00	239.182

Wirtschaftliche Lage

Der Vermögensaufbau zeigt eine Verlagerung von Anlage- zu Umlaufvermögen. Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2006 84,6 % zu 15,3 % (31.12.2005: 90,5 % zu 9,5 %).

Die Verschiebung von Anlagevermögen zu Umlaufvermögen resultiert vor allem aus dem Verkauf des Bestandpaketes (Abgang in Höhe von 14.313 T€).

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 4,3 %-Punkte auf 35,5 % erhöht.

Die Vollsanierungen konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden. Die laufende Geschäftstätigkeit führte – unter Berücksichtigung der Auszahlungen für Bestandssanierungen – zu Mittelzuflüssen in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. €. Aus den Mittelzuflüssen nach Immobilienverkäufen (25,2 Mio. €) sind alle übrigen Investitionen, je ein Darlehen an die Gesellschafterin und an ein verbundenes Unternehmen (insgesamt 3,7 Mio. €), die Rückführung von Finanzkrediten (10,1 Mio. €) sowie die Ausschüttung an die Hauptgesellschafterin (3,2 Mio. €) gedeckt worden. Im Übrigen hat sich der Bestand an liquiden Mitteln gegenüber dem Vorjahr um rd. 12,8 Mio. € erhöht. Für Vollsanierungen wurden zudem Fördermittel in Höhe von 3,4 Mio. € beantragt und von der zuständigen Behörde bewilligt. Im Geschäftsjahr erfolgte noch kein Abruf der Fördermittel.

Der Fremdkapitalanteil ist um 4,3 %-Punkte auf 64,5 % gesunken.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2006 war im Wesentlichen geprägt durch Erträge aus Immobilienverkäufen – Bauträgergeschäft, Mieterprivatisierung sowie Verkauf des Bestandspaketes an einen englischen Investor – in Höhe von zusammen 11,4 Mio. €.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2006 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 ebenfalls nicht zu erkennen.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als unverändert positiv.

Berichterstattung über Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Die Darlehensforderungen gegenüber der Hauptgesellschafterin, WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH mit Sitz in Wiesbaden, stellen die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft dar. Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung in Höhe von 27.121 T€, bestehend aus 4 Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen geschlossen und sind in Höhe von 25.656 T€ durch Bürgschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden gesichert.

Ferner wurde im Geschäftsjahr ein Darlehen an das Mutterunternehmen, die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH mit Sitz in Wiesbaden, in Höhe von bis zu 3.000 T€ gewährt. Die Darlehensforderung am Bilanzstichtag betrug 2.250 T€. Das Darlehen wurde zu marktüblichen Konditionen geschlossen.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2006: 114.513 T€, zum 31. Dezember 2005: 124.554 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinseszinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko wurde jedoch von der Gesellschaft durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch Aufnahme unverzinslicher Darlehen deutlich vermindert.

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

Risiko- und Chancenmanagement

Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, sind zurzeit keine wesentlichen Risiken erkennbar. Chancen ergeben sich in diesem Geschäftsbereich durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten auf Basis des Mietspiegels der Stadt Wiesbaden.

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 werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Sonstige Angaben, vgl. § 289 Abs. 2 HGB

Nachtragsbericht

Oberer Wingertsweg

Die Gesellschaft hat von der Landeshauptstadt Wiesbaden ein ca. 6.850 m² großes Grundstück in Wiesbaden-Dotzheim mit dem Übergang von Nutzen und Lasten zum 09.03.2007 zum Kaufpreis in Höhe von 1.370 T€ erworben. Hierauf sollen ca. 25 Reihenhäuser entstehen. Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. 6.200 T€.

Forschungs- und Entwicklungsbericht

Die Gesellschaft ist durch die Mitgliedschaft in den regionalen und bundesweiten wohnungswirtschaftlichen Verbänden und durch Präsenz in deren Ausschüssen über aktuelle und prognostizierte Entwicklungen informiert. Die aktive Entwicklung praxisorientierter Forschung findet durch Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Stuttgart sowie weiteren Fachhochschulen und Universitäten statt. Des Weiteren ist die GWW seit mehreren Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Leitmesse EXPO REAL als Mitaussteller vertreten.

Sonstiges

Die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, hat im Jahr 2006 ihre Beteiligung an der GWW – insgesamt Geschäftsanteile in Höhe von nominal 9.480.000,- DM (umgerechnet 4.847.047,03 €) – gem. §§ 135 ff. i. V. m. §§ 123 ff. UmwG aus ihrem Vermögen auf die Firma WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Wiesbaden, ausgegliedert.

Die Zustimmung zur Übertragung der Geschäftsanteile der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH an der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH im Wege der Ausgliederung auf die WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH mit Sitz in Wiesbaden wurde gemäß § 21 der Satzung im Juli 2006 durch die Gesellschafter erteilt.

Ausblick

Die Haupttätigkeit der GWW liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung, Großmodernisierung, Privatisierung, dem Bau von Eigentums- und Bestandsmaßnahmen, in Projektentwicklung und Leben und Wohnen im Alter.

Zur Verbesserung der Ertragssituation und zur Steuerung der Ertragsrisiken beabsichtigt die Gesellschaft, ihr Kerngeschäft auf den Gebieten Bauträgetätigkeit, Fremdbestands- und WEG-Verwaltung weiterhin zu stärken und ihr Markt- und Dienstleistungs-Know-how Dritten anzubieten. Dies ist und wird vor allem in Zusammenarbeit mit der im Januar 2006 gegründeten WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH geschehen, einer Tochtergesellschaft der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH. Die Kooperation manifestiert sich in gemeinsamen Projekten von WIM und GWW (Projektsteuerungen, Bewirtschaftung von Gewerbeobjekten, wohnungswirtschaftliche Beratungsleistungen).

Ergänzend werden neue Geschäftsfelder im Bereich Grundstücks- und Wohnungsvermittlung (Maklertätigkeit) hinzukommen. Hierfür liegt bereits eine Genehmigung nach § 34c Gewerbeordnung vor.

Die Schaffung des Bereichs Leben und Wohnen im Alter in Form eines Mieterservicebüros zur Beratung älterer Kunden der GWW unterstreicht die nicht nur wirtschaftlich und ökologisch, sondern auch sozial nachhaltige Zielsetzung der GWW.

Die geplanten Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2007 und 2008 werden voraussichtlich an die positive Ertragslage der vergangenen Geschäftsjahre anknüpfen.

Wiesbaden, den 5. März 2007
Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

Jahresabschluss 2006

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	20
Bilanz 2006	
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
Lagebericht	23
Situation der Wohnungswirtschaft	
Bedeutung in der Region	
Stellung im Regionalmarkt	
Geschäftsentwicklung	
Geschäftsbereiche	25
Wohnungsbestand und -verwaltung	
Bauliche Maßnahmen	
Grundstücks- und Mietwohnungskäufe	
Bau- und Verkaufsmaßnahmen	
Mieterprivatisierung	
Projektentwicklung	
Leben und Wohnen im Alter	
Verwaltung von Hausbesitz	
Mitarbeiter	
Vermögens- und Kapitalstruktur	
Wirtschaftliche Lage	
Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB	
Risiko- und Chancenmanagement	
Sonstige Angaben	
Nachtragsbericht	
Forschungs- und Entwicklungsbericht	
Sonstiges	
Ausblick	
Anhang	32
Grundlagen	
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
Anlagevermögen	
Umlaufvermögen	
Eigenkapital	
Rückstellungen	
Verbindlichkeiten	
Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
Sonstige Angaben	
Organe	42
Mitglieder des Aufsichtsrates	
Mitglieder der Geschäftsführung	
Mutterunternehmen	
Bericht des Aufsichtsrates	
Bestätigungsvermerk	45

Anhang

Allgemeine Angaben

I. Grundlagen

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

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet worden. Die Nutzungsdauern wurden nach den amtlichen AfA-Tabellen ermittelt.

Die Sachanlagen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Eigene Verwaltungsleistungen sowie Zinsen für Fremdkapital sind nicht aktiviert worden.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten grundsätzlich linear, für nach 1990 fertiggestellte 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 folgende Objekte:		
1. Hochhaus (BJ 1968)	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
3. Altenwohnanlage (BJ 1958)	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
4. Gernotstr. 3–15 (Erwerb 2003)	Gesamtnutzungsdauer	5 Jahre
5. Paketverkauf 2006 (Erwerb 2004)	Gesamtnutzungsdauer	10–30 Jahre

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.

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt worden. Die Nutzungsdauern wurden nach den amtlichen AfA-Tabellen ermittelt. Es wird ausschließlich linear, pro rata temporis abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang behandelt.

Die Finanzanlagen sind zum Nennwert bilanziert worden.

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

Die unfertigen Leistungen wurden nach Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Wertab-
schlages für Leerstand mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Heizölvorräte sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens nach Anschaffungskosten bewertet.
Reparaturmaterialien werden nach Einzel-Anschaffungspreisen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden,
wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung
getragen wurde.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem
Teilwert gemäß § 6a EStG, mit einem Zinssatz von 6,0 % per anno, unter Berücksichtigung der Richt-
tafeln 2005 G von Klaus Heubeck angesetzt worden.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungssoftware.

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2006

- 4.936 Wohnungen frei finanziert
- 2.319 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:

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2006	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- widmungen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2006
A. Anlagevermögen	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	244.126,71	44.528,11	0,00	0,00	0,00	288.654,82
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.930.064,58	439.516,03	-17.364.744,47	0,00	-26.331,66**	285.978.504,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.772.024,06	0,00	0,00	0,00	0,00	3.772.024,06
3. Grundstücke ohne Bauten	1.961,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.961,68
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.506.364,77	121.390,77	-32.617,72	0,00	0,00	1.595.137,82
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	144.816,94	0,00	0,00	0,00	144.816,94
	308.454.541,80	750.251,85	-17.397.362,19	0,00	-26.331,66	291.781.099,80
III. Finanzanlagen						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	2.250.000,00	0,00	0,00	0,00	2.250.000,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	25.929.326,25	1.465.000,00	-273.420,88*	0,00	0,00	27.120.905,37
3. Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
4. Sonstige Ausleihungen	52.060,75	0,00	-5.419,84*	0,00	0,00	46.640,91
	25.982.367,00	3.715.000,00	-278.840,72	0,00	0,00	29.418.526,28
	334.436.908,80	4.465.251,85	-17.676.202,91	0,00	-26.331,66	321.199.626,08

Die Ausleihungen resultieren aus vier Darlehensgewährungen an einen Gesellschafter, einer Darlehensgewährung an ein verbundenes Unternehmen sowie aus Arbeitnehmerdarlehen.

Mit Wirkung zum 01.01.2006 wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung gemäß §§ 123 ff. UmwG durch Ausgliederung u. a. die Geschäftsanteile der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, (nachfolgend auch „Holding“ genannt) an der GWW sowie die Ausleihungen der GWW an die Holding auf die WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Wiesbaden (nachfolgend auch „WIM“ genannt) übertragen. Die Ausleihungen an den Gesellschafter bestehen zum Bilanzstichtag somit nicht mehr gegen die Holding, sondern gegen die WIM.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2006	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgang	Um- widmungen	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2006	Buchwert 31.12.2006	Buchwert Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€
153.079,16	36.060,11	0,00	0,00	189.139,27	99.515,55	91.047,55
115.225.191,16	4.329.274,70	-2.245.752,69	-1.808,85	117.306.904,32	168.671.600,16	187.704.873,42
1.626.460,66	64.690,00	0,00	0,00	1.691.150,66	2.080.873,40	2.145.563,40
1.960,68	0,00	0,00	0,00	1.960,68	1,00	1,00
1.049.476,75	129.480,37	-32.617,72	0,00	1.146.339,40	448.798,42	456.888,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.816,94	0,00
118.056.168,41	4.559.505,18	-2.278.370,41	-1.808,85	120.335.494,33	171.445.605,47	190.398.373,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.120.905,37	25.929.326,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.640,91	52.060,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.418.526,28	25.982.367,00
118.056.168,41	4.559.505,18	-2.278.370,41	-1.808,85	120.335.494,33	200.864.131,75	216.380.740,39

* Tilgungen.

** Umbuchung ins Umlaufvermögen.

II. Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallenen Baukosten der zum Verkauf vorgesehenen Projekte bilanziert. Die Grundstücke mit fertigen Bauten betreffen im Berichtsjahr bezugsfertig hergestellte Eigentumswohnungen.

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Unter den anderen Vorräten sind Heizölbestände in Höhe von 37.100,00 € (im Vorjahr: 43.912,69 €) sowie Reparaturmaterial in Höhe von 3.283,30 € (im Vorjahr: 5.216,12 €) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen (in €) sind unter Angabe der Restlaufzeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	31.12.2006	31.12.2006	Vorjahr
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	RLZ über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	165.303,26	112.061,55	163.410,09
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.264.576,53	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	583.661,01	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	1.318,50	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.716.321,95	1.123.613,68	1.122.285,68
Gesamt	4.731.181,25	1.235.675,23	1.285.695,77

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von 1.126.533,37 € (im Vorjahr: 1.130.899,54 €) gegenüber verbundenen Unternehmen und in Höhe von 3.000,00 € gegenüber Gesellschaftern.

III. Eigenkapital

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,- DM (entspricht 5.112.918,81 €).

Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen (in €) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	01.01.2006		31.12.2006
	Stand	Veränderung	Stand
Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	51.020.681,67	-3.457.400,00	47.563.281,67
Gesamt	69.500.542,76	-3.457.400,00	66.043.142,76

Den Gewinnrücklagen wurden 3.200 T€ für eine Ausschüttung an die Gesellschafterin WIM Wiesbadener Immobilien Management GmbH, Wiesbaden, sowie 257 T€ für die Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter entnommen.

IV. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (in €) sind unter Angabe des Verwendungszwecks in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	31.12.2006
	Gesamtbetrag
Rückst. für Altersteilzeit	183.100,00
Rückst. für ausstehende Eingangsrechnungen (Baukosten)	23.858,43
Rückst. für ausstehende Eingangsrechnungen (Betriebskosten)	77.767,41
Rückst. für ausstehende Eingangsrechnungen (Instandhaltungskosten)	176.082,78
Rückst. für Berufsgenossenschaft	29.000,00
Rückst. für Garantieverpflichtungen und Gewährleistungen	104.000,00
Rückst. für Instandhaltungen bis 3 Monate	3.194.563,71
Rückst. für Instandhaltungen 4 bis Monate	370.000,00
Rückst. für Jahresabschlusserstellung und -prüfung	77.000,00
Rückst. für Jubiläumswendungen	10.796,00
Rückst. für Prozesskosten	154.630,45
Rückst. für Steuerberatung	35.000,00
Rückst. für Überstundenverpflichtungen	19.500,00
Rückst. für Urlaubsverpflichtungen	136.000,00
Rückst. für Verwaltungskosten	905.208,08
Gesamt	5.496.506,86

V. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel

Die sonstigen Rückstellungen (in €) sind unter Angabe des Verwendungszwecks in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Gesamtbetrag 2006	RLZ 1 Jahr	RLZ 1–5 Jahre	RLZ über 5 Jahre
(Vorjahreszahlen in Klammern)		€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.648.188,80 (85.526.498,45)	3.240.533,43 (7.071.930,44)	14.395.028,06 (15.737.333,33)	61.012.627,31 (62.717.234,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.864.775,97 (39.027.505,04)	541.313,56 (592.703,29)	2.020.197,58 (2.211.965,14)	33.303.264,83 (36.222.836,61)
Erhaltene Anzahlungen	10.875.339,90 (11.212.186,69)	10.875.339,90 (11.212.186,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	670.081,09 (598.352,10)	670.081,09 (598.352,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.029,69 (6.835,80)	18.029,69 (6.835,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.255.252,87 (4.992.250,53)	7.255.252,87 (4.845.355,70)	0,00 (146.894,83)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	203.088,60 (203.088,60)	203.088,60 (203.088,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 85.488,11 €; i. V. 90.635,65 €)				
(davon i. R. d. sozialen Sicherheit 10.650,90 €; i. V. 0,00 €)	127.657,98 (738.029,37)	127.657,98 (738.029,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	133.662.414,90 (142.304.746,58)	22.931.297,12 (25.268.481,99)	16.415.225,64 (18.096.193,30)	94.315.892,14 (98.940.071,29)

Die Sicherungsarten sowie die Sicherungshöhen der vorgenannten Verbindlichkeiten ergeben sich aus der nachfolgenden Darstellung.

	Gesamtbetrag 2006	Sicherungshöhe	Sicherungsart
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.648.188,80	75.414.510,39	Grundpfandrechte und Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.864.775,97	35.472.078,82	Grundpfandrechte
Gesamt	114.512.964,77	110.886.589,21	

Ein Teilbetrag der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht in Höhe von 2.330 T€ gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Zeiträume.

Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in €) lassen sich wie folgt aufgliedern:

	31.12.2006	Vorjahr
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Mieten	30.611.605,55	32.155.324,85
Gebühren und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	10.802.147,05	10.766.535,44
Andere (ausschließlich Zuschüsse)	368.347,07	368.799,88
Gesamt	41.782.099,67	43.290.660,17

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertiggestellten Eigentumswohnungen im Rahmen der Bauträgertätigkeit der Gesellschaft.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (in €) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	31.12.2006	Vorjahr
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des AV	10.742.744,51	5.442.918,47
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen – davon unterlassene Instandhaltung: 11.799.404,52 €	11.819.362,52	4.414.804,49
Übrige	731.928,06	232.109,42
Gesamt	23.294.035,09	10.089.832,38

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 625 T€ enthalten.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (in €) lassen sich wie folgt aufgliedern:

	31.12.2006	Vorjahr
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Betriebskosten	9.987.196,11	9.496.329,71
Instandhaltungskosten	30.244.147,53	28.512.862,28
Andere	228.443,41	179.095,84
Gesamt	40.459.787,05	38.188.287,83

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 323 T€ aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie in Höhe von 19 T€ für frühere Jahre enthalten.

Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses (in €) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	31.12.2006	Vorjahr
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon von verbundenen Unternehmen		
42.340,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern 1.069.537,75 €		
(Vorjahr: 921.226,25 €)	1.113.953,16	923.629,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon von verbundenen Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	369.918,22	106.299,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon an verbundene Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon an Gesellschafter		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2.130.914,89	2.482.818,36
Finanzergebnis	-647.043,51	-1.452.889,17

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 13.121.312,67 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben**Treuhandverbindlichkeiten**

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2006 in Höhe von 3.704 T€ (im Vorjahr: 3.711 T€).

Haftungsverhältnisse

Es bestehen aufgrund durchgeführter Privatisierungen Rücknahmeverpflichtungen am 31.12.2006 in Höhe von 5.187 T€ (im Vorjahr: 5.022 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen (€) lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2007
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	7.065.000,00
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	19.000,00
Gesamt	7.084.000,00

Darstellung der Arbeitnehmergruppen

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer ist getrennt nach Gruppen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	2006	Vorjahr
Vollzeit-Mitarbeiter	57	42
Teilzeit-Mitarbeiter	08	07
Nebenberufliche Mitarbeiter	13	16
Auszubildende	06	06
Gesamt	84	71

Die Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Ulrich Weinerth
Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Ass. Volker von Franqué
Direktor a. D. der Dresdner Bank AG
Wiesbaden
– Stellvertretender Vorsitzender –

Ulrich Winkelmann
Stadtverordneter FDP der Landeshauptstadt
Wiesbaden
Bestellt bis 27.09.2006

Wolfgang Hessenauer
Stadtrat der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfgang Bauer
Vorstandsvorsitzender der Dyckerhoff AG
Bestellt bis 06.06.2006

Ralf Schodlok
Rechtsanwalt und Vorstandssprecher
der ESWE Versorgungs AG
Bestellt bis 27.09.2006

Dr. Stefan John
Rechtsanwalt der Dyckerhoff AG
Bestellt seit 06.06.2006

Ines Rodax
Geschäftsführerin der Betriebs- und
Baugesellschaft mbH

Hannelore Milch
Stadtverordnete FDP der Landeshauptstadt
Wiesbaden
Bestellt seit 27.09.2006

Bernhard Lorenz
Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Karl Braun
Stadtverordneter Bündnis 90 / Die Grünen
der Landeshauptstadt Wiesbaden
Bestellt seit 27.09.2006

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten Gesamtbezüge (Sitzungsgelder) in Höhe von 23 T€ (Vorjahr: 21 T€).

Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Mathias Müller
Hofheim am Taunus

Xaver Braun
Taunusstein

Unternehmensentwicklung
Finanzen/Controlling
Marketing/PR
IT

Immobilienmanagement

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

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 124 T€ (im Vorjahr: 123 T€). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich am 31.12.06 auf 1.195 T€ (im Vorjahr: 1.213 T€).

Mutterunternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

Wiesbaden, den 5. März 2007
Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über die Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und Unternehmensplanung sowie bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten. Zudem sind wichtige Angelegenheiten der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH im ständigen Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Dr. Helmut Georg Müller, behandelt worden.

Im Geschäftsjahr 2006 haben sechs Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung seiner Ausschüsse stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2006 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, geprüft und am 4. Mai 2007 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 30. Mai 2007 den Prüfungsbericht. Das Jahresergebnis (= Bilanzgewinn) beträgt € 13.121.312,67. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in ihrer vorbereitenden Sitzung am 4. Mai 2007. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates nahm die Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die Deloitte & Touche GmbH hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates beantwortet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat daher den Jahresabschluss und den Lagebericht in seiner Sitzung vom 30. Mai 2007 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, den 30. Mai 2007

Der Aufsichtsrat



Bürgermeister Dr. Helmut Georg Müller
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 4. Mai 2007

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting	ppa. Marks
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

„Wir können zwar nicht die
vorbereitet zu sein.“
Aber es ist unsere Aufgabe,
Strategien zu
entwickeln, um gut darauf
Zukunft vorherzusagen.

Dr. Mathias Müller

Zukunft vorhersagen.

Dr. Mathias Müller

entwickeln, um gut darauf

Strategien zu

Aber es ist unsere Aufgabe,

vorbereitet zu sein.“

„Wir können zwar nicht die