

**Geschäftsbericht 2008**

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

## 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](mailto:info@gww-wiesbaden.de)  
[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

Objektleitung, Konzeption und Redaktion  
Alexandra May, Wiesbaden

Art-Direction  
Anette Jung, .artundwork designbüro, Wiesbaden

Fotos/Illustrationen  
.artundwork designbüro, Wiesbaden  
Gaby Sommer Photographie, Lierschied/Loreley  
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Produktion  
Falk Jung-Stennulat, marketing.affairs, Wiesbaden

Der vorliegende Geschäftsbericht steht im Internet  
unter [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de) zum Download bereit.

## Inhalt

04 **Vorwort Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller**

06 **Im Gespräch mit Arno Goßmann**

08 **Die Geschäftsführung**

10 **Das Jahr 2008 im Überblick**

12 **Den Kurs vorgeben**

16 **Weitblick**

20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

23 **Lagebericht**

32 **Anhang**

42 **Organe der Gesellschaft**

45 **Bestätigungsvermerk**



Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller,  
Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrates.

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Wiesbaden hält Wort! Während in anderen Städten Wohnungsunternehmen bzw. -bestände im großen Stil verkauft wurden, haben wir uns dem allgemeinen Trend widersetzt und antizyklisch gehandelt. Schritt für Schritt ist es uns gelungen, aus zwei städtischen Gesellschaften mit unterschiedlicher Firmenhistorie eine funktionierende Einheit zu bilden. Die beiden bedeutenden Wohnungsunternehmen GWW und GeWeGe firmieren inzwischen nicht nur unter einem Dach, sondern arbeiten bei der Bewirtschaftung der rund 11.000 Wohnungen nunmehr auch Hand in Hand. Durch die Zusammenführung der Wohnungsbestände und die Neuordnung aller städtischen Immobilienbelange insgesamt ist es uns gelungen, eine stabile und effiziente Struktur zu schaffen, mit der wir in der Lage sind für die anstehenden Herausforderungen individuelle Lösungen zu entwickeln.

Wiesbaden wächst weiter. Und das bedeutet für den Wohnungsmarkt: Mehr Leute brauchen auch mehr Fläche. Dabei geht es jedoch nicht darum, ein Standardangebot parat zu halten, sondern den sich wandelnden Bedürfnissen der Mieter gezielt entgegenzukommen. Die GWW hat hierzu im Stadtgebiet von Wiesbaden eine Vielzahl von Projekten initiiert, die sich an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen richten. So wurden beispielsweise im Strohschnitterweg Einfamilienhäuser fertiggestellt, die sich unter Einsatz von Geothermie zur Wärmegewinnung durch ein besonders innovatives Energieversorgungskonzept auszeichnen. Im Weidenborn wurden 2008 mehrere Richtfeste für Miet- und Eigentumswohnungen gefeiert und der Grundstein für die ersten altersgerechten Wohnungen gelegt. Doch damit nicht genug! Durch das 2005 aufgelegte Modernisierungs- und Umweltschutzprogramm leisten die Wohnungsunternehmen der Stadt einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft. 150 Mio. € werden innerhalb von zehn Jahren in den Wohnungsbestand investiert.

Wiesbaden übernimmt jedoch auch in anderen, „wohnungsnahen“ Bereichen im bundesweiten Vergleich eine Vorreiterrolle. Bekannt ist, dass wir zwar alle immer älter werden. Doch es hat sich längst noch nicht überall herumgesprochen, dass Altenwohnanlagen nicht mehr die richtige Wohnlösung darstellen. Die meisten Menschen möchten aus nachvollziehbaren Gründen in ihrem

vertrauten Umfeld wohnen bleiben. Und dafür brauchen wir entsprechende Konzepte. In diesem Zusammenhang spielt insbesondere das Thema „Serviceleistungen“ eine große Rolle. Ganz gleich ob es sich um die Wiedereinführung von Bringservices, die Unterstützung durch die Alltagsengel oder die Wohnbetreuer im Weidenborn handelt: Wir nehmen die Wünsche und Bedürfnisse der Bürger unserer Stadt ernst und arbeiten mit verschiedenen Partnern zusammen an nachhaltig tragfähigen Konzepten. An den vorgenannten Beispielen wird deutlich, dass man für die Bürger der Stadt eine ganze Menge tun kann.

Die GWW ist zusammen mit der Schwestergesellschaft GeWeGe der führende Wohnungsanbieter der Stadt. Diese Position wollen wir durch ausgewählte strategische Zukäufe weiter festigen. 2008 wurden diesbezüglich bereits mit der Wohnbau Mainz GmbH Gespräche über den Ankauf von 2.800 Wohnungen in den Stadtteilen Amöneburg, Kostheim und Kastel aufgenommen. Mit dem Erwerb dieses Wohnungspakets wird die GWW über einen Gesamtbestand von annähernd 15.000 Wohnungen verfügen. Damit ist die Gesellschaft noch mehr in der Lage, auf dem Wohnungsmarkt Trends einzuleiten, von denen die Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt profitieren.

Das, was die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der GWW in den letzten Jahren geleistet haben, nötigt Respekt ab. Die Gesellschaft hat sich zu einem modernen und effizienten Unternehmen gewandelt. Dafür danke ich allen ganz herzlich.

Wiesbaden, Juli 2009



Dr. Helmut Müller  
Oberbürgermeister der Stadt Wiesbaden  
Vorsitzender des GWW-Aufsichtsrats



Arno Goßmann,  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der GeWeGe.

*Herr Goßmann, in dem abgeschlossenen Geschäftsjahr 2008 haben Sie in der Rolle des Aufsichtsratsvorsitzenden die GeWeGe komplett begleiten können. Was waren aus Ihrer Sicht Meilensteine, die das Unternehmen erreicht hat?*

**Arno Goßmann:** Meilensteine sind eine gute Metapher. Wenn man sich auf den Weg macht, ein Ziel zu erreichen, bilden sie wichtige Etappen. 2008 hat die GeWeGe zwei bedeutende Zwischenziele erreicht, die meines Erachtens eine besondere Erwähnung verdienen. Ich freue mich sehr, dass die Gesellschaft mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen hat. Zum anderen ist die Betriebszusammenlegung mit der Schwestergesellschaft GWW auch auf formeller Ebene gelungen. Die Mitarbeiter arbeiten ja seit dem Umzug 2007 schon etwas länger Hand in Hand und konnten das Zusammenspiel üben.

*Was hat dazu beigetragen, dass die GeWeGe einen Jahresüberschuss erzielen konnte?*

**Goßmann:** Da kommen sicherlich mehrere Faktoren zusammen. Dass die Gesellschaften ihre Abläufe neu organisiert haben, führt unzweifelhaft zu Synergieeffekten. Der kleine Überschuss ist jedoch auch auf gute Verkaufserlöse zurückzuführen.

*Die GeWeGe hat sich von Immobilienvermögen getrennt?*

**Goßmann:** Nicht im großen Stil und nur in ausgewählten Fällen. Ob ein Mehrfamilienhaus im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung im Eigentum des Unternehmens bleibt oder an einen privaten Käufer veräußert wird, ist abhängig von dem zu erwartenden Ergebnis. Nur in den Fällen, in denen ein Behalten der Immobilie mit erheblichen Investitionen verbunden gewesen wäre und der Verkauf die Chance auf einen höheren Wertbeitrag bot, fiel die Entscheidung zugunsten des Verkaufs. Dass der eine oder andere Käufer den individuellen Wert des Objekts für sich höher eingeschätzt hat als die GeWeGe, widerspricht dem übrigens nicht, denn bei Wohnungsunternehmen müssen auch betriebswirtschaftliche Erwägungen in Betracht gezogen werden.

*Die GeWeGe hat 2008 die Kehrtwende geschafft. Steigen damit die Erwartungen an die Leistungsfähigkeit des Unternehmens?*

**Goßmann:** Die GeWeGe sollte unbedingt in den schwarzen Zahlen bleiben. Das ist eine Priorität. Parallel dazu ist es wichtig, die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen schrittweise fortzuführen und neue Wohnungsbaumaßnahmen vorzunehmen.

*Die GWW hat sich 2008 für die EK 02-Abgeltung entschieden. Ist das auch ein Thema für die GeWeGe?*

**Goßmann:** Nein. Dafür ist die Situation der Gesellschaften zu unterschiedlich.

*Mit Wirkung zum 01.01.2008 ist zwischen den Gesellschaften der Geschäftsbesorgungsvertrag in Kraft getreten. Damit wird aus zwei eins. Gilt das auch für die Aufsichtsräte beider Gesellschaften?*

**Goßmann:** Die Arbeit der Kontrollgremien ist davon unberührt. Gleichwohl sehen wir zu, dass wir im Gleichklang agieren. Alles andere wäre schließlich widersinnig.

*Worin sehen Sie die größten Herausforderungen auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt?*

**Goßmann:** Flächen bereitzustellen, Investoren für diesen Standort zu gewinnen und das Mietniveau inklusive der Nebenkosten auch für Einkommensschwächere auf einem erschwinglichen Level zu halten, sind die Aufgaben, mit denen wir uns intensiv beschäftigen müssen. Zudem halte ich es nach wie vor für notwendig, jährlich 180 bis 220 Wohnungen neu zu bauen. Wiesbaden gehört zwar zu den wenigen Kommunen in Hessen, die noch investieren. 2008 haben wir das Ziel im Wesentlichen erreicht. Und ich bin voller Zuversicht, dass wir uns diesem auch 2009 deutlich nähern werden.

*Sehen Sie die Wohnungsgesellschaften für die anstehenden Aufgaben gut gerüstet?*

**Goßmann:** Eindeutig ja! Das bestätigt auch immer wieder der kontinuierliche Austausch, den wir mit unterschiedlichen Beteiligten pflegen. Das Sozialdezernat lädt regelmäßig zu einem „Gespräch am runden Tisch“ ein, um sich mit den Wohnungsgesellschaften und dem Interessensverband der Mieter über aktuelle, besonders relevante Themen auszutauschen – wie zum Beispiel die Gestaltung von barrierefreien Wohnungen im Bestand oder die optische Verschönerung von größeren Wohnungsanlagen.

2=1\*



Dr. Mathias Müller,  
Geschäftsführer.



Xaver Braun,  
Geschäftsführer.

## Sehr geehrte Leserinnen und Leser, sehr geehrte Gesellschafter und Geschäftspartner,

im abgeschlossenen Geschäftsjahr zeichneten sich nicht nur weltweit, sondern auch in Deutschland gesamtwirtschaftlich schwierige Rahmenbedingungen ab. Es ist davon auszugehen, dass von den zu erwartenden Auswirkungen in absehbarer Zeit auch die Wohnungswirtschaft betroffen sein wird. Erste Anzeichen sind bereits erkennbar. Trotz des angespannten konjunkturellen Umfelds wird 2008 für die Unternehmen GWW und GeWeGe als ein bemerkenswertes Jahr in die Unternehmensgeschichte eingehen – und zwar im positiven Sinn. Denn 2008 stand für uns zum ersten Mal unter der Überschrift: „Zwei ist gleich eins“.

Nachdem die GeWeGe 2007 zu ihrer Schwestergesellschaft GWW ins Hessenhaus umgezogen war, haben wir konzentriert an dem Ziel gearbeitet, die Kerngeschäftsaktivitäten beider Unternehmen so zu synchronisieren, dass sie quasi als ein modernes und zukunftsfähiges Wohnungsunternehmen agieren. Obwohl beide Gesellschaften weiterhin rechtlich selbstständige Einheiten mit einem eigenständigen Aufsichtsratsgremium bleiben, ist es uns gelungen, die internen Organisationsstrukturen im Sinne unseres Ziels anzupassen. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet ein entsprechender Geschäftsbesorgungsvertrag, der mit Wirkung zum 01.01.2008 zwischen den Gesellschaften in Kraft getreten ist.

Wir sind im vergangenen Jahr einen großen Schritt vorangekommen, uns im Interesse unserer Gesellschafter zu einem dynamischen Wertentwickler für Wohnimmobilien in Wiesbaden zu entwickeln. Zusammen genommen umfasst das zu managende Portfolio im Stadtgebiet inzwischen über 11.000 Einheiten. Hinzu kommen Wohnungen, die wir für Dritte verwalten, sowie Stellplätze und Gewerbeeinheiten. In Bezug auf Umsatz, Vermietungsleistung und Investitionen nehmen wir als Wohnungsanbieter eine führende Rolle ein, die wir mit unseren Aktivitäten nachhaltig festigen wollen.

Wertsteigerung erzielen wir in erster Linie durch Investitions- und Entwicklungsstrategien, die wir für unseren gesamten Wohnungsbestand erarbeitet haben. Das heißt, wir führen kontinuierlich gezielte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durch, privatisieren Wohnungen, die dafür gute Perspektiven bieten. Mietern bzw. Eigennutzern oder privaten Investoren bieten wir damit vergleichsweise günstige Möglichkeiten, Eigentum zu bilden. Transaktionen von Teilportfolien hingegen gehören nicht zu unserem Kerngeschäft. Nicht zuletzt sehen wir in der Entwicklung von Kundenbindungsmaßnahmen ein Aufgabenfeld mit wachsender Bedeutung.



Dafür lieferte uns eine Kundenzufriedenheitsanalyse, die wir zusammen mit dem Real Estate Management Institute der European Business School (EBS) und einem Marktforschungsinstitut 2008 durchgeführt haben, wertvolle Anhaltspunkte. Im März wurden 2.000 Mieter kontaktiert, von denen 52 % in frei finanzierten und 48 % in geförderten Wohnungen leben. Zwar bescheinigten uns über 80% unserer Mieter, dass die von uns erbrachten Leistungen ihren Erwartungen entsprechen. Doch nach ihrer Gesamtzufriedenheit u. a. mit den Leistungskomponenten „Wohnung, Wohnhaus, Wohnviertel, Nachbarschaft und Mitarbeiter“ befragt, testierten uns nur 3 % eine Eins, was einem „vollkommen zufrieden“ entspricht. Ein Drittel der Mieter zeigte sich insgesamt „sehr zufrieden“ und knapp 50 % immerhin noch „zufrieden“.

Erfreulich ist, dass die deutliche Mehrzahl unserer Mieter in ihren Wohnungen wohnen bleiben wollen. Selbst unter denjenigen, die sich nicht 100%ig zufrieden zeigten, ist der Wechselwille nur gering. 46 % können sich vorstellen, eine Wohnung der GWW bzw. GeWeGe zu erwerben. 92 % der Mieter würden uns sogar als Vermieter weiter empfehlen.

Die Analyse-Ergebnisse sind für uns Ansporn, unsere Leistungen und Kundenorientierung stets im Auge zu behalten und marktgerecht zu verbessern. Erfahrungsgemäß bemisst sich die Servicequalität eines Dienstleisters an zwei Komponenten: 1. an der Erreichbarkeit von Mitarbeitern und 2. an dem kompetenten Umgang mit den Anliegen der Kunden. Um Reaktionszeiten zu optimieren, ist es notwendig, das Zusammenspiel der technischen Außendienste und Hausmeister vor Ort mit den Kundenteams im Haus zu verbessern, die Geschäftszeiten flexibler zu gestalten und das Informationsangebot des Internetauftritts auszuweiten. Die genannten Beispiele sind Maßnahmen, die wir bereits eingeleitet bzw. umgesetzt haben und durch eine effizientere Organisation der internen Abläufe und Verfahrensweisen verfeinern wollen. Entscheidend für den langfristigen Erfolg unserer Aktivitäten sind jedoch in erster Linie qualifizierte und engagierte Mitarbeiter.

Die Anforderungen der Mieter an ihre Ansprechpartner in den Wohnungsunternehmen haben sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. Unsere Mitarbeiter haben längst die Rolle eines Kundenberaters eingenommen und müssen infolgedessen eine Vielzahl von verschiedenen Aufgaben und Funktionen gleichzeitig erfüllen. So finden sie sich beispielsweise bei Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft bzw. innerhalb einer Mieterschaft in der Rolle des Moderators wieder, von dem ein konsensfähiger Lösungsvorschlag erwartet wird. Zudem haben sie für den Mieter ein breites Spektrum von Informationen auf Abruf bereitzuhalten und werden nicht selten als Kummerkasten für persönliche Belange des Mieters in Anspruch genommen. Damit fachlich qualifizierte Mitarbeiter diesen unterschiedlichen und in Teilen anspruchsvollen Situationen gewachsen sind, ist es wichtig, die Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche auch entsprechend ihren „People's Skills“, das heißt ihren jeweiligen Eigenschaften und Stärken, zuzuordnen. Ungeachtet dessen, dass jeder Mensch in der Lage ist, sich aus eigener Motivation heraus weiterzuentwickeln. Für motivierte Mitarbeiter halten wir deshalb eine Vielzahl von Möglichkeiten bereit, ihre persönlichen Fähigkeiten und Fertigkeiten auszubauen. Denn in der Qualität unserer Mitarbeiter sehen wir einen wichtigen Baustein unserer Unternehmensqualität.

GeWeGe und GWW haben sich 2008 gemeinsam gut entwickelt und haben jeder für sich ein positives Jahresergebnis vorzuweisen. Für 2009 haben wir uns wieder ehrgeizige Ziele gesetzt und werden alles tun, um diese zu erreichen. Denn eine gute Geschäftsentwicklung ist primär das Ergebnis unserer eigenen Aktivitäten, die wir Ihnen mit vorliegendem Geschäftsbericht transparent machen möchten.

Bei unseren Gesellschaftern und den jeweiligen Aufsichtsräten sowie den Geschäftspartnern bedanken wir uns für den konstruktiven Dialog und die erfolgreiche Zusammenarbeit. Der Belegschaft sprechen wir für ihre erbrachten Leistungen unsere Anerkennung aus.



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

## Das Jahr im Überblick

# 01 2008

### Neue Energiequellen im Einsatz:

Rund 12 Monate nach Grundsteinlegung beziehen die ersten Eigentümer im Stadtteil Wiesbaden-Biebrich ihr neues Zuhause. Auf dem 4.500 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück zwischen Strohschnitterweg und Scholzweg sind 18 Doppelhaushälften entstanden, die sich durch ein besonders nachhaltiges Energieversorgungskonzept auszeichnen. Das Investitionsvolumen für die neuen Eigenheime, die mit Geothermie entweder beheizt oder gekühlt werden können, beläuft sich auf etwa 7 Mio. €. Durch die Nutzung von Erdwärme können die Eigentümer Kosteneinsparungen von bis zu 70 % im Vergleich zu einer konventionellen Gasheizung erzielen. Bereits vor Fertigstellung der Baumaßnahme waren über 30 % der Häuser verkauft.

# 04 2008

### Richtfest im Weidenborn:

Die Arbeiten im Wohngebiet Weidenborn (Wiesbaden-Südost) kommen gut voran. Anfang April wird in der Schinkelstraße 15–17 der Richtkranz für die ersten 19 Mietwohnungen hochgezogen. Da die GWW-Bestandsgebäude aus den 60er-Jahren teilweise erhebliche Rissbildungen und Schiefstellungen aufweisen, ist eine Neubebauung erforderlich geworden. Für den (Wieder-)Aufbau von 350 Eigentums- und 500 Mietwohnungen wird ein Realisierungszeitraum von etwa zehn Jahren veranschlagt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 100 Mio. €.

# 02 2008

### Wohnbetreuer nehmen Arbeit auf:

Am 15. Februar haben fünf Wohnbetreuer im Wohngebiet Weidenborn (Wiesbaden-Südost) ihre Arbeit aufgenommen. Das Modellprojekt wurde in Kooperation mit dem städtischen Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, der Kommunalen Arbeitsvermittlung und EVIM Ambulant Wiesbaden/Rheingau entwickelt und ist auf die Bedürfnisse älterer GWW-Mieter zugeschnitten. Das Ziel: den sogenannten „Best Agern“ so lange wie möglich ein selbstständiges Wohnen im vertrauten Umfeld zu ermöglichen. Zudem soll ausgewählten Langzeitarbeitslosen eine Perspektive für den Wiedereinstieg in ein langfristiges Beschäftigungsverhältnis geboten werden. Das Projekt ist zunächst auf zwei Jahre befristet.

# 08 2008

### Markttransparenz forcieren:

Bereits im vierten Jahr in Folge wird auf Initiative der GWW der Wohnungsmarkt-Report für die hessische Landeshauptstadt vorgestellt. Der Bericht enthält eine umfangreiche und detaillierte Auswertung der Wohnungsangebote, aufgliedert nach Segmenten und strukturiert nach Stadtteilebenen. Der Report trägt damit entscheidend dazu bei, die Attraktivität des Wohnungsmarkts für Investitionen transparenter zu machen.

## 09 2008

**Eröffnung der Infobox:**

„Werfen Sie einen Blick in die Zukunft des Weidenborns“, lautet die Aufschrift auf der auffällig gestalteten Infobox, die im Weidenborn (Wiesbaden-Südost) im September eröffnet wurde. Die Einladung, einen Zukunftsblick zu wagen, ist wörtlich gemeint. In dem leuchtend orange strahlenden und geschachtelten Würfel, der auf dem höchsten Punkt des Wohngebiets steht, können sich Bewohner und Interessierte über die zukünftige Entwicklung des Viertels, die nächsten Bauabschnitte sowie die neuen Wohnungsangebote informieren.

## 10 2008

**Altersgerecht wohnen:**

Im Schnitt werden jährlich etwa 300 Wohnungen aus dem GWW-Bestand entsprechend den neuesten Erkenntnissen bautechnisch angepasst. Im Zuge des 2006 aufgelegten Sanierungsprogramms für die Bestandsobjekte werden punktuell Wohnungen auch barrierearm gestaltet. Entscheidend dafür sind in erster Linie die Standortbedingungen und die Frage, in welchem Maß die Grundrisse eine behindertenfreundliche Anpassung zulassen. Im Oktober waren in der Salizéstraße die ersten 14 Einheiten in einem Bestandsgebäude bezugsfertig.

## 11 2008

**Grundstein gelegt:**

Im November wurde in der Schinkelstraße 19–23 (Wiesbaden-Südost) der Grundstein für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 47 altersgerechten Wohnungen gelegt. Es sind die ersten Wohnungen, die im Wohngebiet Weidenborn nach der DIN 18025 T2 barrierefrei gebaut werden. Jede Hausetage ist mit dem Aufzug zu erreichen, Balkon- und Loggiazugänge sind stufenlos erreichbar, ebenso die Dusche im Bad. Den langjährigen GWW-Mietern aus dem Wohnviertel, die von der Restrukturierung des Quartiers am stärksten betroffen sind, werden die Wohnungen zu Sonderkonditionen angeboten.

## 12 2008

**Moderator des sozialen Wandels:**

Die sozialen Unterschiede in Deutschland werden immer sichtbarer. Mehr als 14 % der Familien sind inzwischen von Armut betroffen. Mit der wirtschaftlichen bzw. materiellen Unterversorgung ist in der Regel auch der Ausschluss von der Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben verbunden. Als größter Anbieter von Wohnraum in Wiesbaden sehen wir uns mit in der Verantwortung, den sozialen Wandel zu moderieren. Mit dem seit Dezember 2004 alljährlich stattfindenden Weihnachtsessen für die Hilfsbedürftigen der Wiesbadener Tafel e. V. wollen wir ein Zeichen setzen und die Wertschätzung gegenüber den ehrenamtlichen Helfern zum Ausdruck bringen.

## Den Kurs vorgeben

2008 war für die Wirtschaft in Teilen ein schwieriges, anspruchsvolles Jahr. Welche Themen haben uns als Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig begleitet?



Die deutsche Wirtschaft hat 2008 spürbar an Rückenwind verloren. Die Auswirkung der Konjunkturkrise hinterließ am Jahresende, als die Wirtschaftsleistung deutlich einbrach, erste, sichtbare Spuren. Die Situation an den Finanzmärkten ist kompliziert. Die wichtigsten Wirtschaftsindikatoren skizzieren trübe Aussichten – vor allem die Frage, wann die Konjunktur wieder Fahrt aufnimmt, wird unterschiedlich beantwortet. Eine seriöse Analyse über die Dauer und den Umfang der sich immer stärker abzeichnenden Krisenphase erscheint kaum möglich. Gleichwohl besteht unter den Experten Einigkeit, dass sich auch Deutschland auf erhebliche Unsicherheiten einstellen und mit steigenden Arbeitslosenzahlen rechnen muss. Damit wird auch der private Konsum als Wachstumstreiber an Relevanz verlieren. Hinzu kommt ein möglicher Anstieg der Insolvenzrisiken sowohl bei Wirtschaftsunternehmen als auch bei Verbrauchern.

Parallel zur sich abkühlenden Konjunkturentwicklung zogen die Verbraucherpreise merklich an. Die Teuerungsrate für Energie und Nahrungsmittel betrug im Berichtsjahr 2,6 % und erreichte damit den höchsten Anstieg seit 14 Jahren. Dabei schlugen insbesondere die Kosten für leichtes Heizöl, die um rund 31 % zulegten, am stärksten zu Buche. Auch das Fass Rohöl erzielte 2008 mit 120 US-\$ einen Rekordpreis. Und es liegt in der Natur der Sache, dass der Anstieg der Ölpreise mit einer zeitlichen Verzögerung wenig später auch auf die Gaspreise durchschlägt.

Nach Berechnungen der Bundesbank hat die Zunahme der Energiekosten der deutschen Bevölkerung 2008 so viel Kaufkraft entzogen wie die Erhöhung der Mehrwert- und Versicherungssteuer zum 01.01.2007: rund 20 Mrd. €. Im Durchschnitt gab ein deutscher Haushalt 2008 für Wohnenergie monatlich rund 160,- € aus. Gegenüber 2002 bedeutet dies ein Anstieg um annähernd 56 %.

### **Wie gehen wir damit um? Welche Schlussfolgerungen ziehen wir daraus?**

Vertrauen und Nachhaltigkeit sind für Wirtschaftsunternehmen zu Werten geworden, an denen sich erkennen lässt, wie ernst sie die Herausforderungen der Zukunft nehmen. Energie einzusparen und neue effiziente Energieversorgungskonzepte zu entwickeln sind global bedeutende Ziele, denen sich keiner mehr entziehen kann. Als größter Anbieter von Wohnraum in Wiesbaden sehen wir uns in einem besonderen Maße in der Verantwortung, zukunftsorientiert zu denken und nachhaltig zu handeln. Wir begreifen uns rund um das Thema „Wohnen in Wiesbaden“ als verlässlicher Partner der Stadt und unserer Mieterinnen und Mieter. In Zeiten des Klimawandels setzen wir uns dafür ein, die Energieeffizienz in unseren Beständen nachhaltig zu optimieren. Denn wir gehen davon aus, dass zukünftig die Energiebilanz genauso selbstverständlich den Wert eines Gebäudes mitbestimmen wird wie seine Lagequalität. Doch bei unserem investiven Engagement stoßen wir auch an Grenzen. Die klimatische Rentabilität lässt sich nicht in jedem Fall betriebswirtschaftlich darstellen. Wir können energetische Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nur dann vornehmen, wenn die Investitionen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem positiven Ergebnis führen. Der Mietspiegel bildet eine entsprechende Verbesserung der Produktqualität jedenfalls nicht in geeigneter Weise ab. Unzweifelhaft ist: Energetische Maßnahmen im Bestand sind mit Blick auf den Klimaschutz notwendig. Hierfür angemessene Rahmenbedingungen zu schaffen ist allerdings eine Herausforderung, für die Marktteilnehmer und Politik in einem konstruktiven Dialog noch Lösungen entwickeln müssen.

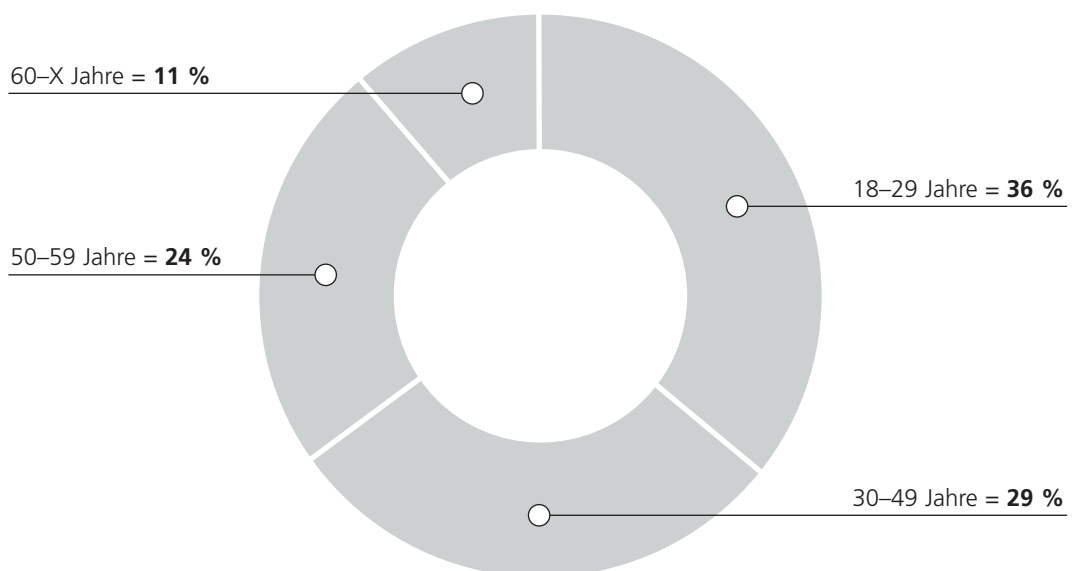
Auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wird ein Handlungsfeld sein, mit dem sich Politik, Verwaltung und Stadtplanung zusammen mit den Akteuren wieder intensiver werden



beschäftigen müssen. Das Geschehen auf den internationalen Immobilienmärkten hat verdeutlicht, dass Immobilienpreise zum einen durch die Entwicklung der Einkommen und zum anderen durch die Kreditverfügbarkeit beeinflusst werden.

Die Vermarktung von Eigentumsmaßnahmen gestaltet sich jedoch vor dem Hintergrund einer immer mobiler werdenden Arbeitnehmerschaft zunehmend schwierig. Zudem lässt sich bei potenziellen Käufergruppen eine wachsende Unsicherheit über die jeweilige wirtschaftliche Zukunft feststellen. Wir gehen daher davon aus, dass der Mietwohnungsmarkt zukünftig noch mehr an Bedeutung gewinnen wird – selbst bei den Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihres Einkommens eine größere Chance zur Eigentumbildung hätten. Dafür sprechen verschiedene Gründe: So lässt sich beispielsweise das Wohnen zur Miete mit den Mobilitäts- und Flexibilitätsanforderungen der Arbeitswelt leichter synchronisieren. Zudem können die Wohnraumsprüche leichter an die Einkommensverhältnisse angepasst werden. Prosperierende Wirtschaftsräume wie zum Beispiel die Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet waren im Vergleich zu suburbanen Räumen schon immer durch einen höheren Mietwohnungsanteil gekennzeichnet und werden folglich von der skizzierten Entwicklung auch in einem höheren Maß betroffen sein. Die Marktakteure in den Städten stehen daher vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Angebotsstruktur für die verschiedenen Nachfragergruppen zu qualifizieren. Anspruchsvoll ist die Aufgabe deshalb, weil die Verfügbarkeit von kostengünstigen Grundstücken die wichtigste Einflussgröße im Bezug auf die jeweilige Preis- und Angebotssituation eines Wohnungsmarktes ist. Mithin obliegt die Verantwortung für etwaige Überhitzungstendenzen nicht selten den Kommunen.

#### Altersstruktur der Mitarbeiter der GWW:\*

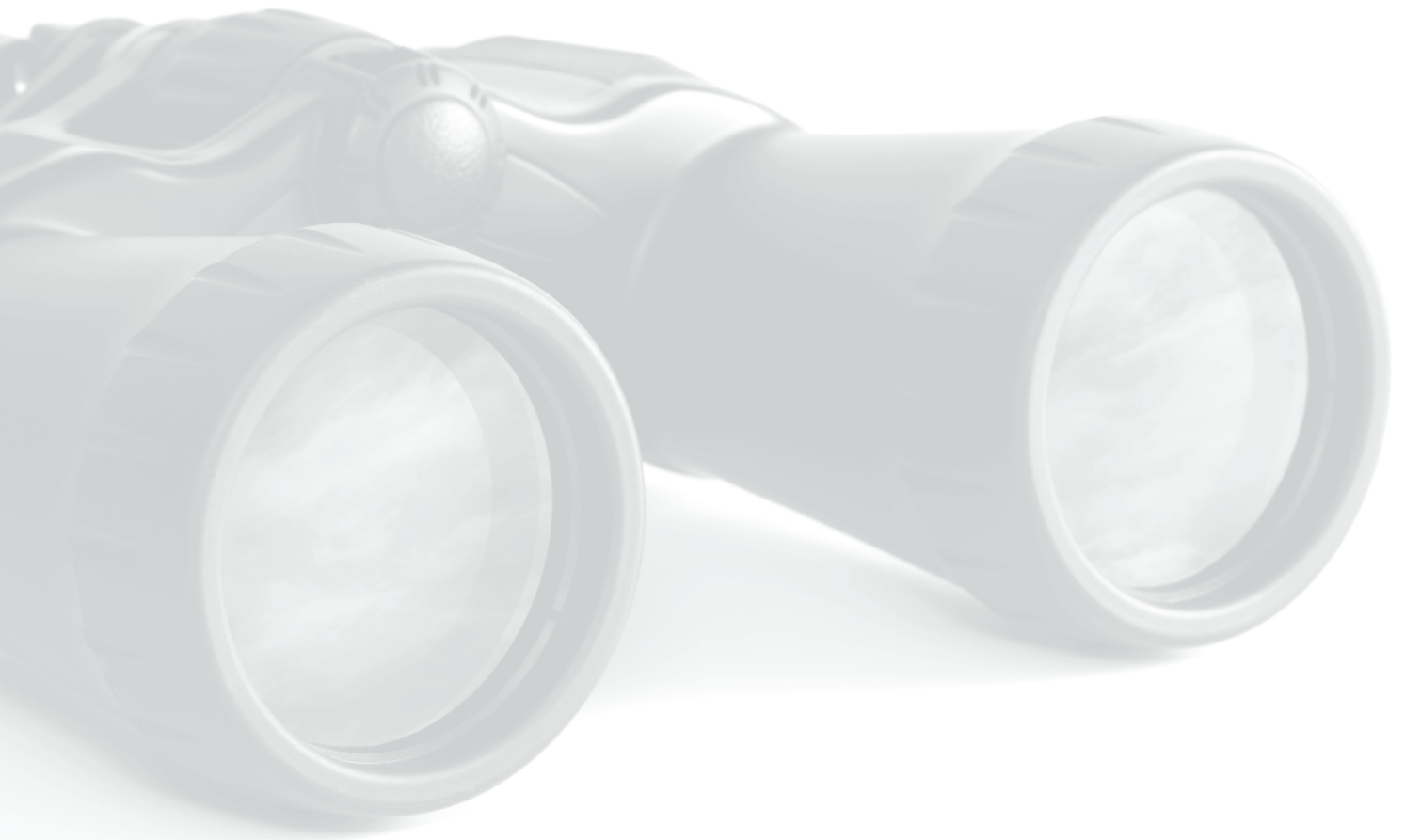


\* Ohne Berücksichtigung der nebenberuflichen Hausmeister.

687\*

## **Weitblick**

Unser Kerngeschäft rankt sich um das Thema „Wohnen in Wiesbaden“. Wir sind der führende Anbieter, sind im Markt gut positioniert und können den zukünftigen Herausforderungen aus einer starken Position heraus entgentreten.





Obwohl die Aktivitäten im Wohnungsneubau 2008 deutschlandweit einen neuen Tiefstand erreicht haben, gerät der Wohnungsmarkt auf unterschiedlichen Entwicklungsebenen in Bewegung: Der Gesetzgeber stellt höhere Anforderungen an energetische Versorgungskonzepte, die demografischen Veränderungen, der anhaltende Trend zu immer kürzeren Lebensentwürfen und die zunehmende Mobilität von Arbeitnehmern sind eine Auswahl von Entwicklungen, die Wohnungsunternehmen im Auge behalten müssen, um die richtige Strategie für die Zukunft erarbeiten zu können. Wir sehen uns in der Verantwortung, den Wohnungsmarkt der hessischen Landeshauptstadt auf unterschiedliche Weise noch attraktiver zu machen, und wollen dafür neue Anstöße geben. Dazu stehen im kommenden Geschäftsjahr unter anderem folgende Aktivitäten auf unserer Agenda:

### **Startschuss: Bauvorhaben „Oberer Wingertsweg/Sporkhorststraße“**

2007 haben wir von der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Dotzheim ein Baugrundstück erworben, das wir in erster Linie für „junge Familien“ bzw. die Zielgruppe „Ersterwerber von Immobilieneigentum“ entwickeln möchten. Dazu haben wir zunächst verschiedene Architekturbüros beauftragt, entsprechende Entwürfe auszuarbeiten. Die entwickelten Lösungsansätze wurden sodann von einer vierköpfigen Jury geprüft und auf ihre Realisierbarkeit bewertet. „Flexibel und kostengünstig“ mussten die Konzepte sein. Zwei von sechs Entwürfen schafften schließlich den Sprung in die nächste Runde. Auf dem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Areal entlang „Oberer Wingertsweg/Sporkhorststraße“ sind nunmehr insgesamt 31 Reihenhäuser geplant, die den KfW-Effizienzhaus-55-Standard erfüllen und mit einer umweltfreundlichen Pellet-Nahwärme-Heizanlage ausgestattet sind. Die Entwicklung des Bauvorhabens erfolgt in zwei Abschnitten. Der Startschuss für die ersten 17 Einheiten soll im Frühjahr 2009 erfolgen. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme beträgt etwa 10 Mio. €. Mit der Realisierung dieses Projekts werden wir auch bei der Vermarktung neue Wege beschreiten. So ist vorgesehen, die Häuser „jungen Familien mit Kindern“ zu Vorzugspreisen anzubieten. Um in den Genuss der Sonderkonditionen zu kommen, müssen die Kaufinteressenten bestimmte Anforderungen erfüllen und sich einem Bewerbungsverfahren unterziehen.

### **Richtfest: Altersgerecht wohnen im Weidenborn**

Seit 1990 wächst der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung. Bereits heute sind knapp 20 % der Deutschen 65 Jahre und älter. 2035 werden es über 30 % sein. Gegenwärtig haben rund 11 Mio. Menschen das Lebensalter von 70 Jahren erreicht. Sie leben in knapp 8 Mio. Haushalten, wovon die wenigsten barrierearm ausgestattet sind. Erste Erhebungen kommen zu dem Ergebnis, dass lediglich 400.000 Wohnungen den Anforderungen von Senioren gerecht werden. Dabei werden altersgerechte, insbesondere barrierearme Wohnungen vor allem von Menschen benötigt, die 70 Jahre oder älter sind. 2035 werden rund 17 Mio. 70-Jährige in 13 Mio. Haushalten leben. Der Bedarf an barrierearmen Wohnungen wird also zukünftig deutlich zunehmen. Experten gehen davon aus, dass eine Ausweitung entsprechender Wohnungsangebote die öffentlichen Haushalte spürbar entlasten kann. Ihre Begründung: Die Mehrzahl älterer Menschen möchten gerne so lange es möglich ist in dem ihnen vertrauten Umfeld wohnen bleiben und greifen deshalb auf ambulante Pflegedienste zurück. Diese ist wesentlich kostengünstiger als eine stationäre Pflege und führt zu positiven Einspareffekten.

Im Zuge der voranschreitenden Planungen und Entwicklungen für den Wiederaufbau unserer Wohnungen im Weidenborn (Wiesbaden-Südost) werden wir voraussichtlich im zweiten Quartal



2009 für die ersten 47 altersgerechten Wohnungen Richtfest feiern können. Der Startschuss für die drei neuen Wohnhäuser in der Schinkelstraße 19–23 fiel im November 2008. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 7 Mio. €.

Darüber hinaus realisieren wir im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms punktuell auch altersgerechte Wohnungen im Bestand. So zum Beispiel in der Salizéstraße 9 in Wiesbaden-Biebrich. Dort wurden 2008 insgesamt 14 Bestandswohnungen auf die Bedürfnisse älterer Mieter ausgerichtet. Ob und in welchem Umfang wir derartige Umbaumaßnahmen realisieren, ist unter anderem abhängig von der Standortqualität. Und die bemisst sich in erster Linie an der vorhandenen Infrastruktur, das heißt, Ärzte, Nahversorger sowie der öffentliche Nahverkehr müssen in fußläufiger Entfernung, also einfach zu erreichen sein.

### **Jubiläum: 60 Jahre GWW**

Neben unseren Kerngeschäftsaktivitäten wird uns 2009 auch ein besonderes Ereignis begleiten. Die GWW wird zusammen mit der Bundesrepublik Deutschland ihr 60-jähriges Bestehen feiern können. Das Unternehmen war die erste gemeinnützige Gesellschaft, die nach dem Krieg von der Stadt und der ansässigen Industrie gegründet wurde. Durch den raschen Wiederaufbau von Wohnraum nach dem Krieg hat die GWW ihre gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unmittelbar in den Dienst der Bevölkerung gestellt. In ihrer langjährigen Firmengeschichte konnte die GWW viel bewegen. Wir finden, das ist ein guter Grund, mit unseren Mietern zu feiern. Im Frühsommer 2009 wollen wir deshalb ein Fest organisieren, vergleichbar mit dem, das wir 2007 anlässlich des 75-jährigen Jubiläums der GeWeGe ausgerichtet haben.

Losgelöst von unternehmenseigenen Anlässen, ein Fest auszurichten, unterstützen wir regelmäßig Feste in Stadtteilen, in denen wir einen hohen Anteil an Wohnungen haben. Zudem konzentrieren wir uns auf unser soziales Engagement. Dazu zählen wir beispielsweise das Ausrichten des jährlichen Weihnachtssessens für die Hilfsbedürftigen der Wiesbadener Tafel e.V. sowie die finanzielle Förderung verschiedener Initiativen und Verbände.

## Jahresabschluss 2008

- 20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
  - Bilanz 2008
  - Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  
- 23 **Lagebericht**
  - Weltwirtschaftliche Lage
  - Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands
  - Situation der Wohnungswirtschaft
  - Stellung der Gesellschaft
  - Beurteilung der Geschäftsentwicklung
  - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
  - Mitarbeiter
  - Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur
  - Wirtschaftliche Lage
  - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
  - Risiko- und Chancenmanagement
  - Sonstige Angaben
  - Ausblick
  
- 32 **Anhang**
  - Allgemeine Angaben
  - Angaben zur Bilanz
  - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  - Sonstige Angaben
  
- 42 **Organe der Gesellschaft**
  - Mitglieder des Aufsichtsrats
  - Mitglieder der Geschäftsführung
  - Mutterunternehmen
  - Bericht des Aufsichtsrats
  
- 45 **Bestätigungsvermerk**

**Bilanz zum 31.12.2008****Aktiva**

	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	311.022,55	118.523,55
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.730.746,59	156.965.150,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.928.598,40	4.611.037,40
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00	1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	813.272,81	595.533,81
5. Anlagen im Bau	2.364.598,73	2.014.664,55
6. Bauvorbereitungskosten	115.127,35	151.710,43
	<b>171.952.344,88</b>	<b>164.338.098,01</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.300.000,00	3.000.000,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	18.488.525,19	33.654.630,58
3. Beteiligungen	980,00	980,00
4. Sonstige Ausleihungen	37.709,69	41.993,62
	22.827.214,88	36.697.604,20
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>195.090.582,31</b>	<b>201.154.225,76</b>

<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.389.839,59	3.404.427,40
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	911.950,91	5.411.425,40
3. Unfertige Leistungen	10.518.845,97	9.445.677,43
4. Andere Vorräte	11.511,15	24.302,38
	<b>13.832.147,62</b>	<b>18.285.832,61</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	491.932,18	440.063,78
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	802.277,85	9.002.972,41
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	574,77	634.638,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	194.837,89	129.115,99
5. Forderungen gegen Gesellschafter	13.977.245,28	159.670,08
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.551.979,86	2.361.511,86
	<b>18.018.847,83</b>	<b>12.727.972,58</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.128.601,66	9.530.459,73
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>45.979.597,11</b>	<b>40.544.264,92</b>

<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.579,09	9.208,68
<b>Bilanzsumme</b>	<b>241.083.758,51</b>	<b>241.707.699,36</b>

**Bilanz zum 31.12.2008**

## Passiva

	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
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	2.183.804,14	60.427.194,34
	<b>20.663.665,23</b>	<b>78.907.055,43</b>
III. Bilanzgewinn	316.203,61	7.710.089,20
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>26.092.787,65</b>	<b>91.730.063,44</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	1.166.047,00	1.176.354,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	80.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.773.672,32	9.179.740,06
4. Sonstige Rückstellungen	4.972.822,10	2.612.917,16
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>13.912.541,42</b>	<b>13.049.011,22</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.254.831,54	81.461.437,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.143.765,11	34.480.575,42
3. Erhaltene Anzahlungen	10.291.009,30	12.223.569,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	646.363,46	761.765,10
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.295,15	54.929,76
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.234.956,39	7.629.473,72
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	48.075.302,24	203.088,60
8. Sonstige Verbindlichkeiten	417.556,35	112.609,80
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>201.076.079,54</b>	<b>136.927.449,75</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	2.349,90	1.174,95
<b>Bilanzsumme</b>	<b>241.083.758,51</b>	<b>241.707.699,36</b>

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	2008	2007
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.039.400,34	41.020.402,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.835.562,29	2.967.431,70
c) aus Betreuungstätigkeit	4.789.245,11	399.947,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.465,63	0,00
	<b>52.707.673,37</b>	<b>44.387.781,57</b>
<b>2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen</b>	<b>-3.549.115,45</b>	<b>4.337.887,88</b>
	<b>49.158.557,92</b>	<b>48.725.669,45</b>
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>8.236.431,48</b>	<b>8.475.304,05</b>
	<b>57.394.989,40</b>	<b>57.200.973,50</b>
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.398.224,10	28.157.826,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.580.311,30	8.381.686,83
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.947,84	129.919,78
	<b>31.986.483,24</b>	<b>36.669.433,50</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	6.305.283,85	3.332.699,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 181.186,26; i. V. T€ 148)	1.795.615,78	1.052.562,02
	<b>8.100.899,63</b>	<b>4.385.261,08</b>
<b>6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>4.301.720,11</b>	<b>4.261.980,93</b>
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>4.205.474,61</b>	<b>2.741.961,47</b>
	<b>8.800.411,81</b>	<b>9.142.336,52</b>
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>1.604.508,25</b>	<b>1.395.428,59</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>596.431,76</b>	<b>417.618,83</b>
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.262.472,16</b>	<b>2.007.726,25</b>
	<b>-61.532,15</b>	<b>-194.678,83</b>
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.738.879,66</b>	<b>8.947.657,69</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>7.278.762,33</b>	<b>80.000,00</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>1.143.913,72</b>	<b>1.157.568,49</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>316.203,61</b>	<b>7.710.089,20</b>
<b>15. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>7.710.089,20</b>	<b>0,00</b>
<b>16. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen</b>	<b>58.243.390,20</b>	<b>257.400,00</b>
<b>17. Ausschüttung an Gesellschafter</b>	<b>65.696.079,40</b>	<b>0,00</b>
<b>18. Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter</b>	<b>257.400,00</b>	<b>257.400,00</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>316.203,61</b>	<b>7.710.089,20</b>

## Lagebericht

### Weltwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft hat sich 2008 merklich abgekühlt. Der reale Zuwachs der Produktion betrug 2,8 %. Dabei wurde der globale Konjunkturabschwung in erster Linie von Entwicklungen der bislang starken Volkswirtschaften dominiert. Finanzierungs- und Anlagestrategien wurden durch ein äußerst niedriges Zinsniveau begünstigt und führten immer stärker zu globalen und sektoralen Ungleichgewichten. Vor allem auf den Immobilienmärkten zeichneten sich immer stärker Überhitzungstendenzen ab. Mit dem Einsetzen eines drastischen Preisverfalls im Wohnimmobilien-segment der Vereinigten Staaten sowie einiger europäischer Länder spitzte sich die Situation auf den globalen Finanzmärkten 2008 derart zu, dass kurzzeitig der Zusammenbruch des Finanzsektors drohte. Obwohl Schwellenländer im Vergleich zu den Industrienationen robuste Wachstumskennziffern auswiesen, gelang es ihnen nicht, sich von der globalen Finanzkrise gänzlich abzukoppeln. Die Zuwachsraten ihrer Produktion lagen zwar noch über denen der Industrienationen, schwächten sich 2008 jedoch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,2 Prozentpunkte auf 6,6% ab.

### Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands

Die globale Finanzkrise traf die deutsche Wirtschaft in einer Phase der zyklischen Abkühlung. Während sich die Wirtschaftsentwicklung im ersten Quartal 2008 noch als kräftig und stabil erwies, trübte sich die Konjunkturperspektive im weiteren Jahresverlauf deutlich ein. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland belief sich 2008 auf 1,7%, wobei das erste Quartal 2008 den maßgeblichen Anteil an dem Ergebnis hat. Deutschland unterhält enge Handelsverbindungen zu Wirtschaftsräumen, die von den weltweiten rezessiven Entwicklungen besonders stark betroffen sind. Die krisenhafte Zuspitzung auf den globalen Finanzmärkten, der damit einhergehende Vermögenspreisverfall sowie der Anstieg der Rohstoffpreise in der ersten Jahreshälfte beeinträchtigten daher zunächst die exportorientierte deutsche Volkswirtschaft. Wachstumsimpulse kamen 2008 somit primär aus dem Inland.

Die Finanzkrise und die teilweise kollabierenden Immobilienmärkte hinterlassen deutliche Bremsspuren in der Realwirtschaft. Alle Indikatoren deuten auf einen weiteren konjunkturellen Abschwung hin, sodass das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands 2009 ein deutlich niedrigeres Niveau erreichen wird. Verschärfte Bedingungen bei der Kreditvergabe führen zu einer Verknappung und belasten die Wirtschaft. Die Folge ist eine Verlangsamung bzw. Kontraktion der Konsum- und Investitionsausgaben. Die Auslandsnachfrage ist weiterhin durch eine negative Entwicklung gekennzeichnet, konjunkturelle Impulse wären allenfalls aus einer dynamischen Binnennachfrage zu erwarten.

Als Folge der Rezession ist 2009 demnach mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote zu rechnen. Offen ist allerdings, inwieweit Reformen des Arbeitsmarktsektors und der hohe Bedarf an Fachkräften sich möglicherweise dämpfend auf den Abschwung auswirken.

### Situation der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat durch die Erschütterungen auf den Finanzmärkten anspruchsvolle Aufgaben zu lösen:

- Allem voran gilt es, trotz der zu erwartenden Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, den Erhalt der Attraktivität des angebotenen Wohnraums durch entsprechende Investitionsmaßnahmen zu sichern.
- Neben den zu erfüllenden kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen wächst der Druck auf

die Gesellschaften, die älteren Wohnungsbestände energetisch anzupassen. Der Sanierungsbedarf dieser Objekte in Verbindung mit einer restriktiven Kreditvergabe der Finanzinstitute erschwert das Liquiditäts- und Budgetmanagement der großen Bestandshalter jedoch erheblich.

- Schwach wachsende Einkommen sowie Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus. Ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen und damit einhergehende sinkende Haushaltsnettoeinkommen führen erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Mietausfallquote und einer sinkenden Nachfrage bei Wohnungsprivatisierungen.
- Des Weiteren führen stetig steigende Energiekosten dazu, dass sich das Budget der Mieter zur Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse entsprechend verkleinert.

Die gesamtwirtschaftliche Situation spiegelt sich auch im Wohnungsbau wider. Während die Umsätze im Wirtschaftsbau um 10 % und im öffentlichen Bau um 6 % zulegten, konnte im Wohnungsbau lediglich ein Plus von 1 % erzielt werden. Die Baugenehmigungen erreichten 2008 einen neuen Tiefstand. Von Januar bis Oktober wurden insgesamt 147.947 Genehmigungen erteilt, 2,7% weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

## Stellung der Gesellschaft

Die Gesellschaft weist mit rund 7.000 Wohnungen im Stadtgebiet eine bedeutende Stellung im Wohnungsmarkt 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 wird durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich umgesetzt. Die Bestandsaufwertung beinhaltet eine substanzielle und nachhaltige energetische Sanierung der Objekte. Hinzu kommt eine immer stärkere Ausrichtung an den sich immer mehr und 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 berücksichtigen neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.

## Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 bei Umsatzerlösen von 52,71 Mio. € ein Ergebnis in Höhe von 316 T€ erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Ergebnis resultiert aus der Zahlung einer pauschalen Abgeltungssteuer in Höhe von 7,475 Mio. €. Die liquiden Mittel haben sich nach Verrechnung mit den entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 um 9,2 Mio. € auf 268 T€ verringert. Dies resultiert aus der kurzfristigen Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredits in Höhe von 13.862 Mio. € bei der Wiesbadener Volksbank (ausgewiesen unter Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) zur Zahlung der Kapitalertragsteuer aus der Ausschüttung an die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH. Ein wesentlicher Punkt im abgelaufenen Wirtschaftsjahr war eine Ausschüttung an die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH in Höhe von rund 65,7 Mio. €. Der Betrag wurde teilweise mit den Ausleihungen an die WIM verrechnet.

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 31.12.2008 betrug der Wohnungsbestand 6.874 Mietwohnungen (31.12.2007: 7.028 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 431.956,45 m<sup>2</sup> (31.12.2007: 438.613,69 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich unverändert auf rund 62 m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr verzeichnete die Gesellschaft 819 Mieterwechsel (Vorjahr: 900 Mieterwechsel), dies entspricht 11,91% (Vorjahr: 12,81%) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2008 um 4,21 % gestiegen (im Vorjahr: 1,78 %) und beläuft sich Ende 2008 auf 5,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2007: 5,71 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und sozialen Wohnungsbau sowie aus dem Bezug der Bestandsneubauten mit einer höheren durchschnittlichen Miete.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2008 rund 240 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (im Vorjahr: 360 T€); dies entspricht ca. 0,6 % (im Vorjahr: 0,9 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 2.653 T€ (im Vorjahr: 2.067 T€). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 112 T€ (im Vorjahr: 159 T€), auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 2.503 T€ (im Vorjahr: 1.907 T€). Die Ursachen für den Anstieg des Leerstandes liegen im Wesentlichen im Leerstand wegen baulicher Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung, Abriss).

Die Leerstandsquote für den marktaktiven Leerstand beträgt 1,53 %, das entspricht 105 Wohnungen.

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten 5.914 T€ (im Vorjahr: 7.146 T€) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für offene Rechnungen in Höhe von 1.783 T€. Aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden 1,4 Mio. € entnommen.

### Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2008 wurden bei 12 Objekten Vollmodernisierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von 13,3 Mio. € angefallen.

Im Jahr 2009 finden weitere Kernsanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt 14,0 Mio. €.

Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten Jahren Kosten für Sanierungen und Vollmodernisierungen in Höhe von rund 13–15 Mio. € pro Jahr ein.

### Grundstücks- und Mietwohnungskäufe

Biebricher Allee/Josef-Brix-Straße

Die Gesellschaft hat im Jahr 2008 ein bebautes Erbbaugrundstück in der Biebricher Allee/Josef-Brix-Straße zum Preis von 979 T€ von der Aventis Real Estate GmbH erworben. Das Objekt wird privatisiert, die erste Wohnung ist bereits in 2008 verkauft worden.



### **Bau- und Verkaufsmaßnahmen**

In der Schinkelstraße 7, 15 und 17 wurden im Geschäftsjahr 37 Bestandswohnungen errichtet, die vollständig vermietet sind.

In der Schinkelstraße 19–25 wurde mit dem Bau von 45 Bestandswohnungen und 2 Gewerbeflächen begonnen, die in 2009 fertiggestellt werden.

Im Bereich Bauträgergeschäft sind im Berichtsjahr 16 Wohnungen in der Schinkelstraße fertiggestellt und verkauft worden.

Im Strohschnitterweg/Scholzweg wurden 10 Häuser verkauft. Von den übrigen 5 Häusern gingen 3 ins Anlagevermögen und sind komplett vermietet. Von den restlichen 2 Häusern wurde eins in 2009 verkauft, das letzte befindet sich noch im Umlaufvermögen.

### **Mietraumprivatisierung**

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 47 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 41 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2008. 6 Wohnungen werden im Jahr 2009 übertragen. Darüber hinaus lag bei 26 Wohnungen, die bereits im Geschäftsjahr 2007 verkauft worden waren, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2008.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist ein Veräußerungsvolumen von ca. 50 Wohnungen geplant.

### **Projektentwicklung**

Der Bereich Projektentwicklung hat im Berichtsjahr 2008 seine Tätigkeit 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 fortgeführt. So gingen von diesem Bereich die Entwicklungen für die Neubautätigkeit der GWW und weitere konzeptionelle Beratungstätigkeiten aus.

### **Leben und Wohnen im Alter**

Der im Geschäftsjahr 2006 gegründete Bereich Leben und Wohnen im Alter hat seine Weiterentwicklung vorangetrieben. Das Mieterservicebüro wird als feste Institution insbesondere von den älteren Mietern wahrgenommen. Kooperationen mit dem Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau, dem Arbeiter-Samariter-Bund und der Stadt Wiesbaden haben dazu beigetragen, dass sich die Dienstleistungsqualität für wohnbegleitende Services verbessert. In einem zusätzlichen Bürgerbüro in der Innenstadt Wiesbadens wird ab 2008 der Bereich Leben und Wohnen im Alter die Gesellschaften GWW und GeWeGe zusätzlich repräsentieren.

### **Verwaltung von Hausbesitz Dritter**

Die Gesellschaft war zum 31.12.2008 Verwalter von 809 Wohnungen (31.12.2007: 734 Wohnungen) und 17 sonstigen Einheiten.

## Mitarbeiter

Der Personalaufwand hat im Jahr 2008 insgesamt 8.101 T€ (im Vorjahr: 4.385 T€) betragen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen Folge der Übernahme der Mitarbeiter der Schwestergesellschaft GeWeGe.

Die Entlohnung der Mitarbeiter der GWW erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Leistungsorientierte Zahlungen erfolgen entsprechend einem Zielvereinbarungssystem. Eine Personalentwicklung erfolgt durch regelmäßige Schulungen.

Den Pensionsrückstellungen wurden 117 T€ (im Vorjahr: 106 T€) zugeführt und 127 T€ (im Vorjahr: 124 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 Ausschüttung an die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH hat die Vermögens- und Kapitalstruktur im vergangenen Geschäftsjahr stark geprägt.

Die Vermögensstruktur zum 31.12.2008 und im Vergleich zum Vorjahr ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	2008		2007
	T€	%	T€
Anlagevermögen	195.091	80,92	201.154
Umlaufvermögen	45.980	19,07	40.544
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,01	9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>241.084</b>	<b>100,00</b>	<b>241.708</b>
Fremdkapital			
(Rückstellungen, Verbindlichkeiten, RAP)	214.991	89,18	149.978
Reinvermögen am 31.12.2007	26.093	10,82	91.730

Es ergibt sich folgende Kapitalstruktur für das Geschäftsjahr 2008:

	2008		2007
	T€	%	T€
Eigenkapital	26.093	10,82	91.730
Rückstellungen	13.913	5,77	13.049
Verbindlichkeiten	201.076	83,40	136.927
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,01	1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>241.084</b>	<b>100,00</b>	<b>241.708</b>

## Wirtschaftliche Lage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen betrug zum 31.12.2008: 80,92 % zu 19,07 % (31.12.2007: 83,22 % zu 16,78 %).

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 27,13 Prozentpunkte auf 10,82 % verringert.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,2 Mio. € verringert.

Das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahrs 2008 war überwiegend geprägt durch Erträge aus Immobilienverkäufen des Bauträgergeschäfts, aus Mieterprivatisierung und den Erträgen aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände.

Der Rückgang des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um Mio. € 7.394 resultiert fast ausschließlich aus der Zahlung der EK 02-Steuer in Höhe von 7.475 Mio. €.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2008 durch interne 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 auch unter den schwierigen gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen weiterhin positiv. Sollte die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage über einen längeren Zeitraum fortbestehen, sind Auswirkungen im Bereich Immobilienverkäufe, z. B. Absatzschwierigkeiten denkbar. Ebenfalls kann es zu erhöhten Forderungsausfällen im Bereich der laufenden Mietzahlungen kommen.

## Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Die Forderungen aus Ausleihungen an die Hauptgesellschafterin, die WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Wiesbaden, stellen die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft dar. Am Bilanzstichtag ergab sich insoweit eine Gesamtforderung in Höhe von 18,5 Mio. €, bestehend aus 5 Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen geschlossen.

Die Darlehensforderung an das Schwesterunternehmen, die GeWeGe, betrug zum Bilanzstichtag 4,3 Mio. €.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2008: 134.399 T€, zum 31. Dezember 2007: 115.942 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses 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 Zahlungstromschwankungen, die einer besonderen Absicherung bedürfen, erkennbar.

## Risiko- und Chancenmanagement

Trotz der angespannten Gesamtwirtschaftslage ist es bis heute nicht zu gestiegenen Forderungsausfällen gekommen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist nicht gefährdet.

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 gemäß § 289 Abs. 2 HGB

### **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 mit Fachhochschulen und Universitäten im Rhein-Main-Gebiet statt. Des Weiteren ist die GWW seit mehreren Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Leitmesse EXPO REAL als Mitaussteller vertreten.

## Ausblick

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

Weiterhin wird für die Unternehmensgruppe GeWeGe/GWW eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Die geplanten Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2009 und 2010 werden weiterhin deutlich positiv bleiben.

Wiesbaden, den 31. März 2009

Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

## Jahresabschluss 2008

- 20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
  - Bilanz 2008
  - Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  
- 23 **Lagebericht**
  - Weltwirtschaftliche Lage
  - Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands
  - Situation der Wohnungswirtschaft
  - Stellung der Gesellschaft
  - Beurteilung der Geschäftsentwicklung
  - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
  - Mitarbeiter
  - Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur
  - Wirtschaftliche Lage
  - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
  - Risiko- und Chancenmanagement
  - Sonstige Angaben
  - Ausblick
  
- 32 **Anhang**
  - Allgemeine Angaben
  - Angaben zur Bilanz
  - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  - Sonstige Angaben
  
- 42 **Organe der Gesellschaft**
  - Mitglieder des Aufsichtsrats
  - Mitglieder der Geschäftsführung
  - Mutterunternehmen
  - Bericht des Aufsichtsrats
  
- 45 **Bestätigungsvermerk**

## 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.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdaueremethode, für nach 1990 fertiggestellte Objekte teilweise auch degressiv.

Gesamtnutzungsdauern betragen:		
bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn	bis zum 31.12.1990	80 Jahre
bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn	nach dem 31.12.1990	50 Jahre
Ausgenommen sind folgende Objekte:		
1. Hochhaus (BJ 1968)	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
2. Altenwohnanlage (BJ 1958)	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen wurden 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 Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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



Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags für Leerstände und Abrechnungsrisiken bewertet worden.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden. Diese wurden unter Anwendung des Lifo-Verfahrens (last in – first out) ermittelt. Reparaturmaterialien sind zu Einzelanschaffungspreisen bewertet worden.

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

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 Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck angesetzt worden.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2008 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## Angaben zur Bilanz

## I. Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2008	Zugänge Geschäftsjahr 2008	Abgänge Geschäftsjahr 2008	Um- buchungen 2008	Um- widmungen 2008	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2008
A. Anlagevermögen	€	€	€	€ (+/-)	€ (+/-)	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	360.929,11	320.761,01	0,00	0,00	0,00	681.690,12
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	275.403.387,75	6.367.658,29	3.405.587,59	5.604.457,49	901.904,23 <sup>2</sup>	284.871.820,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.374.355,81	477.853,77	0,00	0,00	0,00	6.852.209,58
3. Grundstücke ohne Bauten	1.961,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.961,68
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.815.178,44	393.252,90	75.077,72	0,00	0,00	2.133.353,62
5. Anlagen im Bau	2.014.664,55	5.500.138,16	0,00	-5.150.203,98	0,00 <sup>3</sup>	2.364.598,73
6. Bauvorbereitungskosten	151.710,43	417.670,43	0,00	-454.253,51	0,00	115.127,35
	<b>285.761.258,66</b>	<b>13.156.573,55</b>	<b>3.480.665,31</b>	<b>0,00</b>	<b>901.904,23</b>	<b>296.339.071,13</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00	4.300.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	4.300.000,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	33.654.630,58	2.937.000,00	18.103.105,39 <sup>1</sup>	0,00	0,00	18.488.525,19
3. Sonstige Ausleihungen	41.993,62	0,00	4.283,93 <sup>1</sup>	0,00	0,00	37.709,69
4. Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
5. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>36.697.604,20</b>	<b>7.237.000,00</b>	<b>21.107.389,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.827.214,88</b>
<b>Gesamt</b>	<b>322.819.791,97</b>	<b>20.714.334,56</b>	<b>24.588.054,63</b>	<b>0,00</b>	<b>901.904,23</b>	<b>319.847.976,13</b>

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2008 4.916 Wohnungen frei finanziert und 1.958 Wohnungen preisgebunden.

AfA (kumuliert) 01.01.2008	AfA Zugang 2008	AfA Abgang 2008	AfA Umbuchungen 2008	AfA Umwidmungen 2008	AfA (kumuliert) 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 31.12.2007
€	€	€	€ (+/-)	€ (+/-)	€	€	€
242.405,56	128.262,01	0,00	0,00	0,00	370.667,57	311.022,55	118.523,55
118.438.236,93	3.837.651,43	1.134.915,46	100,68	0,00	121.141.073,58	163.730.746,59	156.965.150,82
1.763.318,41	160.292,77	0,00	0,00	0,00	1.923.611,18	4.928.598,40	4.611.037,40
1.960,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.960,68	1,00	1,00
1.219.644,63	175.513,90	75.077,72	0,00	0,00	1.320.080,81	813.272,81	595.533,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.364.598,73	2.014.664,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.127,35	151.710,43
<b>121.423.160,65</b>	<b>4.173.458,10</b>	<b>1.209.993,18</b>	<b>100,68</b>	<b>0,00</b>	<b>124.386.726,25</b>	<b>171.952.344,88</b>	<b>164.338.098,01</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.300.000,00	3.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.488.525,19	33.654.630,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.709,69	41.993,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.827.214,88	36.697.604,20
<b>121.665.566,21</b>	<b>4.301.720,11</b>	<b>1.209.993,18</b>	<b>100,68</b>	<b>0,00</b>	<b>124.757.393,82</b>	<b>195.090.582,31</b>	<b>210.154.225,76</b>

<sup>1</sup>Tilgungen.  
<sup>2</sup>Umbuchung ins AV.  
<sup>3</sup>Umbuchung Anlagen im Bau.

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das Verwaltungsgebäude sowie Garagen, Kfz-Stellplätze und eine Infobox im Gebiet Weidenborn ausgewiesen.

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



## 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 4.669 € (im Vorjahr: 21.100 €) sowie Reparaturmaterial in Höhe von 6.841,69 € (im Vorjahr: 3.202,38 €) ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	31.12.2008	31.12.2008	Vorjahr
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	RLZ über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	491.932,18	122.068,25	78.992,56
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	802.277,85	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	574,77	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	194.837,89	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	13.977.245,28	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.551.979,86	1.122.285,68	1.122.285,68
<b>Gesamt</b>	<b>18.018.847,83</b>	<b>1.201.278,24</b>	<b>1.235.675,23</b>

Die Forderung gegen den Gesellschafter betrifft die Kapitalertragsteuer aus der Gewinnausschüttung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von 1.134.091,18 € (im Vorjahr: 1.457.412,39 €) gegenüber verbundenen Unternehmen und beruhen auf einer Hinterlegung einer Betriebskostenvorauszahlung.

## 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.

	01.01.2008		31.12.2008
	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	60.427.194,34	-58.243.390,20	2.183.804,14
<b>Gesamt</b>	<b>78.907.055,43</b>	<b>-58.243.390,20</b>	<b>20.663.665,23</b>

Den Gewinnrücklagen wurde der Jahresüberschuss 2007 in Höhe von 7.710 T€ zugewiesen. Außerdem wurden aus den Gewinnrücklagen die Gewinnausschüttung an die WIM Wiesbadener

Immobilienmanagement GmbH in Höhe von 65.696 T€ sowie die Ausgleichszahlung an die Minderheits-gesellschafter von 257 T€ entnommen.

#### IV. Rückstellungen

##### Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2008	Übernahme der GeWeGe	Verbrauch 2008	Auflösung 2008	Zuführung 2008	Stand 31.12.2008
	€	€	€	€	€	€
Pension	1.176.354,00		-126.863,81	0,00	116.556,81	1.166.047,00
Jubiläen	10.796,00		0,00	-10.796,00	0,00	0,00
Steuer	80.000,00		0,00	-80.000,00	0,00	0,00
Bauinstandhaltung	9.179.740,06		-1.406.067,74	0,00	0,00	7.773.672,32
Noch anfallende Bau- kosten für verkaufte ETWs	23.858,43		0,00	-23.858,43	0,00	0,00
Betriebskosten	47.356,51		-47.356,51	0,00	0,00	0,00
Ausstehende Rechnungen						
Instandhaltung	966.398,39		-797.932,62	-168.465,77	1.783.440,00	1.783.440,00
Schönheitsinstandh. BV 90 und 278	176.082,78		-135.368,66	-4.000,00	0,00	36.714,12
Gewährleistung	159.000,00		0,00	0,00	157.000,00	316.000,00
Sachliche Verwaltungs- kosten	633.600,00		0,00	0,00	13.950,00	647.550,00
Prüfungskosten	38.500,00		-38.500,00	0,00	45.000,00	45.000,00
Nicht genommenen Urlaub	157.000,00	136.872,04	-293.872,04	0,00	220.000,00	220.000,00
Interne Jahres- abschlusskosten	36.000,00		-36.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Altersteilzeit	146.300,00	262.745,00	0,00	-87.645,00	0,00	321.400,00
Überstunden	23.500,00		-23.500,00	0,00	28.500,00	28.500,00
Steuerberatung	48.000,00		-48.000,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Berufsgenossenschafts- beiträge	30.000,00		-24.413,63	-5.586,37	24.000,00	24.000,00
Prozessrisiken	116.525,05		-31.978,38	-14.175,05	40.000,00	110.371,62
Ausstehende Rechnungen Neubau	0,00		0,00	0,00	1.349.846,36	1.349.846,36
<b>Gesamt</b>	<b>13.049.011,22</b>	<b>399.617,04</b>	<b>-3.009.853,39</b>	<b>-394.526,62</b>	<b>3.868.293,17</b>	<b>13.912.541,42</b>

## V. Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel

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

	Gesamtbetrag 2008	RLZ unter 1 Jahr	RLZ 1–5 Jahre	RLZ über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
(Vorjahreszahlen in Klammern)	€	€	€	€	€	
Gegenüber Kreditinstituten	102.254.831,54 (81.461.437,79)	22.168.311,89 (7.998.330,71)	14.751.744,47 (12.496.779,85)	65.334.775,18 (60.966.327,23)	69.529.139,84 (77.137.584,39)	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern	32.143.765,11 (34.480.575,42)	494.421,46 (2.370.191,96)	1.845.680,37 (1.849.624,57)	29.803.663,28 (30.260.758,89)	31.782.824,16 (34.109.667,39)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.291.009,30 (12.223.569,56)	10.291.009,30 (12.223.569,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Vermietung	646.363,46 (761.765,10)	646.363,46 (761.765,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Betreuungs- tätigkeit	12.295,15 (54.929,76)	12.295,15 (54.929,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Lieferungen und Leistungen	7.234.956,39 (7.629.473,72)	7.234.956,39 (7.629.473,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gegenüber Gesellschaftern	48.075.302,24 (203.088,60)	48.075.302,24 (203.088,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	417.556,35 (112.609,80)	417.556,35 (112.609,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>201.076.079,54</b> (136.927.449,75)	<b>89.340.216,24</b> (31.353.959,21)	<b>16.597.424,84</b> (14.346.404,42)	<b>95.138.438,46</b> (91.227.086,12)	<b>101.311.964,00</b> (111.247.251,78)	

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

Ein Teilbetrag der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht in Höhe von 2.824.719,52 T€ (Vorjahr: 2.630 T€) gegenüber verbundenen Unternehmen. Sie enthalten Rechnungen für die Hausbewirtschaftung. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter enthalten Darlehen, die im Zuge der Verrechnung der Gewinnausschüttung übernommen werden.

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

## Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

### I. Umsatzerlöse

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

	2008	2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Mieten	29.416.466,11	29.790.349,00
Gebühren und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	10.433.424,72	10.878.267,51
Andere (ausschließlich Zuschüsse)	189.509,51	351.786,16
<b>Gesamt</b>	<b>40.039.400,34</b>	<b>41.020.402,67</b>

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.

### II. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (in €) stellen sich wie folgt dar:

	2008	2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des AV	7.223.308,58	7.232.846,59
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	394.526,62	594.655,40
Übrige	618.596,28	647.802,06
<b>Gesamt</b>	<b>8.236.431,48</b>	<b>8.475.304,05</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 436 T€ enthalten.

### III. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2008	2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Betriebskosten	10.836.060,47	10.015.823,34
Instandhaltungskosten	17.362.496,66	17.942.950,18
Andere	199.666,97	199.053,37
<b>Gesamt</b>	<b>28.398.224,10</b>	<b>28.157.826,89</b>

#### IV. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 957 T€ aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie in Höhe von 35 T€ für frühere Jahre enthalten.

#### V. Finanzergebnis

Die Zusammensetzung des Finanzergebnisses (in €) stellt sich wie folgt dar:

	2008	2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon von verbundenen Unternehmen		
145.620,81 € (Vorjahr: 103.245,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
1.457.195,70 € (Vorjahr: 1.290.305,96 €)	1.604.508,25	1.395.428,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon von verbundenen Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	596.431,76	417.618,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2.262.472,16	2.007.726,25
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-61.532,15</b>	<b>-194.678,83</b>

#### VI. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Zahlung der EK-02-Steuer.

#### VII. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

#### VIII. Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 316.203,61 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.



## Sonstige Angaben

### I. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestanden aufgrund erhaltener Mietkautionen Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2008 in Höhe von 3.909 T€ (im Vorjahr: 3.807 T€).

### II. Haftungsverhältnisse

Es bestehen aufgrund durchgeführter Privatisierungen Rücknahmeverpflichtungen am 31.12.2008 in Höhe von 5.463 T€ (im Vorjahr: 5.403 T€).

### III. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2008
	Gesamtbetrag
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	3.058.000,00
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	41.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.099.000,00</b>

### IV. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

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

	2008	2007
	Anzahl	Anzahl
Vollzeit-Mitarbeiter	112	62
Teilzeit-Mitarbeiter	20	12
Nebenberufliche Mitarbeiter	54	9
Auszubildende	11	8
<b>Gesamt</b>	<b>197</b>	<b>91</b>

## Die Organe der Gesellschaft

### Mitglieder des Aufsichtsrats

**Dr. Helmut Müller**

Oberbürgermeister 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 –

**Dr. Stefan John**

Rechtsanwalt, Mitglied des Vorstands  
der Dyckerhoff AG

**Arno Goßmann**

Stadtrat der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

**Hannelore Milch**

Stadtverordnete FDP der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

**Peter Luef**

Geschäftsführer der Betriebs- und  
Baugesellschaft mbH

**Karl Braun**

Stadtverordneter Bündnis 90/Die Grünen  
der Landeshauptstadt Wiesbaden

**Bernhard Lorenz**

Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

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

## Mitglieder der Geschäftsführung

**Dr. Mathias Müller**  
Hofheim am Taunus

**Xaver Braun**  
Nieder-Olm

Unternehmensentwicklung  
Finanzen/Controlling  
Marketing/PR  
IT

Immobilienmanagement

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

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 127 T€ (im Vorjahr: 124 T€). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe beliefen sich am 31.12.2008 auf 1.166 T€ (im Vorjahr: 1.176 T€).

## Mutterunternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der WVV Wiesbaden Holding GmbH, Wiesbaden, einbezogen. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

Wiesbaden, den 31. März 2009  
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.

Im Geschäftsjahr 2008 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats sowie eine Sitzung seiner Ausschüsse stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2008 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 3. April 2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 12. Juni 2009 den Prüfungsbericht. Das Jahresergebnis (= Bilanzgewinn) beträgt € 316.203,61. Mit diesen Unterlagen befassten sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in ihrer vorbereitenden Sitzung am 21. April 2009. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats nahm die PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die PricewaterhouseCoopers AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 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 12. Juni 2009 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, den 12. Juni 2009  
Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 3. April 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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.

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Raimund Kleine  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Wißenbach  
Wirtschaftsprüfer



A large, stylized ampersand (&) graphic in a lighter shade of blue, centered on a dark blue background. The ampersand is composed of thick, rounded strokes and is positioned behind the text.

Geschäftsbericht 2008