

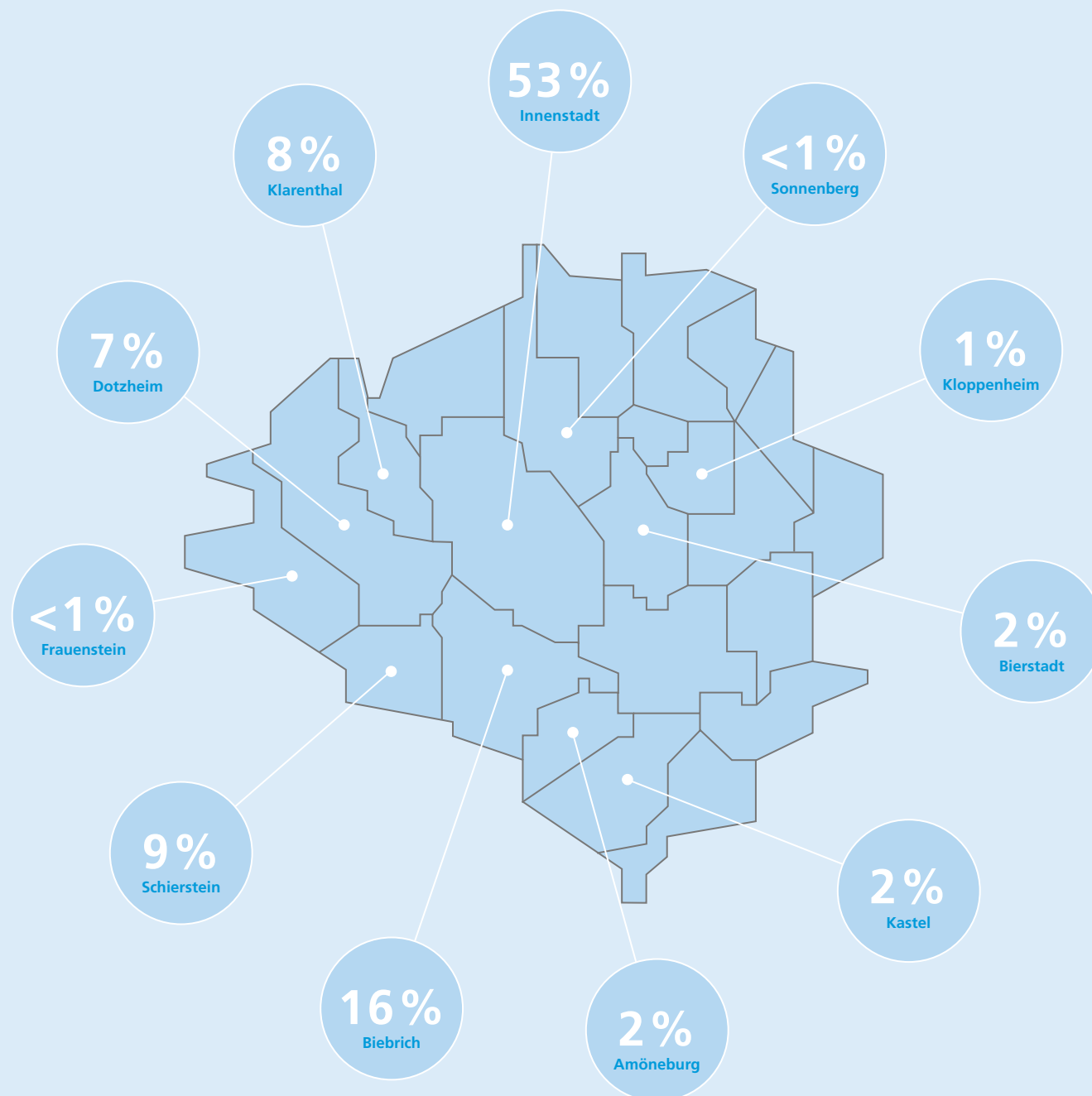


Geschäftsbericht 2003

GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Lebensqualität ist der Begriff, der die Forderung nach einer differenzierten Betrachtungsweise bei der Bewertung quantitativer Wirtschaftsziele und ihren Wirkungen zum Inhalt hat. Wirtschafts- und gesellschaftspolitische Leitgröße sollte weniger die Ausschöpfung quantitativen wirtschaftlichen Wachstums und materiellen Lebensstandards sein als vielmehr die Verbesserung der qualitativen Lebensbedingungen für den Menschen.

Der Wohnungsbestand der GWW in Wiesbaden.



Sehr geehrte Damen und Herren,

die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2003 zurück – und das nicht ohne Grund. Der vorliegende Geschäftsbericht soll Ihnen einen informativen Einblick geben, wie die GWW ihre gesteckten Ziele erreicht hat. In diesem Zusammenhang ein paar Anmerkungen vorneweg: Ursächlich für den Unternehmenserfolg der GWW ist in erster Linie das konsequente und bedarfsge-rechte Bestandsmanagement der letzten Jahre gewesen. Den Bürgern bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist eine soziale Verantwortung, der sich die GWW auf Grund ihrer Historie in besonderem Maße verpflichtet fühlt. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern, denn die Lebensqualität einer Stadt wird maßgeblich durch eine ausgewogene soziale Balance in den Stadtteilen geprägt und sicher-gestellt. Dafür leistet die GWW einen wertvollen Beitrag. Mit rund 7.600 Wohnungen und 70 Gewerbeimmo-bilien im eigenen Bestand avancierte das Unternehmen seit seiner Gründung 1949 zum größten Wohnungs-unternehmen der hessischen Landeshauptstadt. Die Position der GWW als wettbewerbsfähiger Anbieter gilt es nunmehr weiter auszubauen und zu festigen.



2003 war für die GWW ein richtungsweisendes und ereignisreiches Jahr. So wurden entscheidende Weichenstellungen vollzogen, die sowohl das Unternehmen selbst als auch seine Kunden betreffen. Im Vordergrund stand zunächst eine Optimierung der internen Prozessabläufe. Das erklärte Ziel: den Interessen des „Kunden Mieter“ effizienter und gezielter Rechnung tragen zu können. Dazu wurden neue Aufgaben-bereiche geschaffen, die Zuständigkeiten thematisch zusammengefasst und Abläufe entsprechend strukturiert. Erfreulicherweise ist das gelungen, ohne die Zahl der Mitarbeiter – entgegen dem allgemeinen Trend – zu verringern.

Eine der wesentlichen Aufgaben der GWW ist nach wie vor die wertsteigernde Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, die prognostizierte demografische Entwicklung, der zunehmen-de Wettbewerb von Städten und Regionen untereinander verlangen jedoch eine Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie. Die GWW will sich daher verstärkt den Aufgaben eines aktiven Portfoliomanagements widmen. Was ist darunter zu ver- stehen? In einem ersten Schritt wird eine sozialverträgliche Privatisierung angestrebt,

das heißt ausschließlich interessierten Mietern „ihre“ Wohnung zum Kauf angeboten. Spekulationsgeschäfte sind auf diese Art ausgeschlossen. In einem nächsten Schritt lassen sich mit den erzielten Erlösen sodann neue Projekte finanzieren bzw. realisieren. Das Segment Wohnimmobilien bildet hierbei weiterhin den Tätigkeitsschwerpunkt. Somit wird es der GWW sukzessive gelingen, ihr Portfolio zu verjüngen und die Ertragskraft langfristig zu stärken.

Der Aufsichtsrat ist stolz auf die positive Entwicklung der GWW. Und wir sind zuversichtlich, dass das Unter- nehmen mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung seiner Strategien auf dem richtigen Weg ist. Der regel- mäßige offene und konstruktive Dialog mit der Geschäftsführung ist dabei eine unverzichtbare Maßnahme, die Erfolgsaussichten geplanter Projekte und Vorhaben zu diskutieren und zu analysieren.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitern, die ihren persönlichen Beitrag für den erfolgreichen Geschäftsverlauf 2003 geleistet haben, sowie den Kunden und Geschäftsfreunden der GWW für das entgegengebrachte Vertrauen. Ganz besonders dankt der Aufsichtsrat Geschäftsführer Heinz Ludden für seinen Einsatz und die geleistete Arbeit zum Wohle und Erfolg der GWW. Herr Ludden tritt nach 22-jähriger Tätigkeit in den verdien- ten Ruhestand. Die Aufgaben werden von Herrn Dr. Mathias Müller übernommen, der dem Unternehmen bereits beratend zur Seite stand.

Wiesbaden, 30. Juni 2004

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Helmut G. Müller



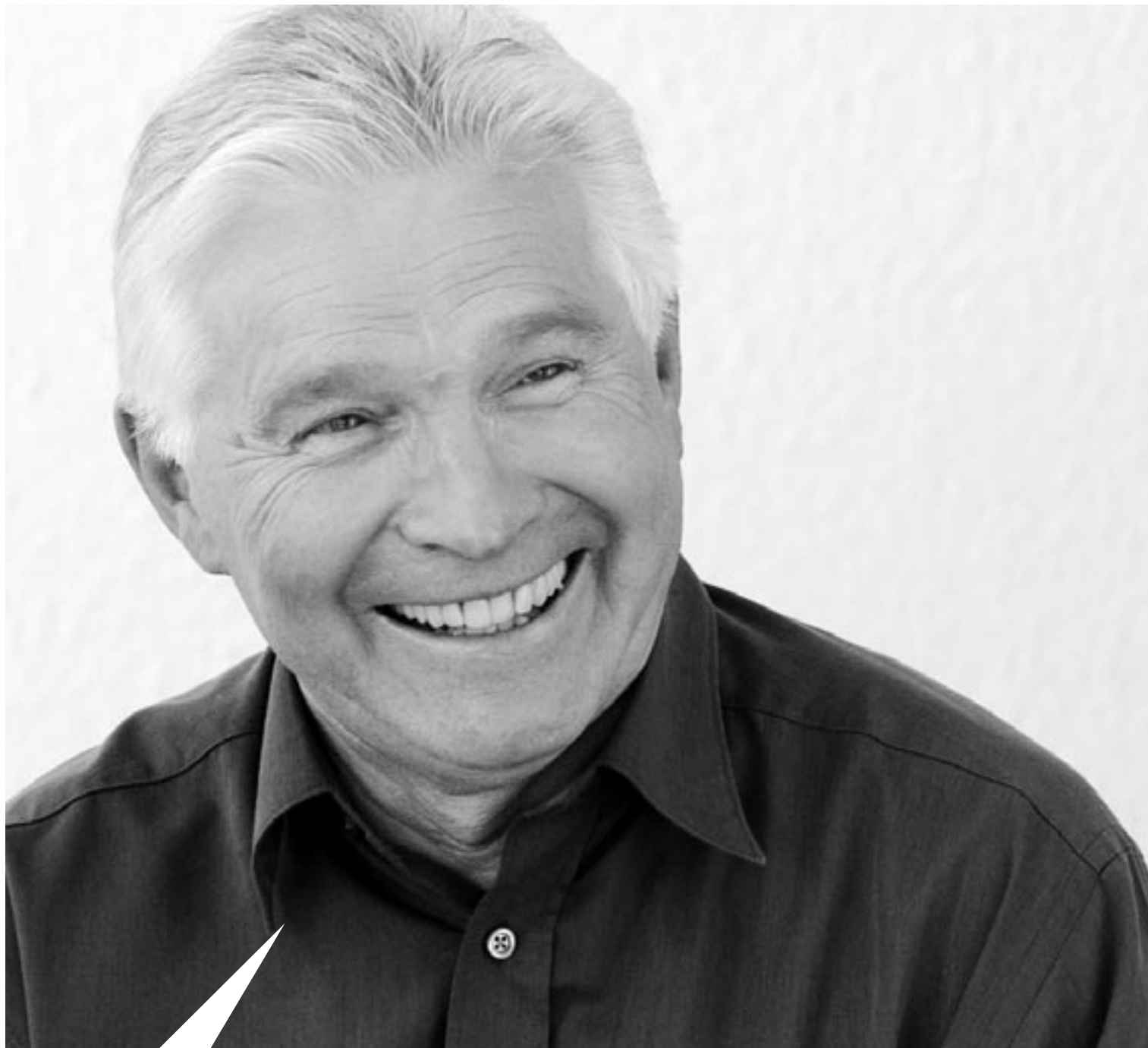
Lieselotte Boeck GWW-Mitarbeiterin, Frontoffice

Gewinnen ist immer auch Teamarbeit.



Inhalt.

03	Vorwort.
06	Unternehmen. Historie Kerngeschäft Aufgabenstellungen Unternehmensstrategie
10	Mitarbeiter und Organisation. Struktur Human Resources Personalaufwand Gesellschafterwechsel Die GWW im Dialog
14	Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft. Standort Wiesbaden Wohnungsbestand und -verwaltung Modernisierungen Mietpreisentwicklung
19	Ausblick. Zukünftige Aufgaben Geschäftstätigkeit 2004 Wechsel in der Geschäftsführung
	Jahresabschluss 2003
24	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung. Bilanz 2003 Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Lage
28	Anhang. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Verflechtungen mit verbundenen Unternehmen Sonstige Angaben
34	Organe. Aufsichtsrat / Geschäftsführer / Prokuristen Bericht des Aufsichtsrates
37	Bestätigungsvermerk.



Fritz Klees GWW-Mieter seit 1961

Vertrauen setzt Kontinuität voraus.



Unternehmen.

Von Beginn an wurde bei der GWW großer Wert darauf gelegt, dass sich die Menschen in ihrem neuen Zuhause auch wohl fühlen. So waren die Wohnungen in aller Regel größer und besser ausgestattet, als es seinerzeit gemeinhin üblich bzw. vorgesehen war. Wie sich im Laufe der Zeit herausstellte, ist dies eine sehr weitsichtige Entscheidung gewesen. Die Fluktuation ist vergleichsweise gering, nicht wenige Mieter sind der GWW seit vielen Jahren treu geblieben.

Nachdem der große Nachfrageüberhang in den 70er und 80er Jahren durch eine verstärkte Bautätigkeit aufgefangen werden konnte, hat sich das Hauptbetätigungsfeld der Wohnungsbau-Gesellschaft verlagert. Der Wohnungsmarkt galt nahezu als ausgeglichen, der Neubau von bezahlbarem Wohnraum war nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang erforderlich. Dement-

sprechend haben sich auch die Aktivitäten der GWW verändert. Im Fokus stand nunmehr die aktive Bewirtschaftung und Verwaltung des Bestandes, Neubaumaßnahmen spielten eher eine untergeordnete Rolle. Konstante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben dazu beigetragen, die Bestände in einem zeitgemäßen Standard zu halten.

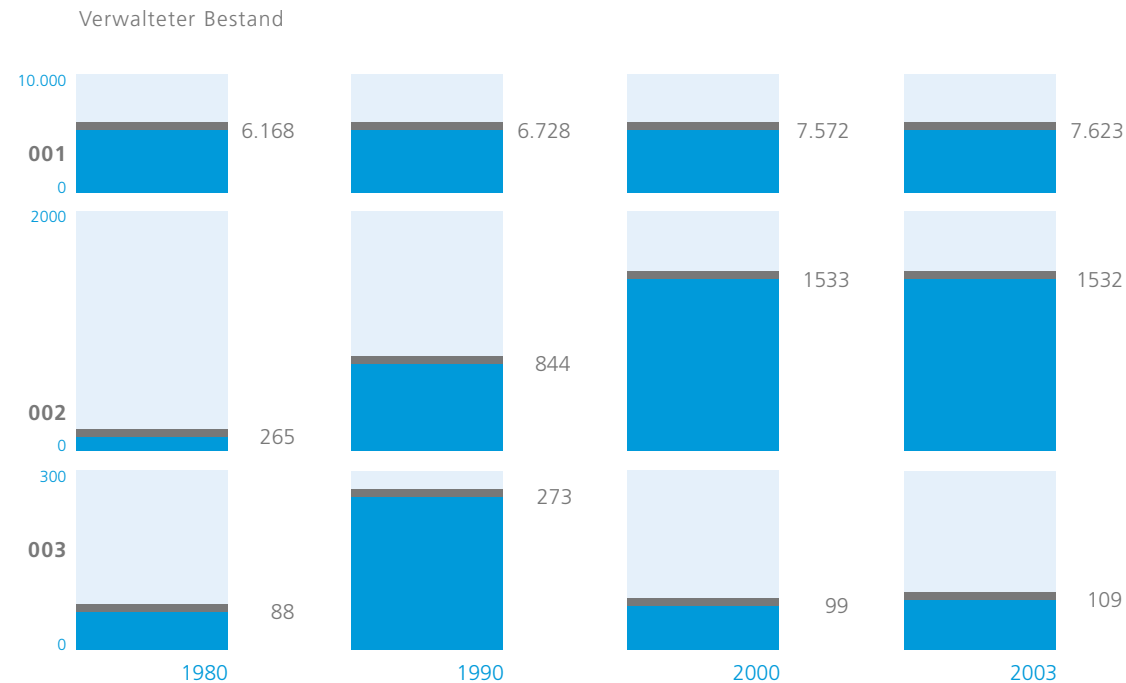
Historie der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft

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

Wohnimmobilien gehören zum Kerngeschäft

Neben dem Bau von Mietwohnungen hat die GWW auch Eigenheim-Projekte realisiert und Eigentumswohnungen geschaffen. Zudem übernahm das Unternehmen teilweise Sonderaufgaben, wie zum Beispiel den Wiederaufbau des Kurhaus-Südflügels oder aber die fachliche Betreuung der ersten beiden BKA-Bauabschnitte. Doch ungeachtet dessen bilden Wohnimmobilien nach wie vor das Kerngeschäft der GWW. Mit weit über 7.000 Einheiten im Bestand ist das Unternehmen im Stadtgebiet von Wiesbaden mittlerweile der größte Investor und Vermieter von Wohnimmobilien. Beständigkeit, profunde Marktkenntnis und die hohe Professionalität der Mitarbeiter bilden das solide Fundament und die Stärke der GWW. Zu ihren Aufgaben zählt zweifelsohne immer noch die Versorgung der „breiten Bevölkerungsschichten“ mit Wohnraum. Um sich allerdings weiterhin als

ertragsstarkes und zukunftsfähiges Unternehmen positionieren zu können, ist es erforderlich, die Versorgungsaufgabe nicht ausschließlich auf die bisherigen Wohnkonzepte zu beschränken. Vielmehr ist es notwendig, einen Schritt weiterzugehen und Visionen für die Zukunft zu entwerfen. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die GWW als kundenorientierter Dienstleister versteht. Es ist daher unverzichtbar, Trends, Tendenzen und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, zu analysieren und Lösungskonzepte für die sich daraus ergebenden Fragestellungen zu entwerfen. Denn die Qualität der Kundenorientierung eines Wohnungsbauunternehmens muss sich in letzter Konsequenz auch daran messen lassen, ob der angebotene Wohnraum tatsächlich nachfragegerecht ist.



001 eig. WE
 002 SE (Gewerbeobjekte, Garagen- und Stellplätze)
 003 für Dritte

Was kommt nach Cocooning?

Die Ansprüche und Anforderungen an das Wohnen unterliegen einem permanenten Wandel. Deutlich wird dies unter anderem an dem wachsenden Bedürfnis des Einzelnen nach Großzügigkeit und mehr Platz. Während 1965 jedem Bürger im Schnitt nur rund 20 m² Wohnfläche zur Verfügung standen, waren es gut 30 Jahre später mit fast 40 m² pro Kopf schon doppelt so viel. Doch die wachsende Durchschnittsgröße einer Wohnung ist nicht das einzige Kriterium, an dem sich die fortschreitenden Veränderungen der Wohnbedürfnisse ablesen lassen. Auch das Wohnverhalten an sich unterliegt einem stetigen Wandlungsprozess. Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung sind dabei wesentliche Indikationen, Trends frühzeitig erkennen zu können. Weltweite politische Unsicherheiten, anhaltend hohe Arbeitslosigkeit sowie trübe Konjunkturaussichten haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich die Menschen zunehmend nach Sicherheit, Geborgenheit und Vertrautheit sehnen. Der Wohntrend lautete: Rückzug in die eigenen vier Wände. Cocooning, das „Sich-Einigen“, ist das Schlagwort eines neuen Lebensstils geworden.

Die zentralen Fragen lauten nunmehr: Mit welchen Veränderungen muss die Wohnungswirtschaft in Zukunft rechnen? Welche Aufgaben sind von den Wohnungsbaugesellschaften zu bewältigen? Und wie können sie ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig steigern? Nach den aktuellen Prognosen über die demografische Entwicklung nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland in den nächsten Jahren unzweifelhaft spürbar ab. Gleichzeitig wird die Gesellschaft durch einen zunehmenden Anteil von Älteren, das heißt der über 65-jährigen, geprägt. Und nach neuesten Untersuchungen bevorzugen Senioren ein

selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden – vorausgesetzt, sie bedürfen keiner Pflege. Ferner dürfen die Wanderungsbewegungen in die Metropol-Regionen nicht außer Acht gelassen werden. Anzeichen dafür, dass erwerbsfähige Menschen verstärkt dort hinziehen, wo sie noch Arbeit finden, gibt es bereits heute. Aus diesen und den ökonomischen Entwicklungstendenzen lassen sich wohnungspolitische Herausforderungen ableiten, denen sich auch die GWW als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen stellen will.

Fest steht: Wohnimmobilienkonzepte, die dem Anspruch gerecht werden wollen, langfristig und nachhaltig vermarktungsfähig zu sein, müssen sich einerseits durch ein hohes Maß an Flexibilität auszeichnen. Denn Wünsche, Bedürfnisse und Ansprüche unterliegen einem immer schnelleren Wandel und sind zudem nicht immer eindeutig einem Trend zuzuordnen. Andererseits müssen die Wohnungsmodelle von morgen noch mehr auf den Nutzer und seine spezifischen Bedürfnisse bzw. seine Lebenssituation ausgerichtet werden. Dieses Spannungsverhältnis ist im Bereich der Gewerbeimmobilien durchaus bekannt.

Ein wesentliches Element der GWW-Unternehmensstrategie ist daher, die vorhandene Kompetenz und Stärke im Wohnungsbau zu festigen und zu erweitern, indem sie sich Schritt für Schritt den sich verändernden Rahmenbedingungen anpasst. Das umfasst zum einen die Aufgabe, nachfragegerechten Wohnraum anzubieten – mithin an neuen Konzepten zu arbeiten. Zum anderen ist sich die GWW auch ihrer Verantwortung bewusst, in den Stadtquartieren für eine soziale Balance zu sorgen. Sie versteht sich folglich auch als ein wichtiger Impulsgeber für die Stadtentwicklung.



Kommunikation erfordert die Bereitschaft zum Dialog.

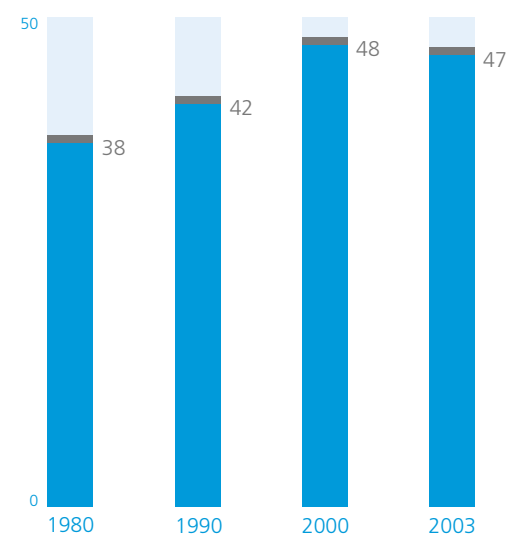
Sonja Witterstein GWW-Mitarbeiterin, Backoffice



Mitarbeiter und Organisation.

Seit Gründung der Gesellschaft ist die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter kontinuierlich angestiegen und entgegen dem allgemeinen Trend seit 2000 nahezu konstant geblieben. Im Durchschnitt beschäftigte die GWW 47 Mitarbeiter und fünf Auszubildende pro Jahr. Mit der Geschäftsleitung des Unternehmens sind drei Prokuristen und ein Geschäftsführer betraut.

Mitarbeiterentwicklung



Mitarbeiter ohne Auszubildende (2003 = 6) und geringfügig Beschäftigte (2003 = 9)

Management. Auch juristische Kurse aus dem Bereich des Mietrechts standen 2003 auf dem Weiterbildungsprogramm der GWW-Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr hat sich die GWW bezüglich ihrer internen Prozessabläufe einer kritischen Überprüfung unterzogen. Eines der Ziele lautete, das Tätigkeitsspektrum des Unternehmens noch mehr auf den „Kunden Mieter“ auszurichten. Dabei konnten Optimierungspotenziale identifiziert werden, die wichtige Anhaltspunkte für eine Neustrukturierung der Unternehmensorganisation lieferten. Die Struktur der GWW sieht nunmehr mit dem Front- und Backoffice zwei Kernbereiche vor, die jeweils in weitere aufgabenspezifische Teilbereiche untergliedert sind (siehe auch Organigramm). Den zentralen Schwerpunkt des Frontoffice bilden fünf Teams, die für die Belange der Mieter verantwortlich zeichnen. Jedes Team setzt sich wiederum aus vier Mitarbeitern zusammen, die kaufmännisches bzw. technisches Know-how vereinen. Das interdisziplinäre Zusammenarbeiten soll den zeitnahen internen Austausch von Wissen sowie das eigenverantwortliche, partnerschaftliche Handeln der Mitarbeiter fördern. Auch für den Mieter stellt diese Organisationsstruktur eine deutliche Verbesserung dar. Das zuständige Team fungiert als Ansprechpartner für sämtliche Fragestellungen und bietet dem Mieter somit nach dem „Full-Service-Prinzip“ die Lösung aus einer Hand.

Mit dem Ziel, den Dienst am und für den Mieter erheblich zu verbessern, wurde im Zuge der verstärkten Kundenausrichtung ein entsprechendes Maßnahmenkonzept entwickelt. Darin sind unter anderem folgende Aktionen vorgesehen:

- Informationen über zur Verfügung stehende Mietwohnungen sollen online abrufbar sein.

Pflege und Investitionen in die Human Resources gewinnen im Wirtschaftsleben zunehmend an Bedeutung. Der Erfolg eines Unternehmens ist schließlich in hohem Maß abhängig von der Qualifikation und Motivation seiner Mitarbeiter. Aus- und Weiterbildungsprogramme sowie Maßnahmen zur Teambildung sind daher ein zentraler Bestandteil des Personalmanagements der GWW.

Insgesamt 46.000,- € wurden im Berichtsjahr für Mitarbeiterschulungen aufgewendet. Dabei spielte die Auseinandersetzung mit der Frage, wohin sich die Immobilienwirtschaft möglicherweise entwickeln wird ebenso eine Rolle, wie das Vertiefen der Kenntnisse zum Portfolio



- Formulare zu Reparaturmeldungen können ebenfalls online ausgefüllt und verschickt werden, wodurch eine noch schnellere Bearbeitung und Erledigung im Rahmen der laufenden Instandhaltung ermöglicht wird.
- Mieter erhalten bei Einzug einen speziellen GWW-Service-Ordner mit umfassendem Informationsmaterial, An- und Ummeld formularen sowie eine Liste mit sämtlichen umzugsrelevanten Servicernummern und Angaben von Öffnungs- und Sprechzeiten z. B. vom Einwohnermeldeamt, von der ESWE Versorgungs AG etc.

- Interessenten erhalten eine umfassende Beratung und Hilfestellung bei Fragen der Privatisierung oder zum Bezug einer öffentlich geförderten Mietwohnung.

Für die Neuordnung der internen Prozessabläufe waren im Berichtsjahr auch umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. So wurde im Erdgeschoss des Unternehmenssitzes ein offenes Großraumbüro geschaffen. Dieses neue Mieterzentrum dient zum einen als Schnittstelle zwischen Mitarbeitern aus den verschiedenen Funktionsbereichen. Zum anderen erfüllt es zugleich die Aufgabe einer Kommunikationsplattform mit dem Kunden „Mieter“.

Teambuilding und -entwicklung

Umstrukturierungsprogramme stellen hohe Anforderungen an die Beteiligten. Die betroffenen Mitarbeiter müssen lernen umzudenken, bereit sein, neue Wege zu gehen und Neues zu erlernen. Erfahrungen haben verdeutlicht, wie wichtig es ist, Hintergründe und Motive des Vorhabens transparent und verständlich zu machen. Denn die angestrebten Veränderungen der Prozessabläufe sollten von den Mitarbeitern nicht einfach nur implementiert werden, sondern vielmehr langfristig zum Erfolg führen. Dazu ist eine breite Akzeptanz zwingende Voraussetzung. Die GWW-Unternehmensleitung entschied sich daher, selbst neue Wege zu gehen: So wurde mit den Mitarbeitern erstmals ein

Outdoor-Training durchgeführt. Eine Entscheidung, die alle sehr positiv aufnahmen. Zwei Tage lang agierten die neu gebildeten Teams abseits des Büroalltags und lernten unter atypischen Bedingungen die Effekte eines unmittelbaren Wissens- und Erfahrungstransfers buchstäblich am eigenen Leib zu schätzen. Das durchweg positive Kommunikations- und Kooperationsklima wirkte sich positiv auf die Bereitschaft aus, eigene Leistungen auch im Team einzubringen. Gleichzeitig war das Outdoor-Training geeignet, den Identifikationsgrad mit der Unternehmensstrategie insgesamt zu erhöhen. Für die Backoffice-Mitarbeiter ist 2004 ein ähnliches Training geplant.

Personalaufwand

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2003 lag der Personalaufwand bei rund 2.935 T€ und ist damit zu den Vergleichszeiträumen der Vorjahre nahezu unverändert geblieben. Die Pensionsrückstellungen beliefen sich auf rund 71 T€ (Vorjahr: 226 T€), die Entnahme auf 56 T€. Die GWW ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände

in Wiesbaden. Die Beiträge werden von der Gesellschaft getragen. Die hauptberuflichen Mitarbeiter (einschließlich der Prokuristen) erhalten Beihilfen auf der Grundlage der Beihilfeordnung der ESWE Versorgungs AG. Darüber hinaus erhalten sie Verpflegungszuschuss und Fahrtkostenerstattung.

Gesellschafterwechsel

Mit notariellem Vertrag vom 10.10.2003 hat die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH Anteile der Dyckerhoff Beteiligungsverwaltung GmbH (vorm. Dyckerhoff AG) sowie Anteile der Betriebs- und Baugesellschaft mit beschränkter Haftung (vorm. Didier-Werke AG) übernommen. Die Größe der Anteilspakete

betrug jeweils 9,4 %. Sie gingen am 1.11.2003 auf den Erwerber über. An der GWW halten die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH 74,8 % der Anteile, die Landeshauptstadt Wiesbaden 20 %, die Betriebs- und Baugesellschaft mbH sowie die Dyckerhoff Beteiligungsverwaltung GmbH jeweils einen Anteil von 2,6 %.

Kommunikation

Vertrauen ist die Grundlage jeder Beziehung – auch einer Geschäftsbeziehung. Vertrauen entsteht jedoch nicht einfach so, sondern durch Kommunikation. Das Bestreben der GWW ist, offen, regelmäßig und vor allem verständlich über die Geschäftstätigkeiten und die Strategie des Unternehmens zu berichten. Dabei spielen Informationen über die wichtigsten Kennzahlen eine ebenso bedeutende Rolle wie die Faktoren, die sie beeinflussen. Denn nur durch eine ausführliche und zeitnahe Mitteilung von Infor-

mationen werden die Hintergründe für bestimmte Entwicklungen und marktspezifische Zusammenhänge transparent. Für die schnelle Bereitstellung von Informationsmaterial und die umgehende Beantwortung von Medienanfragen hat die GWW im Berichtsjahr den Bereich „Öffentlichkeitsarbeit“ eingerichtet. Alle veröffentlichten Unternehmensinformationen werden darüber hinaus zeitgleich im Internet unter www.gww-wiesbaden.de abrufbar sein.

Verantwortung

Die GWW ist sich als größter Bestandhalter von Wohnraum in Wiesbaden ihrer gesellschaftlichen Rolle und Verantwortung innerhalb des Stadtgefüges bewusst. Daher werden Möglichkeiten für ein gezieltes soziales Engagement von der Unternehmensleitung nicht nur

gewünscht, sondern auch unterstützt. So wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr annähernd 17.000 € für Spenden aufgewendet. Im Fokus der Aktivitäten standen überwiegend Projekte, die einen lokalen Bezug haben.



Mario Brussmann GWW-Mieter seit 2002

Wohnen in einer Stadt ist Bestandteil der Lebensqualität.



Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft.

2003 war für die deutsche Volkswirtschaft erneut ein Jahr der Stagnation. Die zurückhaltende Binnennachfrage führte in der ersten Jahreshälfte zu einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (Wert der in Deutschland erwirtschafteten Leistung). Bis Jahresende gelang es nicht, eine spürbare Trendwende einzuleiten. Die leichte Erholung, die der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verzeichnete, führten die Ratsmitglieder vielmehr auf eine Belebung der Exportwirtschaft zurück. Die erhofften positiven Einflüsse auf die Binnenwirtschaft blieben jedoch aus.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2003 im Durchschnitt von 38,2 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das sind 425.000 weniger als 2002. Insgesamt waren 2003 mehr als 4 Mio. Menschen arbeitslos.

Offen ist, wann und inwieweit die Konjunktur in Deutschland nachhaltig anspringen und sich die Zahl der Beschäftigten wieder erhöhen wird. Die Situation der deutschen Wirtschaft ist gekennzeichnet durch ein hohes Maß an Unsicherheit, ausgelöst durch die Diskussionen und Uneinigkeit über geplante steuerpolitische und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen sowie zustimmungspflichtige Reformvorhaben. Vor diesem Hintergrund lassen sich seriöse Aussagen und Prognosen über eine konjunkturelle Trendwende nur schwer treffen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Weltkonjunktur, die 2003 ebenfalls keine Anzeichen für eine fundierte Erholung zeigte. Im Zuge der Globalisierung sind eine Vielzahl deutscher Unternehmen internationale Verbindungen eingegangen. Welche positiven und negativen Effekte sowie Konsequenzen diese Verflechtungen langfristig auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben, ist ebenfalls sehr schwer abzuschätzen.

Die Immobilienwirtschaft wird ganz erheblich von den ökonomischen Faktoren beeinflusst. Die skizzierte Situation der deutschen Wirtschaft hat daher deutliche Auswirkungen – insbesondere auf den Bereich Gewerbeimmobilien. So stieg die Zahl der leer stehenden Büroflächen 2003 in allen wichtigen deutschen Metropolen ausnahmslos weiter an, teilweise lag die Quote am Jahresende sogar deutlich jenseits der 10%-Marke. Eine Trendwende wird von den Marktteilnehmern nicht vor 2006 erwartet. Für eine sichtbare Reduzierung der Leerstände durch eine effektive Flächenabsorption ist ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum zwingende Voraussetzung.

Der Wohnungsmarkt ist im Vergleich zum Gewerbeimmobilienmarkt von erheblichen regionalen Disparitäten gekennzeichnet. In Teilen Westdeutschlands wird ein Wohnungsmangel registriert, der sich zwar in einigen Städten nur auf ganz spezifische Teilsegmente bezieht, sich aber dennoch in steigenden Miet- bzw. Kaufpreisen widerspiegelt. In Ostdeutschland hingegen bringt ein massiver Wohnungsüberschuss die Funktion der Wohnungsmärkte aus dem Gleichgewicht. Eine Leerstandsquote von 10 bis 20 % und mehr ist keine Seltenheit. Nach Informationen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wird die Anzahl der leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland auf 1,1 Mio. geschätzt.

Standort Wiesbaden

Auch Wiesbaden kann sich dem allgemeinen Negativtrend in der Wirtschaft nicht entziehen – und das, obwohl die Stadt maßgeblich von der hohen Zahl an Landes- und Bundesbehörden geprägt ist. Zudem befinden sich alle Ministerien der hessischen Landesregierung in der Stadt. Den eigentlichen Wirtschaftsschwerpunkt bildet jedoch eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor, wobei der Fokus auf Unternehmensberatungen und IT-Beratung liegt. Nicht zuletzt gilt Wiesbaden als viertgrößter Versicherungsstandort Deutschlands – zumindest bezogen auf die Prämiensumme.

Seit 2001 nimmt die Zahl der Arbeitsplätze in der hessischen Landeshauptstadt kontinuierlich ab. Zum 31.12.2003 registrierte das Arbeitsamt Wiesbaden rund 124.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und knapp 12.800 erwerbslose Arbeitnehmer. Im Jahresdurchschnitt betrug die Arbeitslosenquote 10,3 %. Zum Vergleich: Bundesweit lag die Quote im 4. Quartal 2003 bei 8,4 %.

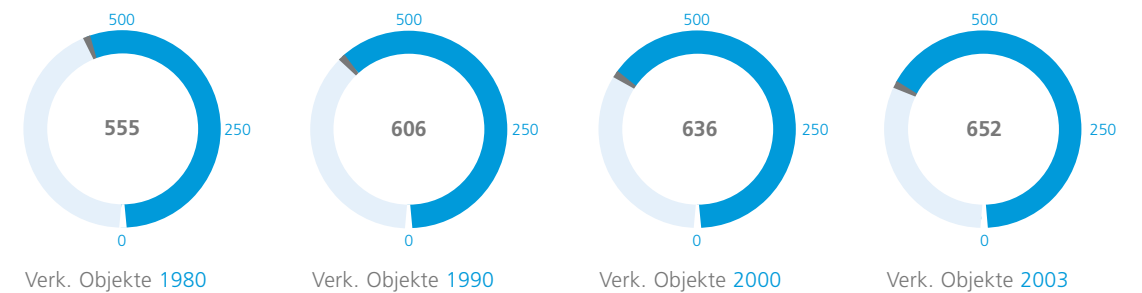
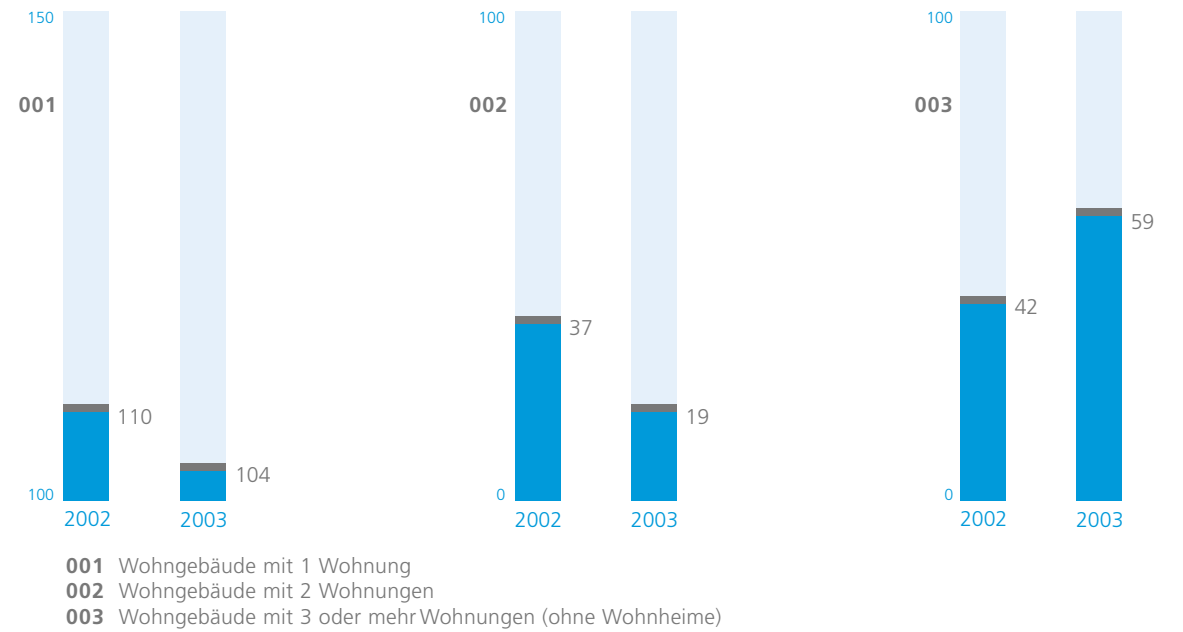
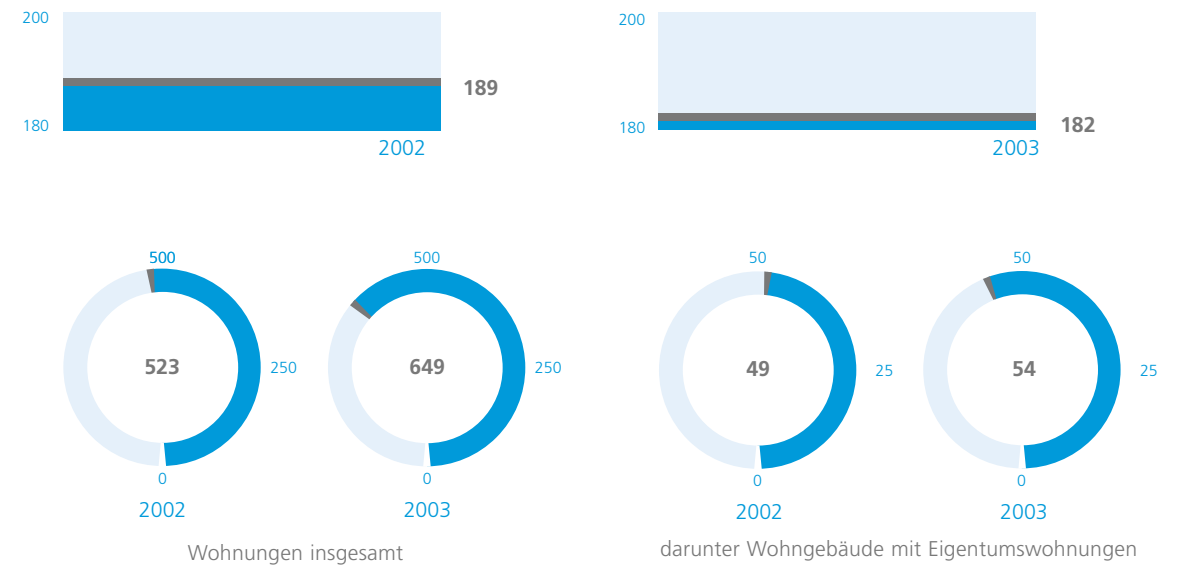
Auffällig ist, dass insbesondere die Zahl der erwerbstätigen Einwohner Wiesbadens zurückging. Ende 2003 zählte die Kurstadt rund 271.000 Einwohner, davon waren etwa 124.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Anteil derjenigen, die in Wiesbaden leben und auch in der Stadt arbeiten, verringerte sich von 47,7 auf 46,4 %. Im gleichen Zug nahm der Anteil derjenigen, die aus dem Umland zum Arbeiten in die Stadt pendeln, kontinuierlich zu. Innerhalb der vergangenen acht Jahre ist die Zahl um 10.000 auf annähernd 64.000 berufsbedingte Pendler angestiegen. Davon kommen die meisten aus dem Rheingau-Taunus-Kreis bzw. dem benachbarten Mainz nach Wiesbaden.

Für die Wohnungswirtschaft liefern sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Struktur der Haushalte einer Stadt Informationen für die

quantitative und qualitative Ausrichtung der lokalen Wohnraumangebote. In den vergangenen Jahren haben sich im Zuge eines bundesweit zu beobachtenden Trends sowohl die Größen- als auch die Altersstruktur der Haushalte von Wiesbaden deutlich verändert. Die Tendenz geht eindeutig zu einer Singularisierung der Bevölkerung, das heißt einer Zunahme an Ein-Personen-Haushalten – eine Entwicklung, die sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Einwohnern zu beobachten ist. Darüber hinaus nimmt die Pro-Kopf-Wohnfläche ebenfalls weiter zu. Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes ist die Zahl der Haushalte in Wiesbaden in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. 2003 waren es rund 137.000 (Ende 1999: 132.400). Parallel dazu stieg die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte von 57.800 (1999) auf 60.900 (2003). Bei den Zwei- und Drei-Personen-Haushalten gab es keine derart nennenswerten Abweichungen, auf die jeweiligen Größen entfielen 38.400 bzw. 19.100 Einheiten.

Die Veränderungen der Haushaltsgröße sowie der wachsende Wohnflächenanteil pro Einwohner korrespondieren auch mit der Wohnungs- und Gebäudestruktur von Wiesbaden. Ende 2003 gab es nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes 137.260 Wohnungen in der Stadt. Davon entfallen 15.500 auf Zwei-Zimmer-Wohnungen, 38.800 auf Drei- und 45.240 auf Vier-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil an Ein-Zimmer-Wohnungen spielt mit 4.475 Einheiten nur eine untergeordnete Rolle. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt 77,3 m². 38.300 Wohnungen haben Fünf- und mehr Zimmer, wobei unter dieser Rubrik auch Ein- und Zweifamilienhäuser subsumiert werden. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an dem Gesamtbestand von Wohngebäuden (35.350) beträgt in Wiesbaden 61,7 %.

Fertig gestellte Gebäude in Wiesbaden insgesamt



Wohnungsbestand und -verwaltung der GWW

Am 31.12.2003 hatte die GWW 7.623 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 471.137 m² in ihrem Bestand. Damit beläuft sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung auf 62 m². Neben der Pflege und Verwaltung des Bestandes realisiert die GWW auch Neubauprojekte. 2002 fand die Grundsteinlegung für den Bau der

Eigentumswohnanlage in der Brunhildenstraße statt. Die Fertigstellung erfolgte 2003, alle 16 Eigentumswohnungen konnten zudem im Berichtsjahr veräußert werden. Zu dem Tätigkeitsspektrum der GWW zählt auch die Verwaltung von Immobilien für Dritte. Ende 2003 verwaltete das Unternehmen 95 Eigentums- und 14 Mietwohnungen.

Modernisierungen

Im Berichtsjahr hat die GWW für Teile ihrer Liegenschaften eine Vollmodernisierung durchgeführt. Dabei waren teilweise Änderungen der Grundrisse, der Anbau von Balkonen und die Aufstockung des Gebäudes Bestandteile der Maßnahme. Der Aufwand betrug insgesamt rd. 2.180 T€. Im Einzelnen handelte es sich um folgende

- Objekte:
- Geisenheimer Straße 11 (8 WE)
 - Daimlerstraße 5-7 (24 WE)
 - Rudolf-Dyckerhoff-Straße 9 (8 WE)

In der Stiftstraße wurde eine Gewerbeeinheit in Wohnraum umgewandelt, für die Fördermittel in Höhe von 190 T€ beantragt wurden.

Mietpreisentwicklung

Miet- und Kaufpreise haben in der Immobilienwirtschaft grundsätzlich eine Signalfunktion. Gilt ein Wohnungsmarkt als entspannt, sind Mietsteigerungspotenziale nur in geringem Umfang oder gar nicht möglich. In diesem Zusammenhang sind Neu- bzw. Anschlussvertragsmieten am aussagekräftigsten für die jeweilige Angebot-Nachfrage-Relation. Bestandsmieten werden vor allem durch das Alter des Gebäudes sowie die Größe und Ausstattung der Wohnung geprägt.

Die durchschnittliche Grundmiete der GWW-Wohnungen ist im Berichtsjahr um 2,79 % gestiegen (ohne Betriebs- und Heizkosten). Sie beläuft sich damit auf 5,15 €/m² Wohnfläche (2002: 5,01 €/m² Wohnfläche). Die Erhöhung

resultierte im Wesentlichen aus Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand.

Auf Mietförderungen wurden 2003 rund 526 T€ abgeschrieben (im Vorjahr: 508 T€). Das entspricht etwa 1,3 % der Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Von den Abschreibungen entfallen 53 T€ auf Schönheitsreparaturen.

2003 waren zudem Erlösschmälerungen in Höhe von 403 T€ zu verzeichnen (2002: 424 T€). Davon sind 22 T€ auf Mietminderungen zurückzuführen und 315 T€ durch allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten bedingt.

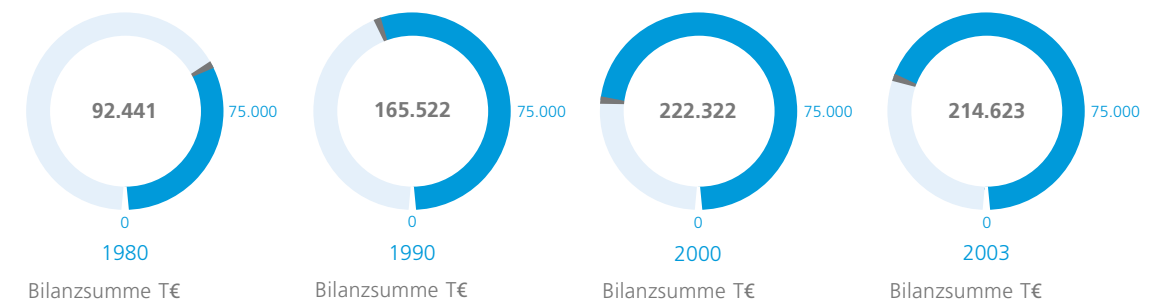
Ausblick.

Die GWW sieht nach wie vor eine ihrer zentralen Tätigkeitsschwerpunkte darin, der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neben dieser Versorgungsaufgabe sieht sich die GWW jedoch immer mehr in der Rolle eines Quartiermanager, mit dem Auftrag, das soziale Klima in den Stadtteilen stabil zu halten und im Idealfall sogar zu verbessern.

Eines der Ziele ist, mögliche Konfliktsituationen nicht nur frühzeitig zu erkennen, sondern erst gar nicht entstehen zu lassen. Dazu ist in erster Linie ein konsequentes Bestandsmanagement erforderlich, das weiterhin die zeitnahe und regelmäßige Instandhaltung bzw. Modernisierung der Objekte beinhaltet. Die Stadtviertel sollen so attraktiv gestaltet sein, dass sich zum einen Mieter mit ihnen identifizieren können und zum anderen Wohnungssuchende den Wunsch entwickeln, dort leben zu wollen.

Um als modernes und zukunftsfähiges Wohnbauunternehmen den Auftrag und die Aufgaben in vollem Umfang erfüllen zu können, ist aus Sicht der GWW ein noch effizienteres Kosten-

und Risikomanagement notwendig. Dafür hat die Gesellschaft mit der Umstrukturierung der unternehmensinternen Prozessabläufe 2003 ein solides Fundament geschaffen. Darauf aufbauend werden im anschließenden Geschäftsjahr weitere Maßnahmen umgesetzt. Ein wesentliches Element des erarbeiteten Kataloges ist, die Erlösschmälerungen durch nicht realisierbare Forderungen an Mieter weiter zu reduzieren. Geplant und beabsichtigt ist, die Dienstleistung am „Kunden Mieter“ um ein gezieltes soziales Engagement zu erweitern. Mit diesem Einsatz soll gemeinsam ein Lösungsweg gefunden werden, das Mietausfallrisiko weitgehend zu minimieren.

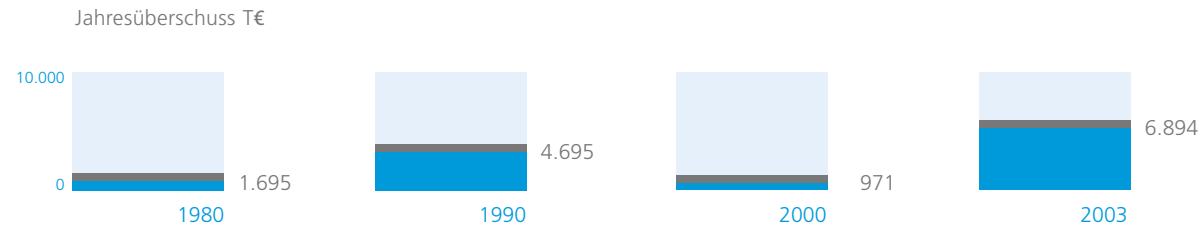


Ungeachtet dessen sieht die GWW in der Verbesserung des Serviceangebotes und einer Optimierung des Zusatznutzens einen wichtigen Erfolgsfaktor, um die Zufriedenheit des „Kunden Mieter“ zu erhöhen und somit die Basis für eine langfristige Bindung zu schaffen.

Was wird sich 2004 noch ändern? Die GWW hat sich entschieden, ein aktiveres Portfoliomanagement zu betreiben und sich nicht ausschließlich auf die Verwaltung des eigenen

Bestandes zu konzentrieren. Grundlegendes Motiv dieser Überlegung ist, eine deutliche Ertragssteigerung zu realisieren, in dem alle potenziellen Ertragsquellen erschlossen werden. Der Verkauf von Wohnungen spielt in diesem Zusammenhang eine tragende Rolle. Im Hinblick auf den demografischen Wandel ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass an dem Umlageverfahren der Rentenversicherung in der gegenwärtig bestehenden Form nicht weiter

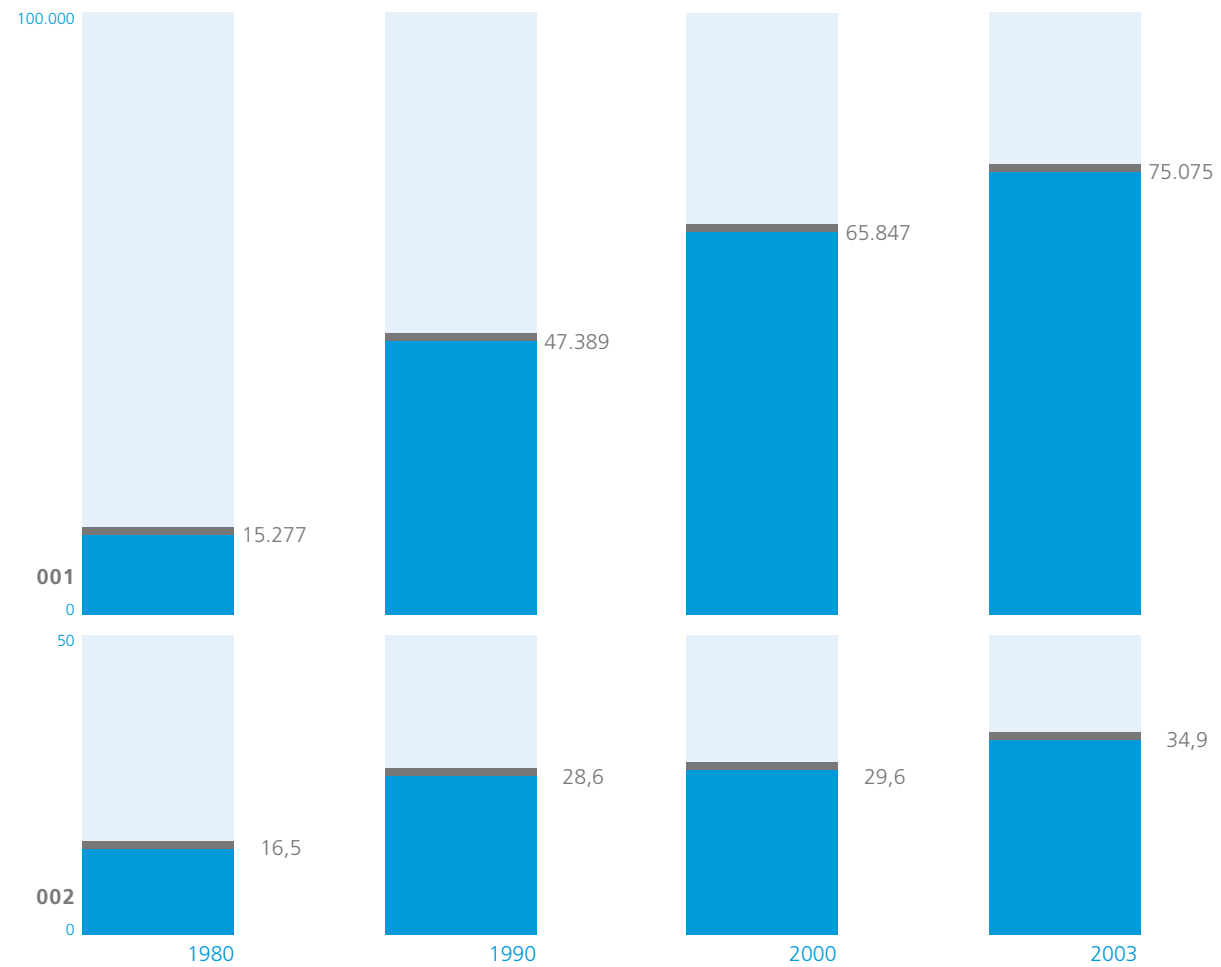
Ausblick



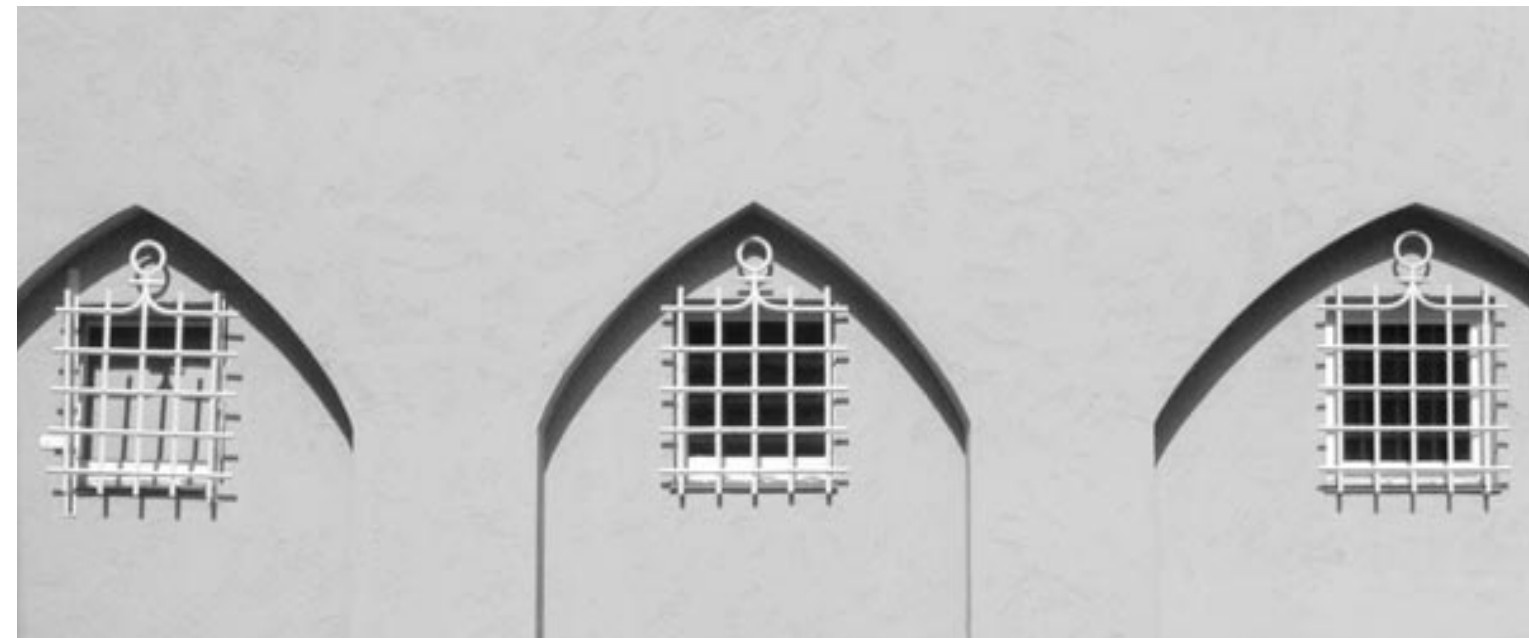
festgehalten werden kann. Jeder Einzelne wird daher verstärkt eigene Ressourcen für die Altersvorsorge aktivieren müssen. Selbstgenutztes Wohneigentum kann hierbei einen Baustein zur Absicherung bilden, beispielsweise um sich mietfreies Wohnen zu ermöglichen. Mit der beabsichtigten Mieterprivatisierung will die GWW auch den Schwellenhaushalten die Möglichkeit geben, für sich einen Vorsorgebeitrag leisten zu

können, der möglichst verschiedene Aspekte abdeckt. Angestrebt wird, mittelfristig 1.000 Einheiten sozialverträglich zu privatisieren. Ein Verkauf erfolgt ausschließlich an Mieter bzw. unmittelbare Verwandte. Eine Veräußerung an Dritte - und somit auch entsprechende Spekulationsgeschäfte - sind auf diese Art ausgeschlossen. Der Startschuss für den Verkauf der ersten Tranche ist Anfang 2004 erfolgt.

Eigenkapitalentwicklung



001 Eigenkapital T€
002 %



Chancen existieren dort, wo es Raum für Visionen und Entwicklungen gibt.

Yvonne Albrecht GWW-Mitarbeiterin, Backoffice



Mit den generierten Erträgen ist es der GWW möglich, weitere lukrative Investments zu tätigen. Um die Bestandsobjekte in einem vermietbaren und zeitgemäßen Zustand zu halten, sind für 2004 Sanierungsarbeiten an folgenden Liegenschaften vorgesehen:

- Rheintalstraße 37-43 (44 WE)
- Rheintalstraße 30-32 b und 36-36 a (37 WE)
- An Peters Ziegelei 9, 10, 11, 12 (24 WE)
- Daimlerstraße 1-3 (24 WE)
- Rudolf-Dyckerhoff-Straße 11-13 (30 WE)
- Geisenheimer Straße 13 (8 WE)

Die veranschlagten Gesamtkosten belaufen sich auf 7.800 T€. Für die Arbeiten an den Objekten Rheintalstraße, An Peters Ziegelei und Daimlerstraße sind bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau Mittel in Höhe von insgesamt 1.860 T€ aufgenommen worden.

Ferner ist 2004 der Erwerb von 310 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten von der Landeshauptstadt Wiesbaden geplant. Der Gesamtkaufpreis beträgt 13.850 T€.

Wechsel in der Geschäftsführung

Nach 22-jähriger Tätigkeit für die GWW wird Geschäftsführer Heinz Ludden in den Ruhestand treten. Die Aufsichtsratsmitglieder sowie das Team der GWW danken ihm für den konstruktiven Dialog und sein persönliches Engagement, die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft zu einem ertragsstarken Unternehmen entwickelt zu haben. Die Geschäftsführungsaufgaben werden zukünftig von Dr. Mathias Müller übernommen, der dem Unternehmen bereits im Berichtsjahr beratend zur Seite stand. Als lang-

jähriger Geschäftsführer – zuletzt für den Immobiliendienstleister DTZ Zadelhoff Holding – verfügt er über tiefes immobilienwirtschaftliches und unternehmerisches Know-how, um die Marktposition der GWW langfristig zu stärken.

Die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat sind zuversichtlich, auch 2004 einen positiven Geschäftsverlauf und im Ergebnis eine angemessene Rendite realisieren zu können.

Jahresabschluss 2003.

24	Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung. Bilanz 2003 Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Lage
28	Anhang. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung Wirtschaftliche Verflechtungen mit verbundenen Unternehmen Sonstige Angaben
34	Organe. Aufsichtsrat / Geschäftsführer / Prokuristen Bericht des Aufsichtsrates
37	Bestätigungsvermerk.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung.

Bilanz zum 31.12.2003 | Aktiva

	31.12.2002		
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	68.471,55	68.471,55	4.861,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.647.153,01		178.957.658,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.274.786,40		2.010.565,40
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1.961,68
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.035,02		355.198,02
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	183.486.975,43	23.569,44
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.000.000,00		0,00
2. Beteiligungen	980,00		966,94
3. Sonstige Ausleihungen	72.066,54	14.073.046,54	76.433,30
Anlagevermögen insgesamt		197.628.493,52	

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		10.629,76
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.974.435,34
3. Unfertige Leistungen	10.135.949,64		10.265.241,73
4. Andere Vorräte	87.006,25	10.222.955,89	96.342,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	419.390,01		299.136,64
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.900,90		98.774,14
3. Forderungen aus and. Lieferungen und Leistungen	0,00		76,14
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.614.432,09	2.139.723,00	1.836.430,05
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.629.780,82	4.629.780,82	19.644.832,24

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.984,58	1.984,58	15,64
--------------------------------------	----------	----------	-------

214.622.937,81 215.657.129,01

Bilanz zum 31.12.2003 | Passiva

	31.12.2002		
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.112.918,81	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	44.588.534,61	63.068.395,70	44.454.964,51
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.894.063,81	6.894.063,81	2.659.738,85
Eigenkapital insgesamt		75.075.378,32	

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	1.045.880,00		1.031.072,00
2. Sonstige Rückstellungen	833.303,24	1.879.183,24	1.449.004,35

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.259.531,47		83.531.591,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.034.269,85		43.489.002,05
3. Erhaltene Anzahlungen	10.448.360,34		10.128.716,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.497,16		463.777,93
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	1.709,32		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.450.920,72		4.840.563,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 10.407,40; i. V. EUR 7.583,21)	17.087,39	137.668.376,25	15.919,01
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 30,37; i. V. EUR 1.018,02)			

214.622.937,81 215.657.129,01

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2003 bis 31.12.2003

	EUR	EUR	2002 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.752.291,23		39.480.745,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.175.970,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	26.223,35	43.954.484,58	23.289,96
2. Verminderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-2.114.357,19	-2.114.357,19	1.939.681,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.445.245,44	1.445.245,44	2.103.116,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-23.478.886,61		-26.088.528,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-726.275,13	-24.205.161,74	-1.612.889,02
5. Rohertrag		19.080.211,09	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.231.300,12		-2.135.502,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 219.919,86; i. V. EUR 258.452,41)	-703.605,15	-2.934.905,27	-847.831,88
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.850.146,30	-4.850.146,30	-5.767.668,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.495.477,92	-1.495.477,92	-1.219.843,98
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	113.398,87		3.024,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	329.305,43	442.704,30	542.772,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.176.394,56	-2.176.394,56	-2.564.476,41
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.065.991,34	3.855.889,86
13. Sonstige Steuern	-1.171.927,53	-1.171.927,53	-1.196.151,01
14. Jahresüberschuss		6.894.063,81	2.659.738,85
15. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
b) aus der freien Rücklage	0,00	0,00	0,00
16. Bilanzgewinn		6.894.063,81	2.659.738,85

Wirtschaftliche Lage

Der Vermögensaufbau zeigt eine geringfügige Verlagerung von Anlage- zu Umlaufvermögen. Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2003 92,0 zu 8,0 % (2002: 84,1 zu 15,9 %). Der Eigenkapitalanteil hat sich um 2,1 %- Punkte auf 34,9 %-Punkte erhöht.

Der Jahresüberschuss 2003 liegt mit rd. 6.894 T€ um rd. 4.234 T€ über dem des Vorjahres.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft wurde durch den Kauf eines Cotrolling Tools ausgebaut. Dieses ermöglicht eine noch effizientere Identifizierung von Einflüssen, die den Bestand des Unternehmens gefährden.

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

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

Die Finanzlage der Gesellschaft war im Berichtsjahr ausgesprochen gut, so dass ein Darlehen über 14.000 T€ an einen Gesellschafter gewährt werden konnte. Für die kommenden Jahre wird mit einer zufrieden stellenden Entwicklung gerechnet.

Anhang.

Entwicklung des Anlagevermögens

(Angaben in EURO)	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (kumuliert) 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (kumuliert) 31.12.
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
	97.455,67	74.320,57	-0,51	0,00	0,00	171.775,73
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	281.391.529,84	6.094.930,46	0,00	154.970,64	0,00	287.641.430,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.442.958,68	328.908,78	0,00	0,00	0,00	3.771.867,46
3. Grundstücke ohne Bauten	1.961,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.961,68
4. Sanierungsgrund- stücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Geschäftsausstattung	1.045.998,77	381.360,99	-44.571,50	0,00	0,00	1.382.788,26
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungs- kosten	23.569,44	17.287,57	-40.857,01	0,00	0,00	0,00
	286.003.474,08	6.896.808,37	-85.429,02	154.970,64	0,00	292.969.824,07
III. Finanzanlagen						
1. Andere Finanzanlagen	966,94	0,00	0,00	0,00	13,06	980,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	0,00	14.000.000,00	0,00	0,00	0,00	14.000.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	148.274,66	20.000,00	-20.451,68	0,00	0,00	147.822,98
	149.241,11	14.020.000,00	-20.451,68	0,00	13,06	14.148.802,98
	286.152.715,19	20.916.808,37	-105.880,70	154.970,64	13,06	307.118.627,05

Abschreibung (kumuliert) 01.01.	Abschrei- bungen Geschäfts- Jahr	Abschrei- bungen Abgang	Abschrei- bungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert 31.12.	Buchwert Vorjahr
92.594,12	10.710,57	-0,51	103.304,18	68.471,55	4.861,55
102.433.871,66	4.560.406,27	0,00	106.994.277,93	180.647.153,01	178.957.658,18
1.432.393,28	64.687,78	0,00	1.497.081,06	2.274.786,40	2.010.565,40
0,00	1.960,68	0,00	1.960,68	1,00	1.961,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
690.800,75	171.523,99	-44.571,50	817.753,24	565.035,02	355.198,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	40.857,01	-40.857,01	0,00	0,00	23.569,44
104.649.659,81	4.850.146,30	-85.429,02	109.414.377,09	183.555.446,98	181.353.814,27
0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	966,94
0,00	0,00	0,00	0,00	14.000.000,00	0,00
71.841,36	24.366,76	-20.451,68*	75.756,44	72.066,54	76.433,30
71.841,36	24.366,76	-20.451,68	75.756,44	14.073.046,54	77.400,24
104.721.501,17	4.874.513,06	-105.880,70	109.490.133,53	197.628.493,52	181.431.214,51

* Tilgungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern sowie eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen werden nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der Restnutzungsdauer- und Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für vor 1991 fertig gestellte Objekte (ausgenommen: sanierte Objekte, ein Hochhaus – jeweils 50 Jahre – sowie eine Wohnanlage für ältere Menschen – 60 Jahre) vorgenommen. Nach 1990 fertig gestellte Objekte werden generell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren beschrieben. Die von der ESWE im Jahr 2003 erworbene Liegenschaft wird auf 5 Jahre abgeschrieben, im Berichtsjahr erfolgte eine zeitanteilige Abschreibung.

Daneben werden die steuerlichen Abschreibungswahlrechte ausgeübt; der Unterschiedsbetrag macht rd. 1.035 T€ aus.

Gegenstände der Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Dabei wird die Vereinfachungsregelung berücksichtigt.

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

Die unbebauten Grundstücke des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die anderen Finanzanlagen und sonstigen Ausleihungen wurden mit dem Nennwert bilanziert.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens, die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten und die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum Teilwert bewertet, wobei bei den unfertigen Leistungen Hausmeisterkosten in zulässiger Höhe aktiviert wurden.

Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten nach Fifo-Verfahren, Instandsetzungs-Materialien zu Einzel-Anschaffungspreisen bewertet.

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

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungssoftware. Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2003

- 4.869 Wohnungen frei finanziert
- 2.754 Wohnungen preisgebunden

Unter Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird das Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

Die Ausleihungen resultieren aus einer Darlehensgewährung an einen Gesellschafter (14.000 T€) sowie an Arbeitnehmer (72 T€).

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

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

- Forderungen aus Vermietung rd. 106 T€ (i. V. 90 T€)
- sonstigen Vermögensgegenständen rd. 1.122 T€ (i. V. 1.122 T€)

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen an Gesellschafter in Höhe von 1.122 T€ enthalten. Davon betreffen verbundene Unternehmen 1.122 T€.

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss von 6.894.063,81 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten noch zu zahlende Betriebskosten (ca. 146 T€), noch anfallende Baukosten und Instandhaltungsleistungen (ca. 370 T€), sächliche Verwaltungsaufwendungen (ca. 110 T€) und abzugrenzende Personalaufwendungen (ca. 207 T€).

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten 2003 nach Restlaufzeit und Sicherung stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

(Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1–5 Jahre EUR	Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Gegenüber Kreditinstituten	81.259.531,47 (83.531.591,11)	3.756.715,62 (5.547.922,73)	17.523.455,10 (15.549.235,02)	59.979.360,75 (62.434.433,36)	77.023.777,06 (76.408.761,21)	Grundpfandrechte
Gegenüber anderen Kreditgebern	41.034.269,85 (43.489.002,05)	638.830,77 (728.514,39)	2.311.540,67 (2.535.222,41)	38.083.898,41 (40.225.265,25)	40.061.560,35 (42.425.702,58)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	10.448.360,34 (10.128.716,26)	10.448.360,34 (10.128.716,26)				
aus Vermietung	456.497,16 (463.777,93)	456.497,16 (463.777,93)				
aus Betreuungstätigkeit	1.709,32 (0,00)	1.709,32 (0,00)				
aus Lieferungen und Leistungen	4.450.920,72 (4.840.563,04)	4.333.297,09 (4.779.111,33)	117.623,63 (61.451,71)			
Sonstige	17.087,39 (15.919,01)	17.087,39 (15.919,01)				
	137.668.376,25 (142.469.569,40)	19.652.497,69 (21.663.961,65)	19.952.619,40 (18.145.909,14)	98.063.259,16 (102.659.698,61)	117.085.337,41 (118.834.463,79)	

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen auf Gesellschafter 35.716 T€ (i. V. 39.135 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 64 T€. In den Verbindlichkeiten

aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 0 € (i. V. 2.107 T€) enthalten.

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Sollmieten (29.632 T€), Gebühren und Umlagen (10.703 T€) sowie Zuschüsse (417 T€).

Aus dem Verkauf von neu erstellten Eigentumswohnungen resultieren Umsatzerlöse in Höhe von rd. 3.176 T€.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Die sonstigen Steuern beinhalten fast ausschließlich Grundsteuern.

Wirtschaftliche Verflechtung mit verbundenen Unternehmen

Bei folgenden Positionen sind Umsätze mit verbundenen Unternehmen enthalten:

Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen	5	T€
Sonstige Vermögensgegenstände	22	T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.177	T€
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	113	T€
Sonstige betriebliche Erträge	1.120	T€
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	3.164	T€
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,2	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,4	T€

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2003 wurden durchschnittlich 62 Arbeitnehmer beschäftigt; davon 6 Auszubildende.

Aus Erbbauverträgen ergeben sich für 2003 Auszahlungen von rund 21 T€.

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

Die Gesellschaft unterhält ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Form eines Sparbuchs mit einem Stand am 31.12.2003 von 3.442 T€.

Die Konten der Eigentümergemeinschaften weisen am 31.12.2003 einen Stand von rd. 256 T€ auf.

Weitere aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Organe.

Aufsichtsrat

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

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

Wolfgang Hessenauer
Stadtrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Ralf Schodlok
Rechtsanwalt
Vorstandsmitglied der
ESWE Versorgungs AG

Brigitta Trutzel
Stadtverordnete der
Landeshauptstadt Wiesbaden
ausgeschieden ab 01.10.2003

Bernhard Lorenz
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden
bestellt seit 11.03.2004

Ulrich Weinerth
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden

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

Ulrich Winkelmann
Stadtverordneter der
Landeshauptstadt Wiesbaden

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

Geschäftsführer

Dipl.-Ingenieur Heinz Ludden
Erfstadt

Prokuristen

Dipl.-Ökonom
Berthold Bogner

Dipl.-Betriebswirtin
Sabine Hutzel

Dipl.-Ingenieur
Michael Johannes

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten keine Bezüge.
An ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene wurden 56 T€ gezahlt.

Wiesbaden, den 19.03.2004

Der Geschäftsführer



H. Ludden

Bericht des Aufsichtsrates

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

Die von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PWC Deutsche Revision AG durchgeführte gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2003 hat nach den abschließenden Feststellungen keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat schließt sich aufgrund des Ergebnisses seiner Prüfung dieser Stellungnahme an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss in der

geprüften Form festzustellen und die Ausschüttung einer Dividende von 204.516,75 € zu beschließen. Der verbleibende Teil des Bilanzgewinns soll den anderen Gewinnrücklagen zugeführt werden.

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

Wiesbaden, im Juni 2004

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Helmut G. Müller

Bestätigungsvermerk.

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 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 des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze 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 Kennt-

nisse 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 des Geschäftsführers sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Karlsruhe, den 19. März 2004

PwC Deutsche Revision

Aktiengesellschaft · Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schattling
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Nicklis
Wirtschaftsprüfer

Impressum.

Herausgeber

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

Objektleitung, Konzeption und Redaktion

Alexandra May
BSK GmbH, Wiesbaden

Art Direction und Produktion

Anette Jung
.artundwork, Wiesbaden

Fotos

Gaby Sommer, Lierschied/Loreley

Druck

W.B. Druckerei GmbH, Hochheim am Main

Quellennachweis

Der auf der Titelseite verwendete Begriff „Lebensqualität“
ist angelehnt an die Definition „quality of life“ von
John Kenneth Galbraith (US-amerikanischer Nationalökonom).

Hinweis

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

Die GWW auf einen Blick.

