

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

Dr. Mathias Müller, Geschäftsführer GWW Wiesbadener Wohnbau Gesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2005





Vorwort	04
Rede und Antwort	06
Der Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Helmut Georg Müller, und Geschäftsführer, Dr. Mathias Müller, im Gespräch.	
Das Unternehmen und Marktumfeld	08
Bevölkerungsentwicklung und Leerstand Fokus auf den Bestand richten Zielgruppen-Architektur	
Meilensteine in 2005	12
Pilotprojekt zur Senkung der Mietnebenkosten gestartet Mietschuldnerberatung erfolgreich eingeführt Erster umfassender Wohnungsmarkt-Report vorgestellt Architektenwettbewerb und Neubauprojekte Startschuss für Informationsreihe „Wohnen und Leben im Alter“ Weihnachtsessen für die Wiesbadener Tafel wird zur Tradition	
Ziele und Projekte in 2006	16
 Jahresabschluss 2005	
Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
Lagebericht	21
Geschäftsbereiche	23
Anhang	29
Organe	35
Bestätigungsvermerk	38

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Geschäftspartner,

mit dem aktuellen Geschäftsbericht stellen wir Ihnen die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH mit ihren Aktivitäten und den wirtschaftlichen Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern für 2005 vor. Gleichzeitig wollen wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen einen Eindruck davon zu geben, welche Visionen und Strategien das Wohnungsunternehmen für die Zukunft entwickelt hat.

Die über längere Zeit dauernde konjunkturelle Schwäche hinterlässt auf den Immobilienmärkten allgemein weiterhin deutliche Spuren. Diese Entwicklung betrifft inzwischen nicht mehr nur das Segment Büroimmobilien. Auch die Wohnungswirtschaft muss sich in Teilen Deutschlands mit erheblichen Leerständen in ihren Portfolien auseinandersetzen – nicht so in Wiesbaden. Die Stadt ist als Wohnstandort gefragt und wird auch auf lange Sicht Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Leerstandsquote im GWW-Bestand unter 2 % und damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Wichtige sozialpolitischen Kernaufgaben der GWW sind, jungen Familien ebenso wie den älteren Bewohnern ausreichend, zeitgemäßen und vor allem bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. In der Modernisierung des Gebäudebestands sieht die GWW deshalb eine wichtige Herausforderung, um die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Wiesbaden als verlässlicher Partner auf lange Sicht zu unterstützen. 2005 wurden diesbezüglich unterschiedliche Maßnahmen eingeleitet und erfolgreich umgesetzt, an die auch im kommenden Geschäftsjahr angeknüpft werden soll. Dazu zählen beispielsweise Maßnahmen, mit denen Mieter erhebliche Einsparungen beim Energieverbrauch erzielen können. Doch ungeachtet baulicher Aspekte sind angesichts der demografischen Entwicklung insbesondere für ältere Mieter zunehmend Versorgungsstrukturen notwendig, die ihrem Bedürfnis nach einem selbständigen Leben in einem vertrauten Umfeld Rechnung tragen. Die GWW hat dazu 2005 unter ihren älteren Mietern eine Befragung durchgeführt, um Ansatzpunkte für nachfragegerechte Dienstleistungsangebote herauszuarbeiten. Die Ergebnisse liefern nützliche Informationen für den strategischen Planungsprozess, sich im Wohnungsmarkt Wiesbaden zukünftig auch als Dienstleister positionieren zu können.

Unzweifelhaft befindet sich die gesamte Wohnungswirtschaft im Umbruch. Doch das anhaltend starke Interesse von Finanzinvestoren an deutschen Wohnungsportfolien sowie die verschärften Wettbewerbsbedingungen um den Kunden „Mieter“ haben auch ihre guten Seiten: Die Wohnungswirtschaft wird zum Umdenken gezwungen und somit wird der längst notwendige Veränderungsprozess eingeleitet, indem sich Wohnungsunternehmen als strategischer Partner der Stadt zum „Quartiers-Gestalter“ und „Dienstleister für ihre Mieter“ begreifen lernen. Denn die Zeiten, in denen Wohnungen lediglich verwaltet werden mussten, gehören unbestritten der Vergangenheit an. Um sich zukünftig als ein modernes Wohnungsunternehmen im dynamischen Prozess des Marktes qualifiziert positionieren zu können, braucht es eine wertorientierte, professionelle Unternehmensführung, die die Bedürfnisstrukturen ihrer Mieter sehr genau kennt und auch ernst nimmt.

Dieser Paradigmenwechsel bedeutet für die gesamte Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung. Fest steht: Obwohl sich die Rahmenbedingungen für die Branche allgemein spürbar verändert haben, befindet sich die GWW auf einem anhaltend stabilen Kurs. Das Unternehmen hat die für 2005 gesetzten Ziele erreicht und mit 43,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr leicht verbesserte Umsatzerlöse erzielen können. Die wirtschaftliche Entwicklung entsprach damit den im Vorjahr dargelegten Erwartungen. Und wir sind überzeugt, dass die GWW mit dem strategisch ausgerichteten Management-Konzept und einem Team von leistungsbereiten bzw. hoch motivierten Mitarbeitern auch weiterhin die besten Voraussetzungen hat, um sich selbst unter den aufgezeigten veränderten Rahmenbedingungen nachhaltig erfolgreich im Markt positionieren zu können – im Interesse unserer Stadt!

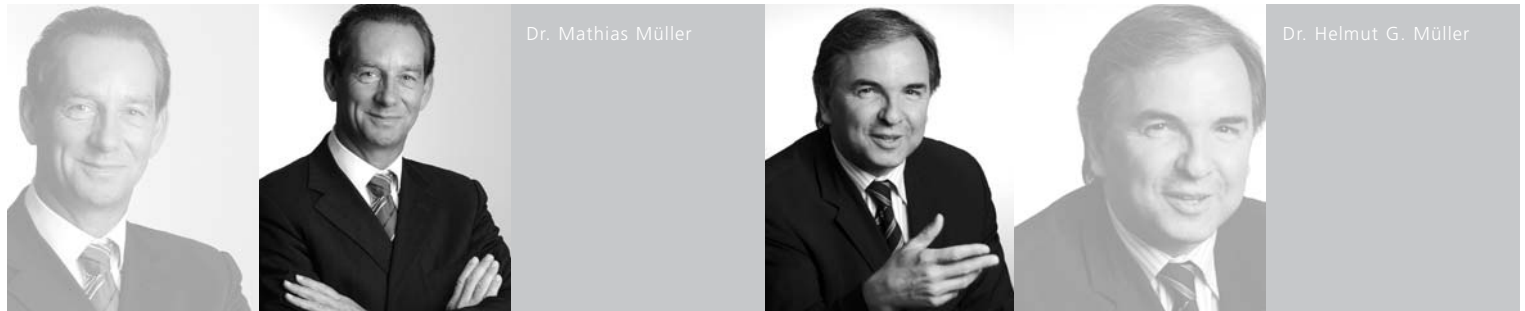
Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung danken allen Mitarbeitern, die im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit ihrem außerordentlichen Engagement für die GWW zu dem positiven Gesamtverlauf beigetragen haben.

Wiesbaden, im Juni 2006
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Helmut Georg Müller

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Helmut Georg Müller, und der Geschäftsführer, Dr. Mathias Müller, skizzieren in einem Gespräch, die Besonderheiten des Wiesbadener Wohnungsmarktes, welche Rolle die GWW einnimmt und wie das Management auf die veränderten Rahmenbedingungen eingeht.



Internationale Finanzinvestoren scheinen über unerschöpfliche finanzielle Ressourcen zu verfügen, die sie in lukrative Anlageinstrumente investieren. Seit einiger Zeit steht kommunales Immobilienvermögen bei ihnen hoch im Kurs. Angesichts der knappen öffentlichen Haushalte rennen die Investoren bei Vertretern von Städten und Gemeinden buchstäblich offene Türen ein – auch in Wiesbaden?

AR-Vorsitzender: Nein! Ein Verkauf des Unternehmens steht für uns außer Frage. Die GWW steht wirtschaftlich auf einem soliden Fundament. Und wir haben mit dem Unternehmen die Chance, in Wiesbaden auch zukünftig einen stabilen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten zu können. Uns ist sehr viel daran gelegen, breiten Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Diesen Wert wollen wir nicht aus der Hand geben, sondern langfristig sichern.

Inwiefern?

Geschäftsführung: Die Antwort ist ganz einfach: Wir investieren in den Bestand, denn die Wirkung, die von einem ignorierten

Modernisierungsbedarf ausgeht, wird oft unterschätzt. Das ist übrigens ein wesentlicher Aspekt, in dem wir uns von kurzfristig orientierten Finanzinvestoren unterscheiden. Ein Quartier, in dem nicht in die Wohnungsbestände investiert wird, kann sehr schnell durch eine verstärkte Mieterfluktuation aus dem sozialen Gleichgewicht geraten.

Die GWW hat einen Bestand von etwa 8.000 Wohnungen. Wie hoch schätzen Sie den Bedarf an finanziellen Mitteln, den Sie für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten benötigen?

Geschäftsführung: Wir haben unseren Bestand bereits 2004 genau analysiert und wissen, wo wir ansetzen müssen. Entsprechend dieser Portfolio-Matrix kümmern wir uns zunächst um Objekte, bei denen wir den Vermietungserfolg nachhaltig sichern wollen. 2005 haben wir beispielsweise bei sieben Objekten Vollmodernisierungen durchgeführt. Bei dieser Maßnahme wurden teilweise die Grundrisse der einzelnen Wohnungen geändert, Balkone angebaut, sofern diese noch

nicht vorhanden waren, und einzelne Gebäude aufgestockt. Das Gesamtkostenvolumen dafür betrug rund 5,3 Mio. €. Wir gehen allerdings davon aus, dass wir in Zukunft jährlich ein deutlich größeres Budget bereithalten müssen. Das Gros unserer Wohnungen wurde schließlich vor 1960 gebaut.

AR-Vorsitzender: In dem die GWW die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichert, trägt das Unternehmen auch dazu bei, die Stadt als Wohnort attraktiv zu halten. Eine Untersuchung über die Entwicklung der Bevölkerungszahl bescheinigt Wiesbaden selbst bei vorsichtiger Betrachtungsweise bis 2020 Zuwächse. Wir brauchen deshalb ausreichend modernen Wohnraum, der zudem bezahlbar ist. Das gilt insbesondere auch mit Blick auf junge Familien, die wir in der Stadt halten müssen. Dafür brauchen wir allerdings entsprechende Angebote. Nicht zuletzt wirken sich die Modernisierungsmaßnahmen positiv auf die lokale und regionale Wirtschaft aus, was entsprechend positive Beschäftigungseffekte auslösen kann.

Geschäftsführung: Wir sind eine feste und verlässliche Größe im Markt. Die baulichen Maßnahmen, die wir angehen wollen, sind über einen längeren Zeitraum angelegt und budgetiert, so dass unsere Auftragnehmer in der Regel eine Planungssicherheit haben und dementsprechend kalkulieren können. Das spielt insbesondere für die beauftragten Handwerksunternehmen eine große Rolle.

Auch wenn das Unternehmen wirtschaftlich stabil ist, so stellt sich doch die Frage wie die GWW die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten finanzieren will? Das gilt insbesondere mit Blick auf die Struktur des Wohnungsbestands – immerhin sind bei über 50 % der Wohnungen Ausstattung und Zuschnitt nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnbedürfnisse haben sich seit den 60er Jahren deutlich verändert.

Geschäftsführung: Deshalb sehen wir in der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes auch in Zukunft eine der zentralen Aufgaben, der wir uns intensiv widmen wollen. Sicher ist, dass sich die Finanzierung durch die Mieteinnahmen allein nicht sicherstellen lässt ...

AR-Vorsitzender: ... so hat die KfW Förderbank spezielle Programme aufgelegt, wie zum Beispiel das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, mit dem sich energiesparende Maßnahmen besonders zinsgünstig finanzieren lassen. Derartige Programme ermöglichen auch Eigentümern von großen Beständen – wie der GWW – die Wohnungen für ihre Mieter

zukunftsfähig zu machen. Darauf zuzugreifen, ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll.

Geschäftsführung: Darüber hinaus schließen wir die Finanzierungslücke aus Sondererträgen, die wir unter anderem aus der Mieterprivatisierung erzielen. Wir haben 2005 über 90 Wohnungen an Mieter veräußern können. Das entspricht einer Quote von über 30 % und ist damit deutlich mehr als die Branche im Durchschnitt erzielt.

Welchen Einfluss hatte die Eigenheimzulage auf den Verkaufserfolg? Und werden Sie in den Folgejahren an das in 2005 erzielte Ergebnis anknüpfen können?

Geschäftsführung: Für 2006 haben wir ein Volumen von rund 80 Wohnungen eingeplant. Inwieweit wir das gesteckte Ziel auch durch den Wegfall der Eigentumsförderung tatsächlich erreichen, lässt sich schwer vorhersagen. Fest steht, dass wir grundsätzlich über neue Finanzierungskonzepte nachdenken müssen, wenn wir die Eigentumsquote in Deutschland erhöhen und den Erwerb einer Wohnung auch so genannten Schwellenhaushalten ermöglichen wollen.

Gibt es dafür schon konkrete Pläne?

Geschäftsführung: Noch keine, die zu diesem Zeitpunkt spruchreif sind, aber wir arbeiten auf Hochtouren daran, praktikable Lösungen zu finden. Wir brauchen neue Finanzierungskonzepte, stärker denn je – nicht zuletzt, weil staatliche Fördermöglichkeiten wegfallen.

AR-Vorsitzender: Mit innovativen Finanzierungsmodellen können auch junge Familien mit Kindern angesprochen werden, für die wir in der Stadt zukünftig verstärkt spezielle Wohnprojekte realisieren wollen. Diese Mietergruppe steht genauso wie ältere Menschen im Fokus unserer zukünftigen Arbeit.

Geschäftsführung: Das ist auch für die GWW eine ganz wichtige Zielgruppe. Es gibt nicht mehr nur „den Mieter“, der schon dadurch glücklich ist, eine Wohnung zu bekommen. Wohnungsnot ist heutzutage kein Thema mehr, weswegen sich die Position des Mieters auch gewandelt hat. Man ist längst kein Bittsteller mehr. Hinzu kommt, dass es inzwischen ganz unterschiedliche Nachfragergruppen gibt, auf die wir unsere Angebote zuschneiden müssen. Die Leitlinie der GWW heißt deshalb: Bestandssicherung, Bestandsentwicklung und Bestandsoptimierung.

Die Fragen stellte Alexandra May, Immobilienökonomin (ebs).

Das Unternehmen und Marktumfeld

Die Geschäftsaktivitäten der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) konzentrierten sich 2005 schwerpunktmäßig auf das Management von rund 483.000 m² Wohnfläche. Das Portfolio umfasst 7.762 Bestandswohnungen, die ausschließlich im Stadtgebiet belegen sind. Die GWW deckt damit etwa 5,6 % des gesamten Wohnungsmarktes ab, bezogen auf das Segment Mehrfamilienhäuser ist der Marktanteil allerdings deutlich größer. Ursächlich hierfür ist der vergleichsweise hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der hessischen Landeshauptstadt: Von den rund 35.500 Wohngebäuden innerhalb Wiesbadens entfallen über 21.300 auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die GWW ist somit der größte Anbieter von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern innerhalb des Stadtgebietes. Das Unternehmen stellt deshalb eine nicht unerhebliche Einflussgröße im gesamten Wohnungsmarktgeschehen dar.



< Marcel (3) mit Spielplatz-Freunden und Vater mit Tochter Isabell (4).

Bevölkerungsentwicklung und Leerstand

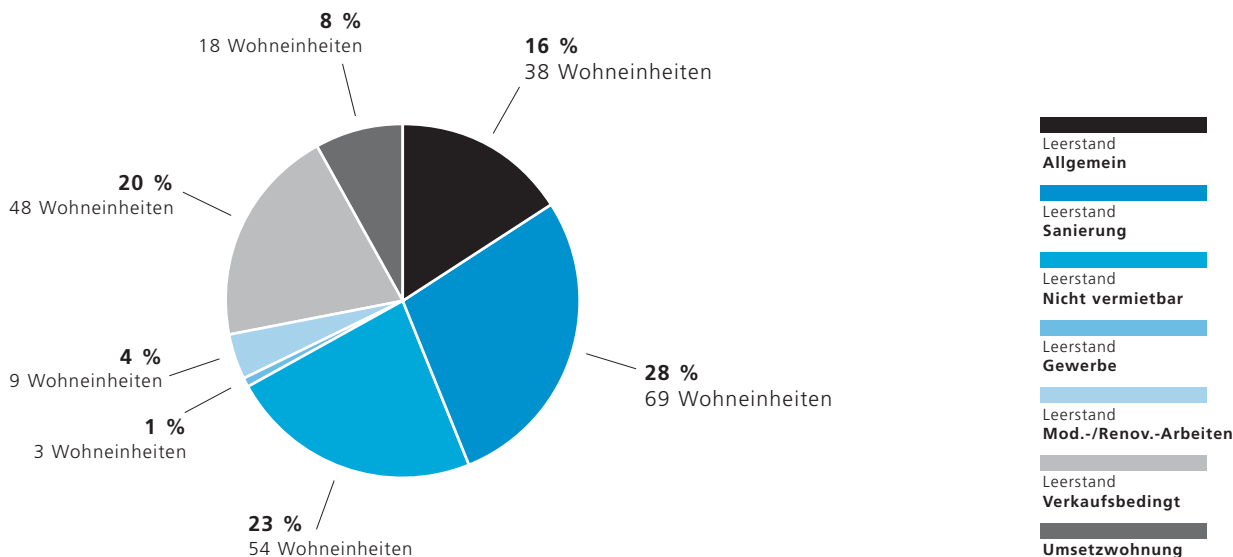
Wiesbaden ist Bestandteil der prosperierenden Wirtschaftsregion Rhein-Main. Die Bevölkerungszahl steigt kontinuierlich, inzwischen leben über 270.000 Menschen in rund 137.000 Haushalten – Tendenz steigend: Untersuchungen belegen, dass die hessische Landeshauptstadt eine der wenigen Städte Deutschlands ist, die selbst bei vorsichtigen Annahmen bis 2020 auf Grund von Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum verzeichnen können.

Der Attraktivitätsgrad der Stadt spiegelt sich zum einen in dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern wider, der – wie bereits eingangs dargestellt – bezogen auf den gesamten Bestand an Wohngebäuden bei etwas über 60 % liegt. Auch das Mietniveau der Stadt ist entsprechend. So ergab eine Auswertung von Zeitungsangeboten einen durchschnittlichen Wohnungsmietpreis für alle Qualitätsklassen von 8,75 €/m².¹ Nicht zuletzt weist Wiesbaden mit 1,4 % eine konstant

¹ IDN ImmoDatenbank 2004

Übersicht über Leerstände der GWW zum 31.12.2005

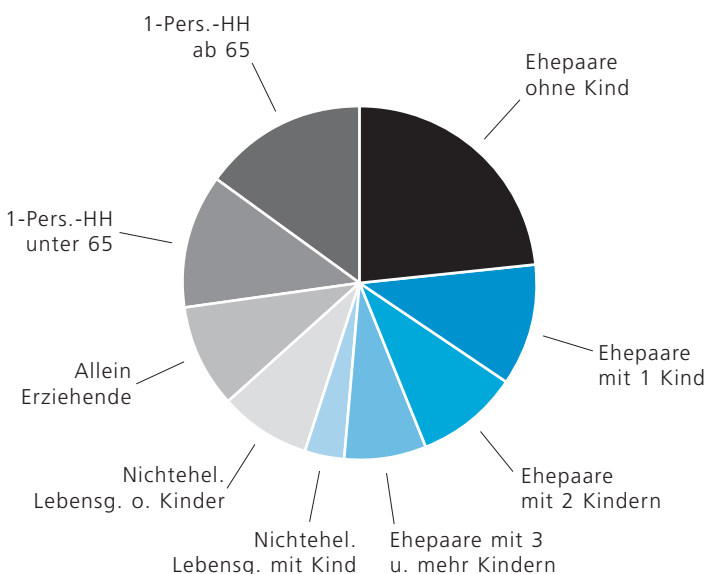
Quelle: GWW 2005



niedrige Leerstandsquote auf. Des Weiteren ergab die Auswertung der Wohnungsanzeigen, dass ein Objekt in der Regel dreimal inseriert wurde, bevor es vermietet werden konnte. Der Wohnungsmarkt gilt deshalb weitgehend als ausgeglichen. Auch die hohe Zahl innerstädtischer Umzüge spricht für einen ausgeglichen Markt. So stieg die Umzugsquote innerhalb von 25 Jahren von 3 bis 4 % auf annähernd 10 %. Die Zunahme der innerstädtischen Umzüge verdeutlicht zudem, dass Menschen dazu übergehen, ihre Wohnungen den jeweiligen Lebensphasen anzupassen. Die Pluralisierung der Lebensstile und die zunehmende Singularisierung der Bevölkerung erfordern daher aus Sicht der GWW ein Umdenken, um sich als Anbieter von Wohnraum wirtschaftlich nachhaltig im Markt positionieren zu können. Gefragt sind flexible Angebote und eine größere Vielfalt. Daraus leiten sich qualitative Herausforderungen ab, die zum einen den Wohnungsbestand betreffen und zum anderen geplante Neubauprojekte.

Lebensstile privater Haushalte in Deutschland

Quelle: InWis 2005/Mikrozensus 1999

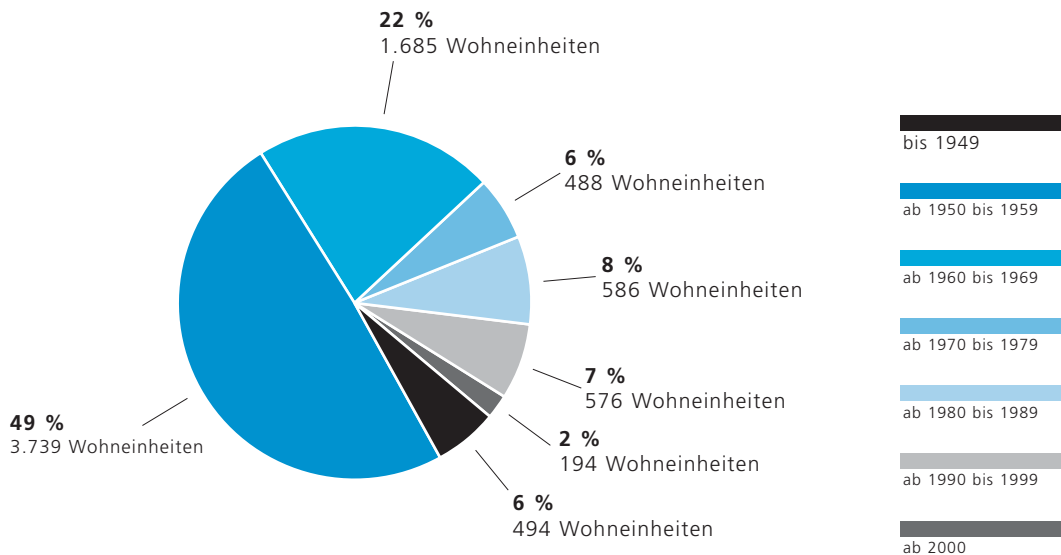


Fokus auf den Bestand richten

Der Wohnungsneubau stellt gemessen am Gesamtmarkt in Wiesbaden nur ein kleines Teilstück dar. Das rein rechnerische Neubauvolumen beträgt jährlich maximal 730 Einheiten. Vor diesem Hintergrund gewinnen für die GWW die qualitativen Aspekte des Wohnungsbestandes zukünftig mehr an Bedeutung. Eine der wesentlichen Aufgaben sieht das Management der GWW deshalb darin, den Wohnungsbestand auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur anzupassen. Wobei mit einer fortschreitenden Singularisierung der Gesellschaft nicht zwingend eine verstärkte Nachfrage nach Einzimmerwohnungen einhergeht. Wie die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs vielmehr veranschaulicht, beansprucht der Einzelne immer mehr Raum. Der Wohnflächenverbrauch je Einwohner steigt also kontinuierlich. Mithin ist es teilweise erforderlich, die Grundrisse der Wohnungen entsprechend den veränderten Anforderungen anzupassen, um eine langfristige Vermietbarkeit zu ermöglichen. Das betrifft insbesondere GWW-Objekte, die in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden.

Einteilung des Gebäudebestands der GWW nach Baujahren

Quelle: GWW 2005



Zielgruppen-Architektur

Eine genaue Betrachtung der Wanderungsbewegungen von und nach Wiesbaden zeigt, dass insbesondere Familien mit Kindern aus der Stadt ins Umland ziehen. Der Stadtfucht dieser Bevölkerungsgruppe kann allerdings schwerpunktmäßig nur mit adäquaten Wohnkonzepten entgegengewirkt werden, die sich vorrangig durch ihre Finanzierbarkeit auszeichnen. Denn hinsichtlich der Familienfreundlichkeit eines Standortes – bezogen auf Kindergartenplätze, Schulen und Freizeitangebote – muss Wiesbaden den Vergleich mit dem Umland nicht scheuen. Nicht zuletzt deswegen ist die Stadtfucht häufig mit einem deutlichen Anstieg der Mobilitätskosten verbunden, wodurch die zunächst vergleichsweise niedrigen Kaufpreise mittelfristig kompensiert werden. Doch auch ungeachtet der zu beobachtenden Suburbanisierung sind nach Einschätzung der GWW verstärkt Architektur- und Finanzierungskonzepte zu entwickeln, die auf die Möglichkeiten und Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe zugeschnitten sind: Denn die Ansprüche der Wohnraumnachfrager sind längst nicht mehr kongruent mit den Wohnungsangeboten einer typischen Wohnungsgesellschaft. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die Mieterstruktur der GWW bedarf es daher zukünftig zudem vermehrt Angebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung tragen.

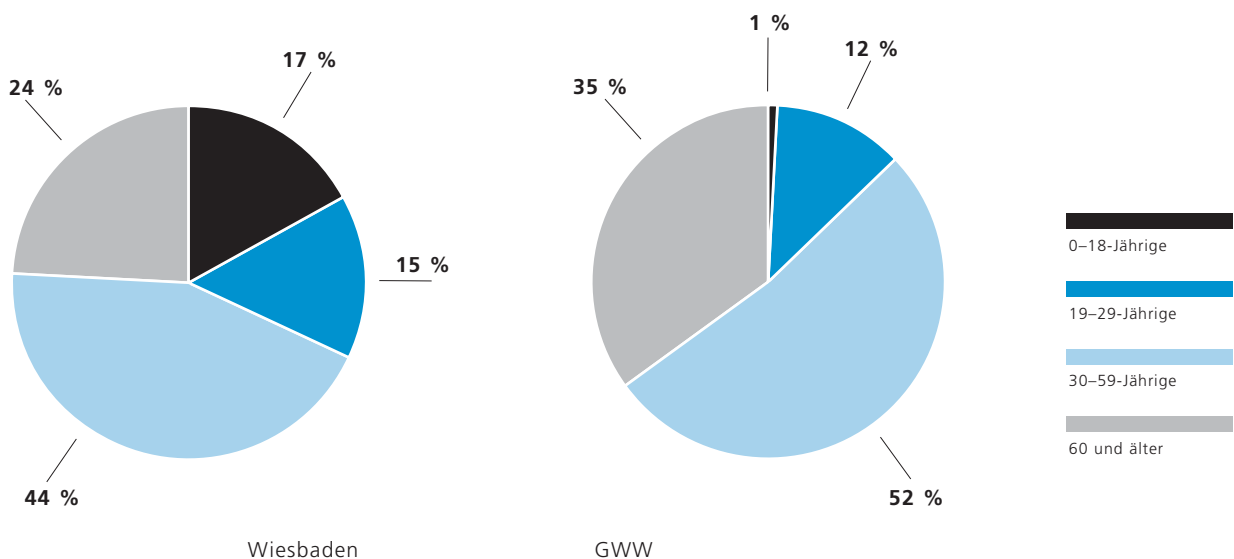
Die GWW hat im Geschäftsjahr 2005 in Kooperation mit der Fachhochschule Darmstadt unter Leitung von Prof. Dr. Matthias Neu eine Befragung von älteren Mietern vorgenommen, um die Bedürfnisse der Bewohner zu verifizieren. Aus dieser Befragung lassen sich ebenfalls nützliche Informationen für den tatsächlich erforderlichen Umfang der Anpassungsmaßnahmen im GWW-Gebäudebestand ableiten.

Zwei Drittel der über 130 befragten Senioren zeigten sich grundsätzlich an der Anmietung einer altersgerechten Wohnung interessiert. Knapp 60 % würden dafür sogar ihr gewohntes Umfeld verlassen und einen Umzug in Kauf nehmen. Bezogen auf die Ausstattungsmerkmale standen Sicherheitsaspekte auf der Wunschliste an erster Stelle. Das Gros der älteren GWW-Mieter legt beispielsweise Wert auf einen stufenlosen Zugang zum Gebäude und erachtet einen Fahrstuhl als wichtig. Ebenso für notwendig erachteten die Befragten eine Gegensprechanlage, einen Türspion sowie ebenerdige Duschen und Haltegriffe im Bad. Hinsichtlich der potenziellen Nachfrage so genannter Homeservices zeichnete sich allerdings ein differenzierteres Bild ab. Zwar interessierten sich immerhin noch 68 % für einen Hausnotruf und einen ambulanten Pflegedienst (54 %), einem Einkaufsservice waren jedoch schon weniger als die Hälfte zugetan. Lediglich ein Drittel zeigte Interesse an begleiteten Spaziergängen und einem Waschservice. Das Marktpotenzial für Homeservices ist zwar unbestritten vorhanden. Doch die Kunst besteht darin, mit innovativen und wirtschaftlich tragfähigen Konzepten die richtigen Nischen zu besetzen. Die GWW wird unterschiedliche Kooperations-szenarien mit verschiedenen Dienstleistern prüfen, um geeignete Angebote zu erarbeiten, die ihren älteren Mietern ein möglichst langes selbständiges Leben im vertrauten Umfeld ermöglichen. Dabei wird auch die Option, eine eigene Dienstleistungsgesellschaft zu gründen, ebenfalls in die Betrachtung einbezogen.

Allgemein lässt sich festhalten, dass ein modernes Wohnungsunternehmen gut daran tut, die Veränderungen der Bedürfnisstruktur innerhalb seiner Mieterschaft zu erkennen und ernst zu nehmen. Dafür stehen neben der expliziten Mieterbefragung verschiedene Indikatoren zur Verfügung. So lassen sich beispielsweise aus der Fluktuation in den Wohnungsbeständen wertvolle Anhaltspunkte für Trends und Tendenzen in der Quartiersentwicklung erkennen. Des Weiteren gibt die Wahl der Wohnungssuchenden, die sich zunehmend auch am Wohnumfeld orientieren, Auskunft über Standortpräferenzen. Nicht zuletzt wegen der sozialpolitischen Aufgabe der Wohnungsgesellschaften können und dürfen die verschiedenen Signale aus Sicht der GWW nicht ignoriert werden. Die Herausforderungen sind zwar nicht neu, werden aber quantitativ erheblich zunehmen – auch in Wiesbaden und somit auch für die GWW.

Altersstruktur der Mieter im Vergleich zur Bevölkerung

Quelle: GWW 2005



Meilensteine in 2005

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für die GWW und ihre Mitarbeiter geprägt von zahlreichen Aktivitäten, die sowohl interne als auch externe Wirkung entfalten.

Die Optimierung unternehmensinterner Prozesse und Strukturen weiter voranzutreiben, ist eines der grundlegenden Leitmotive für die Entwicklung der erforderlichen Maßnahmen. Denn die GWW soll zu einem hocheffizienten und absolut kundenorientierten Dienstleistungsunternehmen mit einer breit angelegten Produktdiversifikation aufgebaut werden. Dabei übernimmt die kontinuierliche Qualifikation der einzelnen Mitarbeiter eine Schlüsselfunktion. Für die GWW ist deshalb eine an die wachsenden fachlichen Ansprüche der Wohnungswirtschaft ausgerichtete Personalentwicklung eine wesentliche Grundvoraussetzung, um das Unternehmen zukunftsfähig zu machen. Aus diesem Grund werden die GWW-Mitarbeiter regelmäßig in speziellen Trainings- und Teambildungs-Maßnahmen bei laufendem Geschäftsbetrieb auf die Aufgaben vorbereitet bzw. entsprechend geschult. Das erfordert von allen ein hohes Maß an Engagement und Kollegialität.



< Anika (2), Julius Viol (4) und Mütter-Generationen.

Pilotprojekt zur Senkung der Mietnebenkosten gestartet

Zum unternehmerischen Selbstverständnis der GWW zählt auch eine effiziente Bewirtschaftung des Portfolios. Unbestritten ist, dass die Mietnebenkosten inzwischen einen erheblichen Posten darstellen und insbesondere für sozial schwache Mieter eine deutliche finanzielle Mehrbelastung bedeuten. Die Anpassung – insbesondere der älteren Bestandsgebäude – an die energetischen Standards wurde deshalb im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in 2005 weiter fortgesetzt. Doch darüber hinaus wurden seitens der GWW 2005 weitere Möglichkeiten, zusätzliche Einsparpotenziale für die Mieter zu schaffen, auf ihre Effizienz geprüft und teilweise umgesetzt. Ein Pilotprojekt ist beispielsweise die Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister, der seit dem 01.01.2005 in einem ausgewählten Quartier das Müllmanagement von 110 Mehrfamilienhäusern der GWW verantwortet. Bereits bei einer ersten Zwischenbilanz zeichnet sich durch die Reduktion des Restmüllvolumens ein positives Zwischenergebnis ab. Ein endgültiges Fazit über den tatsächlichen Einfluss auf die Senkung der Nebenkostenabrechnung wird jedoch voraussichtlich erst nach Ablauf der einjährigen Testphase, Anfang 2006, möglich sein.

Mietschuldnerberatung erfolgreich eingeführt

Ein Zeichen der Zeit ist, dass die Zahl der Mietforderungsausfälle in den vergangenen Jahren bundesweit deutlich zugenommen hat. Die Ursachen hierfür, sind zwar vielfältig – allerdings nicht selten auf den Verlust des Arbeitsplatzes in Kombination mit persönlichen Schicksalsschlägen zurückzuführen. Durch eine gezielte Beratung und Unterstützung von Mietern, die in finanzielle Not geraten sind, ist es der GWW gelungen, die Mietausfälle 2005 merklich zu senken. Auch in diesem Punkt kooperiert die GWW mit einem spezialisierten Dienstleister. Rund 150 Fälle wurden im ersten Jahr von der beauftragten Sozialarbeiterin für alle Beteiligten erfolgreich gelöst. Maßgeblich für die hohe Erfolgsquote von 70 % ist, dass die Schuldnerberatung „Perspektive“, Bickenbach, bereits bei Ausbleiben der zweiten Miete in das weitere Verfahren einbezogen wird. Es ist beabsichtigt, 2006 an die Zusammenarbeit anzuknüpfen.

Erster umfassender Wohnungsmarkt-Report vorgestellt

Um dem steigenden Bedürfnis der Wohnungswirtschaft und Stadtplanung nach fundierten Marktinformationen Rechnung zu tragen, wurde für Wiesbaden erstmals ein umfassender Wohnungsmarkt-Report erarbeitet, der Trends, Tendenzen und die verschiedenen Einflussgrößen auf das Marktgeschehen aufzeigt. Die Basis dieses Reports bilden zahlreiche heterogene Datenquellen und Indikatorensysteme, um die Marktsituation genau abbilden und entsprechende Bedarfsanalysen erstellen zu können. Der erste Report wurde von der GWW zusammen mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft im Sommer 2005 offiziell vorgestellt. Der Wohnungsmarktbericht soll kontinuierlich aktualisiert werden und einmal jährlich erscheinen. Er ist kostenfrei unter www.gww-wiesbaden.de als Download erhältlich.

Architektenwettbewerb und Neubauprojekte

Vier Architekturbüros wurden beauftragt, für die Entwicklung des Grundstücks zwischen Strohschnitterweg und Scholzweg in Wiesbaden-Biebrich einen „zukunftsfähigen Entwurf“ für Einfamilienhäuser zu erarbeiten. Dabei hatten die Planer die schwierige Aufgabe, Lösungen für mehrere anspruchsvolle Themen zu entwickeln: Das Konzept soll vor allem den Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen genügen und flexibel genug sein, sich an die einzelnen Lebensphasen



< Die Wohnwünsche der Silver-Generation sind vielfältig.

anzupassen. Zudem mussten die Architekten darauf achten, dass sich die Pläne auch in einem bereits existierenden städtebaulichen Kontext entsprechend einfügen können. Alle eingereichten Entwürfe haben diese Aspekte auf unterschiedliche Weise insgesamt gut berücksichtigt. Überzeugt hat das Auswahlgremium schließlich die Entwurfsarbeit des Architektur- und Stadtplanungsbüros Mahler + Strunk Consult GmbH, Frankfurt am Main. Die Entwürfe sollen in einer zweiten Phase konkretisiert werden und Realisierungsreife erlangen. Mit dem Bau der 18 familiengerechten Doppelhaushälften wird voraussichtlich im Herbst 2006 begonnen, die Arbeiten sollen Ende 2007 abgeschlossen sein. Das zunächst veranschlagte Investitionsvolumen (inklusive Grundstück) beträgt rund 7 Mio. €.

Für ein weiteres Neubauprojekt, das die GWW in der Schinkelstraße Nr. 3–5 in Wiesbaden-Südost realisiert, fiel der Startschuss ebenfalls in 2005. Für rund 1,8 Mio. € entstehen bis Ende 2006 zwei neue, architektonisch anspruchsvolle Solitäre mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen. Davon sind zwölf als Drei-Zimmer- und vier als Vier-Zimmer-Einheit konzipiert. Die jeweilige Größe variiert zwischen 86 und rund 100 m². Sämtliche Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, die die Käufer nach ihren Vorstellungen aus drei verschiedenen Gestaltungsvorschlägen entsprechend zusammenstellen können. Damit sich Interessenten auch einen realen Eindruck davon machen können, wurden die Ausstattungslinien erstmals in einem so genannten Showroom in der Schinkelstraße ausgestellt. Jeder Interessent kann sich somit nach vorheriger Terminvereinbarung ein persönliches Bild von seinem potenziellen neuen Zuhause machen. Zur Grundausstattung der Wohnungen gehören Fußbodenheizung, Parkett, separate Wasch- und Trockenräume ebenso wie Terrassen bzw. großzügige Balkone. Zudem sorgt eine Liftanlage im Haus für einen bequemen Zugang zu den Etagen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht geplant, das heißt mit breiteren Türen und größeren Bädern versehen. Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres konnten bereits sechs Einheiten veräußert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 2.300,- € und liegt damit unter dem allgemeinen Durchschnittspreis der Stadt (2.500,- €/m²).

Startschuss für Informationsreihe „Leben und Wohnen im Alter“

Im Oktober 2005 fand die Auftaktveranstaltung für eine mehrteilige Informationsreihe zum Thema altersgerechtes Leben und Wohnen in Wiesbaden statt. Die älteren Mieter der GWW, die persönlich zu dieser Veranstaltung eingeladen wurden, hatten die Möglichkeit, sich umfassend über konkrete Beispiele verschiedener Wohnformen und Dienstleistungsangebote zu erkundigen. Im Dezember fand die zweite Veranstaltung statt, bei der die Teilnehmer unter anderem angeregt über die Lebensbedingungen von Senioren diskutierten. Aufgrund des großen Interesses seitens der Mieter ist geplant, die Reihe 2006 fortzusetzen.

Weihnachtessen für die Wiesbadener Tafel wird zur Tradition

Auch 2005 stattete die GWW mit Unterstützung der Stadt Wiesbaden ein Weihnachtessen für die Wiesbadener Tafel e.V. aus. Insgesamt über 350 Erwachsene und Kinder kamen am 22. Dezember 2005 auf Einladung der Tafel zu einem Menü in den festlich geschmückten Wiesbadener Tattersaal. Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den ehrenamtlich engagierten Vereinsmitgliedern und den zahlreichen GWW-Mitarbeitern, die mit ihrem freiwilligen Engagement zum Gelingen des Abends beigetragen haben. Angesichts des großen Erfolgs wird das Weihnachtessen für die Wiesbadener Tafel und die GWW zukünftig zu einem feststehenden Termin – nicht zuletzt, weil es damit gelingt, auf die wertvolle Arbeit des Vereins aufmerksam zu machen.



< Momentaufnahmen von Tafelfreu(n)den.

Ziele und Projekte in 2006

Das Geschäftsmodell einer modernen Wohnungsbaugesellschaft ist aus Sicht des Managements nur dann zukunftsfähig, wenn es dem Unternehmen gelingt, von der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie zu profitieren. Für die GWW bedeutet dies eine deutliche Ausweitung ihrer Geschäftsaktivitäten, die sich bisher primär auf Verwalteraufgaben beschränkten.



< Kinder brauchen Entfaltungsmöglichkeiten – auch in der Stadt.

Um den teilweise qualitativ schwachen Gebäudebestand langfristig vermarkten zu können, sind auch in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich. Nach eingehender Überprüfung des Portfolios ergibt sich für die Maßnahmen im Bestand innerhalb der nächsten Dekade ein jährlicher Investitionsbedarf in Höhe von etwa 10 Mio. €. Parallel dazu werden die Geschäftsbereiche Privatisierung und Projektentwicklung stärker in die unternehmerischen Aktivitäten einbezogen, um hiermit auch einen wirtschaftlich nennenswerten Beitrag zum Umsatzergebnis leisten zu können. So ist beabsichtigt, 2006 mit dem Bau weiterer Eigentumswohnungen in der Welsch- und Niederwaldstraße zu beginnen sowie ein Grundstück der Stadt Wiesbaden im Stadtteil Dotzheim zu erwerben, um darauf Reihenhäuser für die Zielgruppe „junge Familien“ zu errichten. Das erklärte Ziel lautet aktives Portfoliomanagement zu betreiben, um mittelfristig eine wirtschaftlich stringente Arrondierung des Bestands zu erreichen. Das beinhaltet auch die Trennung von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften.

Die durchschnittliche Grundmiete für eine GWW-Wohnung liegt mit 5,49 €/m² deutlich unter dem Marktdurchschnitt von 8,75 €/m². Im Hinblick auf den weiterhin hohen Investitionsbedarf im Bestand ist eine Anpassung des Mietpreises in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel Anfang 2006 unumgänglich, um die Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen zusätzlich abzudecken.

Der Erfolg der Informationsveranstaltungen zum Thema „Altersgerechtes Wohnen“ hat die Unternehmensleitung dazu veranlasst, auch 2006 den aktiven Dialog mit den Mietern zu suchen. Neben der Fortsetzung der zielgruppenspezifischen Veranstaltungsreihe ist beabsichtigt, erstmals eine Mieterzeitung herauszugeben. Mit diesem Informationsmedium soll den Bewohnern ein besserer Einblick in die planerischen Überlegungen bzw. ein Überblick über anstehende Projekte in den einzelnen Stadtquartieren ermöglicht werden.



Jahresabschluss 2005

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
Bilanz 2005	
Gewinn- und Verlustrechnung	
Lagebericht	21
Situation der Wohnungswirtschaft	
Bedeutung in der Region	
Stellung im Regionalmarkt	
Geschäftsentwicklung	
Geschäftsbereiche	23
Wohnungsbestand und -verwaltung	
Bauliche Maßnahmen	
Grundstücks- und Mietwohnungskäufe	
Bau- und Verkaufsmaßnahmen	
Mieterprivatisierung	
Verwaltung von Hausbesitz	
Mitarbeiter	
Wirtschaftliche Lage	
Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB	
Risiko- und Chancenmanagement	
Sonstige Vorgänge	
Ausblick	
Anhang	29
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	
Erläuterung zur Bilanz	
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	
Wirtschaftliche Verflechtungen	
Sonstige Angaben	
Organe	35
Aufsichtsrat	
Geschäftsführer	
Prokuristen	
Bericht des Aufsichtsrates	
Bestätigungsvermerk	38

Bilanz zum 31.12.2005

Aktiva

	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		91.047,55	82.068,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.704.873,42		191.628.340,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.145.563,40		2.210.252,40
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.888,02		527.532,02
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		38.551,92
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	190.307.325,84	2.000.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	980,00		980,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	25.929.326,25		21.000.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	52.060,75	25.982.367,00	62.203,59
Anlagevermögen insgesamt		216.380.740,39	217.549.930,18

	EUR	EUR	EUR
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.118.451,11		0,00
2. Unfertige Leistungen	9.720.638,78		10.316.354,95
3. Andere Vorräte	49.128,81	12.888.218,70	64.294,84
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	200.803,57		392.912,51
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.928.120,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	969.382,89		281.315,29
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		16.469,45
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.604.299,92	4.702.606,38	1.670.558,51
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.208.462,13	818.731,95
Umlaufvermögen insgesamt		22.799.287,21	13.560.637,50

	EUR	EUR	EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.045,80	4.159,98
		239.182.073,40	231.114.727,66

Bilanz zum 31.12.2005

Passiva

	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.112.918,81	5.112.918,81
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	51.020.681,67	69.500.542,76	51.278.081,67
III. Jahresüberschuss		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		74.613.461,57	74.870.861,57
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.213.304,00		1.221.716,00
2. Steuerrückstellungen	655.424,96		182.989,79
3. Sonstige Rückstellungen	20.393.961,34		7.366.637,84
Rückstellungen insgesamt		22.262.690,30	8.771.343,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.526.498,45		90.011.522,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.027.505,04		40.219.064,96
3. Erhaltene Anzahlungen	11.212.186,69		11.425.487,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	598.352,10		492.451,11
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	6.835,80		2.600,29
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.992.250,53		5.293.111,99
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	203.088,60		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	738.029,37		28.284,04
(davon aus Steuern EUR 90.635,65;			
i. V. EUR 10.190,79		142.304.746,58	147.472.522,46
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
EUR 0,00; i. V. EUR 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		1.174,95	0,00
		239.182.073,40	231.114.727,66

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

	2005	2005	2004
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.290.660,17		42.167.728,69
b) aus Betreuungstätigkeit	90.594,05		74.008,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.158,37	43.384.412,59	0,00
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		2.504.641,35	180.405,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.089.832,38	4.785.364,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.188.287,83		-31.705.229,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.839.756,78		-695.460,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-42.028.044,61	0,00
5. Rohertrag		13.950.841,71	14.806.817,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.489.688,60		-2.387.720,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 153.479,16; i. V. EUR 315.144,15)	-852.517,22	-3.342.205,82	-1.011.010,64
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.939.492,55	-5.135.490,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.349.953,67	-3.131.178,13
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		923.629,44	671.552,53
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		106.299,75	101.950,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.482.818,36	-2.525.209,22
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.866.300,50	1.389.711,76
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-681.286,27	-207.551,73
14. Sonstige Steuern		-1.185.014,23	-1.182.160,03
15. Jahresüberschuss		0,00	0,00

Lagebericht

Allgemeine Situation der Wohnungswirtschaft

Die Situation der deutschen Wohnungswirtschaft ist wie bereits auch in den letzten Jahren als stagnierend zu bezeichnen. Dies betrifft insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum ist nach wie vor rückläufig und führt insgesamt zu weiterem Preisverfall. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist das Preisniveau so niedrig, dass es hier zu einer Änderung der investiven Schwerpunkte ausländischer Investoren kommt und vermehrt der Ankauf ganzer Wohnungspakete im abgelaufenen Geschäftsjahr zu beobachten war. Von diesen Käufen waren zum großen Teil auch Gesellschaften betroffen, die direkt oder indirekt der öffentlichen Hand zuzuordnen sind. Eine Fortsetzung dieser Tendenz wird auch für das kommende Geschäftsjahr erwartet.

Erheblich für die Entwicklung der Situation des Wohnungsmarktes werden auch die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sein. Diese erhielten nach der im Vorjahr zum Teil positiven Beurteilung durch manche Marktteilnehmer einen Dämpfer durch zum Jahreswechsel 2005/2006 wirksame Gesetzesänderungen. Insbesondere aus dem Wegfall der Eigenheimzulage geht die Geschäftsführung von einer entsprechenden Wirkung auf den Verkauf der geplanten Neubauten aus. Die Geschäftsführung erwartet für das kommende Geschäftsjahr keine durchgreifend positiven Änderungen am Gesamtwohnungsmarkt. Die Tendenz ausländischer Gesellschaften, kommunale Wohnungsgesellschaften aufzukaufen, wird von der Geschäftsführung auch im Hinblick auf das Verhalten seiner Gesellschafter zu beobachten sein.

Bestimmend für die Beurteilung der deutschen Wohnungsmärkte in den kommenden Jahren ist nicht in erster Linie der Rückgang der Bevölkerung, sondern die Entwicklung der Haushalte. Nach Berechnungen des „Rates der Immobilienweisen“ wird die Zahl der Haushalte in Deutschland – durch die kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgrößen – bis 2015 um 4,4 % weiter ansteigen. Erst danach wird eine leichte Abnahme der Haushaltszahlen erwartet.

Besondere Bedeutungen der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden

Die Region Wiesbaden ist im Verbund der Marktauswirkungen des sich gut behauptenden Rhein-Main-Gebietes zu sehen, wobei hier der Stadt Wiesbaden eine besondere Wohnqualität bescheinigt wird. Die gesamte deutsche Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hat, wenn auch in abgeschwächter Form, Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten im Wohnungsmarkt. Hierdurch wird auch die nachgefragte Wohnungsqualität, Lage und Wohnungsgröße bestimmt.

Die Kompensation des Rückgangs der Bevölkerung durch den Anstieg der Haushalte wird regional nach Ausführungen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. allerdings sehr unterschiedlich sein. Für das Rhein-Main-Gebiet werden noch über viele Jahre wachsende Haushaltszahlen und infolgedessen auch eine steigende Wohnungsnachfrage erwartet.

Stellung der Gesellschaft im Regionalmarkt Wiesbaden

Die Gesellschaft weist mit rund 8.000 Wohnungen eine bedeutende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf, mit der sie auch Einfluss auf das Marktverhalten nehmen kann. Der Bestand der Wohnungen ist, was technische Ausstattung, Baualter und Lage betrifft, im mittleren Bereich einzustufen. Eine Bestandsaufwertung ist durch die in den Wirtschaftsplänen vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren geplant. Das Mietpreisniveau der Gesellschaft liegt im Durchschnitt zwar im unteren Drittel, Mietpreissteigerungen sind in den kommenden Jahren aber nur moderat möglich. Die Gesellschaft plant aufgrund der Anpassung des Mietspiegels der Stadt Wiesbaden zum 1. Februar 2006 in den Folgejahren entsprechende Mietpreiserhöhungen, die aber im Rahmen des Unternehmensziels soziale Verantwortung gegenüber Mietern nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden sollen. Aufgrund des moderaten Mietniveaus sollten Nachvermietungen und Leerstandsvermeidungen gut möglich sein.

Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2005 bei Umsatzerlösen von 43,4 Mio. € (+2,7 %) wiederum ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt. Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2004 um 4.390 T€ auf 5.208 T€ erhöht. Gleichzeitig konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern um 5.677 T€ auf 124.554 T€ zurückgeführt werden.

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

Geschäftsbereiche der Gesellschaft

Wohnungsbestand und Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2005 betrug der Wohnungsbestand 7.762 Mietwohnungen (31.12.2004: 7.867 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 483.338 m² (31.12.2004: 489.152 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich unverändert auf rund 62 m². Im Berichtsjahr verzeichnete die Gesellschaft 977 Mieterwechsel (Vorjahr: 923 Mieterwechsel), dies entspricht rund 12,6 % (Vorjahr: 11,7 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2005 um rund 4,18 % gestiegen (im Vorjahr: 2,33 %) und beläuft sich Ende 2005 auf 5,49 €/m² Wohnfläche (2004: 5,27 €/m² Wohnfläche). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen im freifinanzierten Wohnungsbestand und sozialen Wohnungsbau.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2005 rund 604 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (im Vorjahr: 612 T€); dies entspricht ca. 1,4 % (im Vorjahr: 1,5 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen. Von den Abschreibungen entfallen auf Schönheitsinstandhaltungen rund 29 T€ (im Vorjahr: rund 41 T€).

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf rund 1.235 T€ (im Vorjahr: 767 T€). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen rund 45 T€ (im Vorjahr: rund 24 T€), auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten rund 1.190 T€ (im Vorjahr rund: 743 T€).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten rund 10.225 T€ (im Vorjahr 17.040 T€) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 7.591 T€ und die Bildung einer weiteren Rückstellung für Balkon-sanierungen in Höhe von 10.554 T€.

Bauliche Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung)

Im Jahr 2005 wurden bei sieben Objekten Vollmodernisierungen (teilweise mit Grundriss-änderungen, Balkonanbau und Aufstockung) durchgeführt: Die Kosten hierfür betragen bisher rund 1.508 T€ bei einem Gesamtkostenvolumen von rund 5.329 T€.

Im Jahre 2006 finden weitere Kernsanierungen statt. Das Kostenvolumen beträgt rund 8.950 T€.

Insgesamt plant die Gesellschaft in den nächsten zehn Jahren Kosten für Sanierungen, Modernisierungen und Instandhaltung von rund 10.000 T€ pro Jahr ein, was eine signifikante Erhöhung dieser Aufwendungen im Vergleich zu dem abgelaufenen Zehn-Jahres-Zeitraum 1995 bis 2005 darstellt.

Grundstücks- und Mietwohnungskäufe

Im Dezember 2005 wurde von der Stadt Wiesbaden das Grundstück Wilhelm-Tropp-Straße zu einem Kaufpreis von 630 T€ (ohne Erwerbsnebenkosten) erworben. Dieses Grundstück ist mit Wohnungen bebaut, die bereits über Erbbaurechte der Gesellschaft gehören.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Das Unternehmen plant in den Jahren 2005/2006 den Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen mit geschätzten Gesamtkosten (ohne Grundstückskosten) von rund 2.200 T€ (Schinkelstraße 3–5). Für dieses Projekt konnten im Jahre 2005 bereits sechs Kaufverträge mit neuen Eigentümern geschlossen werden.

Weitere Projekte betreffen den Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen (Welschstraße) mit geschätzten Gesamtkosten von rund 2.000 T€ und den Bau und Verkauf von 18 familiengerechten Doppelhaushälften (Strohschnitterweg) mit geschätzten Gesamtkosten von rund 5.800 T€. Mit der Fertigstellung der 16 Eigentumswohnungen wird Ende 2006 gerechnet, die Doppelhaushälften sollen Ende 2007 fertig gestellt sein.

Ein weiteres Projekt betrifft den Bau und Verkauf von 5 Eigentumswohnungen (Niederwaldstraße 28A) mit geschätzten Gesamtkosten von rund 785 T€ (ohne Grundstückskosten) und einem geplanten Fertigstellungstermin im Juli 2007.

Die Gesellschaft beabsichtigt, von der Landeshauptstadt Wiesbaden ein ca. 6.850 m² großes Grundstück in Wiesbaden-Dotzheim zu erwerben. Hierauf sollen ca. 25 Reihenhäuser entstehen.

Mieterprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 94 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms an Mieter veräußert. Hiervon lag bei 56 Wohnungen der rechtliche Übergang im Geschäftsjahr 2005. 38 Wohnungen werden im Jahr 2006 übertragen. Darüber hinaus lag bei 20 Wohnungen, die bereits im Geschäftsjahr 2004 verkauft wurden, der rechtliche Übergang im Geschäftsjahr 2005.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist wiederum ein Veräußerungsvolumen von 80 Wohnungen geplant, wobei hier der Verkauf von Wohnungen durch den Wegfall der Eigenheimzulage schwieriger zu realisieren sein wird.

Verwaltung von Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft ist zum 31.12.2005 Verwalter von 626 Wohnungen (31.12.2004: 346 Wohnungen) und unverändert 17 sonstigen Einheiten.

Mitarbeiter

Der Personalaufwand hat im Jahr 2005 rund 3.342 T€ (im Vorjahr rund 3.399 T€) betragen.

Den Pensionsrückstellungen wurden rund 114 T€ (im Vorjahr rund 277 T€) zugeführt und rund 123 T€ (im Vorjahr rund 101 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.

Wirtschaftliche Lage

Der Vermögensaufbau zeigt eine leichte Verlagerung von Anlage- zu Umlaufvermögen. Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2005 90,5 % zu 9,5 % (2004: 94,1 % zu 5,9 %).

Die Verschiebung von Anlagevermögen zu Umlaufvermögen resultiert vor allem aus dem Aufbau der flüssigen Mittel (4.390 T€), erstmals aktivierten Grundstücks- und Baukosten von zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken (3.118 T€) und erstmals ausgewiesenen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (1.928 T€).

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 1,2 %-Punkte auf 31,2 % vermindert. Der Fremdkapitalanteil ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Instandhaltungsrückstellungen auf 68,8 % gestiegen (im Vorjahr 67,6 %). Gegenläufig hat sich in diesem Zusammenhang die Abnahme der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (um 5.677 T€) ausgewirkt.

Maßgeblicher Einflussfaktor auf die Ertragslage war im Berichtsjahr die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Balkoninstandhaltung in Höhe von 10.554 T€. Durch die Inanspruchnahme dieses Passivierungswahlrechts ergab sich wie im Vorjahr ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Die Finanzierung der Vollsanierungen erfolgte zum Teil durch die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln in Höhe von rd. 2,0 Mio. €. Mit dem erwirtschafteten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von rd. 12,0 Mio. € und den Mittelzuflüssen aus Immobilienverkäufen (rund 4,0 Mio. €) konnten alle übrigen Investitionen, ein Darlehen an den Gesellschafter (5,0 Mio. €) sowie die Rückführung von Finanzkrediten (rd. 7,0 Mio. €) finanziert werden. Im Übrigen hat sich der Bestand an liquiden Mitteln gegenüber dem Vorjahr um rd. 5,0 Mio. € erhöht.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2005 durch interne und externe Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

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

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

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

Berichterstattung über Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Wesentlicher finanzieller Vermögensgegenstand ist die Darlehensforderung gegen den Gesellschafter Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden (Stand 31.12.2005: 25.929 T€, 31.12.2004: 21.000 T€). Die Gesamtforderung ergibt sich aus drei Darlehen über 14.000 T€, 6.929 T€ und 5.000 T€.

Das Darlehen über 14.000 T€ wurde mit Valuta 31. Oktober 2003 ausgezahlt und wird mit 4,66 % p. a. verzinst. Nach Ablauf der Zinsbindung (10 Jahre) ist das Darlehen in einer Summe zu tilgen.

Das Darlehen über 7.000 T€ wurde in Teilbeträgen von 3.000 T€ (mit Valuta 1. Dezember 2004) sowie 4.000 T€ (mit Valuta 15. Dezember 2004) ausgezahlt und wird mit 3,85 % p. a. verzinst. Die Zinsbindung beträgt 10 Jahre. Das Darlehen ist mit jährlich 1 % zuzüglich ersparter Zinsen zu

tilgen. Die Tilgungsraten sind halbjährlich nachträglich bei gleichzeitiger Tilgungsverrechnung fällig, erstmals am 30. Juni 2005. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2005 mit 6.929 T€. Ein weiteres Darlehen über 5.000 T€ wurde mit Valuta 28. Dezember 2005 ausgezahlt und wird bis zum 31.12.2015 auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich 10 Basispunkten p. a. verzinst. Das Darlehen ist in 100 vierteljährlichen Raten von je 50 T€ jeweils am 30.03./30.06./30.09./30.12. eines jeden Jahres bei gleichzeitiger Tilgungsverrechnung fällig, erstmals am 30. März 2006.

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

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2005: 124.554 T€, zum 31. Dezember 2004: 130.231 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzins ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko ist jedoch bei der Gesellschaft durch Vereinbarungen langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch unverzinsliche Darlehen deutlich vermindert.

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

Risiko- und Chancenmanagement

Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, sind zur Zeit keine wesentlichen Risiken erkennbar. Chancen ergeben sich in diesem Geschäftsbereich durch die Anhebung der für die Gesellschaft relevanten Quadratmetermieten im zum 1. Januar 2006 angepassten Mietspiegel der Stadt Wiesbaden.

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet. Insbesondere die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeit unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung. Die Geschäftsführung wird ständig über alle Ergebnisse, die Gesellschafter werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert.

Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hat den am 13. September 2004 mit der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag rückwirkend zum Beginn des Vertrages bzw. zum nächstmöglichen Termin durch Aufhebungsvertrag vom 19. Dezember 2005 aufgehoben, dem durch Gesellschafterbeschluss vom 19.12.2005 zugestimmt wurde.

Ausblick

Die Haupttätigkeit der GWW liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung, Großmodernisierung, Privatisierung und dem Bau von Eigentumsmaßnahmen.

Zur Verbesserung der Ertragssituation und zur Steuerung der Ertragsrisiken beabsichtigt die Gesellschaft ihr Kerngeschäft auf den Gebieten Bauträgereigentätigkeit, Bestand- und WEG-Verwaltung zu erweitern und ihr Markt- und Dienstleistungs-Know-how für Dritte anzubieten. Dies soll vor allem in Zusammenarbeit mit der im Januar 2006 gegründeten WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH erfolgen, einer Tochtergesellschaft der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH. Die Kooperation manifestiert sich in gemeinsamen Projekten zwischen WIM und GWW.

Die WIM wird sich schwerpunktmäßig mit der Verwaltung von Immobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, insbesondere durch Beratungsleistungen hinsichtlich der Geschäftsprozessoptimierung, der Wohnungsprivatisierung und der Akquisition und Durchführung von Projektsteuerungsaufträgen befassen.

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

Für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 werden die Jahresüberschüsse an die Gewinnsituation vergangener Jahre (die Geschäftsjahre vor Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages) anknüpfen.

Wiesbaden, den 3. März 2006
Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun



Jahresabschluss 2005

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18
Bilanz 2005	
Gewinn- und Verlustrechnung	
Lagebericht	21
Situation der Wohnungswirtschaft	
Bedeutung in der Region	
Stellung im Regionalmarkt	
Geschäftsentwicklung	
Geschäftsbereiche	23
Wohnungsbestand und -verwaltung	
Bauliche Maßnahmen	
Grundstücks- und Mietwohnungskäufe	
Bau- und Verkaufsmaßnahmen	
Mieterprivatisierung	
Verwaltung von Hausbesitz	
Mitarbeiter	
Wirtschaftliche Lage	
Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB	
Risiko- und Chancenmanagement	
Sonstige Vorgänge	
Ausblick	
Anhang	29
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	
Erläuterung zur Bilanz	
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung	
Wirtschaftliche Verflechtungen	
Sonstige Angaben	
Organe	35
Aufsichtsrat	
Geschäftsführer	
Prokuristen	
Bericht des Aufsichtsrates	
Bestätigungsvermerk	38

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen sowie eigene Verwaltungsleistungen werden nicht aktiviert. Die Ermittlung der Nutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die einkommensteuerlichen Vorschriften.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauerunter 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 ab 60 Jahre) vorgenommen. Nach 1990 fertig gestellte Objekte werden generell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Eine im Jahre 2003 angeschaffte Liegenschaft wird auf 5 Jahre abgeschrieben. Die im Jahre 2004 erworbenen Objekte werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer zwischen 10 und 30 Jahren abgeschrieben.

Für nach 1990 fertig gestellte Objekte werden teilweise auch degressive Abschreibungen vorgenommen (2005: 1.239 T€, Vorjahr: 1.591 T€).

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

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

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

Die Finanzanlagen werden mit dem Nennwert bilanziert.

Die unfertigen Leistungen wurden bisher zu Anschaffungskosten bewertet. Zur besseren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erfolgte der Ansatz der unfertigen Leistungen zum 31.12.2005 erstmals unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für Leerstand (286 T€) mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Hausmeisterkosten sind in zulässiger Höhe aktiviert.

Heizölvorräte werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahren (first in – first out), Instandsetzungsmaterialien zu Einzel-Anschaffungspreisen bewertet.

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

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Pensionsrückstellungen (1.213 T€, Vorjahr: 1.222 T€) sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % gebildet worden.

Durch die Umstellung auf die neuen Richttafeln 2005 G. von Prof. Klaus Heubeck ergibt sich per saldo im Vergleich zu den alten Richttafeln 1998 ein um 4 T€ höherer Ansatz der Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungssoftware.

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2005

- 5.183 Wohnungen frei finanziert
- 2.579 Wohnungen preisgebunden

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2005	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- widmungen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2005
A. Anlagevermögen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	207.309,33	36.817,38	0,00	0,00	0,00	244.126,71
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.989.548,82	1.290.426,89	-1.519.315,04	187.497,50	-18.093,59**	302.930.064,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.772.024,06	0,00	0,00	0,00	0,00	3.772.024,06
3. Grundstücke ohne Bauten	1.961,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.961,68
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.463.863,00	85.906,19	-43.404,42	0,00	0,00	1.506.364,77
5. Anlagen im Bau	0,00	187.497,50	0,00	-187.497,50	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	38.551,92	0,00	-38.551,92	0,00	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	2.000.000,00	1.233,71	0,00	-2.001.233,71**	0,00	0,00
	310.473.258,81	1.601.881,67	-1.601.271,38	-2.001.233,71	-18.093,59	308.454.541,80
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	21.000.000,00	5.000.000,00	-70.673,75*	0,00	0,00	25.929.326,25
3. Sonstige Ausleihungen	62.203,59	0,00	-10.142,84*	0,00	0,00	52.060,75
	21.063.183,59	5.000.000,00	-80.816,59	0,00	0,00	25.982.367,00
	331.536.442,40	6.601.881,67	-1.682.087,97	-2.001.233,71	-18.093,59	334.436.908,80

Die Ausleihungen resultieren aus drei Darlehensgewährungen an einen Gesellschafter (25.929 T€, Vorjahr: 21.000 T€) sowie an Arbeitnehmer (52 T€, Vorjahr: 62 T€).

Unter den Grundstücken mit unfertigen Bauten werden die Grundstücke und bisher angefallenen Baukosten der zum Verkauf vorgesehenen Projekte bilanziert. 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 rund 163 T€ (i. V. 162 T€)
- Sonstigen Vermögensgegenständen rund 1.122 T€ (i. V. 1.122 T€)

Das im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr. HRB 2197) eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000.000,00 DM (5.112.918,81 €).

Abschreibung (kumuliert) 01.01.2005	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibung Abgang	Um- widmungen	Abschreibung (kumuliert) 31.12.2005	Buchwert 31.12.2005	Buchwert Vorjahr
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
125.240,78	27.838,38	0,00	0,00	153.079,16	91.047,55	82.068,55
111.361.208,12	4.651.863,06	-787.880,02	0,00	115.225.191,16	187.704.873,42	191.628.340,70
1.561.771,66	64.689,00	0,00	0,00	1.626.460,66	2.145.563,40	2.210.252,40
1.960,68	0,00	0,00	0,00	1.960,68	1,00	1,00
936.330,98	156.550,19	-43.404,42	0,00	1.049.476,75	456.888,02	527.532,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	38.551,92	-38.551,92	0,00	0,00	0,00	38.551,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00
113.986.512,22	4.939.492,55	-869.836,36	0,00	118.056.168,41	190.398.373,39	196.486.746,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.929.326,25	21.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.060,75	62.203,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.982.367,00	21.063.183,59
113.986.512,22	4.939.492,55	-869.836,36	0,00	118.056.168,41	216.380.740,39	217.549.930,18

* Tilgungen
** Umbuchung ins Umlaufvermögen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten noch zu zahlende Betriebskosten (rund 39 T€), noch nicht fakturierte Baukosten und Instandhaltungsleistungen (rund 661 T€), sächliche Verwaltungsaufwendungen (rund 1.176 T€) und abzugrenzende Personalaufwendungen (rund 373 T€). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden, von rund 18.145 T€.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten zum 31.12.2005 nach Restlaufzeit und Sicherung stellt sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Restlaufzeit gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<small>(Vorjahreszahlen in Klammern)</small>						
Gegenüber Kreditinstituten	85.526.498,45 (90.011.522,92)	7.071.930,44 (6.739.621,47)	15.737.333,33 (19.178.510,57)	62.717.234,68 (64.093.390,88)	81.446.836,52 (85.632.948,77)	Grundpfandrechte/ Bürgschaft
Gegenüber anderen Kreditgebern	39.027.505,04 (40.219.064,96)	592.703,29 (621.312,90)	2.211.965,14 (2.277.829,47)	36.222.836,61 (37.319.922,59)	38.213.743,61 (39.428.301,02)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	11.212.186,69 (11.425.487,15)	11.212.186,69 (11.425.487,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	598.352,10 (492.451,11)	598.352,10 (492.451,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Betreuungs- tätigkeit	6.835,80 (2.600,29)	6.835,80 (2.600,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	4.992.250,53 (5.293.111,99)	4.845.355,70 (5.157.808,56)	146.894,83 (135.303,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gegenüber Gesellschaftern	203.088,60 (0,00)	203.088,60 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige	738.029,37 (28.284,04)	738.029,37 (28.284,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	142.304.746,58 (147.472.522,46)	25.268.481,99 (24.467.565,52)	18.096.193,30 (21.591.643,47)	98.940.071,29 (101.413.313,47)	119.660.580,13 (125.061.249,79)	

Die Verbindlichkeiten enthalten mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern keine weiteren Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Grundmieterlöse (32.155 T€, Vorjahr: 31.265 T€), Gebühren und Umlagen (10.767 T€, Vorjahr: 10.533 T€) und Zuschüsse (unverändert 369 T€).

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten Betriebs- und Instandhaltungskosten, Grundstücks- und Herstellungskosten für Verkaufsobjekte (3.100 T€) sowie Vertriebskosten für Privatisierungsobjekte (616 T€, Vorjahr: 469 T€). Die Instandhaltungskosten beinhalten mit 7.591 T€ (Vorjahr: 4.980 T€) die Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und mit 10.554 T€ die Dotierung einer Rückstellung für Balkonsanierungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 5.443 T€ (Vorjahr: 4.453 T€). Diesen Erträgen stehen Vertriebs- und andere Aufwendungen von 739 T€ (Vorjahr: 695 T€) entgegen. Ferner sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4.415 T€ (Vorjahr 36 T€) enthalten.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern.

Wirtschaftliche Verflechtung mit verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, einbezogen.

Dieser Konzernabschluss wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (Reg.-Nr.: HRB 11941) hinterlegt.

Die Gesellschaft hat am 13.09.2004 mit der Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH Wiesbaden einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Aufhebung dieses Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 19.12.2005 zugestimmt (Aufhebungsvertrag vom 19.12.2005).

Folgende Positionen bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen:

Position	2005	2004
	T€	T€
Ausleihungen an Gesellschafter	25.929	21.000
Forderungen gegen Gesellschafter	0	17
Sonstige Vermögensgegenstände	1.127	1.130
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.501	2.506
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	203	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3	2
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	921	669
Sonstige betriebliche Erträge	3	2
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	3.294	3.565
Sonstige betriebliche Aufwendungen	45	8

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2005 waren durchschnittlich 50 (Vorjahr: 47) Mitarbeiter (davon unverändert 7 Teilzeitkräfte), unverändert 6 Auszubildende und ebenfalls unverändert 16 Geringfügigbeschäftigte angestellt.

Aus Erbbauverträgen ergaben sich für 2005 Auszahlungen von rund 27 T€ (Vorjahr: 21 T€).

Aufgrund des Geschäftsguthabens bei der Wiesbadener Volksbank e. G. besteht eine Nachschusspflicht von 200 €.

Die Gesellschaft unterhält ein Treuhandkonto für Mietkautionen mit einem Stand am 31.12.2005 von 3.711 T€ (Vorjahr: 3.635 T€).

Die Konten der Eigentümergemeinschaften weisen am 31.12.2005 einen Stand von rund 1.928 T€ (Vorjahr: 915 T€) auf.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 38 T€ (Vorjahr 27 T€).

In 2005 vergebene, aber erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2005 ausgeführte Aufträge belaufen sich auf eine Summe in Höhe von 3.552 T€ (3.188 T€ für Vollmodernisierungen, 364 T€ für Instandhaltung im Rahmen der Bestandsverwaltung).

Aus der Privatisierung von Mietwohnungen bestehen am 31.12.2005 Rücknahmeverpflichtungen im Höchstfall von 5.022 T€ (im Vorjahr: 3.531 T€).

Weitere aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Die Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

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

Ulrich Weinerth
Stadtverordneter der CDU
Landeshauptstadt Wiesbaden

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

Ulrich Winkelmann
Stadtverordneter der FDP
Landeshauptstadt Wiesbaden

Wolfgang Hessenauer
Stadtrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden

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

Ralf Schodlok
Rechtsanwalt
Vorstandssprecher der
ESWE Versorgungs AG

Ines Rodax
Geschäftsführerin
Betriebs- und Baugesellschaft mbH
bestellt seit 17.01.2005

Bernhard Lorenz
Stadtverordneter der CDU
Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten erstmals gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11.02.2005 Bezüge in Höhe von insgesamt 21 T€ in 2005.

Geschäftsführer

Vorsitzender

Dr. Mathias Müller
Hofheim

Xaver Braun
Taunusstein
ab 12.07.2005

Unternehmensentwicklung
Finanzen/Controlling
Marketing/PR

Immobilienmanagement
IT

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

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen ausschließlich frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen. Die laufenden Bezüge dieser Personengruppe betragen 123 T€ (Vorjahr: 101 T€).

Prokuristen

Dipl.-Ökonom
Berthold Bogner

Dipl.-Betriebswirtin
Sabine Hutzler

Dipl.-Ingenieur
Michael Johannes
bis 30.09.2005

Dipl.-Kfm.
Hermann Kremer
ab 09.05.2005

Wiesbaden, den 3. März 2006
Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Geschäftsjahr 2005 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zwei Sitzungen seiner Ausschüsse stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2005 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, geprüft und am 10. April 2006 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratsitzung am 6. Juni 2006 den Prüfungsbericht; aufgrund des Jahresergebnisses (= Bilanzgewinnes) von 0 € entfiel der Gewinnverwendungsvorschlag. Mit diesen Unterlagen befasste sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in seiner vorbereitenden Sitzung am 27. April 2006. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates nahm die Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die Deloitte & Touche GmbH hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates beantwortet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 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 6. Juni 2006 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2005 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, den 6. Juni 2006
Der Aufsichtsrat



Stadtkämmerer Dr. Helmut Georg Müller
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 10. April 2006

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting
Wirtschaftsprüfer

ppa. Marks
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

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

Objektleitung, Konzeption und Redaktion
Alexandra May, Wiesbaden

Art Direction und Produktion

Anette Jung .artundwork designbüro, Wiesbaden

Fotos

Gaby Sommer Photographie, Lierschied/Loreley
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Druck

msp druck und medien gmbh, Mudersbach

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

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH | Kronprinzenstraße 28 | 65185 Wiesbaden