

## Impressum

Herausgeber  
GWW Wiesbadener Wohn-  
baugesellschaft mbH  
Kronprinzenstraße 28  
65185 Wiesbaden  
Telefon 0611 1700-0  
Fax 0611 1700-50  
E-Mail [info@gww-wiesbaden.de](mailto:info@gww-wiesbaden.de)  
[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

Objektleitung, Konzeption und Redaktion  
Alexandra May, Wiesbaden

Art-Direction  
Anette Jung, .artundwork designbüro, Wiesbaden

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

Produktion  
Falk Jung-Stennulat, marketing.affairs, Wiesbaden

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

## Inhalt

- 04 **Im Gespräch**
- 06 **Vorwort der Geschäftsführung**
- 08 **2007 im Überblick**
- 11 **Erfolgspotenziale nachhaltig realisieren**
- 13 **„Jeder Mitarbeiter ist ein kleines Lexikon“**
- 17 **Perspektiven**
  
- 20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
- 23 **Lagebericht**
- 32 **Anhang**
- 42 **Organe der Gesellschaft**
- 45 **Bestätigungsvermerk**





Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates.

*Herr Oberbürgermeister, Sie amtieren auch als Aufsichtsratsvorsitzender der GWW. Welchen Stellenwert haben die Wohnungsgesellschaften für die hessische Landeshauptstadt?*

**Dr. Helmut Müller:** Einen großen, um es kurz und knapp auf den Punkt zu bringen. Wiesbaden ist im Ballungsraum Rhein-Main ein hoch attraktiver Wohnstandort, den wir für breite Bevölkerungskreise zugänglich halten wollen. Dazu brauchen wir ein gutes und diversifiziertes Wohnungsangebot, mit dem wir v. a. auch junge Familien mit Kindern ansprechen. Gerade für diese Zielgruppe ist es wichtig, dass der Wohnraum bezahlbar ist. Dafür kann ein Unternehmen wie die GWW einen wichtigen Beitrag leisten, denn zusammen mit der GeWeGe verfügt die Gesellschaft über ein Portfolio von annähernd 12.000 Wohnungen. Darüber hinaus leistet die Gesellschaft einen wertvollen Beitrag dazu, das Wohnungsmarktgeschehen transparent zu machen. Seit 2004 erscheint einmal im Jahr der Wohnungsmarkt-Report, der die relevanten Einflussgrößen und ihre Entwicklungsverläufe darlegt und somit den Marktteilnehmern einen nützlichen und informativen Orientierungsrahmen bietet.

*Sie haben es bereits angesprochen. Das abgeschlossene Geschäftsjahr wurde maßgeblich durch den Umzug der Schwestergesellschaft GeWeGe zur GWW ins Hessenhaus geprägt. Dieser Zusammenschluss war für alle Mitarbeiter ein Riesenschritt. Welche Überlegungen haben die Stadt dazu bewogen, die Aktivitäten der beiden Wohnungsgesellschaften zu bündeln?*

**Dr. Helmut Müller:** In der Vergangenheit war die Landeshauptstadt Wiesbaden (Allein-)Eigentümerin der GeWeGe, hatte jedoch nur 50 % der Gesellschaftsanteile an der GWW. Deshalb ging es auch nur mit zwei Gesellschaften.

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten, die Wohnungen verkauft haben, haben wir einen anderen Weg eingeschlagen und die Anteile der „privaten“ Gesellschafter an der GWW erworben. Jetzt, wo beide Gesellschaften im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden sind, macht es keinen Sinn mehr, die gleiche Aufgabe völlig getrennt von zwei Gesellschaften wahrnehmen zu lassen.

*In Zeiten, in denen andere Kommunen ihr Tafelsilber mal mehr, mal weniger öffentlich feilboten, blieben Sie standhaft und hielten am Immobilienvermögen der Stadt fest. Wohnungen wurden quasi über Nacht zu einem begehrten Gut, die Preise sind – zur Freude der Verkäufer – buchstäblich explodiert. Das Aufkeimen der Subprime-Krise hat der Preistreiberei allerdings ein rasches Ende beschert. Eine neue Chance wird sich so schnell nicht ergeben. Hand aufs Herz: Haben Sie Ihre Entscheidung nicht wenigstens einen kurzen Moment lang bereut?*

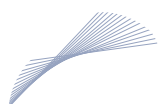
**Dr. Helmut Müller:** Offen gesagt: Nein! Auch wenn die Trennung vom kommunalen Immobilienvermögen für den einen oder anderen Kollegen einem Befreiungsschlag gleichkam: Ich bin nach wie vor davon überzeugt, dass es die richtige Entscheidung ist, sich zu den Wohnungsgesellschaften zu bekennen. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die GWW wirtschaftlich gut aufgestellt ist und mit ihren Aktivitäten erheblich zur Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Umfeldqualität beiträgt.

*Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem tief greifenden Strukturwandel. Worin sehen Sie die größten Herausforderungen?*

**Dr. Helmut Müller:** In diesem Punkt kommen mehrere Aspekte zum Tragen. Dabei machen die aktuellen Energie- und Rohstoffpreise allerdings eines deutlich: Das Thema Nachhaltigkeit wird für jeden Immobilieneigentümer ein bestimmendes Thema – ganz gleich, ob es sich um den Eigentümer eines Einfamilienhauses oder um einen großen Bestandshalter wie die GWW handelt.

Die Energiekosten haben sich zu einer „zweiten Miete“ entwickelt und im Interesse des Mieters tätigt die GWW Investitionen, damit seine Nebenkosten im Zaum gehalten werden.

Unser Auftrag an die Gesellschaften lautet jedenfalls, im Neubau energieeffiziente, zukunftsorientierte Gebäude zu errichten. Dieser Auftrag wurde beispielsweise beim Bauvorhaben im Strohschnitterweg eindrucksvoll umgesetzt, wo alle neu gebauten 18 Doppelhaushälften mit Erdwärme beheizt werden. Für ihre Bestandsgebäude hat die GWW ein eigenes Energiesparprogramm erarbeitet. Danach werden jährlich bis zu 300 Wohnungen entsprechend den neuesten Erkenntnissen so optimiert, dass die Mieter auch in der Lage sind, ihre verbrauchsabhängigen Nebenkosten zu reduzieren. Insgesamt wurden für die Sanierung und Energieeinsparungen in den nächsten 10 Jahren mehr als 150 Mio. € in den Wirtschaftsplan der GWW eingestellt. Diese Maßnahmen kommen auch der Umwelt zugute, da mit der Reduktion des Brennstoffverbrauchs der Schadstoffausstoß ebenfalls drastisch reduziert werden kann. Umweltschutz hat also auch einen ökonomischen Aspekt. Damit wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet, dass trotz steigender Energiekosten für die Mieterinnen und Mieter die Nebenkosten auch in Zukunft bezahlbar bleiben.





Xaver Braun und Dr. Mathias Müller, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH.

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

unser Engagement ordnete sich – ebenso wie in den Jahren zuvor – den selbst gesteckten Zielen unter, den ökonomischen Erfolg der GWW nachhaltig sicherzustellen und Ihnen somit weiterhin ein verlässlicher Partner zu sein. Wir arbeiten stetig daran, für das Unternehmen einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erzielen. Vor diesem Hintergrund war das abgeschlossene Geschäftsjahr für uns ein anspruchsvolles Jahr, von dem wir mit Stolz sagen können, es mit allen Herausforderungen erfolgreich gemanagt zu haben. Dabei sind wir mit der Umsetzung unserer Strategie, das wohnungswirtschaftliche Handlungsfeld im Stadtgebiet von Wiesbaden zusammen mit unserer Schwes-tergesellschaft GeWeGe zu vergrößern, einen deutlichen Schritt vorangekommen. 2007 kamen die erforderlichen Umbauarbeiten am Hessenhaus zum Abschluss, sodass die Mitarbeiter der GeWeGe endlich ihre neu gestalteten Arbeitsplätze beziehen konnten und nunmehr mit ihren Kollegen unter einem Dach zusammenarbeiten können.

Die neue räumliche Arbeitsplatzsituation war für die Mitarbeiter beider Gesellschaften in der Anfangsphase teilweise noch etwas ungewohnt, hat sich jedoch bereits nach sehr kurzer Zeit in der täglichen Praxis bewährt. Es wurde allen Beteiligten sehr schnell deutlich, dass wir durch ein verbessertes Zusammenspiel unsere Stärken im Interesse der Mieter bündeln, gleichzeitig Synergien heben und nicht zuletzt die Qualität unserer Leistungen deutlich steigern können. Aus diesem Grund steht der vorliegende Geschäftsbericht auch unter dem Motto „Die Zufriedenheit unserer

Mieter ist unser Ansporn“. Denn nur auf der Basis einer positiven Zufriedenheitsbilanz unserer Kunden können wir das Ziel erreichen, ein wirtschaftlich stabiles und prosperierendes Unternehmen zu sein. In diesem Zusammenhang ist die Optimierung von Prozessabläufen und unternehmensinternen Strukturen sowie die effiziente Bewirtschaftung der Bestände ein wichtiger Baustein. Die Grundvoraussetzung ist jedoch die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Und dazu müssen diese hinsichtlich ihrer Ausstattungsstandards und energetischen Versorgungskonzepte nachhaltig marktfähig sein.

Zwar ist das Gros der Nachkriegsbauten aus den 50er- und 60er-Jahren in unserem Bestand durch langjährige Mieter aktuell noch bewohnt. Dennoch kann die überaus positive Vermietungssituation nicht darüber hinwegtäuschen, dass wir uns mit zwei entscheidenden Fragestellungen befassen müssen: Welche Nachfragen werden diese Bestände noch bedienen können, wenn die alteingesessene Bewohnerschaft wegbricht? Und wie wird sich dann die Konkurrenzsituation am Markt darstellen? Wir haben uns bereits sehr früh mit diesem Themenkomplex befasst und für das Bestandsportfolio eine entsprechende Entscheidungsmatrix erstellt. Darin sind die Entwicklungspotenziale auf Einzelobjektbasis transparent und plausibel abgebildet. Ein Aspekt wurde in diesem Zusammenhang besonders deutlich: Wir sind als Wohnungsunternehmen mehr denn je gefordert, für die sich verändernden Nachfragerstrukturen neue Entwurfskonzepte zu entwickeln.

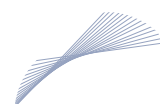
Mit Blick auf den demografischen Entwicklungsprozess brauchen wir nicht zwingend mehr Wohnraum, sondern primär andere Wohnformen. Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren immer stärker ausdifferenziert. In diesem Kontext scheinen sich zwei Tendenzen deutlich abzuzeichnen: Zum einen verfügt die Mehrzahl der Wohnungsnachfrager bedingt durch stagnierende Realeinkommen und ansteigende Energieversorgungskosten inzwischen nur noch über ein stark limitiertes Budget dafür, ihr Grundbedürfnis Wohnen ökonomisch umsetzen zu können. Zum anderen führt die im Arbeitsprozess geforderte Flexibilität und Mobilität vermehrt zu biografischen Brüchen und sich wandelnden Lebensentwürfen breiter Kreise der Bevölkerung. Wohnraum wird also immer mehr als Lebensabschnittsimmobilie betrachtet, mit der Konsequenz, dass die Verweildauer in den Mietverhältnissen rapide abnimmt. Mobile Arbeitsnomaden verlangen nach mehr Flexibilität, sozial schwache Bevölkerungsgruppen nach extrem günstigem Wohnraum. Als führendes Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet von Wiesbaden bewegen wir uns tagtäglich in diesem Spannungsfeld. Wir begreifen uns deshalb als Moderator dieses gesellschaftlichen Veränderungsprozesses und sehen es als unsere Aufgabe an, marktgerechte Lösungen zu erarbeiten, die auch wirtschaftlich tragfähig sind. Unsere Zukunftsfähigkeit wird also in einem hohen Maße davon abhängig sein, inwieweit es uns gelingt, innovative und zugleich nachhaltige Wohn- und Finanzierungskonzepte zu entwickeln.

Aus unserer Sicht haben wir 2007 durch die räumlich bessere Vernetzung der unternehmerischen Aktivitäten von GWW und GeWeGe einen wichtigen strategischen Schritt dazu erfolgreich vollzogen, unsere herausragende Stellung im Wohnungsmarkt der hessischen Landeshauptstadt weiter zu festigen. Darüber hinaus sind wir auch bei der Umsetzung unseres Energiesparprogramms ein gutes Stück vorangekommen. Zudem ist es uns gelungen, in den Geschäftsbereichen Privatisierung und Projektentwicklung beträchtliche Erfolge zu erzielen. Wir freuen uns, Ihnen die Einzelheiten unserer Aktivitäten mit dem vorliegenden Geschäftsbericht näher erläutern zu dürfen, und sind zuversichtlich, Ihnen 2008 ebenfalls einen guten Einblick in eine positive Geschäftsentwicklung geben zu können.

Abschließend bedanken wir uns im Namen aller Mitarbeiter bei unseren Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Dr. Mathias Müller

Xaver Braun



## 2007 im Überblick

### 1. Halbjahr

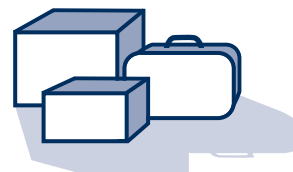
**Grundsteinlegung** zwischen Strohschnitterweg und Scholzweg: In Wiesbaden-Biebrich entstehen 18 Doppelhaushälften mit einem innovativen Energieversorgungskonzept. Das Heizen der Einfamilienhäuser erfolgt über Erdwärme. Im Sommer kann die alternative Energiequelle auch zur Kühlung eingesetzt werden. Für die Bewässerung des Gartenbereichs können die Bewohner jeweils auf eine eigene Regenwasserzisterne zugreifen.

#### Kostenfreie Service-Rufnummer

Die Resonanz auf das GWW-Servicebüro ist groß. Deshalb wird zusätzlich die kostenfreie Service-Rufnummer 0800 1700-100 frei geschaltet, um auch weniger mobilen Senioren die Gelegenheit für ein Beratungsgespräch zu geben.

#### Umzug der GeWeGe

Die beiden Wohnungsgesellschaften rücken im Frühjahr räumlich zusammen. Die Mitarbeiter der GeWeGe ziehen zu ihren Kollegen der GWW ins Hessenhaus.



**Servicebüro** Für ältere Mieter und Mietinteressenten wird die Möglichkeit geschaffen, sich zu Fragen der individuellen Wohnraumanpassung persönlich beraten zu lassen bzw. sich über Angebote für betreutes Wohnen oder über spezielle Hilfen im Alltag sowie verschiedene Gesundheitsdienste zu informieren. Das eigens dafür eingerichtete Servicebüro öffnet im Januar im Bergkirchenviertel seine Pforten. Insgesamt vier Mitarbeiter kümmern sich gezielt um die Bedürfnisse älterer Mieter.



#### GWW-Veranstaltungsreihe

Die 2005 ins Leben gerufene GWW-Veranstaltungsreihe „Leben und Wohnen im Alter“ wird weiter fortgesetzt. Geladene Experten informieren damit bereits im dritten Jahr zu verschiedenen Themen, die ältere Menschen betreffen. 2007 standen die Pflegeversicherung, häusliche Versorgungsangebote und eine gesunde Ernährung im Alter auf der Agenda.

#### Energiesparprogramm

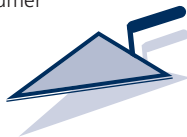
Positive Zwischenbilanz des Energiesparprogramms. Rund 1.700 GWW-Wohnungen, die vor 1960 errichtet wurden, sind inzwischen fachgerecht wärmeisoliert und bautechnisch angepasst worden. Die Mieter können durch diese Maßnahmen ihre Nebenkosten um bis zu 60% reduzieren.





## 2. Halbjahr

**Richtfest** Der Bau der zukunftsorientierten Geothermie-Häuser in Wiesbaden-Südost schreitet planmäßig voran. Für den Rohbau der 18 Doppelhaushälften wird am 13. Juli nach guter Tradition Richtfest gefeiert. Ende des Jahres ziehen bereits die ersten neuen Eigentümer ein.



**Großes Mieterfest** Im Sommer fand das große Mieterfest statt. Den Mietern der GWW und GeWeGe wird in den benachbarten Reisinger Parkanlagen ein vielfältiges Unterhaltungsprogramm für Groß und Klein geboten. Zudem können Interessierte an Führungen durch das neu gestaltete Hessenhaus sowie an verschiedenen Fachvorträgen – u. a. zur Planung und Umsetzung einer energetischen Haussanierung – teilnehmen.

### 30 Eigentumswohnungen

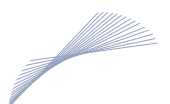
Angrenzend an das historisch gewachsene Parkareal „Am Schlosspark“ in Wiesbaden-Biebrich entwickelt die GWW insgesamt 30 Eigentumswohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble. Dazu werden die drei- bis viergeschossigen Häuser mit den grünen Innenhöfen entlang der Wilhelm-Tropp-Straße 2–18 vollständig entkernt, umfangreich saniert und hochwertig gedämmt. Im Dezember kann bereits der Richtkranz hochgezogen werden.

**Kooperation** 38 % der Bevölkerung in Deutschland sind inzwischen 50 Jahre und älter. GWW-Mieter sollen möglichst ihr Leben lang sicher, unabhängig und selbstständig in ihrem vertrauten Umfeld wohnen können. Aus diesem Grund wird mit EVIM Ambulant Wiesbaden/Rheingau eine Kooperation vereinbart, wonach den GWW-Mietern nunmehr ein breites Spektrum von unterschiedlichen Dienst- und Serviceleistungen zur Verfügung steht.

### 3. Wohnungsmarkt-Report

Vorstellung des 3. Wohnungsmarkt-Reports im August. Wohnungsmärkte entwickeln sich im Hinblick auf ihre jeweiligen lokalen und regionalen Strukturen sehr unterschiedlich. Investitions- und Planungsentscheidungen basieren grundsätzlich auf fundierten Marktinformationen. Mit dem Wohnungsmarkt-Report für Wiesbaden soll ein differenziertes Bild über Trends, Tendenzen und die verschiedenen Einflussgrößen auf das Marktgeschehen aufgezeigt werden. Dafür wird in zahlreichen, heterogenen Datenquellen und Indikatorensystemen nach relevanten Informationen recherchiert, diese werden zusammengetragen und ausgewertet.

**Weihnachtessen** 2004 hat die GWW zusammen mit der Wiesbadener Tafel e.V. damit begonnen, anstelle von Präsenten an Kunden und Geschäftsfreunde, das Weihnachtessen für Hilfsbedürftige zu organisieren. Was seinerzeit für alle Beteiligten noch den Status eines Pilotprojektes innehatte, ist inzwischen ein Ereignis geworden, das seinen festen Platz im Kalender hat: Das Fest für die Hilfsbedürftigen der Stadt findet jedes Jahr unmittelbar vor Heiligabend statt.



51%\*

\*Das ist die Erfolgsquote des GWW-Wohnungsprivatisierungsprogramms, das 2005 aufgelegt wurde.

## Erfolgspotenziale nachhaltig realisieren

In Westdeutschland sind rund ein Viertel aller Wohnungen in den 50er- und 60er-Jahren entstanden. Das Gros dieses Gebäudebestands gehört zu den Portfolios kommunaler Wohnungsgesellschaften und ist häufig noch von Mietern bewohnt, die dort bereits in den Nachkriegsjahren eingezogen sind. Die städtebauliche Qualität dieser Wohnquartiere ist unter heutigen Gesichtspunkten zwar eher unscheinbar und unspektakulär. So wird das Erscheinungsbild in der Regel durch eine schmucklose drei- bis fünfgeschossige Zeilen- bzw. Blockrandbebauung geprägt. Dennoch können die Viertel auch mit einem positiven Merkmal punkten: In vielen Fällen weisen die Quartiere einen überdurchschnittlich hohen Grünflächenanteil mit einem gewachsenen Baumbestand auf.

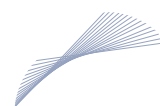
In Bezug auf Bautechnik und die seinerzeit verwendete Qualität der Baustoffe halten die Häuser den heutigen Anforderungen an ein wirtschaftliches Gebäude allerdings in keiner Weise stand. Fehlender Wärme- und Schallschutz sowie eine mangelhafte elektrische Versorgung in Kombination mit dürftigen Ausstattungsmerkmalen und engen Grundrissen machen eine Neuvermietung nach Auszug eines langjährigen Bewohners nahezu unmöglich. Die Erfahrungen bestätigen immer wieder, dass nach Auszug solcher „Erstmieter“ die Fluktuation überdurchschnittlich stark zunehmen kann. Selbst in der Durchführung einer Vollmodernisierung kann keine Garantie für Vermarktungserfolge gesehen werden, denn zu beobachten ist, dass sich die Ansprüche der heutigen Mieter mit den erzielten Ergebnissen häufig nicht in Einklang bringen lassen. Das kann viele Ursachen haben. Zum Beispiel weil sich die Wohnung nicht in der favorisierten Lage befindet. Oder weil die Gebietsqualität in Bezug auf Nachbarschaftsstrukturen nicht den persönlichen Vorstellungen entspricht.

Nichtsdestotrotz ist eine Anpassung der Nachkriegsbestände in einigen Punkten grundsätzlich erforderlich. So bedarf es beispielsweise vielfach der Verstärkung von Elektroleitungen und einer Optimierung der Stromkreise, damit die Anforderungen für die Inbetriebnahme von handelsüblichen Elektrogeräten überhaupt erfüllt sind. Doch nicht nur vermarktungstechnische Aspekte spielen bei derart grundlegenden Anpassungsmaßnahmen eine Rolle. Auch die Folgen der klimatischen Veränderungen verlangen nach einem schonenden Umgang mit Ressourcen. Die energetische Sanierung der Wohnungsbestände ist daher aus unserer Sicht unabdingbar. Wohnungsunternehmen werden allerdings immer wieder damit konfrontiert, dass eine modernisierungsbedingte Mietpreisanpassung für einige Mieter bzw. potenzielle Nachfrager aus eigenen Kräften nur schwer oder gar nicht realisierbar ist.

Daran wird deutlich: Eine allgemeingültige Formel zur „Gebrauchswertverbesserung von Nachkriegsbauten“ würde ihre Wirkung verfehlen. Denn eine pauschale Quantifizierung lässt lokale Marktbesonderheiten und unternehmerische Handlungsspielräume unberücksichtigt. Es bedarf daher einer eingehenden Analyse der verschiedenen Perspektiven, die sich durch eine Umstrukturierung der Bestände ergeben, bevor Entscheidungen über den Umfang etwaiger Maßnahmen getroffen werden können.

Wir verfolgen einen wertschöpfungsorientierten Ansatz. Das heißt, Neuentwicklungen und Investitionen werden unter Achtung der höchstmöglichen Wirtschaftlichkeit getätigt. Dabei sehen wir uns der Maxime verpflichtet, dass Erfolgskonzepte immer mit einer Strategie verbunden sind. Und Strategien lassen sich nur dann entwickeln, wenn man seine Möglichkeiten kennt.

Chancen und Bedrohungen spiegeln die Attraktivität eines Marktes wider. Sie ergeben sich allerdings erst aus einer intensiven Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen. Wir verstehen die skizzierten Schwächen eines Portfolios, das zu einem nicht unerheblichen Anteil durch



Nachkriegsbauten geprägt ist, als eine Ressource, die wir in Erfolgspotenziale umwandeln können. Auch für die Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1965 gibt es Zielgruppenpotenziale. In einer prosperierenden Region wie „FrankfurtRheinMain“ bestehen diese beispielsweise u. a. in hochmobilen Wochenendpendler-Haushalten, Migranten, Berufseinsteigern bzw. Starter-Haushalten oder „Selbstgestaltern“. Die Potenziale des jeweiligen Standorts zu identifizieren, setzt voraus, sich professionell mit den Lebensräumen, Lebensstilen und Lebensphasen der Menschen auseinanderzusetzen. Denn die räumliche Verteilung bestimmter Lebensstile lässt bestimmte Verteilungsmuster und Lagepräferenzen erkennen. Nicht selten ergeben sich aus diesen Untersuchungen neue Kundenpotenziale bzw. Marktnischen.

Um Segregationseffekten vorzubeugen und Klumpenrisiken im Portfolio zu entschärfen, ist es aus unserer Erfahrung heraus erforderlich, innerhalb eines Quartiers ein Angebot zu schaffen, das unterschiedlichen Ansprüchen und finanziellen Spielräumen der Nachfragergruppen Rechnung trägt. Diesen Ansatz der Nutzungsdurchmischung verwirklichen wir bei der Neugestaltung des Wohnviertels Weidenborn mit einer hohen Detailgenauigkeit.

Bis 2006 fiel das Erscheinungsbild des Wohngebiets im Stadtbezirk Wiesbaden-Südost in die Kategorie einer typischen Wiederaufbausiedlung. Aufgrund massiver bautechnischer Mängel in den Fundamenten, die die unterschiedlichen Bodenkräfte der kalten und warmen Jahreszeit nicht in geeigneter Weise aufnehmen konnten, wurde eine Neubepanung notwendig. Etwa 800 – zumeist langjährige und infolgedessen auch ältere – Mieter in rund 550 GWW-Wohnungen sind davon betroffen. Wir setzen uns für jeden von ihnen entsprechend dem Baufortschritt ein, eine passende Wohnlösung zu finden. Die Entwicklung des Wohnquartiers Weidenborn ist auf zehn Jahre angelegt. Gerade der lange Entwicklungszeitraum stellt für die meisten Bewohner emotional eine starke Belastung dar, der wir durch das höchstmögliche Maß an Transparenz und Offenheit über die einzelnen Planungsschritte begegnen. Dafür haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt. Das Herzstück besteht aus einem qualifizierten Team, das sich ausschließlich um die unterschiedlichen Betreuungs- und Beratungsbedürfnisse unserer Mieter kümmert und bei der logistischen Planung des Umzugs konkrete Unterstützung leistet. Darüber hinaus führen wir gemeinsam mit u. a. den Fachämtern der Stadt und dem zuständigen Ortsbeirat Informationsveranstaltungen durch. Zudem geben wir eine regelmäßig erscheinende Quartierszeitung heraus, die jedem Bewohner persönlich zugestellt wird.

Der Grad der Identifizierung insbesondere der älteren Bewohnerschaft mit ihrem Viertel ist hoch. Die meisten von ihnen haben ihre Wohnungen bereits nach Fertigstellung der Häuser in den 50er- und 60er-Jahren bezogen und möchten dort auch weiterhin wohnen bleiben. Aus diesem Grund achten wir in der Neuplanung auf ein breit diversifiziertes Wohnungsangebot. Um den Bedürfnissen der Bestandsbewohner Rechnung zu tragen, haben wir ein Kontingent altersgerechter Wohnungen vorgesehen, das voraussichtlich im Herbst 2008 in die Realisierungsphase kommt. Zudem achten wir vor allem bei den neuen Erdgeschosswohnungen unter anderem auf barrierefreie Zuschnitte. Ebenso gehören Fahrstühle zur Grundausstattung aller neuen Wohnhäuser. Um einer einseitigen Verschiebung der Bewohnerstruktur frühzeitig entgegenzuwirken, gilt unsere Aufmerksamkeit der Erschließung neuer Zielgruppen, wie zum Beispiel Erwerb von Wohnungseigentum sowie Familien mit Kindern. Die hohe Akzeptanz der inzwischen errichteten Neubauten im Mietwohnungs- und Eigentumssegment bestätigt uns, dass wir mit unseren Überlegungen für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Quartiersentwicklung den richtigen Weg eingeschlagen haben.

Für alle unsere baulichen Aktivitäten, d. h. sowohl beim Bauen im Bestand als auch bei Neubauprojekten, verfolgen wir einen integrativen Ansatz. Aus unserer Sicht ist die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum wieder ein ernst zu nehmendes Handlungsfeld geworden, zu dessen Bewältigung sich Politik, Verwaltung und Marktteilnehmer zu Handlungspartnern mit den Zielen einer nachhaltigen kommunalen Wohnraumversorgung und Standortstärkung zusammenschließen sollten. Dabei kann der Fokus nicht alleine auf das Segment des vormals geförderten Wohnungsmarktes gelegt werden. Die Notwendigkeit einer segmentübergreifenden Betrachtung des Wohnungsmarktes ergibt sich aus dem Erfordernis, dass Wiesbaden als prosperierender Wirtschaftsstandort auch qualifizierten Arbeitskräften attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbieten können muss. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, dafür einen nachhaltigen Beitrag zu leisten.

## „Jeder Mitarbeiter ist ein kleines Lexikon“

Die Wohnungswirtschaft verändert sich und wir ändern uns mit ihr. Spätestens seit internationale Finanzinvestoren Wohnungen als Anlagevehikel in den Fokus genommen haben, sind die Zeiten vorbei, in denen der Wohnungswirtschaft das Attribut „langweilig“ anhaftete. Dass Wohnungen zum begehrten Investitionsgut wurden, löste deutschlandweit eine Privatisierungswelle aus. Die Konsequenz daraus war ein rasanter Preisanstieg. Denn für Unternehmensanteile der zum Verkauf stehenden Gesellschaften wurde mitunter das 11-Fache des EBITDA-Ergebnisses geboten. Mit Aufkeimen der Subprime-Krise 2007 erfuhr die mehrjährige Boomphase allerdings ein rasches Ende. Banken finanzieren Unternehmensbeteiligungen inzwischen nur noch restriktiv.

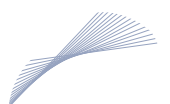
Die Situation verdeutlicht, wie eng Immobilien- und Kapitalmarkt miteinander verwoben sind. Sie verdeutlicht allerdings auch, dass der Unternehmenswert einer ehemals gemeinnützigen Gesellschaft einen ökonomischen Aspekt hat: Ein Wohnungsunternehmen kann einen nachhaltigen Beitrag zur Entspannung des öffentlichen Haushalts leisten – vorausgesetzt, es wird unternehmerisch geführt. Der daraus resultierende Handlungsdruck erfordert von den Marktteilnehmern jedoch eine höhere Professionalität.

Um sich auf den anspruchsvollen Wandel einzustellen, bedarf es einer strategisch orientierten Personalpolitik. Denn unbestritten ist, dass die geforderte Qualität eines Unternehmens maßgeblich durch die Qualität seiner Mitarbeiter bestimmt wird. Die Notwendigkeit, sich der Entwicklung konkreter Personalmaßnahmen zu widmen, ergibt sich darüber hinaus aus den Risiken des demografischen Wandels. Nach Einschätzung verschiedener Experten wird sich der damit einhergehende Geburtenrückgang mittelfristig auf das Angebot von Fach- und Führungskräften auswirken. Arbeitgeber sind demnach gefordert, kontinuierlich an der Attraktivität ihrer Arbeitsplätze zu arbeiten, um den einsetzenden Wettbewerb um kluge und junge Talente zu gewinnen.

Für uns steht zudem die Employability, also das nachhaltige Sicherstellen der Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens, im Vordergrund unserer Personalpolitik. Wir wollen mit einer zukunftsorientierten und ausgewogenen Personalstruktur den Veränderungsprozess in der Wohnungswirtschaft professionell managen. Dazu haben wir in unserem Personalkonzept vier verschiedene Kernfelder definiert:

- Einführung einer transparenten Führungskultur – Führungskraft als Partner
- Ausbau der Kooperationen mit wissenschaftlichen Institutionen
- Entwicklung neuer Geschäftsfelder
- Erarbeiten eines multidimensionalen Maßnahmenpakets zur Mitarbeitermotivation

Grundvoraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg ist die Transparenz der strategischen Unternehmensziele über alle Hierarchieebenen und quer durch alle Abteilungen. Das setzt eine offene und klare Kommunikation der zu erreichenden Unternehmensziele voraus. Im Gegenzug werden die Mitarbeiter damit konfrontiert, ihre konkreten persönlichen Erwartungen an ihre Tätigkeit im Unternehmen und ihre beruflichen Ziele zu formulieren. Wir setzen gezielt auf die Potenziale der Mitarbeiter und bauen diese gemeinsam mit ihnen aus. Persönliches Engagement wird gefordert und gefördert. Um leistungsfähige, motivierte und zielorientierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten, bieten wir zudem ein facettenreiches Angebot, sich beruflich weiterzuentwickeln.

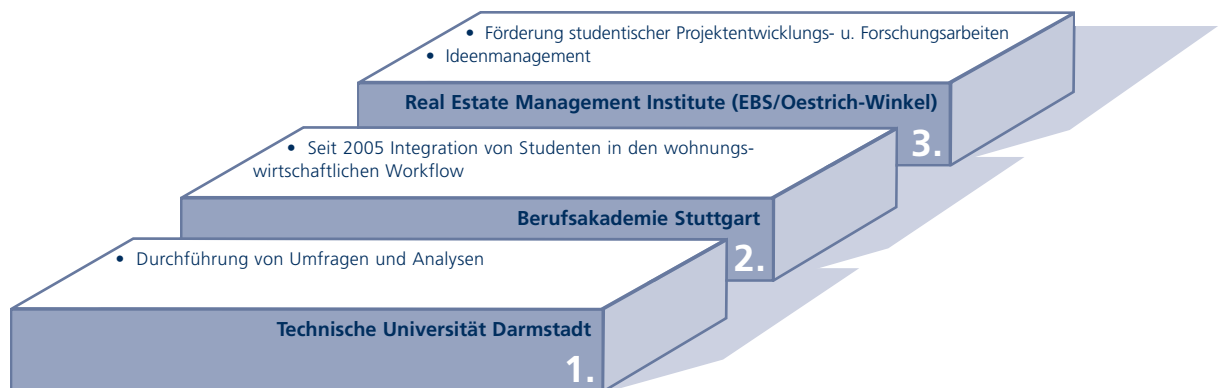


## Vier Säulen für die persönliche Karriereplanung unserer Mitarbeiter



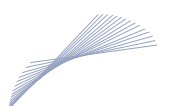
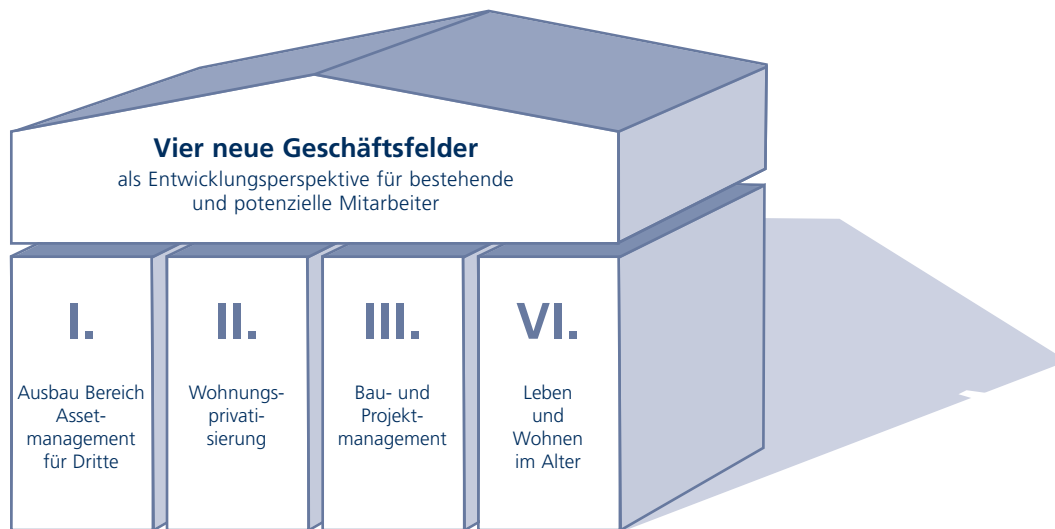
Mit zunehmendem Professionalisierungsgrad schreitet auch die Akademisierung der Wohnungswirtschaft voran. Durch Kooperationen mit wissenschaftlichen Institutionen gewährleisten wir, dass neue Erkenntnisse aus der Forschung und Lehre unmittelbar in die tägliche Arbeitspraxis einfließen können. Gleichzeitig schaffen wir damit die Voraussetzung, frühzeitig talentierte Nachwuchskräfte zu identifizieren.

Mit strategischen Kooperationen verschaffen wir uns Wettbewerbsvorteile



Mit neuen Geschäftsfeldern wollen wir bestehenden und potenziellen neuen Mitarbeitern Entwicklungsperspektiven bieten. Parallel dazu komplettieren wir damit die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette unserer unternehmerischen Aktivitäten. Zudem können wir dadurch zusätzliche Renditepotenziale heben und wertvolle Erfahrungen bei der Feinjustierung von marktgerechten wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen gewinnen.

So stellen wir uns dem verschärften Wettbewerb



# 550\*

\*Störfaktoren wurden von Mitarbeitern in einem ersten Analyseschritt identifiziert. In anschließenden Workshops haben sie diese Ergebnisse verdichtet und darauf aufbauend Ideen bzw. verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung entwickelt.



## Perspektiven

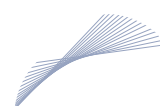
Der Wohnungsbau – einst als Lokomotive der Volkswirtschaft gefeiert – hat zwar bereits in den vergangenen Jahren immer stärker an Zugkraft eingebüßt, 2007 kam es im Neubausektor jedoch beinahe zum Stillstand. Schon in den ersten sechs Monaten des Jahres wurden mit insgesamt 87.600 Wohnungen über 53.000 Einheiten weniger genehmigt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das entspricht einem Rückgang von nahezu 40 %. Von dieser dramatischen Entwicklung war insbesondere das Ein- und Zweifamilienhaussegment betroffen, in dem sich das Genehmigungsvolumen halbierte. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fiel der Rückgang im genannten Zeitraum mit einem Minus von knapp 18 % zwar ebenfalls deutlich aus, im Vergleich zum Einfamilienhaussegment allerdings noch moderat aus. Da die Baugenehmigungen von heute die Fertigstellungen von morgen sind, werden in absehbarer Zeit spürbar weniger Neubauwohnungen auf den Markt kommen, als dies in den zurückliegenden Jahren der Fall war. Aus unserer Sicht werden sich die Vorzeichen in Zukunft nicht mehr verändern. Selbst fördermittelinduzierte Sonderkonjunkturerfekte werden nicht mehr das Ausmaß annehmen wie in den 90er-Jahren. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Dynamik auf den Wohnungsmärkten maßgeblich durch Baumaßnahmen im Bestand geprägt wird.

Wir haben die Anzeichen für diese Entwicklung sehr früh wahrgenommen und bereits 2006 für unsere Wohnungsbestände ein Investitionsprogramm von insgesamt 150 Mio. € aufgelegt. Unser Ziel ist es, die „Hardware Wohnung“ mit den Bedürfnissen der „Software Mensch“ zu synchronisieren. Das gilt insbesondere für unseren Bestand.

Zu wissen, was unser Kunde „Mieter“ braucht, ist die Voraussetzung für das Entwickeln markt- und somit wettbewerbsfähiger Produkte. Deshalb ist uns der Dialog mit den Bewohnern ein wichtiges Anliegen. Um unseren eingeschlagenen Kurs genauer justieren zu können, beabsichtigen wir 2008 die Durchführung einer Mieterbefragung mit Unterstützung eines externen, unabhängigen Dienstleisters.

Die gute Geschäftsentwicklung 2007 bestätigt uns in unserem Engagement. Und weil wir nie mit dem Erreichten zufrieden sind, haben wir uns für 2008 wieder ehrgeizige Ziele gesetzt. Wir wollen jeden Tag ein Stück besser werden. Dazu werden wir weiterhin regelmäßig unsere eigenen Strukturen und Prozesse hinterfragen, um Verbesserungspotenziale zu identifizieren und etwaige Störfaktoren aufzuheben. Damit wir auch wissen, ob wir uns unternehmensintern und -extern auch tatsächlich auf dem richtigen Kurs befinden, beabsichtigen wir, 2008 auch eine Mitarbeiterbefragung durchzuführen. Von der Auswertung der Umfrageergebnisse erwarten wir wertvolle Anhaltspunkte dafür, das Arbeitsumfeld und die Kundenbeziehungen weiter zu optimieren.

Weiterhin sollen regelmäßige persönliche Feedbackgespräche mit allen Mitarbeitern, individuelle Zielvereinbarungen und die Einführung neuer Beurteilungssysteme dazu beitragen, motivierte und leistungsbereite Mitarbeiter zu identifizieren und diese mit maßgeschneiderten Programmen für anspruchsvolle Zukunftsaufgaben fit zu machen. Denn engagierte und qualifizierte Mitarbeiter bilden das Fundament für eine solide Unternehmensentwicklung.



## Zukünftige Bestimmungsfaktoren

Ungeachtet dessen, ob es sich um Maßnahmen im Bestand oder um Neubauprojekte handelt: Die Baukosten machen in jedem Fall den Großteil der aufzubringenden Investitionssumme eines Bauprojektes aus. Die Preise sind regelrecht explodiert und erzielen immer wieder neue Höchststände. Auch Betonpreise befinden sich auf Rekordniveau. Die Baukostenentwicklung ist eine Folge der erhöhten weltweiten Nachfrage nach Stahl, insbesondere resultierend aus dem steigenden Bedarf Chinas. In Verbindung mit hohen Grundstückspreisen stellt der gravierende Anstieg der Baukosten vor allem für die Wohnungsunternehmen in den hiesigen Metropolregionen inzwischen eine erhebliche Belastung dar. Die Preisrisiken bei den Baurohstoffen wirken sich entsprechend negativ auf die Wertschöpfungskette aus: Während die Baukosten seit 2000 stetig zugenommen haben, hinken die Baupreise für Wohngebäude immer stärker hinterher. Die Konsequenz: Zum Nachteil von Wohnungsbauinvestoren kommt es zu einer deutlichen Scherenbildung zwischen den tatsächlichen Kosten eines Bauprojekts und den am Markt durchsetzbaren Preisen. Solche Marktgegebenheiten führen unzweifelhaft zu einer geringeren Gewinnmarge, in Einzelfällen bereitet es einigen Marktteilnehmern sogar Schwierigkeiten, für Neubauvorhaben noch eine Vollkostendeckung zu erreichen.

Fest steht: Die wirtschaftliche Zukunft der Wohnungswirtschaft insgesamt ist von Herausforderungen geprägt. Nach unserer Einschätzung wird sich das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland eher verhalten entwickeln, womit das Einkommenswachstum für weite Teile der Bevölkerung nur gering ausfallen wird. Gleichzeitig werden die Energiepreise weiter steigen. Viele Menschen werden daher weniger Geld zur Verfügung haben.

Die Situation verdeutlicht einmal mehr, dass das Management eines Wohnungsunternehmens nicht umhinkommt, die Gesellschaft betriebswirtschaftlich, d. h. konsequent nach Zahlen zu führen. Unternehmen der Wohnungswirtschaft können nach unserer Einschätzung nur noch durch ein professionelles Management profitabel gemacht werden.

Für die mögliche Unternehmensentwicklung der GWW haben wir nach der Szenariotechnik von Prof. Dr. Horst Geschka, Darmstadt, systematisch in sich schlüssige Zukunftsbilder entwickelt. Dabei wurden auch die möglichen Entwicklungsverläufe der für den Wiesbadener Wohnungsmarkt relevanten Einflussfaktoren sowie politische und wirtschaftliche Entwicklungen eingehend untersucht. Auf der Basis der Ergebnisse haben wir verschiedene Strategien mit entsprechenden Maßnahmenpaketen erarbeitet, wodurch wir uns für unterschiedliche Zukunftsentwicklungen gut gerüstet sehen.

## Jahresabschluss 2007

- 20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
  - Bilanz 2007
  - Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  
- 23 **Lagebericht**
  - Situation der Wohnungswirtschaft
  - Bedeutung für die Region
  - Stellung im Regionalmarkt
  - Geschäftsentwicklung
  - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
  - Mitarbeiter
  - Vermögens- und Kapitalstruktur
  - Wirtschaftliche Lage
  - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
  - Risiko- und Chancenmanagement
  - Sonstige Angaben
  - Ausblick
  
- 32 **Anhang**
  - Allgemeine Angaben
  - Angaben zur Bilanz
  - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  - Sonstige Angaben
  
- 42 **Organe der Gesellschaft**
  - Mitglieder des Aufsichtsrates
  - Mitglieder der Geschäftsführung
  - Mutterunternehmen
  - Bericht des Aufsichtsrates
  
- 45 **Bestätigungsvermerk**



**Bilanz zum 31.12.2007****Aktiva**

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
<b>A. Anlagevermögen</b>	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		118.523,55	99.515,55
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.965.150,82		168.671.600,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.611.037,40		2.080.873,40
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	595.533,81		448.798,42
5. Anlagen im Bau	2.014.664,55		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	151.710,43		144.816,94
		<b>164.338.098,01</b>	<b>171.346.089,92</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.000.000,00		2.250.000,00
2. Ausleihungen an Gesellschafter	33.654.630,58		27.120.905,37
3. Beteiligungen	980,00		980,00
4. Sonstige Ausleihungen	41.993,62		46.640,91
		36.697.604,20	29.418.526,28
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>201.154.225,76</b>	<b>200.864.131,75</b>

<b>B. Umlaufvermögen</b>	€	€	€
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.404.427,40		2.735.629,37
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.411.425,40		1.305.658,54
3. Unfertige Leistungen	9.445.677,43		9.869.393,45
4. Andere Vorräte	24.302,38		40.383,30
		<b>18.285.832,61</b>	<b>13.951.064,66</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	440.063,78		165.303,26
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	9.002.972,41		2.264.576,53
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	634.638,46		583.661,01
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.115,99		0,00
5. Forderungen gegen Gesellschafter	159.670,08		1.318,50
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.361.511,86		1.716.321,95
		<b>12.727.972,58</b>	<b>4.731.181,25</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.530.459,73	17.969.281,45
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>40.544.264,92</b>	<b>36.651.527,36</b>

<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	€	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.208,68	52.069,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.707.699,36</b>	<b>237.567.728,76</b>

**Bilanz zum 31.12.2007**

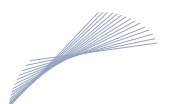
## Passiva

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
<b>A. Eigenkapital</b>	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		5.112.918,81	5.112.918,81
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41		2.556.459,41
2. Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68		15.923.401,68
3. Andere Gewinnrücklagen	60.427.194,34	78.907.055,43	47.563.281,67
			<b>66.043.142,76</b>
III. Bilanzgewinn		7.710.089,20	13.121.312,67
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>91.730.063,44</b>	<b>84.277.374,24</b>

<b>B. Rückstellungen</b>	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	1.176.354,00		1.194.892,00
2. Steuerrückstellungen	80.000,00		743.056,43
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	9.179.740,06		12.192.309,38
4. Sonstige Rückstellungen	2.612.917,16		5.496.506,86
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>13.049.011,22</b>	<b>19.626.764,67</b>

<b>C. Verbindlichkeiten</b>	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.461.437,79		78.648.188,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.480.575,42		35.864.775,97
3. Erhaltene Anzahlungen	12.223.569,56		10.875.339,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	761.765,10		670.081,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	54.929,76		18.029,69
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.629.473,72		7.255.252,87
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	203.088,60		203.088,60
8. Sonstige Verbindlichkeiten	112.609,80		127.657,98
(davon aus Steuern € 54.311,40; i. V. € 85.488,11		136.927.449,75	133.662.414,90
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; i. V. € 10.650,90)			

<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	€	
Rechnungsabgrenzungsposten		1.174,95	1.174,95
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.707.699,36</b>	<b>237.567.728,76</b>



## Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	2007	2007	2006
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.020.402,67		41.782.099,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.967.431,70		5.157.690,75
c) aus Betreuungstätigkeit	399.947,20		170.532,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	44.387.781,57	396.859,18
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	4.337.887,88	4.337.887,88	1.047.068,66
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.475.304,05	8.475.304,05	23.294.035,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-28.157.826,89		-40.459.787,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.381.686,83		-5.177.225,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-129.919,78	-36.669.433,50	-176.126,35
5. Rohertrag		20.531.540,00	26.035.147,73
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.332.699,06		-3.045.255,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 148.304,64; i. V. € 146.784,28)	-1.052.562,02	-4.385.261,08	-1.035.083,56
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.261.980,93	-4.559.505,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.741.961,47	-2.390.226,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.395.428,59	1.113.953,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		417.618,83	369.918,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.007.726,25	-2.130.914,89
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.947.657,69	14.358.034,21
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-80.000,00	-68.803,47
14. Sonstige Steuern		-1.157.568,49	-1.167.918,07
15. Jahresüberschuss		7.710.089,20	13.121.312,67
16. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		257.400,00	3.457.400,00
17. Vorabausschüttung an Gesellschafter		0,00	3.200.000,00
18. Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschafter		257.400,00	257.400,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>7.710.089,20</b>	<b>13.121.312,67</b>

## Lagebericht

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Situation der Wohnungswirtschaft

Die Bedeutung der Wohnungswirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft wird durch ihren Anteil am Anlagevermögen in Deutschland 2007 in Höhe von 51% und ihren Anteil an der Bruttowertschöpfung in Höhe von 235 Mrd. € (11,8%) deutlich. Der schlafende Riese Wohnungswirtschaft ist nicht zuletzt durch die Paketverkäufe der letzten fünf Jahre stärker in das Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit getreten. Eine Professionalisierung der Branche ist flächendeckend und interdisziplinär zu beobachten.

Prägende Entwicklungen für die deutsche Wohnungswirtschaft sind sich verändernde Lebensstile, die sich in einer Diversifizierung der Zielgruppen und in einer erhöhten Fluktuation manifestieren. Das im November 2007 beschlossene Jahressteuergesetz, die Verpflichtung zur Erstellung von Energieausweisen und die Diskussion um den Klimaschutz waren ebenfalls relevante Entwicklungen in 2007 mit Strahlkraft auf die kommenden Jahre. Mit der Steigerung bei den Rohstoffpreisen (Erdöl und Erdölprodukte) setzte sich auch in 2007 eine Baupreissteigerung fort.

Maßgeblich bestimmend für die Beurteilung der Wohnungsmärkte in Deutschland in den kommenden Jahren ist nicht in erster Linie der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, sondern die Entwicklung der Haushalte. In den amtlichen Statistiken wird von einer weiteren Zunahme der Haushalte in Deutschland bis 2020 ausgegangen. Ein maßgeschneidertes, quantitatives Berichten und Analysieren von Teilwohnungsmärkten wird, wie es sich auch in 2007 in der Marktforschung abzeichnete, immer mehr durch qualitative Aspekte ergänzt. Eine komplexere und in anderen Branchen bereits verwendete Abstimmung von Angebot und Nachfrage wird begonnen (Sinus-Modelle, Customer-Relationship-Management).

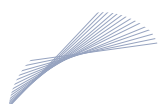
### Situation und Perspektiven der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden

Die Stadt Wiesbaden bietet unverändert eine besondere Wohnqualität und hervorragende Vernetzung zu den Zentren Mainz und Frankfurt, was aus Städterankings und der amtlichen Statistik immer wieder hervorgeht. In 2007 hat sich die gesamte positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt verstetigt, wodurch auch die nachgefragte Wohnungsqualität, Lage und Wohnungsgröße bestimmt wird.

Für Wiesbaden werden in den kommenden Jahren sowohl wachsende Haushaltszahlen als auch eine Zunahme der Bevölkerung und infolgedessen auch eine steigende Wohnungsnachfrage erwartet. Wiesbaden zählt auch in 2007 zu den hochpreisigen Wohnstandorten in Deutschland.

### Stellung der Gesellschaft im Regionalmarkt Wiesbaden

Die Gesellschaft weist mit ca. 7.000 Wohnungen eine führende Stellung im Regionalmarkt Wiesbaden auf. Eine Bestandserhaltung ist durch die in den Wirtschaftsplänen angesetzten Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren fest verankert. Sie beinhaltet eine substanzielle und eine energetische Sanierung der Objekte. Durch Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich des barrierearmen Wohnens, des Wohnens für junge Familien und der weiterhin gewährleisteten Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Preisen wird die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes gesichert. Energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubaubereich beinhalten neben der Betriebskostenreduktion ebenso den Klimaschutzaspekt.



Das Mietpreisniveau der Gesellschaft liegt im Durchschnitt zwar im unteren Drittel, Mietpreissteigerungen sind in den kommenden Jahren aber nur moderat möglich. Die Gesellschaft plant für die kommenden Jahre entsprechende Mietpreiserhöhungen, die aber im Rahmen des Unternehmensziels „soziale Verantwortung gegenüber Mietern“ nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden sollen.

## Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2007 bei Umsatzerlösen von 44,39 Mio. € ein Ergebnis in Höhe von 7,71 Mio. € erzielt. Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2006 um 8,4 Mio. € auf 9,5 Mio. € verringert.

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 31.12.2007 betrug der Wohnungsbestand 7.028 Mietwohnungen (31.12.2006: 7.255 Mietwohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 438.614 m<sup>2</sup> (31.12.2006: 451.037 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich unverändert auf rund 62 m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr verzeichnete die Gesellschaft 900 Mieterwechsel (Vorjahr: 815 Mieterwechsel), dies entspricht 12,81 % (Vorjahr: 11,24 %) des Bestandes.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2007 um 1,78 % gestiegen (im Vorjahr: 2,19 %) und beläuft sich Ende 2007 auf 5,71 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2006: 5,61 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und sozialen Wohnungsbau.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2007 rund 360 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (im Vorjahr: 407 T€); dies entspricht ca. 0,9 % (im Vorjahr: 1,0 %) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 2.067 T€ (im Vorjahr: 1.780 T€). Auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 159 T€ (im Vorjahr: 215 T€), auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 1.907 T€ (im Vorjahr: 1.565 T€). Die Ursache für den leichten Anstieg des Leerstandes liegt im Wesentlichen im Leerstand wegen baulicher Maßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten 7.146 T€ (im Vorjahr: 7.295 T€) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 966 T€. Aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden 3,3 Mio. € entnommen.

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

Im Jahr 2007 wurden bei 5 Objekten Vollmodernisierungen durchgeführt. Bis zum Bilanzstichtag sind Kosten in Höhe von 5,4 Mio. € angefallen, bei einem Gesamtkostenvolumen von 6,6 Mio. €.

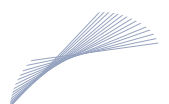
Im Jahr 2008 finden weitere Kernsanierungen statt. Die Gesamtkostenplanung beträgt 13,5 Mio. €.

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

### Grundstücks- und Mietwohnungskäufe

Oberer Wingertsweg

Die Gesellschaft hat von der Landeshauptstadt Wiesbaden ein ca. 6.850 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Wiesbaden-Dotzheim zum Kaufpreis in Höhe von 1.370 T€ erworben, mit dem Übergang von Nutzen und Lasten zum 09.03.2007. Hierauf sollen ca. 31 Reihenhäuser entstehen. Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. 7.400 T€.



## **Bau- und Verkaufsmaßnahmen**

Die Gesellschaft hat in 2007 eine Altenwohnanlage in der Meißener Str. 13 zum Preis von 8,75 Mio. € an die Arbeiterwohlfahrt verkauft.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 6 Doppelhaushälften im Strohschnitterweg hergestellt. Davon wurden 3 ihren Erwerbern übergeben.

Außerdem wurden die restlichen 8 Eigentumswohnungen der bereits im Vorjahr fertiggestellten Objekte in der Schinkelstraße 3–5 und der Welschstr. 2–4 an Erwerber übergeben.

Geplante Projekte für 2008 sind der Bau und Verkauf von 16 Eigentumswohnungen und 37 Wohnungen für den Eigenbestand in der Schinkelstraße mit geschätzten Gesamtkosten von rund 9,2 Mio. €.

Ebenfalls für 2008 ist die Fertigstellung der Doppelhaushälften im Strohschnitterweg mit noch anfallenden Kosten in Höhe von 600 T€ geplant. Mit der Fertigstellung der Doppelhaushälften wird bis Ende 2008 gerechnet.

## **Mieterprivatisierung**

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 85 Mietwohnungen im Rahmen des Privatisierungsprogramms veräußert. Hiervon lag bei 57 Wohnungen der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2007. 28 Wohnungen werden im Jahr 2008 übertragen. Darüber hinaus lag bei 9 Wohnungen, die bereits im Geschäftsjahr 2006 verkauft wurden, der wirtschaftliche Übergang im Geschäftsjahr 2007.

Für das Geschäftsjahr 2008 ist ein Veräußerungsvolumen von ca. 60 Wohnungen geplant.

## **Projektentwicklung**

Der Bereich Projektentwicklung hat im Berichtsjahr 2007 seine Tätigkeit als interner Dienstleister für die Entwicklung der eigenen Bestände und als externer Dienstleister in der Kooperation mit dem Gesellschafter und weiteren quartierentwickelnden Gesellschaften in Wiesbaden fortgeführt. So gingen von diesem Bereich die Entwicklungen für die Neubautätigkeit der GWW und weitere konzeptionelle Beratungstätigkeiten aus.

## **Leben und Wohnen im Alter**

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

## **Verwaltung von Hausbesitz Dritter**

Die Gesellschaft ist zum 31.12.2007 Verwalter von 734 Wohnungen (31.12.2006: 682 Wohnungen) und unverändert 17 sonstigen Einheiten.

## Mitarbeiter

Der Personalaufwand hat im Jahr 2007 insgesamt 4.385 T€ (im Vorjahr: 4.080 T€) betragen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen Folge des Anstiegs der Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter.

Den Pensionsrückstellungen wurden 106 T€ (im Vorjahr: 105 T€) zugeführt und 124 T€ (im Vorjahr: 124 T€) entnommen.

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden. Die Beiträge werden von der Gesellschaft getragen.

Die Geschäftsführer danken allen Mitarbeitern, die durch ihre Arbeit zum guten Gesamtergebnis beigetragen haben.

## Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft

Die Vermögensstruktur zum 31.12.2007 und im Vergleich zum Vorjahr ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	2007		2006
	T€	%	T€
Anlagevermögen	201.154	83,22	200.864
Umlaufvermögen	40.544	16,77	36.651
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,01	52
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>241.708</b>	<b>100,00</b>	<b>237.567</b>
Fremdkapital			
(Rückstellungen, Verbindlichkeiten, RAP)	149.978	62,05	153.290
Reinvermögen am 31.12.2007	91.730	37,95	84.277
Vermögenszuwachs	7.453	8,84	9.664

Es ergibt sich folgende Kapitalstruktur für das Geschäftsjahr 2007:

	2007		2006
	T€	%	T€
Eigenkapital	91.730	37,95	84.277
Rückstellungen	13.049	5,40	19.627
Verbindlichkeiten	136.927	56,65	133.662
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,00	1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>241.708</b>	<b>100,00</b>	<b>237.567</b>

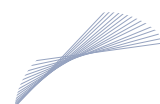
## Wirtschaftliche Lage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2007: 83,22 % zu 16,78 % (31.12.2006: 84,6 % zu 15,4 %).

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 2,47 %-Punkte auf 37,95 % erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,4 Mio. € verringert.

Die Finanzierung der Vollsaniierungen und der Bautätigkeit des Umlaufvermögens sowie die Finanzierung der Darlehensausgaben an die Gesellschafterin und ein verbundenes Unternehmen



(7,6 Mio. €) erfolgte neben dem Mittelzufluss aus Immobilienverkäufen (7,9 Mio. €) im Wesentlichen durch Verwendung des Bestand an liquiden Mitteln sowie durch Darlehensvaluierungen in Höhe von 4,3 Mio. €.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 2007 war im Wesentlichen geprägt durch Erträge aus Immobilienverkäufen des Bauträgergeschäfts, aus Mieterprivatisierung und durch die Erträge aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände.

Der Rückgang des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Überschüsse aus Immobilienverkäufen um 4,8 Mio. €, dem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um 2,6 Mio. € sowie aus den um 1,0 Mio. € gestiegenen Personal- und Verwaltungskosten.

Gegenläufig ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein positiver Effekt aus dem um 3,4 Mio. € verbesserten Saldo aus Erträgen aus der Auflösung und Zuführung zur Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Bauinstandhaltung.

Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2007 durch interne und externe Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

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

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

## Berichterstattung über Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Die Darlehensforderungen gegenüber der Hauptgesellschafterin, WIM Wiesbadener Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Wiesbaden, stellen die wesentlichen finanziellen Vermögenswerte der Gesellschaft dar. Am Bilanzstichtag ergab sich eine Gesamtforderung in Höhe von 33,7 Mio. €, bestehend aus 6 Darlehen. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen geschlossen und sind in Höhe von 25.656 T€ durch Bürgschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden gesichert.

Die Darlehensforderung an das Mutterunternehmen, die Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH mit Sitz in Wiesbaden, betrug am Bilanzstichtag 3 Mio. €.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2007: 115.942 T€, zum 31. Dezember 2006: 114.513 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko jedoch wurde der Gesellschaft durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahren sowie durch Vereinbarung unverzinslicher Darlehen deutlich vermindert.

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

## Risiko- und Chancenmanagement

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

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

## Sonstige Angaben gemäß § 289 Abs. 2 HGB

### Nachtragsbericht

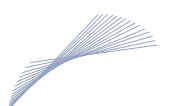
Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH hat die von Aufsichtsgremien und Gesellschaftern beschlossene und unterstützte Kooperation mit ihrer Schwestergesellschaft, der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. (GeWeGe), abgeschlossen. Dies manifestiert sich in einem per 01.01.2008 in Kraft getretenen Betriebsübergang nach § 613 a BGB, nach dem alle 78 Arbeitsverhältnisse der GeWeGe auf die GWW übergehen. Die Bestände der beiden Schwestergesellschaften werden somit aus einer Hand bewirtschaftet und stärken die kommunalen Wohnungsbestände.

### Forschungs- und Entwicklungsbericht

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

### Sonstiges

In 2007 wurde der Umbau des Bürogebäudes (Hessenhaus) der GWW in der Kronprinzenstraße fortgesetzt. Der Umzug der GeWeGe in die Kronprinzenstraße wurde im dritten Quartal 2007 abgeschlossen. Die erforderliche Anpassung der IT-Hardware sowie der Software-Tools ist erfolgt.



## Ausblick

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

Die Zusammenführung der beiden Schwestergesellschaften GWW und GeWeGe wird weiterentwickelt, wohnungswirtschaftliche Kompetenz wird gebündelt und der bisher verfolgte Weg der Zusammenfassung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen in Wiesbaden wird auch weiterhin zur Ertragssicherung und -steigerung beitragen.

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

Die geplanten Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2008 und 2009 werden voraussichtlich an die positive Ertragslage der vergangenen Geschäftsjahre anknüpfen.

Wiesbaden, den 28. März 2008

Die Geschäftsführer



Dr. Mathias Müller



Xaver Braun

## Jahresabschluss 2007

- 20 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
  - Bilanz 2007
  - Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  
- 23 **Lagebericht**
  - Situation der Wohnungswirtschaft
  - Bedeutung für die Region
  - Stellung im Regionalmarkt
  - Geschäftsentwicklung
  - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
  - Mitarbeiter
  - Vermögens- und Kapitalstruktur
  - Wirtschaftliche Lage
  - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
  - Risiko- und Chancenmanagement
  - Sonstige Angaben
  - Ausblick
  
- 32 **Anhang**
  - Allgemeine Angaben
  - Angaben zur Bilanz
  - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  - Sonstige Angaben
  
- 42 **Organe der Gesellschaft**
  - Mitglieder des Aufsichtsrates
  - Mitglieder der Geschäftsführung
  - Mutterunternehmen
  - Bericht des Aufsichtsrates
  
- 45 **Bestätigungsvermerk**



## Anhang

### Allgemeine Angaben

#### I. Grundlagen

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

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

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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

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

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

Die Abschreibungen auf Geschäftsbauten erfolgten ebenfalls linear.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Abweichend hiervon ist die Nutzungsdauer für eine Tiefgarage mit 25 Jahren bemessen worden.

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

Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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



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

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

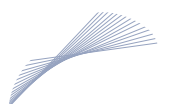
Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert worden, wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen wurde.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2007 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden sollen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft beabsichtigt, einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in der vor Verkündung des Jahressteuergesetzes 2008 geltenden Fassung zu stellen (Antragswahlrecht Abgeltungssteuer EK 02).



## Angaben zur Bilanz

## I. Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2007	Zugänge Geschäftsjahr 2007	Abgänge Geschäftsjahr 2007	Um- buchungen 2007	Um- widmungen 2007
A. Anlagevermögen	€	€	€ (+/-)	€ (+/-)	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	288.654,82	72.274,29	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.978.504,48	25.990,78	10.553.896,09	0,00	-47.211,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.772.024,06	2.602.331,75	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	1.961,68	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.595.137,82	361.142,22	141.101,60	0,00	0,00
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	1.980.414,12	34.250,43 <sup>3</sup>
6. Bauvorbereitungskosten	144.816,94	1.987.307,61	0,00	-1.980.414,12	0,00
	<b>291.492.444,98</b>	<b>4.976.772,36</b>	<b>10.694.997,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.960,99<sup>2</sup></b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	980,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.250.000,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	27.120.905,37	6.810.000,00	276.274,79 <sup>1</sup>	0,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	46.640,91	0,00	4.647,29 <sup>1</sup>	0,00	0,00
	<b>29.418.526,28</b>	<b>7.560.000,00</b>	<b>280.922,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>321.199.626,08</b>	<b>12.609.046,65</b>	<b>10.975.919,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-12.960,99</b>

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten ausschließlich Anwendungssoftware.

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2007 5.010 Wohnungen frei finanziert und 2.018 Wohnungen preisgebunden.

Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2007	AfA (kumuliert) 01.01.2007	AfA Zugang 2007	AfA Abgang 2007	AfA (kumuliert) 31.12.2007	Buchwert 31.12.2007	Buchwert 31.12.2006
€	€	€	€	€	€	€
360.929,11	189.139,27	53.266,29	0,00	242.405,56	118.523,55	99.515,55
275.403.387,75	117.306.904,32	3.923.557,27	2.792.224,66	118.438.236,93	156.965.150,82	168.671.600,16
6.374.355,81	1.691.150,66	72.167,75	0,00	1.763.318,41	4.611.037,40	2.080.873,40
1.961,68	1.960,68	0,00	0,00	1.960,68	1,00	1,00
1.815.178,44	1.146.339,40	212.989,62	139.684,39	1.219.644,63	595.533,81	448.798,42
2.014.664,55	0,00	0,00	0,00	0,00	2.014.664,55	0,00
151.710,43	0,00	0,00	0,00	0,00	151.710,43	144.816,94
<b>285.761.258,66</b>	<b>120.146.355,06</b>	<b>4.208.714,64</b>	<b>2.931.909,05</b>	<b>121.423.160,65</b>	<b>164.338.098,01</b>	<b>171.346.089,92</b>
980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	980,00	980,00
3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	2.250.000,00
33.654.630,58	0,00	0,00	0,00	0,00	33.654.630,58	27.120.905,37
41.993,62	0,00	0,00	0,00	0,00	41.993,62	46.640,91
36.697.604,20	0,00	0,00	0,00	0,00	36.697.604,20	29.418.526,28
<b>322.819.791,97</b>	<b>120.335.494,33</b>	<b>4.261.980,93</b>	<b>2.931.909,05</b>	<b>121.665.566,21</b>	<b>201.154.225,76</b>	<b>200.864.131,75</b>

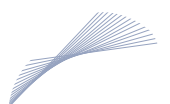
<sup>1</sup> Tilgungen.

<sup>2</sup> Umbuchung ins Umlaufvermögen.

<sup>3</sup> Umbuchung Anlagen im Bau.

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

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



## II. Umlaufvermögen

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Unter den anderen Vorräten sind Heizölbestände in Höhe von 21.100,00 € (im Vorjahr 37.100 €) sowie Reparaturmaterial in Höhe von 3.202,38 € (im Vorjahr 3.283,30 €) ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	31.12.2007	31.12.2007	Vorjahr
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	RLZ über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	440.063,78	78.992,56	112.061,55
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	9.002.972,41	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	634.638,46	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129.115,99	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	159.670,08	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.361.511,86	1.122.285,68	1.123.613,68
<b>Gesamt</b>	<b>12.727.972,58</b>	<b>1.201.278,24</b>	<b>1.235.675,23</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von 1.457.412,39 € (im Vorjahr 1.126.533,37 €) gegenüber verbundenen Unternehmen.

## III. Eigenkapital

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

### Gewinnrücklagen

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

	01.01.2007	Veränderung	31.12.2007
	Stand		Stand
Satzungsmäßige Rücklage	2.556.459,41	0,00	2.556.459,41
Bauerneuerungsrücklage	15.923.401,68	0,00	15.923.401,68
Andere Gewinnrücklagen	47.563.281,67	12.863.912,67	60.427.194,34
<b>Gesamt</b>	<b>66.043.142,76</b>	<b>12.863.912,67</b>	<b>78.907.055,43</b>

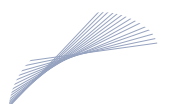
Den Gewinnrücklagen wurde der Jahresüberschuss 2006 in Höhe von 13.121 T€ zugewiesen und 257 T€ wurden für die Ausgleichszahlung an die Minderheitsgesellschafter entnommen.

## IV. Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

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

	31.12.2007
Rückstellungen für	Gesamtbetrag
Altersteilzeit	146.300,00
Noch anfallende Baukosten für verkaufte Eigentumswohnungen	23.858,43
Ausstehende Eingangsrechnungen (Betriebskosten)	47.356,51
Schönheitsinstandhaltung	176.082,78
Berufsgenossenschaft	30.000,00
Garantieverpflichtungen u. Gewährleistungen	159.000,00
Instandhaltungen bis 3 Monate	966.398,39
Jahresabschlusserstellung und -prüfung	74.500,00
Jubiläumszuwendungen	10.796,00
Prozesskosten	116.525,05
Steuerberatung	48.000,00
Überstundenverpflichtungen	23.500,00
Urlaubsverpflichtungen	157.000,00
Verwaltungskosten	633.600,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.612.917,16</b>



## V. Verbindlichkeiten

### Verbindlichkeitspiegel

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

	Gesamtbetrag 2007	RLZ 1 Jahr	RLZ 1–5 Jahre	RLZ über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
(Vorjahreszahlen in Klammern)	€	€	€	€	€	
Verb. gegenüber Kreditinstituten	81.461.437,79 (78.648.188,80)	7.998.330,71 (3.240.533,43)	12.496.779,85 (14.395.028,06)	60.966.327,23 (61.012.627,31)	77.137.584,39 (75.414.510,39)	GPR und Bürgschaft
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	34.480.575,42 (35.864.775,97)	2.370.191,96 (541.313,56)	1.849.624,57 (2.020.197,58)	30.260.758,89 (33.303.264,83)	34.109.667,39 (35.472.078,82)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.223.569,56 (10.875.339,90)	12.223.569,56 (10.875.339,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Vermietung	761.765,10 (670.081,09)	761.765,10 (670.081,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Betreuungs- tätigkeit	54.929,76 (18.029,69)	54.929,76 (18.029,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	7.629.473,72 (7.255.252,87)	7.629.473,72 (7.255.252,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verb. gegenüber Gesellschaftern	203.088,60 (203.088,60)	203.088,60 (203.088,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	112.609,80 (127.657,98)	112.609,80 (127.657,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>136.927.449,75</b> (133.662.414,90)	<b>31.353.959,21</b> (22.931.297,12)	<b>14.346.404,42</b> (16.415.225,64)	<b>91.227.086,12</b> (94.315.892,14)	<b>111.247.251,78</b> (110.886.589,21)	

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

Ein Teilbetrag der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht in Höhe von 2.630 T€ (Vorjahr: T€ 2.330) gegenüber verbundenen Unternehmen.

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

## Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

### I. Umsatzerlöse

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

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Mieten	29.790.349,00	30.611.605,55
Gebühren und abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	10.878.267,51	10.802.147,05
Andere (ausschließlich Zuschüsse)	351.786,16	368.347,07
<b>Gesamt</b>	<b>41.020.402,67</b>	<b>41.782.099,67</b>

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus der Veräußerung von im Berichtsjahr fertiggestellten Eigentumswohnungen im Rahmen der Bauträgertätigkeit der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

### II. Sonstige betriebliche Erträge

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

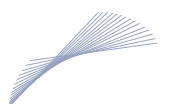
	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des AV	7.232.846,59	10.742.744,51
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	594.655,40	11.819.362,52
Übrige	647.802,06	731.928,06
<b>Gesamt</b>	<b>8.475.304,05</b>	<b>23.294.035,09</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind darüber hinaus periodenfremde Erträge in Höhe von 341 T€ enthalten.

### III. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Betriebskosten	10.015.823,34	9.987.196,11
Instandhaltungskosten	17.942.950,18	30.244.147,53
Andere	199.053,37	228.443,41
<b>Gesamt</b>	<b>28.157.826,89</b>	<b>40.459.787,05</b>



#### IV. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 337 T€ aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie in Höhe von 104 T€ für frühere Jahre enthalten.

#### V. Finanzergebnis

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

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon von verbundenen Unternehmen		
103.245,00 € (Vorjahr: 42.340,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
1.290.305,96 € (Vorjahr: 1.069.537,75 €)	1.395.428,59	1.113.953,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon von verbundenen Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	417.618,83	369.918,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	2.007.726,25	2.130.914,89
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-194.678,83</b>	<b>-647.043,51</b>

#### VI. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

#### VII. Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 7.710.089,20 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.



## Sonstige Angaben

### I. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen Treuhandverbindlichkeiten am 31.12.2007 in Höhe von 3.807 T€ (im Vorjahr: 3.704 T€).

### II. Haftungsverhältnisse

Es bestehen aufgrund durchgeführter Privatisierungen Rücknahmeverpflichtungen am 31.12.2007 in Höhe von 5.403 T€ (im Vorjahr: 5.187 T€).

### III. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

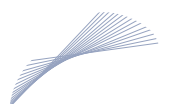
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen (in €) lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2008
	Gesamtbetrag
Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Zusagen)	6.623.000,00
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	32.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>6.655.000,00</b>

### IV. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

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

	2007	2006
	Anzahl	Anzahl
Vollzeit-Mitarbeiter	62	57
Teilzeit-Mitarbeiter	12	08
Nebenberufliche Mitarbeiter	09	13
Auszubildende	08	06
<b>Gesamt</b>	<b>91</b>	<b>84</b>



## Die Organe der Gesellschaft

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Dr. Helmut Georg Müller**

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt  
Wiesbaden  
– Vorsitzender –

**Ass. Volker von Franqué**

Direktor a. D. der Dresdner Bank AG  
Wiesbaden  
– Stellvertretender Vorsitzender –

**Wolfgang Hessenauer**

Stadtrat der Landeshauptstadt  
Wiesbaden  
Bestellt bis 14.03.2008

**Ines Rodax**

Geschäftsführerin der Betriebs- und  
Baugesellschaft mbH

**Bernhard Lorenz**

Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

**Ulrich Weinerth**

Stadtverordneter CDU der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

**Dr. Stefan John**

Rechtsanwalt der Dyckerhoff AG

**Hannelore Milch**

Stadtverordnete FDP der Landeshauptstadt  
Wiesbaden

**Karl Braun**

Stadtverordneter Bündnis 90 / Die Grünen  
der Landeshauptstadt Wiesbaden

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

## Mitglieder der Geschäftsführung

**Dr. Mathias Müller**  
Hofheim am Taunus

**Xaver Braun**  
Taunusstein

Unternehmensentwicklung  
Finanzen/Controlling  
Marketing/PR  
IT

Immobilienmanagement

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

Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen erhielten Gesamtbezüge in Höhe von 124 T€ (im Vorjahr: 124 T€). Die Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe belaufen sich am 31.12.2007 auf 1.176 T€ (im Vorjahr: 1.195 T€).

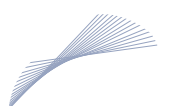
## Mutterunternehmen

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

Wiesbaden, den 28. März 2008  
Die Geschäftsführer

Dr. Mathias Müller

Xaver Braun



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über die Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und Unternehmensplanung sowie bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Im Geschäftsjahr 2007 haben vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung seiner Ausschüsse stattgefunden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2007 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten Deloitte & Touche GmbH, Frankfurt, geprüft und am 21. April 2008 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 27. Mai 2008 den Prüfungsbericht. Das Jahresergebnis (= Bilanzgewinn) beträgt € 7.710.089,20. Mit diesen Unterlagen befassten sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in ihrer vorbereitenden Sitzung am 5. Mai 2008. 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 2007 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 27. Mai 2008 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit.

Wiesbaden, den 27. Mai 2008  
Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Dr. Helmut Müller  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

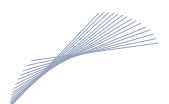
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 21. April 2008

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Korting	ppa. Marks
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer




„Mit dem gesellschaftlichen soziale Veränderungsprozesse wichtigsten Aufgaben wird es von morgen gemeinsam die zu entwickeln.“

Dr. Mathias Müller

Wandel gehen tief greifende  
einher. Eine unserer  
sein, für die Nachfolger  
entsprechenden Wohnformen





Wandel gehen tief greifende  
einher. Eine unserer  
sein, für die Nachfolger  
entsprechenden Wohnformen

Dr. Mathias Müller

“Mit dem gesellschaftlichen  
soziale Veränderungsprozesse  
wichtigsten Aufgaben wird es  
von morgen gemeinsam die  
zu entwickeln.“