



Geschäftsbericht 2008

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H.

Impressum

Herausgeber
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden m.b.H.
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 1700-0
Fax 0611 1700-198
E-Mail info@gewege.de
www.gewege.de

Objektleitung, Konzeption und Redaktion
Alexandra May, Wiesbaden

Art-Direction
Anette Jung, .artundwork designbüro, Wiesbaden

Produktion
Falk Jung-Stennulat, marketing.affairs, Wiesbaden

Der vorliegende Geschäftsbericht steht im Internet
unter www.gewege.de zum Download bereit.

Jahresabschluss 2008

- 04 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
 - Bilanz 2008
 - Gewinn-und-Verlust-Rechnung

- 07 **Lagebericht**
 - Weltwirtschaftliche Lage
 - Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands
 - Situation der Wohnungswirtschaft
 - Beurteilung der Geschäftsentwicklung
 - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
 - Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur
 - Kapitalstruktur
 - Ertragslage
 - Finanzlage
 - Wirtschaftliche Lage
 - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
 - Risiko- und Chancenmanagement
 - Ausblick

- 16 **Anhang**
 - Allgemeine Angaben
 - Angaben zur Bilanz
 - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
 - Sonstige Angaben

- 26 **Organe der Gesellschaft**
 - Mitglieder des Aufsichtsrats
 - Mitglieder der Geschäftsführung
 - Mutterunternehmen
 - Bericht des Aufsichtsrats

- 29 **Bestätigungsvermerk**

Bilanz zum 31.12.2008**Aktiva**

	31.12.2008	31.12.2007
A. Anlagevermögen	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	85.712,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	264.873.504,28	266.150.592,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.816.291,72	8.022.782,31
3. Grundstücke ohne Bauten	1.240.562,83	1.240.562,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	213,00	219,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	205.011,65
6. Bauvorbereitungskosten	264.827,50	211.040,76
	274.195.399,33	275.830.209,51
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	5.112,92	5.112,92
2. Andere Finanzanlagen	70,00	70,00
	5.182,92	5.182,92
Anlagevermögen gesamt	274.200.582,25	275.921.104,45

B. Umlaufvermögen	€	€
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.503.044,24	7.838.580,87
2. Andere Vorräte	23.686,80	43.563,94
	7.526.731,04	7.882.144,81
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	779.386,00	651.612,77
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	425.000,00	938.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	42.294,46	120.853,08
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	459.827,30	230.927,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.064.794,05	2.371.019,89
	2.771.301,81	4.312.413,21
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	902.984,99	603.021,40
Umlaufvermögen gesamt	11.201.017,84	12.797.579,42

C. Rechnungsabgrenzungsposten	€	€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96.091,46	120.394,58
Bilanzsumme	285.497.691,55	288.839.078,45
Treuhandvermögen	1.811.495,27	1.686.984,10

Bilanz zum 31.12.2008

Passiva

	31.12.2008	31.12.2007
A. Eigenkapital	€	€
I. Gezeichnetes Kapital	27.492.062,19	27.492.062,19
II. Kapitalrücklage	126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.030.300,00	1.024.700,00
2. Andere Gewinnrücklagen	5.400.146,69	6.159.961,60
	6.430.446,69	7.184.661,60
IV. Jahresüberschuss (i. V. Jahresfehlbetrag)	50.075,14	-759.814,91
Eigenkapital gesamt	34.099.476,83	34.043.801,69

B. Rückstellungen	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	282.437,00	242.006,00
2. Steuerrückstellungen	391.269,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.053.460,02	1.706.317,27
4. Sonstige Rückstellungen	1.224.245,68	1.159.954,23
Rückstellungen gesamt	2.951.411,70	3.108.277,50

C. Verbindlichkeiten	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	212.004.207,02	216.675.394,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.851.243,45	21.173.253,76
3. Erhaltene Anzahlungen	8.265.883,81	8.366.713,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	614.286,48	573.863,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.710.241,13	4.849.013,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 510,54 €; i. V. 14.410,90 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €; i. V. 12.430,20 €)	5.000.941,13	48.759,60
Verbindlichkeiten insgesamt	248.446.803,02	251.686.999,26

D. Rechnungsabgrenzungsposten	€	€
Bilanzsumme	285.497.691,55	288.839.078,45
Treuhandverbindlichkeit	1.811.495,27	1.686.984,10

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	2008	2007
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.130.037,38	28.272.921,45
b) aus der Betreuungstätigkeit	24.528,69	21.738,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.127,21	99.000,53
	<u>28.255.693,28</u>	<u>28.393.660,51</u>
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-375.129,45	-556.078,65
	<u>27.880.563,83</u>	<u>27.837.581,86</u>
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	271.182,88	1.150.903,45
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.881.044,73	1.332.498,60
	<u>31.032.791,44</u>	<u>30.320.983,91</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.339.023,50	10.881.115,46
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	75.000,00	67.873,10
	<u>11.414.023,50</u>	<u>10.948.988,56</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	56.216,66	2.792.208,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 4.445,58 €; i. V. 221.686,74 €)	4.445,58	781.478,29
	<u>60.662,24</u>	<u>3.573.686,95</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.247.977,20	4.946.062,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.761.962,84	1.823.974,35
	<u>10.548.165,66</u>	<u>9.028.272,00</u>
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3,85	3,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.929,52	38.248,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.311.473,66	8.920.524,59
	<u>-9.290.540,29</u>	<u>-8.882.271,80</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.257.625,37	146.000,20
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	625.371,00	282.184,91
14. Sonstige Steuern	576.579,23	623.630,20
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	55.675,14	-759.814,91
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.600,00	0,00
17. Bilanzgewinn (i. V. Jahresfehlbetrag)	50.075,14	-759.814,91

Lagebericht

Weltwirtschaftliche Lage

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

Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands

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

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

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

Situation der Wohnungswirtschaft

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

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

Sanierungsbedarf dieser Objekte in Verbindung mit einer restriktiven Kreditvergabe der Finanzinstitute erschwert das Liquiditäts- und Budgetmanagement der großen Bestandshalter jedoch erheblich.

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

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

Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 bei Umsatzerlösen von 28,25 Mio. € ein Ergebnis in Höhe von 56 T€ erzielt. Die Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen durch die infolge der Übernahme der Mitarbeiter der GeWeGe durch die GWW am 01. Januar 2008 und des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zur Übernahme des operativen Geschäfts durch die GWW gesenkten sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen.

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wurde durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau gekennzeichnet. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag von 7,3 Mio. € aufgewendet. Das Investitionsvolumen wurde mit Zuschüssen von 1,9 Mio. € auf der Grundlage eines Zuschussvertrages durch die Landeshauptstadt Wiesbaden umgesetzt. Die restliche Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Objektverkäufe in Höhe von 3,6 Mio. € und durch Fremdkapital.

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

Geschäftsbereiche der Gesellschaft

Wohnungsbestand und Wohnungsverwaltung

Am 31.12.2008 betrug der Wohnungsbestand 4.123 Wohnungen (im Vorjahr 4.250 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 268.582,43 m² (31.12.2007: 278.279 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf rund 66,97 m² (im Vorjahr: 65,47 m²). Am 31.12.2008 betrug der Gewerbebestand 206 Einheiten (im Vorjahr: 238 Einheiten) mit einer Fläche von insgesamt 28.586,41 m² (im Vorjahr: 42.497 m²). Die durchschnittliche Gewerbefläche beläuft sich auf rund 139 m² (im Vorjahr: rund 179 m²).

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2008 um 6,21% gestiegen und beläuft sich Ende 2008 auf 5,72 €/m² Wohnfläche (2007: 5,39 €/m²). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Gewerbe betrug im Jahr 2008 5,79 €/m².

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2008 rund 317 T€ abgeschrieben bzw. wertberichtigt (im

Vorjahr: 339 T€); dies entspricht ca. 1,05% (im Vorjahr: 1,12%) der Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 2.044 T€ (im Vorjahr: 2.039 T€), auf die Einräumung von Mietminderungen entfallen 68 T€, auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 1.580 T€ (im Vorjahr: 1.567 T€).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten 3.011 T€ (im Vorjahr: 2.245 T€) aufgewendet worden. Zusätzlich erfolgte eine Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 34 T€. Aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden 652 T€ entnommen.

Bau- und Verkaufsmaßnahmen

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft war auch im Berichtsjahr gekennzeichnet durch die Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände, mit Schwerpunkten bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau.

Einzelmaßnahmen größeren Umfangs

Von besonderer Bedeutung waren Großsanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich Oestricher Straße 15–21 mit 36 Wohnungen, im Bereich Breslauer- und Teplitzstraße mit 24 Wohnungen sowie im Bereich Waldstraße 43 mit 9 Wohneinheiten.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rd. 69 Wohneinheiten in Gesamtmaßnahmen erneuert. Zumeist waren neben der baulichen Aufwertung städtebauliche und denkmalschützerische Belange zu berücksichtigen.

Instandhaltung und Einzelmodernisierung

Neben den geschilderten Großsanierungen wurden im Zuge von Mieterwechseln im Berichtsjahr 110 Wohnungen durch Einzelmodernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt und die Vermietbarkeit verbessert. Insgesamt wurden für die Instandhaltung und zur Bestandsverbesserung im Jahr 2008 Mittel in Höhe von 8,4 Mio. € (Investitionen 5,4 Mio. € und Instandhaltung 3,0 Mio. €) eingesetzt.

Verwaltung von Teileigentumsgemeinschaften

Die GeWeGe verwaltet die Eigentümergemeinschaft „Kellerstraße 25–29“ mit 27 Wohnungen, einem Lagerraum und 78 Kfz-Einstellplätzen in einer Gemeinschaftsgaragenanlage. Bis auf 30 Stellplätze befindet sich die Gesamtanlage im Eigentum der Gesellschaft.

Weiter verwaltet die Gesellschaft nach WEG die „Garagenanlage Römerberg“ mit 64 Kfz-Einstellplätzen (16 im Eigentum der Gesellschaft) sowie die Eigentümergemeinschaft „Garage Tattersall“ mit 69 Abstellplätzen.

In diesem Rahmen erfolgt auch die Vermietung der darin befindlichen stadteigenen Stellplätze. Ebenfalls in der Rechtsform einer Eigentümergemeinschaft wird das „Zentrum Sauerland“ mit Schule, Kindertagesstätte und einem Stellplatzanteil in städtischem Eigentum sowie Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit zugehörigen Einstellplätzen im Eigentum der Gesellschaft verwaltet.



Verwaltungsbetreuung

Neben dem Pachtbestand bewirtschaftet die Gesellschaft für die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Kinderspielplatz im Sanierungsgebiet an der Bergkirche sowie seit März 2002 das im Betreuungsverhältnis fertiggestellte Wohnobjekt für Dritte mit 10 Wohnungen und 4 TG-Stellplätzen. Für die WVV Wiesbaden Holding GmbH wird ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten verwaltet.

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft

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

Aktiva	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	274.200,5	96,04	275.921,1	95,53
Umlaufvermögen	11.297,2	3,96	12.918,00	4,47
Gesamtvermögen	285.497,7	100,00	288.839,1	100,00

Passiva	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	34.099,5	11,94	34.043,8	11,79
Fremdkapital	251.398,2	88,06	254.795,3	88,21
Gesamtvermögen	285.497,7	100,00	288.839,1	100,00

Kapitalstruktur

Es ergibt sich folgende Kapitalstruktur für das Geschäftsjahr 2008:

	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	34.099,5	11,94	34.043,8	11,79
Rückstellungen	2.951,4	1,03	3.108,4	1,08
Verbindlichkeiten	248.446,8	87,03	251.686,9	87,13
Gesamtkapital	285.497,7	100,00	288.839,1	100,00

Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Ertragslage der Gesellschaft wie folgt geändert:

	2008	2007	Änderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	28.255,7	28.393,7	-138,0
Rohertrag	19.618,7	19.372,0	246,7
Betriebsergebnis	10.548,1	9.028,3	1.519,8
Finanzergebnis	-9.290,5	-8.882,3	-408,2
Jahresüberschuss (i. V. Jahresfehlbetrag)	55,7	-759,8	815,5

Die Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Betriebsergebnis, das sich vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Verwaltungsaufwendungen erhöhte.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2008	2007	Änderungen
	T€	T€	T€
Operativer Cashflow	4.691	3.717	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.801	3.553	3.248
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.009	-9.431	8.422
Cashflow aus Finanzmitteltätigkeit	-5.493	6.031	-11.524
Veränderungen Finanzmittelfonds	299	152	147

Die laufende Geschäftstätigkeit führte 2008 insgesamt zu einem Mittelzufluss in Höhe von 6.801 T€. Die Finanzierung der planmäßigen Tilgungen (5.059 T€) für die Objektfinanzierungskredite konnte somit vom Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit bestritten werden. Die Kreditaufnahme (4.089 T€) diente zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen. Insgesamt hat sich der Finanzbedarf um 299 T€ erhöht.

Wirtschaftliche Lage

Das Verhältnis von Anlage- zu Umlaufvermögen beträgt zum 31.12.2008: 96,04 % zu 3,96 % (31.12.2007: 95,53 % zu 4,47 %).

Der Eigenkapitalanteil hat sich um 0,15 Prozentpunkte auf 11,94 % erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 299 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen zum weitaus größten Teil aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Fördergebern wie Kommune und Land im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung.

Von der Schwestergesellschaft GWW wurde ein kurzfristiges Darlehen in Anspruch genommen, das zum Bilanzstichtag 4,3 Mio. € betrug.

Die Förderdarlehen sind niedrig verzinst. Eine Änderung der Handhabung seitens der Fördergeber ist derzeit nicht zu erwarten. Im Übrigen könnte eine Zinsänderung durch eine Anpassung der Mieten bei geförderten Objekten abgefangen werden.

Im Zusammenhang mit dem nach wie vor hohen Fremdmittelbedarf zur Finanzierung des mehrjährigen Modernisierungsprogramms sind das Verhalten und die Anforderungen der kreditgewährenden Banken von besonderer Bedeutung. Die Sicherung der Liquidität bedarf weiterhin der besonderen Beachtung.

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft konnten im Berichtsjahr jederzeit erfüllt werden. Die Gesellschaft hat auch im Jahre 2008 durch interne Prüfungen im Rahmen des Risikomanagements gezielt Einflüsse untersucht, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten. Im Rahmen der durchgeführten Prüfungen konnten keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt werden.

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

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts auch unter den schwierigen gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen weiterhin positiv. Sollte die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage über einen längeren Zeitraum fortbestehen, sind Auswirkungen im Bereich Immobilienverkäufe, z. B. Absatzschwierigkeiten, denkbar.

Ebenfalls kann es zu erhöhten Forderungsausfällen im Bereich der laufenden Mietzahlungen kommen.

Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2008: 232.252 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzins ein grundsätzliches Finanzrisiko entstehen. Das Zinsänderungsrisiko wurde jedoch von der Gesellschaft durch die Vereinbarung langfristiger Zinsbindungen von in der Regel zehn Jahren sowie durch Aufnahme unverzinslicher Darlehen deutlich vermindert.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenungewöhnlichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen. Aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus wird eine Zinsabsicherung für die in 2013 zur Prolongation anstehenden Darlehen in Höhe von rund 69 Mio. € geprüft.

Risiko- und Chancenmanagement

Trotz der angespannten Gesamtwirtschaftslage ist es bis heute nicht zu gestiegenen Forderungsausfällen gekommen.

Für das Kerngeschäftsfeld der Gesellschaft, die Wohnungsverwaltung, sind zurzeit keine wesent-

lichen 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.

Ausblick

Die Haupttätigkeit der GeWeGe liegt derzeit in den Geschäftsfeldern Verwaltung, Instandhaltung und Großmodernisierung.

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

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wird weiterhin ein positives Ergebnis erwartet.

Wiesbaden, den 31. März 2009

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Wiesbaden m.b.H.
Die Geschäftsführer



Xaver Braun



Dr. Mathias Müller

Jahresabschluss 2008

- 04 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
 - Bilanz 2008
 - Gewinn-und-Verlust-Rechnung

- 07 **Lagebericht**
 - Weltwirtschaftliche Lage
 - Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands
 - Situation der Wohnungswirtschaft
 - Beurteilung der Geschäftsentwicklung
 - Geschäftsbereiche der Gesellschaft
 - Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur
 - Kapitalstruktur
 - Ertragslage
 - Finanzlage
 - Wirtschaftliche Lage
 - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
 - Risiko- und Chancenmanagement
 - Ausblick

- 16 **Anhang**
 - Allgemeine Angaben
 - Angaben zur Bilanz
 - Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
 - Sonstige Angaben

- 26 **Organe der Gesellschaft**
 - Mitglieder des Aufsichtsrats
 - Mitglieder der Geschäftsführung
 - Mutterunternehmen
 - Bericht des Aufsichtsrats

- 29 **Bestätigungsvermerk**

Anhang

Allgemeine Angaben

I. Grundlagen

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Bestimmungen 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 und ergab gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung und der technischen Anlagen und Maschinen 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 und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Eigene Verwaltungs- und Honorarleistungen sowie die Fremdkapitalzinsen werden aktiviert. Baukostenzuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt. Bei den optierten Objekten mit umsatzsteuerpflichtiger Vermietung werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten um den Anteil der Vorsteuer gekürzt. Die Modernisierungskosten werden in Anlehnung an die steuerliche Rechtsprechung aktiviert.

Die Abschreibungen auf Gebäude erfolgen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten linear nach der Restnutzungsdaueremethode.

Gebäude Eigenbestand		75 Jahre
Gebäude aus Baujahren nach 1924	(aus Paketkauf 1996/1997)	50 Jahre
Gebäude aus Baujahren vor 1925	(aus Paketkauf 1996/1997)	40 Jahre

Neubauten, die in den Jahren 1991–1994 erstellt wurden, werden degressiv abgeschrieben; Mehraufwand 2008 gegenüber der Abschreibung auf 75 Jahre: 58 T€.

Die Abschreibung bei den Geschäftsbauten beträgt 2% linear.

Das im Jahr 1998 fertiggestellte Sauerland-Zentrum wird auf eine Dauer von 75 Jahren p. r. t. für WE 895 und 50 Jahre für WE 920 abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

Alle übrigen Aktiva (Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände) werden zu Nennwerten bilanziert. Soweit am Bilanzstichtag mit Ausfällen zu rechnen ist, werden die Forderungen um entsprechende Wertberichtigungen gekürzt. Einzelwertberichtigungen auf Forderungen werden bei erkennbarem Risiko nach Erfahrungswerten bestimmt.

Die sonstigen Rückstellungen richten sich in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Darin sind alle ungewissen Verbindlichkeiten enthalten.

Die Pensionsrückstellung ist entsprechend einem versicherungsmathematischen Gutachten mit der Berechnung unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck in vollem Umfang und mit dem steuerlich zulässigen Zinssatz passiviert worden. Als Finanzierungsalter wurde jeweils das Alter gewählt, in dem frühestens Altersrente aus der gesetzlichen Rentenversicherung nach dem RVAGAnpG 2007 in Anspruch genommen werden kann.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden für den Zeitraum bis zum 31.12.2000 bei Objekten des Altbestandes gebildet. Es wurden die Unterschiedsbeträge zwischen kalkulatorischen und effektiven Instandhaltungskosten zugewiesen bzw. entnommen. Ab 2001 wurde auf die Bildung der Bauinstandhaltungsrückstellungen generell verzichtet.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt zu dem jeweiligen Rückzahlungsbetrag.

Unterschiedsbeträge zwischen dem Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit und dem niedrigeren Ausgabebetrag werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt. Der Unterschiedsbetrag wird planmäßig auf die Laufzeit verteilt.

Angaben zur Bilanz

I. Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2008	Zugänge Geschäftsjahr 2008	Abgänge Geschäftsjahr 2008	Um- buchungen 2008	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2008
A. Anlagevermögen	€	€	€	€ (+/-)	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	366.022,79	0,00	0,00	0,00	366.022,79
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	329.551.584,54	5.354.257,39	2.251.359,01	0,00	332.654.482,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.445.914,59	0,00	0,00	0,00	10.445.914,59
3. Grundstücke ohne Bauten	1.240.562,83	0,00	0,00	0,00	1.240.562,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.943,22	0,00	0,00	0,00	6.943,22
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	746.483,36	0,00	746.483,36	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	211.040,76	53.786,74	0,00	0,00	264.827,50
	342.202.529,30	5.408.044,13	2.997.842,37	0,00	344.612.731,06
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	5.112,92	0,00	0,00	0,00	5.112,92
2. Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
	5.182,92	0,00	0,00	0,00	5.182,92
Gesamt	342.573.735,01	5.408.044,13	2.997.842,37	0,00	344.983.936,77

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2008 2.762 Wohnungen frei finanziert und 1.312 gefördert.

AfA (kumuliert) 01.01.2008	AfA Zugang 2008	AfA Abgang 2008	AfA Umbuchungen 2008	AfA (kumuliert) 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 31.12.2007
€	€	€	€ (+/-)	€	€	€
280.310,77	85.712,02	0,00	0,00	366.022,79	0,00	85.712,02
63.400.991,58	4.750.756,94	370.769,88	0,00	67.780.978,64	264.873.504,28	266.150.592,96
2.423.132,28	206.490,59	0,00	0,00	2.629.622,87	7.816.291,72	8.022.782,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240.562,83	1.240.562,83
6.724,22	6,00	0,00	0,00	6.730,22	213,00	219,00
541.471,71	205.011,65	746.483,36	0,00	0,00	0,00	205.011,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.827,50	211.040,76
66.372.319,79	5.162.265,18	1.117.253,24	0,00	70.417.331,73	274.195.399,33	275.830.209,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.112,92	5.112,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.182,92	5.182,92
66.652.630,56	5.247.977,20	1.117.253,24	0,00	70.783.354,52	274.200.582,25	275.921.104,45

II. Umlaufvermögen

Vorräte

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Unter den anderen Vorräten sind Heizölbestände in Höhe von 23.686,80 € (im Vorjahr: 41.632,35 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	RLZ über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	779.386,00	0,00	651.612,77
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	425.000,00	0,00	938.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	42.294,46	0,00	120.853,08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	459.827,30	0,00	230.927,47
Sonstige Vermögensgegenstände	1.064.794,05	779.157,70	2.371.019,89
Gesamt	2.771.301,81	779.157,70	4.312.413,21

Darin enthalten sind gegen Gesellschafter Forderungen aus Vermietung in Höhe von 244,50 € (im Vorjahr: 0,00 €), aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 86.857,58 € (im Vorjahr: 150.695,70 €) und aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 318.249,13 € (im Vorjahr: 1.459.512,56 €).

Darin enthalten sind gegenüber verbundenen Unternehmen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 367.773,06 € (im Vorjahr: 56.881,42 €) und aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 779.157,70 € (im Vorjahr: 779.157,70 €).

III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagiotrag aus einem aufgenommenen Darlehen enthalten.

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Kapitalzinsen.

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

	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	Gesamtbetrag
Disagio	11.247,60	7.786,80	14.708,40
Vorausbezahlte Betriebskosten	63.857,10	0,00	84.251,40
Aufgelaufene Kapitalkosten	4.061,13	0,00	4.187,95
Erschließungskosten	16.925,63	16.604,43	17.246,83
Gesamt	96.091,46	24.391,23	120.394,58

IV. Eigenkapital

Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2008 nicht geändert. Es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 53.769.800,00 DM (entspricht 27.492.062,19 €).

V. Rücklagen

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

	31.12.2008		31.12.2007
	Gesamtbetrag	Veränderungen	Gesamtbetrag
Kapitalrücklage	126.892,81	0,00	126.892,81
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.030.300,00	5.600,00	1.024.700,00
Andere Gewinnrücklagen	5.400.146,69	759.814,91	6.159.961,60
Gesamt	6.557.339,50	754.214,91	7.311.554,41

Es wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafterin vorgenommen. In die gesellschaftsvertragliche Rücklage wurden 5.600 € gemäß Gesellschaftsvertrag eingestellt. Die Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen resultieren aus der Entnahme des Fehlbetrages aus dem Geschäftsjahr 2007.

VI. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2008	Verbrauch 2008	Auflösung 2008	Zuführung 2008	Stand 31.12.2008
	€	€	€	€	€
Rückstellung nach § 249 HGB	0,00	0,00	0,00	34.676,00	34.676,00
Betriebskosten	479.358,49	427.733,32	51.625,17	896.450,28	896.450,28
Abschluss- und Prüfungskosten	60.105,00	48.944,05	2.994,74	39.623,79	47.790,00
Interne Jahres- abschlusskosten	36.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Betriebskosten- abrechnung	47.902,00	47.902,00	0,00	47.902,00	47.902,00
Urlaubsver- pflichtungen	136.872,04	136.872,04	0,00	0,00	0,00
Jubiläums- zuwendungen	3.297,36	0,00	3.297,36	0,00	0,00
Archivierung	38.000,00	3.580,65	0,00	3.580,65	38.000,00
Altersteilzeit	262.745,00	262.745,00	0,00	0,00	0,00
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Bauvorhaben	95.674,34	57.629,43	18.699,51	94.082,00	113.427,40
Gesamt	1.159.954,23	1.021.406,49	76.616,78	1.162.314,72	1.224.245,68

VII. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel

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

	Gesamtbetrag	RLZ unter 1 Jahr	RLZ 1–5 Jahre	RLZ über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
(Vorjahreszahlen in Klammern)	€	€	€	€	€	
Gegenüber Kreditinstituten	212.004.207,02 (216.675.394,99)	6.675.758,82 (9.828.716,35)	20.588.628,58 (20.289.363,08)	184.739.819,62 (186.557.315,56)	161.136.761,93 (173.127.857,15)	GPR
Gegenüber anderen Kreditgebern	20.851.243,45 (21.173.253,76)	352.267,63 (378.436,69)	1.347.358,93 (1.343.809,26)	19.151.616,89 (19.451.007,81)	19.940.013,90 (21.079.281,43)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.265.883,81 (8.366.713,84)	8.265.883,81 (8.366.713,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Vermietung	614.286,48 (573.863,46)	614.286,48 (573.863,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Lieferungen und Leistungen	1.710.241,13 (4.849.013,61)	1.710.241,13 (4.849.013,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.000.941,13 (48.759,60)	5.000.941,13 (48.759,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	248.446.803,02 (251.686.999,26)	22.619.379,00 (24.045.503,55)	21.935.987,51 (21.633.172,34)	203.891.436,51 (206.008.323,37)	181.076.775,83 (194.207.138,58)	

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestehen in folgenden Positionen gegenüber Gesellschaftern: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 19.940.13,90 € (im Vorjahr: 20.234.372,12 €), Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 6.185,20 € (im Vorjahr: 25.178,37 €) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 690.204,26 € (im Vorjahr: 1.744.451,60 €).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 631.076,00 € (im Vorjahr: 1.304.644,00 €) und in den erhaltenen Anzahlungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 11.171,00 € (im Vorjahr: 9.141,60 €) und in den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 4.300.000,00 € enthalten.

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

Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

I. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse (in €) stammen überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Sie gliedern sich wie folgt auf:

	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	20.085.527,18	19.803.547,11
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	7.923.651,76	8.323.772,81
Zuschüsse und Gebühren	120.858,44	145.601,53
Gesamt	28.130.037,38	28.272.921,45

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 24.528,69 € (im Vorjahr: 21.738,53 €) betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Aus Lieferungen von Wärme an Dritte und Leistungen des Regiebetriebs wird ein Umsatz von 101.127,21 € (im Vorjahr: 99.000,53 €) erzielt.

II. Andere aktivierte Eigenleistungen

In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 271.182,88 € (im Vorjahr: 273.975,33 €) enthalten.

III. Sonstige betriebliche Erträge

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

	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.003.876,95	753.997,94
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	426.616,78	48.098,79
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	33.374,46	56.288,90
Übrige sonstige betriebliche Erträge	417.176,54	474.112,97
Gesamt	2.881.044,73	1.332.498,60

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Posten in Höhe von 97 T€ (im Vorjahr: 53 T€) enthalten.

IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Betriebskosten	7.728.383,59	7.519.728,22
Instandhaltungskosten	3.010.981,77	2.245.543,01
Andere	599.658,14	1.115.844,23
Gesamt	11.339.023,50	10.881.115,46

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 46 T€ (im Vorjahr: 36 T€) für frühere Jahre enthalten.

V. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5 T€ (im Vorjahr: 5 T€) für frühere Jahre enthalten.

VI. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (in €) setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	3,85	3,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon von Gesellschaftern		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	20.929,52	38.248,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an Gesellschafter		
355.804,26 € (Vorjahr: 186.702,72 €)	–9.311.473,66	–8.920.524,59
Finanzergebnis	–9.290.540,29	–8.882.271,80

VII. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

VIII. Gewinnverwendung

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind 10 % des Jahresergebnisses in die gesellschaftsvertragliche Rücklage einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Im Berichtsjahr wurden entsprechend 5.600 € für diese Rücklage verwendet.

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von 50.075,14 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

I. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.811 T€ (im Vorjahr: 1.687 T€).

II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen bestehen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 417.420,85 €. Diesen stehen noch auszahlende Zuschüsse in Höhe von 125.000,00 € gegenüber.

Die Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Aufsichtsrats

Arno Goßmann

Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Vorsitzender –

Karl Braun

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Ulrich Weinerth

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Ellen Poth

– Vorsitzende des Mieterbeirats –

Rainer Schäfer

Geschäftsführer der WVV Wiesbaden
Holding GmbH

Veit Wilhelmy

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden
– Schriftführer –

Astrid Busse

Stadtverordnete der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Petermartin Oschmann

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Christian Diers

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Marcus Burger

– Arbeitnehmervertreter –

Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Mathias Müller
Hofheim am Taunus

Xaver Braun
Nieder-Olm

Unternehmensentwicklung
Finanzen/Controlling
Marketing/PR
IT

Immobilienmanagement

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung (§ 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB) wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Mitglieder der Geschäftsführung (Ruhegehälter) beliefen sich auf 15.496,23 €.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestanden zum 31.12.2008 Pensionsrückstellungen in Höhe von 164.835,00 €.

Mutterunternehmen

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

Wiesbaden, den 31. März 2009
Die Geschäftsführer



Xaver Braun



Dr. Mathias Müller

Bericht des Aufsichtsrats

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 GeWeGe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. im ständigen Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stadtrat Arno Goßmann, behandelt worden.

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GeWeGe Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. für das Geschäftsjahr 2008 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, geprüft und am 3. April 2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder erhielten rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung am 26. Mai 2009 den Prüfungsbericht. Der Jahresüberschuss beträgt 55.675,14 €. Mit diesen Unterlagen befassten sich das Aufsichtsratsgremium wie auch der Prüfungsausschuss in ihrer vorbereitenden Sitzung am 21. April 2009. An der Sitzung des Prüfungsausschusses und der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats nahm die PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die PricewaterhouseCoopers AG hat über ihre Prüfung insgesamt berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat dem Prüfungsergebnis zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat daher den Jahresabschluss und den Lagebericht in seiner Sitzung vom 26. Mai 2009 gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung vor.

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

Wiesbaden, den 26. Mai 2009
Der Aufsichtsrat



Stadtrat Arno Goßmann
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H., Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Raimund Kleine
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Wißenbach
Wirtschaftsprüfer



A large, light blue, stylized ampersand graphic is centered on a dark blue background. The ampersand is composed of thick, rounded lines and is partially obscured by the text.

Geschäftsbericht 2008