



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

Bildquelle
Stadt Wiesbaden

Produktion
Falk Jung-Stennulat, marketing.affairs, Wiesbaden

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

Inhalt

- 04 **Im Gespräch**
- 07 **Management-Report**
- 09 **Nachhaltigkeit**

- 12 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
- 15 **Lagebericht**
- 24 **Anhang**
- 34 **Organe der Gesellschaft**
- 37 **Bestätigungsvermerk**





Arno Goßmann,
Vorsitzender des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2007 gab es beim Aufsichtsratsvorsitz einen Wechsel. Wolfgang Hessenauer ist in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Sie haben im November den Staffelstab von ihm übernommen. Wie präsentiert sich die Gesellschaft auf den ersten Blick?

Arno Goßmann: Die GeWeGe hat für mich einen sehr hohen Stellenwert – auch in der neuen Konstellation, d. h. im Verbund mit der GWW. Sie übernimmt eine stadtpolitisch wichtige Aufgabe, weil dort Menschen ein Zuhause bekommen, die sich aus eigenen Kräften am freien Wohnungsmarkt nicht adäquat versorgen können. Mithin trägt die GeWeGe durch ihr Angebot auch zum sozialen Frieden in der Stadt bei. Es wird meines Erachtens viel zu häufig unterschätzt, was es bedeutet, wenn sich Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen und sich der Mietpreis, den sie dafür aufbringen müssen, in einem erträglichen Rahmen bewegt.

Die Gesellschaft unterscheidet sich in ihrer Entstehungsgeschichte erheblich von der GWW. Dennoch sind die Unternehmen zusammengedrückt.

Arno Goßmann: Die Unterschiede fallen nach meiner Einschätzung gar nicht so ins Gewicht. Ganz im Gegenteil. Beide können voneinander profitieren. Die GWW wurde mit der Aufgabe gegründet, den Mitarbeitern der ansässigen Industrieunternehmen nach dem Krieg Wohnraum bereitzustellen. Das Unternehmen hat also einen Bestand, der um einige Jahre jünger ist als der seiner Schwestergesellschaft. Die GeWeGe war ursprünglich als Verwaltungsgesellschaft für den städtischen Immobilienbesitz gegründet worden, den sie später von der Stadt übernommen hat ...

... und unter dessen Last das Unternehmen heute immer noch ganz schön zu kämpfen hat.

Arno Goßmann: Die GeWeGe hat in den vergangenen Jahren immerhin beachtliche Erfolge in der Bestandssanierung erzielt. Historisch bedingt weist das Unternehmen allerdings eine vergleichsweise niedrige Eigenkapitalquote auf. Das heißt, die Gesellschaft muss zur Finanzierung von Investitionen einen hohen Anteil Fremdkapital aufnehmen.

In Zeiten steigender Zinsen macht sich das besonders negativ bemerkbar. Erschwerend kommt auch noch ein massiver Anstieg der Baukosten hinzu.

Arno Goßmann: Es stimmt, dass die Rahmenbedingungen besser sein könnten. Die Ertragslage der Gesellschaft war im abgeschlossenen Geschäftsjahr auch nicht befriedigend. Für 2008 und 2009 ist das erklärte Ziel, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erreichen. Die noch ausstehenden Sanierungsprojekte müssen daher sorgfältig austariert werden.

Das heißt, das jährliche Volumen wird kleiner?

Arno Goßmann: 2007 hat die GeWeGe über 9,5 Mio. € in die Verbesserung der Wohnungsbestände investiert. Diese Größenordnung wird in den nächsten zwei Jahren sicherlich nicht wieder erreicht werden können. Wichtig ist, dass die Gesellschaft daran festhält, die Wohnungen peu à peu auf den neuesten Stand zu bringen. Wenn die Ertragslage und die dünne Eigenkapitaldecke keine großen Sprünge zulassen, müssen eben kleinere Schritte gemacht bzw. das Tempo etwas gedrosselt werden. Die GeWeGe ist aus meiner Sicht personell grundsätzlich gut aufgestellt, diesen Spagat intelligent zu meistern.

Welche wohnungspolitischen Ziele erachten Sie in Wiesbaden als wichtig?

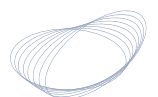
Arno Goßmann: Wir haben eine sehr hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Gleichzeitig schmilzt der Bestand an Sozialwohnungen kontinuierlich ab. Immer mehr Wohnungen fallen aus der Bindung. Es muss uns gelingen, dem etwas entgegenzusetzen.

Das klingt ebenfalls nicht nach einem einfachen Spagat.

Arno Goßmann: Sicherlich ist das ein schwieriges Ziel. Als Aufsichtsratsvorsitzender der GeWeGe und gleichzeitig Sozialdezernent habe ich zwei Herzen in meiner Brust: Einerseits sehe ich den wachsenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Andererseits gibt es bestimmte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, über die wir nicht hinwegschauen können. Die GeWeGe soll schließlich nicht in eine wirtschaftliche Schieflage geraten! Es wäre wünschenswert, wenn es gelingt, jährlich zwischen 180 und 220 Einheiten dem Markt neu zuzuführen, indem wir beispielsweise sukzessive vorhandene Baulücken schließen. Nicht zuletzt wegen der angespannten Flächensituation innerhalb des Stadtgebiets wäre es unrealistisch, von größeren Realisierungsvolumina auszugehen. Auch aus stadtplanerischen Gründen wäre eine Clusterung nicht erstrebenswert.

Wie definieren Sie als neuer Aufsichtsratsvorsitzender der GeWeGe Ihr erstes Zwischenfazit?

Goßmann: Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, der Geschäftsleitung und den Vertretern des Mieterbeirats läuft ausgesprochen gut und macht mir persönlich richtig Spaß. Selbst unangenehme Themen wie zum Beispiel Mieterhöhungen werden mit der Interessenvertretung der Mieter in einem konstruktiven Dialog besprochen. Das ist keineswegs selbstverständlich. Ich bin bereits nach meiner bis dato erst kurz andauernden Amtszeit sehr zuversichtlich, dass wir uns auch in Zukunft auf dieser guten Arbeitsebene begegnen können.



75*

Wertschöpfung durch Vielfalt

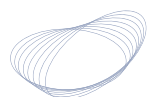
2007 war für uns ein ganz besonderes Jahr, das vor allem durch zwei Ereignisse geprägt wurde: die Verlagerung des GeWeGe-Firmensitzes vom Nerotal ins Hessenhaus und das 75-jährige Firmenjubiläum.

Mit dem Einzug in die Kronprinzenstraße wurde der grundlegend strategisch wichtige Schritt der Betriebszusammenlegung auf räumlicher Ebene vollzogen. Alle Beteiligten, das heißt die Geschäftsleitung ebenso wie die Mitarbeiter, haben sich frühzeitig und intensiv darauf vorbereitet. So gab es unter anderem verschiedene Mitarbeiter-Workshops und -Trainings, in die die Belegschaften der GeWeGe und ihrer Schwestergesellschaft GWW einbezogen waren. Unser Ziel lautete: beide Mannschaften für die Integration der verschiedenen innerbetrieblichen Arbeitsabläufe zu sensibilisieren und gemeinschaftlich Lösungen für auftretende Fragestellungen zu entwickeln.

Der räumliche Zusammenschluss stellte für alle Mitarbeiter eine große Herausforderung dar. Nicht nur, dass sich die Belegschaften um- und neu aufeinander einstellen mussten. Auch das die erforderlichen Umbauarbeiten am Hessenhaus zu dem Zeitpunkt des Einzugs noch nicht 100%ig abgeschlossen waren, stellte eine zusätzliche Bewährungsprobe dar. Um das Ergebnis vorwegzunehmen: Die Belegschaften haben sich der Situation gestellt und diese gemeinsam gut bewältigt. Das positive Zwischenfazit der ersten Monate unter einem gemeinsamen Dach hat uns auch darin bestätigt, dass wir gut daran getan haben, den anstehenden Integrationsprozess mit einem zeitlichen Vorlauf einzuleiten.

2006 haben wir die Geschäftsberichte der GeWeGe und GWW unter die Überschrift „Stärken bündeln. Mehrwert generieren.“ gestellt. 2007 gehen wir noch einen Schritt weiter. Wir begreifen unsere Vielfalt als Wertschöpfungspotenziale. Und diese Vielfalt beziehen wir sowohl auf die Herkunft, als auch auf das Alter und Geschlecht jedes Einzelnen. In erster Linie ergibt sie sich jedoch aus den persönlichen Kompetenzen, eigenen Sichtweisen und Erfahrungen im Umgang mit unterschiedlichen Kundengruppen, die jeder Mitarbeiter neben seinen formalen Qualifikationen und Sachkenntnissen einbringt. Unterschiedliche Perspektiven sind erfahrungsgemäß die beste Voraussetzung für Dynamik und Innovation. Für ein dienstleistungsorientiertes Unternehmen können heterogen zusammengesetzte Kundenteams deshalb einen wertvollen Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten. Daher sollte eine gute Personalentwicklung die Qualifikation und Potenziale der Mitarbeiter kontinuierlich im Blick haben, um die innerbetriebliche Organisation so zu strukturieren, dass sich Reibungspunkte auf die Arbeitsabläufe konstruktiv auswirken. Damit unsere Überlegungen sich auch in der Praxis wiederfinden, haben wir ein ganzes Maßnahmenbündel geschnürt und schrittweise mit der Umsetzung begonnen. So haben beispielsweise alle Mitarbeiter unter Anleitung eines externen Moderators ihre Ziele und Ergebnisse abteilungsbezogen neu definiert. Sämtliche Arbeitsabläufe sind in Organisationshandbüchern für jeden transparent dokumentiert, denn nachvollziehbare und in sich stringente innerbetriebliche Geschäftsprozesse gehören zu den maßgeblichen Erfolgsfaktoren eines Unternehmens.

Wir wollen, dass die Ressourcen beider Unternehmen abgestimmt und zielgenau auf den Kunden ausgerichtet sind und somit einen maßgeblichen Beitrag zur Wertschöpfung des Unternehmens leisten. Daher haben wir zunächst gleichartige Abteilungen zusammengeschlossen. So konnten vor allem im Kunden- und Bestandsmanagement, im Controlling und im Personalwesen Redundanzen abgebaut und Skaleneffekte erzielt werden. Die Qualität der neuen Unternehmensstruktur muss sich allerdings auch in einer entsprechenden IT-Struktur widerspiegeln. Erfahrungsgemäß ist eine intelligente, prozessorientierte IT-Architektur im Rahmen der Integration und Synchronisation von verschiedenen Unternehmensabläufen der Dreh- und Angelpunkt. 2007 wurde also damit begonnen,



die divergierenden EDV-Landschaften zusammenzuführen. Auch dieser Schritt ist gelungen! Für die rund 12.000 Wohnungen der beiden Gesellschaften existiert inzwischen eine einheitliche IT-Lösung, die zwei Bestandsportfolios sind in einer Datenbank zusammengefasst. Die übrigen Arbeiten an der neuen IT-Architektur werden im Laufe des kommenden Jahres vollendet sein.

Neben den unternehmensstrategischen Aspekten verlangten auch historische Momente der Firmengeschichte Aufmerksamkeit. 2007 blickte die GeWeGe auf eine 75-jährige Geschichte zurück. Die am 25. Februar 1932 als Gesellschaft zur Verwaltung städtischer Mietshäuser gegründete GmbH bekam zwar erst zehn Jahre später im Zuge einer Umfirmierung zur Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. ihre bis heute noch gültige Bezeichnung. Doch an der unternehmerischen Ausrichtung hat sich durch die Umbenennung nichts geändert: Den Auftrag, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, hat die GeWeGe bis in die Gegenwart im Auge behalten. Lediglich die rechtliche Position – vom ursprünglichen Verwalter zum Immobilieneigentümer – hat sich mit der Übernahme des städtischen Immobilienvermögens Ende der 90er-Jahre verändert. „Das, was die GeWeGe in all den Jahren erreicht hat, verdient in hohem Maße Anerkennung und Respekt!“, so das Fazit von Wolfgang Hessenauer anlässlich der Feierlichkeiten zum 75-jährigen Bestehen. Der ehemalige Sozialdezernent war von 1990 bis zu seinem wohlverdienten Ruhestand im September 2007 Vorsitzender des Aufsichtsrates und hat in dieser Zeit die unternehmerischen Aktivitäten der GeWeGe maßgeblich begleitet und unterstützt. Für sein Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen gilt ihm ein besonderer Dank.

Abgesehen von den offiziellen Feierlichkeiten wurde der Firmengeburtstag auch dazu genutzt, gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft GWW ein ganztägiges Fest auszurichten, zu dem wir alle Mieter persönlich angeschrieben und eingeladen haben. Die Resonanz auf unser Fest, das wir zugleich mit einem Tag der offenen Tür gekoppelt haben, war groß. Den kleinen wie den großen Gästen wurde bei strahlendem Sonnenschein ein facettenreiches Rahmenprogramm geboten, bei dem sich interessierte Mieter auch die neuen Räumlichkeiten im Hessenhaus anschauen und sich über die einzelnen Schritte einer energetischen Sanierung informieren konnten. Der Erfolg schreit nach Wiederholung – spätestens 2009, zum 60-jährigen Bestehen der GWW.

Xaver Braun

Dr. Mathias Müller

Nachhaltigkeit

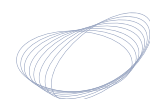
Bevor wir ein Immobilienprojekt beginnen, prüfen wir selbstverständlich die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens sehr genau. Seit der Übernahme der 2.300 Wohnungen, die zum städtischen Immobilienvermögen gehörten, liegt der Schwerpunkt unserer Projektarbeit im Bereich Sanierung und Modernisierung, weniger in der Entwicklung neuer Wohnprojekte. In den vergangenen Jahren sind wir unserem Ziel, den ehemals stadteigenen Bestand in einen zeitgemäßen und nachhaltig guten Zustand zu versetzen, ein gutes Stück vorangekommen.

Rund 1.300 Wohnungen und damit mehr als die Hälfte wurden inzwischen auf den neuesten Stand gebracht und erfolgreich wieder vermietet. Angesichts der dramatisch gestiegenen Baukosten wird es für uns jedoch immer schwieriger, die Feasibility unserer jährlichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsvolumina präzise zu kalkulieren und rentabel zu planen. Die Wirtschaft im asiatisch-pazifischen Raum floriert und mithin auch der Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die damit einhergehende enorme Nachfrage nach Rohstoffen hat die Baukosten weltweit stark ansteigen lassen. So verteuerten sich 2007 allein die Materialpreise für Betonstahl um 14,9 %. Wir gehen nicht davon aus, dass sich die Situation für die Marktteilnehmer in absehbarer Zukunft spürbar entspannen wird. Dennoch halten wir an unserem Ziel fest, auch die übrigen 1.000 ehemals städtischen Wohnungen zu modernisieren bzw. sanieren. Denn wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach günstigem, bezahlbarem Wohnraum künftig noch weiter zunehmen wird.

Unsere Möglichkeiten, die mit den explodierenden Baukosten verbundenen finanziellen Mehraufwendungen zu kompensieren, sind allerdings sehr begrenzt. Wir greifen deswegen auf Fördermöglichkeiten zurück. Parallel dazu werden wir jedoch das jährliche Sanierungsvolumen etwas reduzieren müssen, sodass wir den ursprünglich anvisierten Zeitrahmen, bis 2012 das gesamte Teilportfolio in einen vermarktungsfähigen Zustand gebracht zu haben, etwas ausdehnen. Nach ersten Kalkulationen beläuft sich der Investitionsplan ab 2008 im Durchschnitt auf ca. 100 Wohnungssanierungen p. a. Hinzu kommen noch etwaige Einzelmodernisierungen, die aufgrund von fluktuationsbedingten Mieterwechseln vorgenommen werden können.

2008 wollen wir auch mit der Realisierung eines innerstädtischen Neubauvorhabens beginnen, für das wir 2007 bereits das Grundstück in der Dotzheimer Straße 17 a erworben haben. Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Vorhaben beläuft sich auf rund 2,6 Mio. €. Das Projekt wird öffentlich gefördert, die Fördermittelzusage hat das Land Hessen 2007 bereits erteilt. Der Wohnungsneubau entsteht in fußläufiger Lage zum Stadtkern von Wiesbaden, ist unmittelbar an eine gute Verkehrsinfrastruktur angebunden und genügt dennoch den Anforderungen an eine vergleichsweise ruhige Mikrolage. Wir planen die Errichtung von 20 Wohneinheiten, die komplett barrierefrei konzipiert sind und zudem jeweils mit einem Balkon ausgestattet werden. Die Wohnungsgrößen variieren im Schnitt zwischen 45 und 65 m². Drei Viertel der Wohnungen sind für Zweipersonenhaushalte, fünf Einheiten für Einpersonenhaushalte vorgesehen. Ein Fahrstuhl soll den Bewohnern den Zugang in die oberen Etagen erleichtern, denn ausschließlich Menschen in einem Alter von mindestens 60 Jahren bilden die Zielgruppe dieses Vorhabens. Zudem sind die Wohnungen Mietern vorbehalten, die nur über ein geringes Einkommen verfügen.

Wir wollen den Bauantrag für den Neubau in der Dotzheimer Straße 2008 einreichen und zeitnah, nach Erteilung der Genehmigung, mit der Baumaßnahme beginnen. Ende 2009 sollen die Arbeiten voraussichtlich abgeschlossen und die Wohnungen bezugsfertig sein.



Aus unserer Sicht wird die Bedeutung derartiger Projekte zukünftig zunehmen. Bereits Ende 2005 waren in Deutschland 31 Mio. Menschen 50 Jahre und älter. Das entspricht 38 % der Gesamtbevölkerung. Es ist daher notwendig, sich auf die anstehenden gesellschaftlichen Veränderungen und deren Relevanz für die Wohnungsmärkte einzustellen. Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes werden bis 2050 über 30% der Bevölkerung Deutschlands älter als 65 Jahre sein. Davon werden 11 % zu diesem Zeitpunkt bereits das 80. Lebensjahr überschritten haben. Hinzu kommt, dass die Einkommensunterschiede in den besagten Altersgruppen stark differieren. Worauf müssen wir uns noch einstellen?

Jahrzehntelang bestimmte die Suburbanisierung den räumlichen Trend. Inzwischen ist eine Trendwende erkennbar: Der gesellschaftliche Wandel führt zu neuen Wohnwünschen. Vor allem die quer durch alle Altersklassen wachsende Anzahl Alleinstehender fragt verstärkt urbane Wohnformen nach. Bereits heute lebt etwa jeder vierte der älteren Menschen in einer mittelgroßen Stadt, rund ein weiteres Drittel lebt in einer Großstadt. Die veränderte Umzugsrichtung konfrontiert Stadtplaner und Wohnungsunternehmen gleichermaßen mit einer neuen Aufgabe, für die wir gemeinsam Lösungen entwickeln müssen. Der Bau von altersgerechtem Wohnraum, der bezahlbar ist, ist nur ein Teil dessen. Zu prüfen ist darüber hinaus, inwieweit komplementäre Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft einen sinnvollen Beitrag entlang der Wertschöpfungskette Wohnimmobilie darstellen. Dazu werden wir auf Projektbasis zusammen mit der GWW in den nächsten Jahren verschiedene Möglichkeiten auf ihre Marktfähigkeit testen. Unsere Visionen und Ideen sollen sich nachhaltig in realistischen, bedarfsspezifischen Maßnahmen wiederfinden.

Jahresabschluss 2007

- 12 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
 - Bilanz 2007
 - Gewinn-und-Verlust-Rechnung

- 15 **Lagebericht**
 - Situation der Wohnungswirtschaft
 - Bestandsverwaltung
 - Investitionstätigkeit
 - Umsatzerlöse
 - Betriebliche Strukturen und Abläufe
 - Vermögenslage
 - Kapitalstruktur
 - Ertragslage
 - Finanzlage
 - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
 - Einschätzung der Chancen und Risiken
 - Nachtragsbericht
 - Ausblick

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

- 34 **Organe der Gesellschaft**
 - Mitglieder des Aufsichtsrates
 - Mitglieder der Geschäftsführung
 - Mutterunternehmen
 - Bericht des Aufsichtsrates

- 37 **Bestätigungsvermerk**



Bilanz zum 31.12.2007**Aktiva**

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		85.712,02	94.854,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.150.592,96		261.464.421,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.022.782,31		7.664.059,79
3. Grundstücke ohne Bauten	1.240.562,83		677.446,74
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		6.514,50
5. Technische Anlagen und Maschinen	219,00		503,51
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.011,65		259.662,20
7. Anlagen im Bau	0,00		990.776,98
8. Bauvorbereitungskosten	211.040,76		191.814,40
		275.830.209,51	271.255.200,00
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		275.921.104,45	271.355.236,94

	€	€	€
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.838.580,87		8.394.659,52
2. Andere Vorräte	43.563,94		40.951,79
		7.882.144,81	8.435.611,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	651.612,77		650.183,17
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	938.000,00		265.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	120.853,08		106.551,24
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	230.927,47		82.670,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.371.019,89		2.048.989,27
		4.312.413,21	3.153.394,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		603.021,40	450.574,04
Umlaufvermögen gesamt		12.797.579,42	12.039.579,85

	€	€
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		120.394,58
		97.759,42
Bilanzsumme	288.839.078,45	283.492.576,21
Treuhandvermögen	1.686.984,10	1.609.881,39

Bilanz zum 31.12.2007

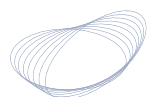
Passiva

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		27.492.062,19	27.492.062,19
II. Kapitalrücklage		126.892,81	126.892,81
III. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	1.024.700,00		1.024.700,00
2. Andere Gewinnrücklagen	6.159.961,60		6.301.621,83
		7.184.661,60	7.326.321,83
IV. Jahresfehlbetrag		759.814,91	141.660,23
Eigenkapital gesamt		34.043.801,69	34.803.616,60

B. Rückstellungen	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen	242.006,00		233.671,19
2. Steuerrückstellungen	0,00		49.138,73
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.706.317,27		2.183.386,13
4. Sonstige Rückstellungen	1.159.954,23		1.002.373,46
Rückstellungen gesamt		3.108.277,50	3.468.569,51

C. Verbindlichkeiten	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.675.394,99		210.066.846,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.173.253,76		21.704.251,20
3. Erhaltene Anzahlungen	8.366.713,84		8.578.703,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.863,46		523.334,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.849.013,61		4.303.886,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 14.410,90; i. V. € 31.196,78 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 12.430,20; i. V. € 2.908,82)	48.759,60	251.686.999,26	43.368,31 245.220.390,10

D. Rechnungsabgrenzungsposten	€	€
Bilanzsumme	288.839.078,45	283.492.576,21
Treuhandverbindlichkeit	1.686.984,10	1.609.881,39



Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	2007	2007	2006
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.272.921,45		27.964.507,05
b) aus der Betreuungstätigkeit	21.738,53		73.344,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.000,53		93.984,73
		28.393.660,51	28.131.835,91
2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-556.078,65	382.381,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.150.903,45	1.163.015,51
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.332.498,60	1.271.895,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.881.115,46		11.785.583,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.873,10	10.948.988,56	34.133,36
6. Rohertrag		19.371.995,35	19.129.411,38
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.792.208,66	2.777.821,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 221.686,74; i. V. € 253.726,35)		781.478,29	830.887,30
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.946.062,05	4.980.327,60
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.823.974,35	1.442.395,36
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,85	3,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.248,94	10.614,42
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.920.524,59	8.336.120,84
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		146.000,20	772.477,47
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		282.184,91	275.138,73
15. Sonstige Steuern		623.630,20	638.998,97
16. Jahresfehlbetrag		759.814,91	141.660,23

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) setzt 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).

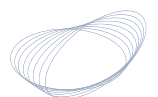
Situation und Perspektiven der Wohnungswirtschaft der Region Wiesbaden

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 4.250 Wohnungen und 238 Gewerbeeinheiten eine wichtige 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 unter Beachtung der sozialen Verantwortung der Gesellschaft gemäß dem Gesellschaftsauftrag behutsam umgesetzt werden sollen.

Bestandsverwaltung

Die GeWeGe bewirtschaftete am 31.12.2007 insgesamt:

- 4.250 Wohnungen
- 238 Gewerbeeinheiten
- 1.110 Garagen/Einstellplätze/Abstellplätze

Davon Eigenbestand:

- 4.085 Wohnungen
- 173 Gewerbeeinheiten
- 1.044 Garagen/Einstellplätze/Abstellplätze

Außerdem zählen weitere 19 Gewerbeeinheiten zum Eigenbestand, die durch Dritte verwaltet werden.

Städtischer Pachtbesitz:

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden wurden im Rahmen eines Pachtvertrages am 31.12.2007 folgende Bestände bewirtschaftet:

- 137 Wohnungen
- 64 Gewerbeeinheiten
- 53 Garagen/Einstellplätze/Abstellplätze

Weiterer Pachtbesitz:

Für die Seib-Witt-Stiftung werden

- 14 Wohnungen
- 1 Gewerbeeinheit

und für die Buschung-Stiftung werden

- 14 Wohnungen
- 13 Garagen/Einstellplätze/Abstellplätze

bewirtschaftet.

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 Wiesbadener Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH, Wiesbaden, wird ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten verwaltet.

Investitionstätigkeit

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. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag von rd. 9,5 Mio. € aufgewendet. Das Investitionsvolumen wurde mit Zuschüssen von insgesamt rd. 1,8 Mio. € größtenteils auf der Grundlage eines Zuschussvertrages mit der Einräumung von Belegungsbindungen durch die Landeshauptstadt Wiesbaden umgesetzt.

Einzelmaßnahmen größeren Umfangs

Von besonderer Bedeutung waren Großsanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich Kauber Straße 2–14 mit 46 Wohnungen, im Bereich Beslauer und Teplitzstraße mit 24 Wohnungen sowie im Bereich Waldstraße 45–51 mit 24 Wohneinheiten. Weiter zu nennen sind hier Projekte in der Holzstraße 24–28 mit 18 Einheiten und in der Frauensteiner Straße 81–85 mit insgesamt 43 Wohneinheiten.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rd. 155 Wohneinheiten im Zuge von Gesamtmaßnahmen erneuert. Zumeist waren neben der baulichen Aufwertung städtebauliche und denkmalschützerische Belange zu berücksichtigen.

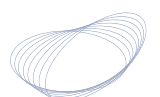
Im Berichtsjahr wurde in Abstimmung mit den städtischen Gremien und dem Aufsichtsrat ein Grundstück (Dotzheimer Str. 17 a) zur Errichtung altersgerechter Wohnungen zu einem Ankaufspreis von 540 T€ erworben.

Instandhaltung und Einzelmodernisierung

Neben den geschilderten Großsanierungen wurden im Zuge von Mieterwechseln im Berichtsjahr 141 Wohnungen durch Einzelmodernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt und die Vermietbarkeit verbessert. Insgesamt wurden für die Instandhaltung und zur Bestandsverbesserung im Jahre 2007 Mittel wie folgt eingesetzt:

	T€
Aktivierungspflichtige Bestandsverbesserungen	9.478
Instandhaltung und Modernisierung	2.246
Gesamt	11.724

Dieser Betrag wurde durch Zuschüsse auf der Grundlage eines bestehenden Sanierungs- und Zuschussvertrages von städtischer Seite in einer Höhe von 1.803 T€ mitfinanziert.



Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2007 Umsatzerlöse in Höhe von 28.393,66 T€ (i. V. 28.131,84 T€).

	2007	2006
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	28.272,92	27.964,51
Betreuungstätigkeiten	21,74	73,34
Andere Lieferungen und Leistungen	99,00	93,99
Gesamt	28.393,66	28.131,84

Die Umsatzerhöhung ist auf eine Erhöhung der Mieten bei gleichzeitigem Abgang von 18 Mieteinheiten aus dem städtischen Pachtbestand sowie von insgesamt 15 Einheiten aus dem eigenen Bestand zurückzuführen. Die Mieterhöhungen beruhen in erheblichem Umfang auf Steigerungen bei Neuvermietungen nach Objektsanierung.

Sonstige betriebliche Leistungen

Im Berichtsjahr wurden von eigenen Mitarbeitern Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Handwerkerleistungen erbracht, die sich im Jahresergebnis als Erträge darstellen und die über die reinen Verwaltungsleistungen hinausgehen. Im Einzelnen waren dies:

	2007
	T€
HOAI- und Verwaltungsleistungen bei Neubau und Sanierung	850,6
Leistungen der Regieabteilung an zu verrechnenden Betriebs- und Heizkosten	480,3
Leistungen der Regieabteilung für Instandhaltung und Neubauten	490,6
Leistungen der Regieabteilung für Verwaltung	529,7
Verwaltungsgebühren für die Geschäftsbesorgung einschließlich Umsatzbeteiligung	146,5
Gesamt	2.497,7

Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen

In einem weiteren Schritt zur Portfoliobereinigung wurden weitere kleinere Objekte veräußert, deren Sanierung aus Gesellschaftsmitteln wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre. Die erzielten Kaufpreise betragen rd. 1.352 T€. Der Reinertrag aus den Verkäufen belief sich auf 754 T€.

Betriebliche Strukturen und Abläufe

Die Entwicklung der betrieblichen Strukturen zielt auf eine Verstärkung der Zusammenarbeit mit der Schwestergesellschaft GWW. Organisation und Personalplanung werden zunehmend auf die gemeinsame Aufgabenstellung ausgerichtet.

Beschäftigte

Zum 31.12.2007 betrug die Zahl der Beschäftigten 72 hauptberufliche Mitarbeiterinnen und Mit-

arbeiter, davon 11 teilzeitbeschäftigt, sowie 52 nebenberufliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und 4 Auszubildende.

Im Zuge der verstärkten Integration mit der Schwestergesellschaft GWW wurde das in Zusammenarbeit der Führungskräfte beider Unternehmen in 2006 erarbeitete gemeinsame Strategiepapier fortgeschrieben und die Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse weiter vorangetrieben. Die definierten Geschäftsprozesse werden in einem Organisationshandbuch dokumentiert.

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.

Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2006 und 2007 wie folgt dar:

	2007		2006	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	275.921,1	95,53	271.355,2	95,72
Umlaufvermögen	12.797,6	4,43	12.039,6	4,25
Rechnungsabgrenzungsposten	120,4	0,04	97,8	0,03
Gesamtvermögen	288.839,1	100,00	283.492,6	100,00

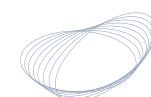
Die Erhöhung der Vermögenswerte ist zum Großteil auf die Zunahme des Anlagevermögens infolge der Investitionstätigkeit sowie des Zukaufs zurückzuführen. Auf das Vermögen wurde planmäßig ein Betrag von rd. 5,0 Mio. € abgeschrieben.

Kapitalstruktur

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

	2007		2006	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	34.043,8	11,78	34.803,6	12,28
Rückstellungen	3.108,3	1,08	3.468,6	1,22
Verbindlichkeiten	251.687,0	87,14	245.220,4	86,50
Gesamtkapital	288.839,1	100,00	283.492,6	100,00

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Kreditaufnahme zur Finanzierung der Investitionen sowie des Objektkaufs.



Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse im Eigenbestand der Gesellschaft durch Steigerung der Grundmieten, insbesondere nach Sanierungen, und durch höhere Erlöse aus der Umlagenabrechnung angestiegen.

Nach Steuern verbleibt ein Jahresfehlbetrag von 760 T€ (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 142 T€).

Die Ergebnisverschlechterung ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Zinsbelastung durch die Erhöhung der Marktzinsen über die ursprüngliche Planung hinaus sowie auch in Folge der Zusammenführung von GeWeGe und GWW gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen. Hierin ist auch der Grund für die Unterschreitung der Ergebnisprognose zu sehen.

Bei den Objektverkäufen konnten Buchgewinne erzielt werden. Dies ist ein Indiz für die Werthaltigkeit der Liegenschaften der Gesellschaft.

Zur Deckung des Instandhaltungsbedarfs wurde plangemäß die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von ca. 573 T€ (im Vorjahr 543 T€) in Anspruch genommen.

Der leichte Rückgang des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf den Beginn mehrerer Altersteilzeitregelungen zurückzuführen.

Finanzlage

Wegen des nach wie vor hohen Sanierungsvolumens, das weitgehend mit Fremdmitteln finanziert wird, ist die Finanzlage weiterhin angespannt. Die hohe Zinsbelastung wird bis zum Abschluss der geplanten Sanierungstätigkeit noch ansteigen. Durch die sukzessive Erhöhung der Mieten infolge der Modernisierungen sowie der Anpassung in Richtung Mittelwert des Mietspiegels kann der zusätzliche Kapitaldienst jedoch jederzeit geleistet werden. Bei den Mieterhöhungen sind die mietrechtlichen Kappungsgrenzen zu beachten. Deshalb nimmt der Anpassungsvorgang noch einige Zeit in Anspruch.

Da das Sanierungsprogramm weitgehend mit Fremdkapital finanziert werden soll, ist die Werthaltigkeit der Objekte von großer Bedeutung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war zwar erneut positiv (rd. 3,6 Mio. €), reichte jedoch nicht vollständig aus, um die planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungskredite (rd. 4,9 Mio. €) zu bestreiten. Die Finanzierung der Investitionen und die restliche, planmäßige und außerplanmäßige Tilgung erfolgte überwiegend durch Darlehensaufnahmen.

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

Mit Ausnahme eines EURIBOR-Darlehens in Höhe von noch 33,1 Mio. € waren bei allen Darlehen längere Zinsbindungen mit einer Streuung der Restbindungszeiten vereinbart. Im März 2007 wurde das EURIBOR-Darlehen in eine Festzinsvereinbarung übergeleitet, sodass das Zinsänderungsrisiko auch hier gesenkt wurde.

Die Förderdarlehen sind niedrig verzinst. Eine Änderung der Handhabung seitens der Fördermittelgeber 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.

Berichterstattung über Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31. Dezember 2007: 235.945 T€). Sie betreffen überwiegend Objektkredite. Hierfür könnte infolge einer Erhöhung des Marktzinses 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 branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen erkennbar, die einer besonderen Absicherung bedürfen. Daher werden zurzeit keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Einschätzung der Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Zur langfristigen Bestandssicherung sind weiterhin Investitionen in die Mietobjekte erforderlich. Da in den vergangenen Jahren die großen, zusammenhängenden Wohnanlagen saniert wurden, verringert sich der Handlungsdruck hier sukzessive. Künftige Schwerpunkte werden auf der energetischen Sanierung liegen. Hierzu werden, wie im Berichtsjahr begonnen, so weit als möglich KfW-, aber auch öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen. So können im Zusammenwirken mit den Mietsteigerungspotenzialen die Investitionen kostendeckend finanziert werden. Insgesamt wird die Werthaltigkeit der Objekte nachhaltig verbessert.

Ein Teil der derzeit für Wiesbadener Verhältnisse hohen Fluktuation ist den Umzügen aufgrund von Sanierungszwecken geschuldet. Mit abnehmendem Sanierungsbedarf und der erwarteten Zunahme der Nachfrage ist mit einem leichten Rückgang der Fluktuation zu rechnen.

Mit der Bestandsverbesserung werden auch die leerstandsbedingten Ausfälle zurückgehen, da nicht mehr im bisherigen Umfang Objekte zur Sanierung leergezogen werden müssen.

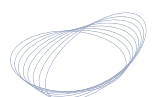
Es ist vorgesehen, weitere sanierungsbedürftige Objekte zu veräußern, um den verbleibenden Sanierungsbedarf mitzufinanzieren. Von hoher Bedeutung wird die Entwicklung der Fremdkapitalkosten bleiben. Hiervon wird auch das Tempo der weiteren Investitionstätigkeit abhängen.

Insgesamt sind für das Wirtschaftsjahr 2008 keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Nachtragsbericht

Die GeWeGe hat die von Aufsichtsgremien und Gesellschaftern beschlossene und unterstützte Kooperation mit ihrer Schwestergesellschaft abgeschlossen. Dies manifestiert sich in einem per 01.01.2008 in Kraft getretenen Betriebsübergang nach § 613 a BGB, nach dem alle Arbeitsverhältnisse der GeWeGe auf die GWW übergehen. Die Bestände der beiden Schwestergesellschaften werden somit aus einer Hand bewirtschaftet und stärken die kommunalen Wohnungsbestände.



Ausblick

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

Die Zusammenführung der beiden Schwestergesellschaften GeWeGe und GWW 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.

Die geplanten Jahresergebnisse der Geschäftsjahre 2008 und 2009 werden voraussichtlich ausgeglichen sein.

Wiesbaden, den 28. März 2008

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



Xaver Braun



Dr. Mathias Müller

Jahresabschluss 2007

- 12 **Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung**
 - Bilanz 2007
 - Gewinn-und-Verlust-Rechnung

- 15 **Lagebericht**
 - Situation der Wohnungswirtschaft
 - Bestandsverwaltung
 - Investitionstätigkeit
 - Umsatzerlöse
 - Betriebliche Strukturen und Abläufe
 - Vermögenslage
 - Kapitalstruktur
 - Ertragslage
 - Finanzlage
 - Finanzinstrumente nach § 289 Abs. 2 HGB
 - Einschätzung der Chancen und Risiken
 - Nachtragsbericht
 - Ausblick

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

- 34 **Organe der Gesellschaft**
 - Mitglieder des Aufsichtsrates
 - Mitglieder der Geschäftsführung
 - Mutterunternehmen
 - Bericht des Aufsichtsrates

- 37 **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. Angaben zu 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 2007 gegenüber der Abschreibung auf 75 Jahre: 58 T€.

Die Abschreibung bei den Geschäftsbauten beträgt 2% linear.

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

Bauten auf fremden Grundstücken (soweit es sich um Modernisierungskosten handelt) werden entsprechend der Tilgung der zu ihrer Finanzierung beanspruchten Darlehen abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

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

Andere Vorräte sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. 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.

Für Verpflichtungen des Arbeitgebers aufgrund des Altersteilzeitabkommens für fünf Anspruchsberechtigte werden Rückstellungen ebenfalls entsprechend einem versicherungsmathematischen Gutachten gebildet.

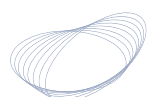
Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden für den Zeitraum bis zum 31.12.2000 bei Objekten des Altbestandes gebildet. Es wurden die Unterschiedsbeträge zwischen kalkulatorischen und effektiven Instandhaltungskosten zugewiesen bzw. entnommen. Ab 2001 wurde auf die Bildung der Bauinstandhaltungsrückstellungen generell verzichtet, mit Ausnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung in Höhe von 23.086,29 € für das Heizwerk in der Saalgasse und in Höhe von 78.578,18 € für drei Altenwohnanlagen.

Daneben besteht noch eine Rückstellung für Schönheitsinstandhaltung für 5 Wohnungen eines Objektes, bei denen die Mieter aufgrund alter Verträge noch Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen haben. Hier wurde das kalkulatorische Soll mit 3,00 € (6,00 DM) pro m²/Jahr errechnet.

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.

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).



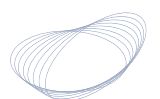
Angaben zur Bilanz

I. Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 01.01.2007	Zugänge Geschäftsjahr 2007	Abgänge Geschäftsjahr 2007	Um- buchungen 2007	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten 31.12.2007
A. Anlagevermögen	€	€	€	€ (+/-)	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	341.411,20	24.611,59	0,00	0,00	366.022,79
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	320.329.419,67	7.676.759,05	685.804,91	2.231.210,73	329.551.584,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.880.890,09	565.024,50	0,00	0,00	10.445.914,59
3. Grundstücke ohne Bauten	677.446,74	563.116,09	0,00	0,00	1.240.562,83
4. Bauten auf fremden Grundstücken	191.601,34	0,00	26.471,64	0,00	165.129,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	9.246,86	0,00	2.303,64	0,00	6.943,22
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	781.659,01	24.604,63	59.780,28	0,00	746.483,36
7. Anlagen im Bau	995.121,33	1.236.089,40	0,00	-2.231.210,73	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	191.814,40	23.242,93	4.016,57	0,00	211.040,76
	333.057.199,44	10.088.836,60	778.377,04	0,00	342.367.659,00
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	333.403.793,56	10.113.448,19	778.377,04	0,00	342.738.864,71

Von dem gesamten Wohnungsbestand sind zum 31.12.2007 2.789 Wohnungen frei finanziert und 1.296 gefördert.

AfA (kumuliert) 01.01.2007	AfA Zugang 2007	AfA Abgang 2007	AfA Umbuchungen 2007	AfA (kumuliert) 31.12.2007	Buchwert 31.12.2007	Buchwert 31.12.2006
€	€	€	€ (+/-)	€	€	€
246.557,18	33.753,59	0,00	0,00	280.310,77	85.712,02	94.854,02
58.864.997,79	4.619.952,29	88.302,85	4.344,35	63.400.991,58	266.150.592,96	261.464.421,88
2.216.830,30	206.301,98	0,00	0,00	2.423.132,28	8.022.782,31	7.664.059,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240.562,83	677.446,74
185.086,84	6.514,50	26.471,64	0,00	165.129,70	0,00	6.514,50
8.743,35	284,51	2.303,64	0,00	6.724,22	219,00	503,51
521.996,81	79.255,18	59.780,28	0,00	541.471,71	205.011,65	259.662,20
4.344,35	0,00	0,00	-4.344,35	0,00	0,00	990.776,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	211.040,76	191.814,40
61.801.999,44	4.912.308,46	176.858,41	0,00	66.537.449,49	275.830.209,51	271.255.200,00
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
62.048.556,62	4.946.062,05	176.858,41	0,00	66.817.760,26	275.921.104,45	271.355.236,94



II. Umlaufvermögen

Vorräte

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Unter den anderen Vorräten sind Heizölbestände in Höhe von 41.632,35 € (im Vorjahr 40.280,95 €) sowie Schlüsselrohlinge in Höhe von 1.931,59 € (im Vorjahr 670,84 €) 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	651.612,77	101.521,86	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	938.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	120.853,08	0,00	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	230.927,47	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.371.019,89	779.157,70	779.157,70
Gesamt	4.312.413,21	880.679,56	779.157,70

Darin enthalten sind gegen den Gesellschafter Forderungen aus Vermietung in Höhe von 0,00 € (im Vorjahr 6.650,79 €), aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 150.695,70 € (im Vorjahr 53.306,26 €) und aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1.459.512,56 € (im Vorjahr 1.558.315,40 €).

Darin enthalten sind gegen verbundene Unternehmen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 56.881,42 € und aus sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 779.157,70 €.

III. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Betriebskosten und Kapitalzinsen.

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

	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
	Gesamtbetrag	RLZ über 1 Jahr	Gesamtbetrag
Disagio	14.708,40	11.247,60	18.169,20
Vorausbezahlte Betriebskosten	84.251,40	0,00	64.662,65
Aufgelaufene Kapitalkosten	4.187,95	0,00	14.927,57
Erschließungskosten	17.246,83	16.929,38	0,00
Gesamt	120.394,58	28.176,98	97.759,42

IV. Eigenkapital

Das Stammkapital hat sich im Geschäftsjahr 2007 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.

	31.12.2007		31.12.2006
	Gesamtbetrag	Veränderungen	Gesamtbetrag
Kapitalrücklage	126.892,81	0,00	126.892,81
Satzungsmäßige Rücklage	1.024.700,00	0,00	1.024.700,00
Andere Gewinnrücklagen	6.159.961,60	141.660,23	6.301.621,83
Gesamt	7.311.554,41	141.660,23	7.453.214,64

Es wurden keine Ausschüttungen an die Gesellschafterin vorgenommen.

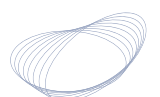
Die Veränderungen der anderen Gewinnrücklagen resultiert aus der Entnahme des Fehlbetrages aus dem Geschäftsjahr 2006.

VI. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2007	Inanspruch- nahme 2007	Auflösung 2007	Zuführung 2007	Stand 31.12.2007
	€	€	€	€	€
Altersteilzeit	232.499,00	0,00	0,00	30.246,00	262.745,00
Archivierung	18.620,00	0,00	0,00	19.380,00	38.000,00
Bauleistungen ausstehende und strittige Rechnungen	94.782,51	45.140,91	9.422,38	55.455,12	95.674,34
Betriebskosten aus- stehende Rechnungen	397.496,45	376.921,18	20.575,27	479.358,49	479.358,49
Betriebskosten- abrechnung	17.746,00	17.746,00	0,00	47.902,00	47.902,00
Unterlassene Instand- haltung, 1–3 Monate	28.427,00	15.673,12	12.753,88	0,00	0,00
Jahresabschlusser- stellung und -prüfung	66.030,00	66.030,00	0,00	96.105,00	96.105,00
Jubiläums- zuwendungen	3.362,92	0,00	206,09	140,53	3.297,36
Steuer- und sonstige Beratung	12.880,55	12.880,55	0,00	0,00	0,00
Urlaubsver- pflichtungen	130.529,03	130.529,03	0,00	136.872,04	136.872,04
Gesamt	1.002.373,46	664.920,79	42.957,62	865.459,18	1.159.954,23



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	216.675.394,99 (210.066.846,41)	9.828.716,35 (9.104.703,69)	20.289.363,08 (19.207.637,83)	186.557.315,56 (181.754.504,89)	173.127.857,15 (166.656.289,00)	GPR und Bürgschaft
Gegenüber anderen Kreditgebern	21.173.253,76 (21.704.251,20)	378.436,69 (388.235,57)	1.343.809,26 (1.472.229,60)	19.451.007,81 (19.843.786,03)	21.079.281,43 (20.879.991,11)	GPR und Bürgschaft
Erhaltene Anzahlungen	8.366.713,84 (8.578.703,06)	8.366.713,84 (8.578.703,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Vermietung	573.863,46 (523.334,78)	573.863,46 (523.334,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Aus Lieferungen und Leistungen	4.849.013,61 (4.303.886,34)	4.849.013,61 (4.303.886,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	48.759,60 (43.368,31)	48.759,60 (43.368,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	251.686.999,26 (245.220.390,10)	24.045.503,55 (22.942.231,75)	21.633.172,34 (20.679.867,43)	206.008.323,37 (201.598.290,92)	194.207.138,58 (187.536.280,11)	

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten bestehen in folgenden Positionen gegenüber Gesellschaftern: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 20.234.372,12 € (im Vorjahr 20.380.897,20 €), Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 25.178,37 € (im Vorjahr 37.201,79 €) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.744.451,60 € (im Vorjahr 835.650,49 €).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.304.644,00 € (im Vorjahr 0,00 €) und in den erhaltenen Anzahlungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 9.141,60 € (im Vorjahr 0,00 €) enthalten.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten 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:

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Sollmieten ./ Erlösschmälerungen	19.803.547,11	19.763.199,11
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	8.323.772,81	8.048.248,93
Zuschüsse und Gebühren	145.601,53	153.059,01
Gesamt	28.272.921,45	27.964.507,05

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 21.738,53 € (im Vorjahr 73.344,13 €) betreffen die Verwaltung von Objekten Dritter.

Aus Lieferungen von Wärme an Dritte und Leistungen des Regiebetriebes wird ein Umsatz von 99.000,53 € (im Vorjahr 93.984,73 €) erzielt.

II. Andere aktivierte Eigenleistungen

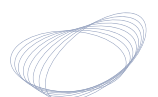
Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Verwaltungsleistungen, die die eigenen Mitarbeiter erbrachten, in Höhe von 850.561,89 € (im Vorjahr 870.926,05 €), aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe 273.975,33 € (im Vorjahr 292.089,46 €) und aktivierte Regieleistungen in Höhe von 26.366,23 € (im Vorjahr 0,00 €).

III. Sonstige betriebliche Erträge

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

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
(Periodenfremde) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	753.997,94	366.957,95
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	48.098,79	349.786,80
(Periodenfremde) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	56.288,90	231.819,46
Übrige sonstige betriebliche Erträge	474.112,97	323.331,03
Gesamt	1.332.498,60	1.271.895,24

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Posten in Höhe von 53 T€ (im Vorjahr 96 T€) enthalten.



IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2007	2006
	Gesamtbetrag	Gesamtbetrag
Betriebskosten	7.519.728,22	8.322.629,48
Instandhaltungskosten	2.245.543,01	2.235.870,11
Andere	1.115.844,23	1.227.083,58
Gesamt	10.881.115,46	11.785.583,17

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 36 T€ (im Vorjahr 136 T€) für frühere Jahre enthalten.

V. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5 T€ (im Vorjahr 15 T€) für frühere Jahre enthalten.

VI. Finanzergebnis

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

	2007	2006
	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 €)	38.248,94	10.614,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an Gesellschafter		
87.086,14 € (Vorjahr: 88.027,98 €)	–8.920.524,59	–8.336.120,84
Finanzergebnis	–8.882.271,80	–8.325.502,57

VII. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern.

VIII. Verlustverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 759.814,91 € aus den anderen Gewinnrücklagen zu entnehmen.

Sonstige Angaben

I. Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aufgrund erhaltener Mietkautionen Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.687 T€ (im Vorjahr: 1.610 T€).

II. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen bestehen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 931.259,24 €. Diesen stehen noch auszahlende Fremdmittel in Höhe von 258.500,00 € gegenüber.

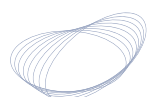
Außerdem bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen:
2008 fällige Leasinggebühren: 2.795,31 €.

III. Darstellung der Arbeitnehmergruppen

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	07
Technische Mitarbeiter	12	01
Mitarbeiter im Regiebetrieb	24	01
Gesamt	62	09

Außerdem werden 4 Auszubildende und 52 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt, die einem Äquivalent von 6 Vollzeitbeschäftigten entsprechen.



Die Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Hessenauer

Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Vorsitzender –
Bestellt bis 29.11.2007

Arno Goßmann

Stadtrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Vorsitzender –
Bestellt ab 29.11.2007

Ulrich Weinerth

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Dr. Helmut Georg Müller

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt
Wiesbaden
– Schriftführer –
Bestellt bis 29.11.2007

Rainer Schäfer

Geschäftsführer der Wiesbadener
Versorgungs- und Verkehrsholding GmbH
Bestellt ab 29.11.2007

Dr. Michael Goßmann

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden
Bestellt bis 29.11.2007

Astrid Busse

Stadtverordnete der Landeshauptstadt
Wiesbaden
Bestellt ab 29.11.2007

Christian Diers

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Karl Braun

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Ellen Poth

– Vorsitzende des Mieterbeirats –

Elke Wansner

Stadtverordnete der Landeshauptstadt
Wiesbaden
Bestellt bis 31.07.2007

Veit Wilhelmy

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden
– Schriftführer –
Bestellt ab 31.07.2007

Petermartin Oschmann

Stadtverordneter der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Marcus Burger

– Arbeitnehmervertreter –

Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Mathias Müller
Hofheim am Taunus

Xaver Braun
Taunusstein

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 15.620,78 €.

Für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene bestand zum 31.12.2007 Pensionsrückstellungen in Höhe von 162.517,00 €.

Mutterunternehmen

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

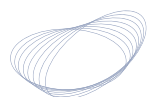
Wiesbaden, den 28. März 2008
Die Geschäftsführer



Xaver Braun



Dr. Mathias Müller



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über die Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und Unternehmensplanung sowie bedeutsame einzelne Geschäfte und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit der Geschäftsführung hierüber beraten. Zudem sind wichtige Angelegenheiten der GeWeGe Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. im ständigen Kontakt mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stadtrat Arno Goßmann, behandelt worden.

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der GeWeGe Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H. für das Geschäftsjahr 2007 sind von der durch die Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer gewählten Deloitte & Touche GmbH, Abteilung Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, 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 (= Jahresfehlbetrag) beträgt 759.814,91 €. 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, Abteilung Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Frankfurt, als den Jahresabschluss testierender Wirtschaftsprüfer teil. Die Deloitte & Touche GmbH, Abteilung Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft 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



Stadtrat Arno Goßmann
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 Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H., 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 Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

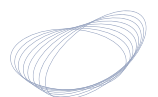
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden m.b.H., Wiesbaden, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung 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.

Frankfurt am Main, den 21. April 2008

Deloitte & Touche GmbH, Abteilung Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting
Wirtschaftsprüfer


ppa. Marks
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.”