



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2003

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Konrad-Adenauer-Promenade 18
35578 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 90 12-0
Fax (0 64 41) 90 12-12
E-Mail: post@wwg-wetzlar.de
Internet: www.wwg-wetzlar.de

*Mit freundlicher Empfehlung
überreicht von der
WWG*

Inhalt

Organe der Gesellschaft	3
Das Unternehmen im Blickpunkt	4 – 5
Das Geschäftsjahr	6 – 8
Wohnungswirtschaftlicher Überblick	9 – 13
Bericht der Geschäftsführung	14 – 15
Neubau und Vertrieb	16
Modernisierung und Instandhaltung	17 – 21
Haus- und Wohnungsverwaltung	22 – 31
Rechtsangelegenheiten	32
Versicherungswesen	33
Fremdverwaltungen	34 – 35
Personal und Organisation	36 – 38
Bericht des Aufsichtsrates	39
Wirtschaftliche Lage	40 – 41
Ausblick	42 – 43
Jahresabschluss / Bilanz	44 – 45
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	47 – 55

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

**Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH**

Stadt Wetzlar

Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main

Aufsichtsrat

Wolfram Dette

Oberbürgermeister
Wetzlar

Aufsichtsratsvorsitzender

Achim Beck

Stadtrat
Wetzlar

Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Bernhard Spiller

Leitender Geschäftsführer
Nassauische Heimstätte Frankfurt/Main
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Henny Baring

Stadträtin
Wetzlar



Ruthild Janzen

Stadträtin
Wetzlar

Wolfgang Borchers

Stadtverordneter
Wetzlar

Helmut Lieberwirth

Stadtrat
Wetzlar

Geschäftsführung

Helmut Sinn

Geschäftsführer, Leingarten

Sigbert Vogt

Geschäftsführer, Schwalbach/Ts.

Das Unternehmen . . .



Wohneigentum in 1A-Lage: Eigentumswohnanlage Deutschherrenberg – eine Kombination aus Jugendstil mit modernen Seitenflügeln in zeitgenössischer Architektur

. . . im Blickpunkt

Stand am 31. 12. 2003

Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	Mio. EUR
Bilanzsumme	75,18
Anlagevermögen	69,66
Gezeichnetes Kapital	4,80
Rücklagen	21,31
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	13,71
davon: Miet- und Pächterlöse	13,50
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	0,40
Wohnungsbestand	
Eigene Mietwohnungen	2.874 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	18 Einheiten
Garagen	587 Einheiten
Abstellplätze	857 Einheiten
Grundstücke unbebaut	
Bestand an unbebauten Grundstücken im Buchwert von	1.191 m ² 17 TEUR
Personal	
Mitarbeiter	45
davon	
- im Büro	20
(davon 2 Personen im Erziehungsurlaub)	
- Auszubildende	3
- im Regiebetrieb	16
- geringfügig Beschäftigte	6

Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
wenn wir auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2003 zurückblicken, so können wir festhalten, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Jahr in Folge stagniert. Wer nach den Gründen sucht, stößt schnell auf einen wichtigen Befund: Privater Konsum und Investitionen sind 2003 abermals gefallen. Die Frage ist: Warum? Aus konjunktureller Sicht kann man auf mangelnde Wachstumsanstöße in einer schwachen Weltwirtschaft verweisen. Das ist ein Teil der Erklärung für die deutsche Stagnation, aber nicht der wichtigste. Sicherlich war die internationale Wirtschaftslage im vergangenen Jahr nicht so, dass Deutschland sich an eine kräftige Konjunkturlokomotive hätte anhängen können. Immerhin aber war der deutsche Export noch einer der wenigen kleinen Lichtblicke. Zielführender als das Schielen auf die Weltkonjunktur ist es, die inländischen Ursachen der noch andauernden Konsumzurückhaltung und der sich erst langsam legenden Investitionsscheu zu suchen. Verbraucher sind gelähmt, wenn sie auf einem überregulierten Arbeitsmarkt um ihren Arbeitsplatz und ihre langfristigen Einkommensperspektiven fürchten müssen. Unternehmen sind gelähmt, wenn sie nicht wissen, welche Steuerlasten ihnen die Regierung künftig auferlegen will. Diese strukturellen Defizite erklären, warum Deutschland sich so schwer tut, selbstständig aus der

Stagnation zu finden. Sie umreißen nach wie vor die Herausforderungen für eine sachgerechte Wirtschaftspolitik.

Wer – wie die Gesellschaft – in diesem Markt agiert, ist gut beraten, die Fakten zur Kenntnis zu nehmen, gesellschaftliche Trends zu analysieren und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und damit auf das Unternehmen zu prüfen. Nach den bisherigen Erkenntnissen wird die Entwicklung Deutschlands im 21. Jahrhundert von wesentlichen Strukturveränderungen geprägt werden, wovon wir drei wichtige herausheben wollen:

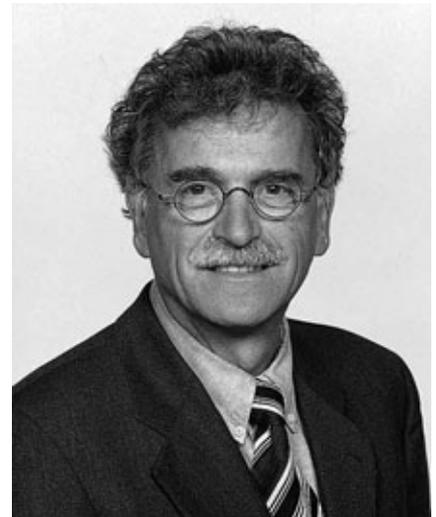
1. Der Übergang von der National- zur Globalökonomie.
2. Bisher dominierende Wirtschaftsmächte sehen sich mit neuen potentiellen Wettbewerbern konfrontiert.
3. Die Überalterung der Bevölkerung in Europa versus Bevölkerungsexplosion in der Dritten Welt.

Dass Deutschland reif für den Umbau ist, dürfte hinlänglich bekannt sein und hat inzwischen auch unsere Regierung zu einem ersten Handeln veranlasst. Die Frage für uns ist, in welche Richtung soll die Reise gehen, insbesondere für den Immobilienmarkt?

1. Der Wettbewerb wird uns modernisieren, wenn Unternehmer und Arbeitnehmer sich nicht permanent flexibel verhalten. Veränderbare Wohnkonzepte werden Grundlage sein, so dass die Arbeit dort erledigt werden kann, wo sie entsteht.



Helmut Sinn, Geschäftsführer



Sigbert Vogt, Geschäftsführer

2. Immobilienunternehmen werden zu Dienstleistern dort, wo Doppelverdienerhaushalte zusätzlich Serviceleistungen nachfragen. Die Verbilligung der langlebigen Konsumartikel schafft neuen Freiraum für die Nachfrage nach anderen Produkten.

3. Neue Quartierentwicklungskonzepte werden gebraucht, um soziale Kontakte der Menschen mit Heimarbeitsplätzen (Telearbeit) zu unterstützen. Arbeit, Versorgung, Wohnen und Freizeit sollen im Wohn-/Stadtquartier erlebbar sein.

4. Im Jahre 2010 wird die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland 79 Jahre betragen. Der Anteil des Arbeitslebens am Gesamtleben wird ca. 40 % ausmachen; ein Viertel der Bevölkerung wird älter als 60 Jahre sein. Die Immobilienwirtschaft wird sich besser auf die Bedürfnisse der älteren Menschen einstellen müssen. Die gesteuerte Zuwanderung muss integrierbar sein, um Zündstoff zu vermeiden.

5. Die Singularisierung wird neue soziale Strukturen herausbilden. Die Nachfrage nach mehr Wohnfläche wird steigen. Die Komfort- und Konsumansprüche werden bei steigendem Einkommen zunehmen.

6. Die Individualisierung und Mobilität betreffen die Arbeitswelt, das Wohnen und die Freizeit. Die Vernetzung von Wohnungsunternehmen wird zu einem Thema werden, um den Anspruch der »nomadisierenden Kunden« zu erfüllen.

Für die Gesellschaft bleibt die stringente Berücksichtigung der Marktfaktoren grundlegende Basis des unternehmerischen Handelns. Wenn wir darauf aufbauend die Arbeit der WWG im abgelaufenen

Wirtschaftsjahr 2003 unter Berücksichtigung der vorgenannten wirtschaftlichen Gegebenheiten, der gesellschaftlichen Trends sowie deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft bewerten wollen, so kann die Geschäftsführung wiederum von einem zufrieden stellenden Jahr sprechen:

1. Wie auch in den Vorjahren war die Vollvermietung unserer 2.874 Wohnungen gesichert.

2. Die Zahl der Kündigungen ist – im Wesentlichen konjunkturell bedingt – um nicht weniger als 25 % – auf 180 Kündigungen im abgelaufenen Jahr – zurückgegangen.

3. Wohnungsleerstand ist bei der Gesellschaft kein Thema, mit dem wir uns zu beschäftigen haben; dies gilt auch für Seniorenwohnungen.

4. Für die Modernisierung und Instandhaltung haben wir wiederum überdurchschnittlich hohe Finanzmittel eingesetzt, ohne hierbei Fremdmittel in Anspruch nehmen zu müssen.

5. Die Gesellschaft führt weiter nachhaltig außerplanmäßig Fremdmittel bei Banken/Versicherungen zurück.

6. Der Markt im Bauträgergeschäft sichert im Augenblick bei den gegebenen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft keine ausreichende Rendite, so dass hier die Aktivitäten marktbedingt vorübergehend eingestellt sind.

7. Zusammen mit unserem Hauptgesellschafter plant die Gesellschaft im Anlagevermö-

gen die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes »Kornmarkt 2«. Vorbehaltlich der Genehmigung der öffentlichen Mittel soll dieses markante Gebäude am Kornmarkt als Museumserweiterung zu einem »Haus der Wetzlarer Optik« umgebaut werden.

8. Das Vertrauen der Eigentümer in die kompetente Verwaltung von 18 Gemeinschaften wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder voll bestätigt. Die Werterhaltung des anvertrauten Vermögens ist oberstes Ziel.

9. Die Gesellschaft ist größter Wohnungsanbieter hier in Wetzlar und gibt mehr als 7.000 Bürgerinnen und Bürgern ein sicheres und gepflegtes Zuhause. Wohnquartier- und Stadtgestaltung ist unser Thema.

10. Als marktorientiertes Wohnungsunternehmen sorgen wir aber auch dafür, dass unsere Gesellschafter für das eingesetzte Kapital eine ausreichende, angemessene Dividende erhalten.

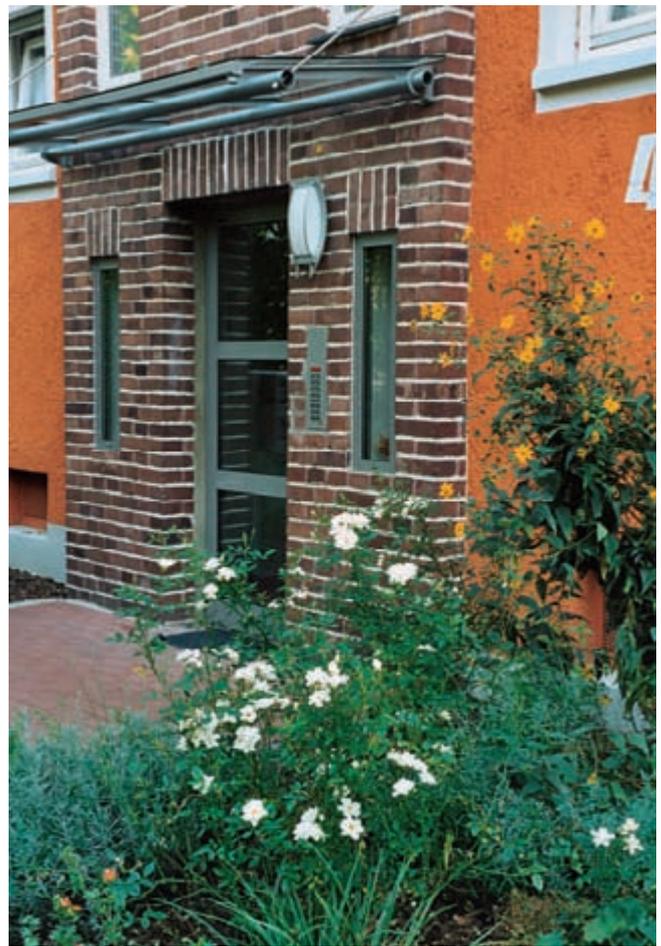
Wenn wir eine Prognose für das Wirtschaftsjahr 2004 geben wollen, so teilen wir nur eingeschränkt die zu Jahresbeginn gegebene optimistische Voraussage der Wirtschaftsinstitute und der Bundesregierung über ein mögliches Wachstum von 1,7 Prozent. Die wirtschaftlichen, fiskalischen sowie sozialpolitischen Rahmenbedingungen sind noch nicht so sattelfest abgesteckt, dass sich potentielle Investoren und Verbraucher kurz-

fristig zu deutlich mehr Investitionen und Konsum durchringen werden. Die Unsicherheit, der Attentismus, wird ins kommende Jahr hinein noch andauern. Die Arbeitslosigkeit wird sich nicht groß nach unten zum Besseren (Durchschnitt 4,3 Mio.) wenden. Die Sozialtransfers werden weiter hoch sein, wie auch die Sparrate der Bevölkerung.

Wer Wachstum will, muss mehr arbeiten – nicht umgekehrt –, muss bereit sein, auf so hehre Ziele wie Mindestlohn zu verzichten, damit im globalen Wettbewerb nicht die einfachen Arbeitsplätze anderswo in Europa geschaffen werden. Um den Kollaps der Sozialsysteme zu verhindern, ist es zwingend erforderlich, Beschäftigungshemmnisse abzubauen, damit auch geringer qualifizierte Menschen wieder in Lohn und Brot kommen. Unsozial und unchristlich ist, wenn die Menschen keine Arbeit haben. Es hilft unserer Volkswirtschaft nicht, wenn wir den Bürgerinnen und Bürgern die Wahrheit vorenthalten.

Es wird sich nunmehr zeigen müssen, ob die sogenannten Reformen im Laufe des Jahres 2004 greifen, um dann möglicherweise im Jahr 2005 den nötigen Wirtschaftsaufschwung zu begünstigen.

Die Gesellschaft wird diese Zeit des Umbruchs nutzen, antizyklisch, aber weiterhin ohne weitere Schulden, die Marktposition auszubauen, um auf dem Wohnungsmarkt – in dem Segment, in dem sie tätig ist – weiterhin erster Ansprechpartner zu sein.



*Wirkt fast norddeutsch – ist aber Wohnstadt
Sturzkopf:
Harmonie von Haus und Flora in der Volpertshäuser Straße 4*

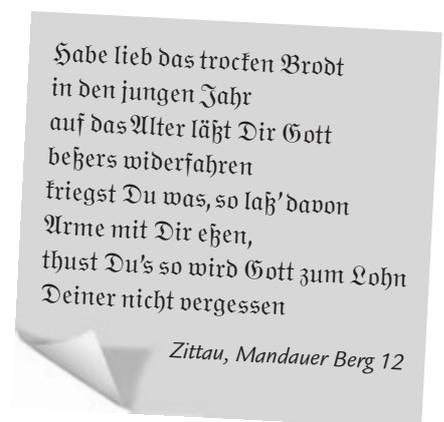
Wie Sie es seit Jahren gewohnt sind, informieren wir Sie auch in diesem Geschäftsbericht 2003 über die Lage der Gesellschaft umfassend und korrekt. Er zeigt Ihnen, was wir geleistet haben und wo wir auch in Zukunft erfolgreich sein wollen.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserem Unternehmen und verbleiben mit den besten Grüßen

Helmut Sinn

Sigbert Vogt

März, 2004



*Habe lieb das trocken Brodt
in den jungen Jahr
auf das Alter läßt Dir Gott
behers widerfahren
kriegst Du was, so laß' davon
Arme mit Dir eßen,
thust Du's so wird Gott zum Lohn
Deiner nicht vergessen*

Zittau, Mandauer Berg 12

Wohnungswirtschaftlicher Überblick

Die wirtschaftlichen Eckdaten des Jahres 2003

Die Fachpresse konstatiert: »Deutschland steht seit zwei Jahren in der Stagnation.« Das Bruttoinlandsprodukt, der private Konsum und die Investitionen sinken, das Staatsdefizit steigt, wie auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen und die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien. Die Zahl der Erwerbstätigen geht deutlich zurück und die Zahl der Arbeitslosen verharrt auf hohem Niveau.

Die Daten der ersten volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2003 zeigen, dass die deutsche Wirtschaft zum zweiten Mal seit der Wiedervereinigung geschrumpft ist. Das Bruttoinlandsprodukt fiel um real 0,1 %. Die Wachstumsprognosen, die zwischen 0,7 und 1,5 % lagen, wurden damit nicht erfüllt.

Die Konjunktur zeigte 2003 nur wenige Pluspunkte. Fast alle Nachfragekomponenten schrumpften. Allein der Staatskonsum und die Lagerhaltung stützten das Wachstum. Die Bruttoanlageinvestitionen fielen im dritten Jahr in Folge, der private Konsum im zweiten Jahr. Die verfügbaren Einkommen stiegen in nominaler Rechnung um 0,9 %, die Konsumausgaben nur um 0,8 %. Die Sparquote erhöhte sich von 10,6 auf 10,8 %.

Die ausländische Nachfrage ließ die Ausfuhr um 1,1 % steigen. Aufgrund eines noch stärkeren Ein-

fuhrplus ergab sich rechnerisch aber ein negativer Beitrag des Außenhandels zum Wachstum. Der Exportüberschuss fiel von 101 Milliarden Euro im Jahr 2002 auf nun 97 Milliarden Euro.

Nach Wirtschaftsbereichen sortiert trugen Handel, Gastgewerbe und Verkehr, das Produzierende Gewerbe ohne Bau und der Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen positiv zum Wachstum bei. Dem gegenüber fiel die Wertschöpfung im Baugewerbe sowie in der Agrarwirtschaft.

Die Zahl der Erwerbstätigen fiel 2003 im Jahresdurchschnitt um 392.000 auf 38,3 Millionen. Sie erwirtschafteten ein Bruttoinlandsprodukt von 2130 Milliarden Euro. Das Volkseinkommen stagnierte mit rund 19.000 Euro je Ein-

wohner. Das Arbeitnehmerentgelt stieg um 0,2 % auf 1132 Milliarden Euro, die Unternehmens- und Vermögenseinkommen erhöhten sich um 0,7 % auf 438 Milliarden Euro. Die Lohnquote lag mit 72,1 % über dem Vorjahreswert von 71,9 %.

Die Zahl der Erwerbslosen in Deutschland betrug zum Jahresende 4,38 Millionen Menschen. Gegenüber dem Vorjahr 2002 stieg die Zahl der Arbeitslosen um 315.700 oder 7,8 %. Die durchschnittliche Erwerbslosenquote erhöhte sich um 0,7 % auf 10,5 %; damit haben wir nach dem Jahre 1997 den höchsten Stand in der Bundesrepublik. Das seitens der Regierung gesteckte politische Ziel, die Arbeitslosigkeit zu senken, wurde damit nicht erreicht, das Gegenteil trat ein. Eine deutliche Besserung im Wirtschaftsjahr



Vor Ort an der Bau-Front Innenhof Kirchstraße 2 – 14. Interessierte Beobachter: Gesellschaftsvertreter, Aufsichtsrat, Prüfer, Geschäftsführung und Mitarbeiter

2004 wird – trotz der in die Wege geleiteten Reformen – bei einem angenommenen Wachstum von 1,7 % wenig wahrscheinlich sein. Auch im Bundesland Hessen stieg die Arbeitslosigkeit auf ca. 260.000 Menschen, so dass hier die Arbeitslosenquote bei 8,4 % liegt.

Der Wohnungs- und Gewerbebau

Der Bau steckt in seiner tiefsten Krise. Der seit Mitte der 90er Jahre anhaltende Rückgang der Bauinvestitionen hat sich 2002 und 2003 sogar noch verschärft. Wachsender Leerstand bei Gewerbeimmobilien und Wohnungen, Verunsicherung der privaten Haushalte über ihre finanzielle Zukunft und Sparzwänge der öffentlichen Hand haben die Bautätigkeit beeinträchtigt – und das, obwohl die

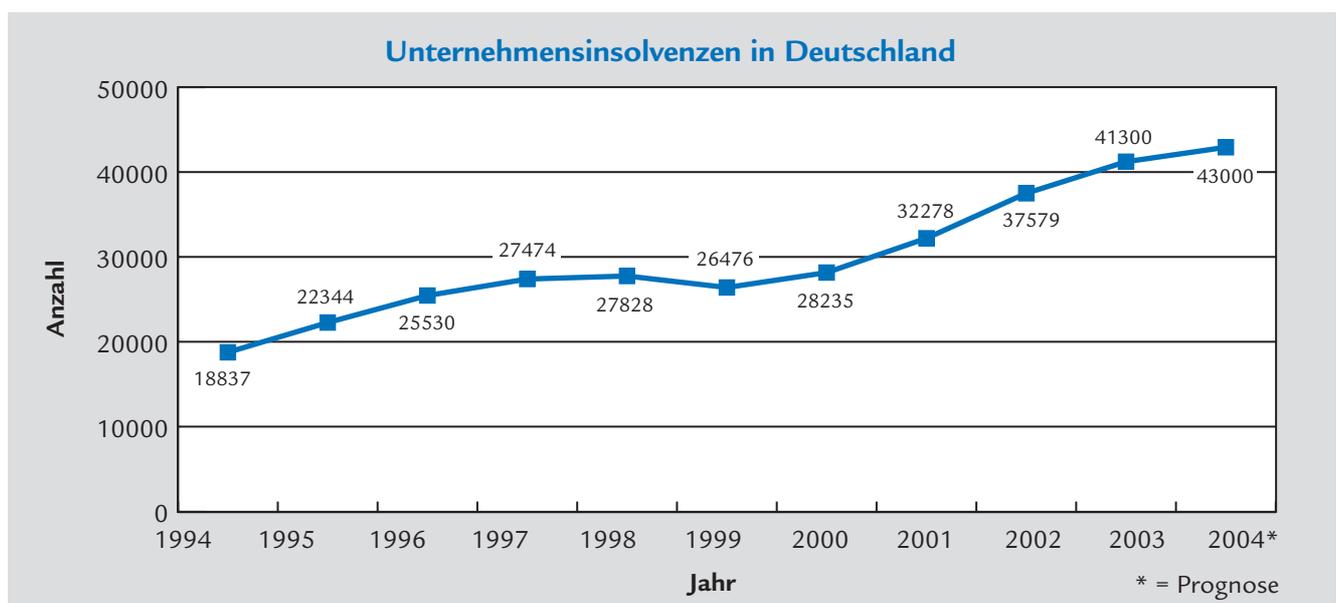
Baupreise gesunken und Hypothekendarlehen für Bauherren so günstig sind wie noch nie. Auch für das kommende Jahr erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute keine Erholung. Allerdings scheint die Talsohle fast erreicht; der Rückgang der Bauinvestitionen wird voraussichtlich nur 0,2 % betragen. Beim Wohnungsbau erwarten die Wirtschaftsforscher sogar ein kleines Plus von 0,2 %, während sich die finanzielle Knappheit beim Staat mit einem deutlichen Minus im öffentlichen Bau niederschlägt.

Insolvenzen und Zwangsversteigerungen

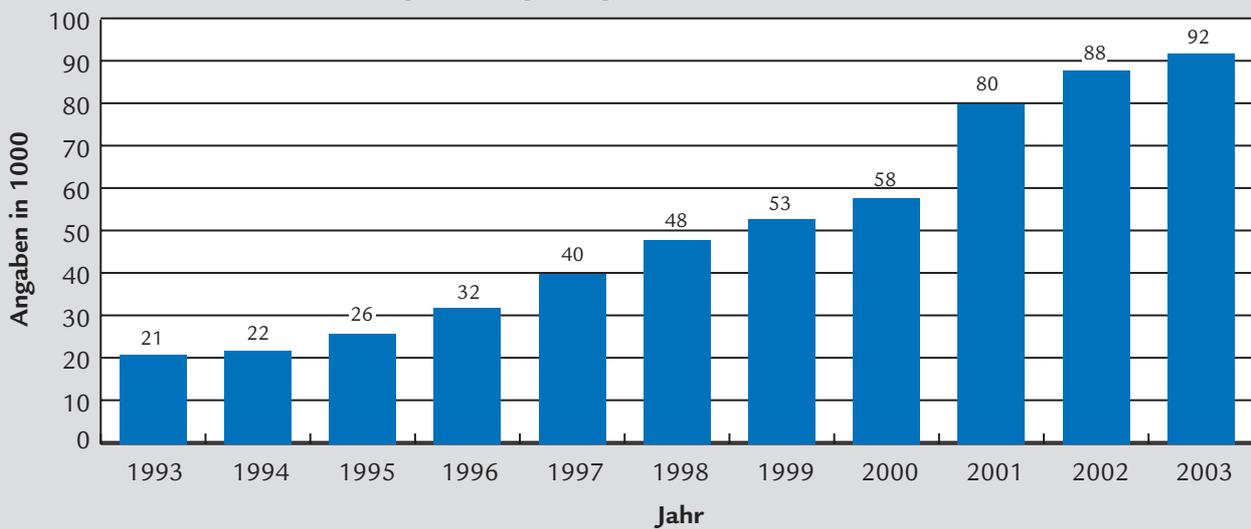
Die Pleitewelle in Deutschland hat ihren Höhepunkt noch nicht erreicht. Zwar deuten verschiedene Signale darauf hin, dass sich die Konjunktur im kommenden Jahr

2004 erholen wird. Doch erwarten die Experten, dass die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nach 41.300 im vergangenen Jahr um 4 % auf 43.000 im Jahr 2004 klettern wird. Im abgelaufenen Jahr haben die Pleiten vor allem im Dienstleistungsbereich stark zugenommen (plus 15 % gegenüber 2002), gefolgt vom Handel (plus 14 %) und der Industrie (plus 11 %).

Für immer mehr »Häuslebauer« endet der Traum von den eigenen vier Wänden in einem Desaster. Die finanzielle Situation spitzt sich zu, die Immobilie muss zwangsversteigert werden; was oft bleibt, ist ein Schuldenberg, der viele Jahre lang abgetragen werden muss. 92.000 Zwangsversteigerungstermine hat es im Jahr 2003 gegeben. Das waren rund 4.000 oder 4 % mehr als im Jahr 2002. Besonders betroffen waren die neuen Bun-



Zwangsversteigerungstermine in Deutschland



desländer: So gab es in Sachsen und Thüringen mit 257 Terminen je 100.000 Einwohner die meisten Zwangsversteigerungen; es folgten die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit 184 Terminen je 100.000 Einwohner. Die Verkehrswerte der Häuser, Wohnungen und Grundstücke, die »unter den Hammer« kamen, summierten sich auf 18 Milliarden Euro (=202.500 Euro je Immobilie).

Quo vadis, Wohnungs- und Immobilienmarkt?

Die Aussagen zu den Wohnungsmärkten könnten kaum widersprüchlicher sein, als sie es gegenwärtig sind. Für die einen nehmen die Depressionen auf dem Wohnungsmarkt, die Risiken der Geldanlage im Wohneigentum gewaltig zu, während für die anderen

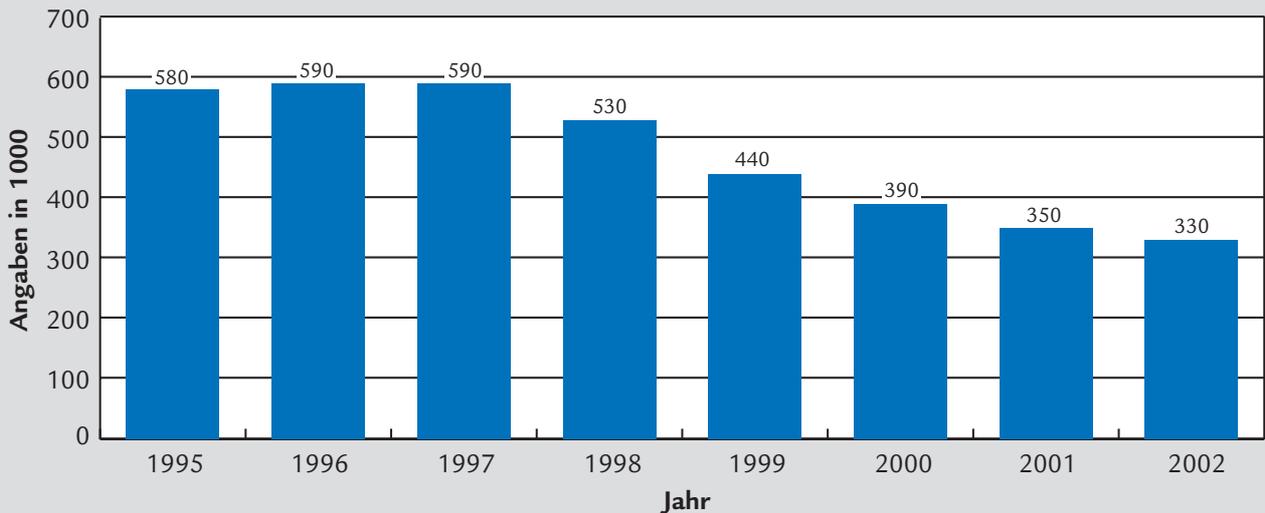
die Nachfrage nach Wohnraum weiter wachsen wird. Folgt man den beiden zuerst genannten Behauptungen, dann droht ein starker Werteverfall bei den Immobilien. Die heute bereits hohen Leerstände in einzelnen Regionen würden sich ausweiten; in zwei bis drei Jahrzehnten stünden bundesweit Millionen von Wohnungen leer. Im krassen Gegensatz dazu steht die andere These, wonach sich die Wohnungsknappheit in Stuttgart, München, Frankfurt oder in anderen Ballungsräumen dramatisch verschärfen würde. Wohnungen seien wieder Mangelware. Dieses Statement gab der Sprecher des Vorstandes der Wüstenrot-Bank ab.

Beide Meinungen – so paradox sie auch sein mögen – sind isoliert betrachtet richtig. Ursächlich hierfür sind die gegenläufigen Entwicklungen, die bereits vor Jahren ein-

setzten, von der Öffentlichkeit aber bisher kaum wahrgenommen wurden. Auch die amtliche Wohnungs- und Städtebaupolitik hat bisher nicht eingestanden, dass es den einen Wohnungsmarkt nicht mehr gibt. Stattdessen war das politische Agieren – auch noch nach der Wiedervereinigung – geprägt vom Denken in Zyklen, Überschüssen, Defiziten und Mängeln, vom Denken in verfehlten und überbordenden Rekorden. Es wurde stets global gedacht, von Flensburg bis Konstanz und von Aachen bis Hof. Der Beitritt der neuen Bundesländer hat daran zunächst nicht viel geändert.

Jedes Gesetz des Wohnungs- und Städtebaus, jede Norm, jede Staatshilfe sollte überall die gleichen positiven Wirkungen entfalten und Fehlentwicklungen korrigieren. Die lebhafteste Diskussion über die Eigenheimzulage ist das

Zahl der Wohnungslosen in Deutschland (ohne mietvertraglich abgesicherten Wohnraum)



Exempel schlechthin; anders kann man die leidenschaftlichen Plädoyers für ihre gänzliche Abschaffung und auch für das massive Eintreten zur Fortführung der Vermögensbildung nicht verstehen.

Es wäre fatal, diese Tendenzen auf den Wohnungsmärkten zu leugnen. Zwingend ist, die richtigen Schlüsse daraus zu ziehen. Dazu zählt eine Kompetenzverlagerung: An die Stelle des Bundes müssen viel stärker die Länder und noch besser die Kommunen treten. In Phasen des Wiederaufbaus gab es eine konkurrierende Gesetzgebung. Nach dem weitgehenden Auslaufen des sozialen Wohnungsbaus üben die Länder dagegen nur noch einen abgeschwächten Einfluss auf den Wohnungs- und Städtebau aus. Aber auch der Bund möchte sich seiner Verantwortung entledigen. Die Aufgabe

des Bauministeriums ist ein Symptom.

Die Länder und Gemeinden müssen also eine aktivere Rolle spielen. Sie wissen besser als Berlin, ob einzelne Räume von Überschüssen oder Mangel geprägt sind, ob einzelne Stadtteile zu verelumen drohen oder in einzelnen Regionen das »Betongold« glänzt. Die Wohnungs- und Städtebaupolitik der Nachkriegsjahre ist vorbei. Jetzt ist eine Deregulierung erforderlich; die staatlichen Subsidien müssen effizienter eingesetzt werden.

Wohnungslosigkeit ein Thema in Deutschland

Um die 20.000 Menschen leben nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslo-

senhilfe ohne jede Unterkunft auf der Straße, darunter ca. 2.000 Frauen. Insgesamt gibt es 410.000 Wohnungslose in Deutschland, ohne wohnungslose Aussiedler 330.000 – Menschen, die über keinen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen. Sie sind zum Beispiel in Notunterkünften untergebracht oder leben vorübergehend bei Verwandten.

Durch Vermittlungserfolge ist die Zahl der Wohnungslosen in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Außerdem konnten Kommunen in zahlreichen Fällen durch die Übernahme von Mietschulden Wohnungsverluste verhindern. Allerdings sieht die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe wieder schlechtere Zeiten kommen, da immer weniger Sozialwohnungen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen.

Wagniskapital braucht Berechenbarkeit

Wenn wir nunmehr einen Ausblick wagen, so muss festgehalten werden, dass die Immobilienbesitzer und die, die es werden wollen – seien es Wohnimmobilien oder gewerbliche Immobilien – absolute Planungssicherheit über mindestens ein Jahrzehnt hinweg erwarten, um tragfähige Kalkulations- und Investitionsgrundlagen zu erstellen. Hierzu gehören nicht nur der Mietrechtsrahmen, sondern insbesondere auch die steuerlichen Rahmenbedingungen. Wer investiert – und bei Immobilien geht es um hohe Beträge – verschuldet sich, geht Risiken ein, die jedoch überschaubar sein müssen. Dies gilt insbesondere dort, wo die Bürgerinnen und Bürger zu Recht animiert werden, für das Alter vorzusorgen und an die »eigenen« vier Wände zu denken.

Wer jedoch ständig die Investitionsentscheider mit Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer, höheren Grundsteuern, Neubewertung der Grundstücke, Beiträge auf Mieten, Pachten und Zinsen zur Finanzierung der Krankenversicherung, Bürgersteuer, Spekulationssteuer usw. belastet, leistet keinen positiven Beitrag zur guten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum – und damit auch zur Alterssicherung.

In diesem Zusammenhang sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir in regionalen Wohnungsmärkten bereits von der Substanz



Farbenvielfalt am Gebäude und in der Außenanlage: Innenhof mit Balkonen in der Hans-Sachs-Straße



Schulunterricht im Freien zum Thema »Leben und Wohnen«: »Wir handeln verantwortungsvoll im Bewusstsein unseres wohnungspolitischen Auftrages.«

leben, da die notwendige Reproduktionsrate beim Neubau sektoral unterschritten ist. Wir können mittel- und langfristig nicht nur auf den Alt-Wohnungsbestand setzen, sondern es muss auch wieder dort neu gebaut werden, wo der Markt dies fordert. Dies entfällt, wenn das Vertrauen fehlt!

Wir wollen an dem Alten
so es gut ist halten,
aber aus dem alten Grunde,
Neues wirfen jede Stunde!

Bad Neuenahr-Ahrweiler

Bericht der Geschäftsführung

Stadtsanierung Haus Kornmarkt 2

Das stadtbildprägende Haus am Kornmarkt, in der Oberstadt Wetzlars, gehört seit dem Jahre 1961 unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar. Das historische Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bis Mitte der 90er Jahre nutzte die Stadt das Gebäude als Jugendamt. Seither steht das Gebäude leer.

Die Stadt Wetzlar will dieses Haus nunmehr in den angrenzenden städtischen Museumskomplex im Lottehof – Stadt- und Industriemuseum – integrieren. Geplant hierbei ist, in dem denkmalgeschützten Haus Kornmarkt 2 ein »Haus der Wetzlarer Optik« unterzubringen und dieses durch einen gläsernen Verbindungstrakt mit dem rückwärtig angrenzenden Stadtmuseum zu verbinden.

Finanzmittel aus dem EG-Strukturfonds

Der Aufsichtsratsvorsitzende und Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar hat im Herbst 2003 – nachdem privatrechtliche Lösungen scheiterten – die Gesellschaft gebeten, das Haus Kornmarkt 2 im Erbbaurecht zu sanieren und zu dem gewünschten Museum umzubauen.

Die Stadt Wetzlar hat hierzu über das »Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung« Mittel aus dem Strukturfonds der Europäischen

Gemeinschaft beantragt, der das Ziel hat, die strukturelle Anpassung von Regionen mit Entwicklungsrückstand zu fördern (EFRE-Mittel). Der Antragsteller und Kontingenträger der EFRE-Mittel ist die Stadt Wetzlar; als Investor wird die Gesellschaft auftreten, die mit dem Kontingenträger eine Modernisierungsvereinbarung und einen Erbbaurechtsvertrag abschließen wird.

Die zukünftigen Nutzer werden sein im

- Erdgeschoss
die Gesellschaft selbst als Vermieter des Cafés/Restaurants
- 1. und 2. Obergeschoss
die Wetzlarer optische Industrie
- 3. Obergeschoss (Dachgeschoss)
die Stadt Wetzlar
- Zwischenbau (gläserner Verbindungstrakt)
die Stadt Wetzlar.



Wichtiger Beitrag zur Aufwertung des Kornmarktes: Geplante Sanierung des Gebäudes Kornmarkt 2 zu einem »Haus der Wetzlarer Optik«



Planungsentwurf Kornmarkt 2: So stellen wir uns die Sanierung vor. (Lottehof Nordseite)

Das seitens der Stadt und der Gesellschaft angedachte inhaltliche Sanierungskonzept sieht wie folgt aus:

- Im Erdgeschoss soll ein Museums-Café bzw. -Restaurant integriert werden, das auch für die Bewirtschaftung von kulturellen Sommerveranstaltungen im Lottehof zuständig wäre. Ein Zugang vom Kornmarkt zum Museumsbereich wird hierdurch geschaffen.
- Im 1. und 2. Obergeschoss wird der Wetzlarer optischen und feinmechanischen Industrie Ausstellungsfläche zur Präsentation ihrer Produkte angeboten.
- Im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) erhält die Stadt die dringend notwendige Lagerfläche für Exponate der Museen.
- Der gläserne Zwischenbau wird den zukünftigen neuen Ein-

gangsbereich des Museumskomplexes mit Kassenbereich, Toiletten, Garderoben sowie einem Fahrstuhl beinhalten, mit dem die unterschiedlich hohen Stockwerksebenen erreicht werden können.

Auch der Denkmalschutz spricht mit

Die Vorstellungen der Stadt und der Gesellschaft als Investor müssen noch mit den denkmalschutzrechtlichen Vorstellungen in Einklang gebracht werden. Danach erfolgt die europaweite Ausschreibung des Bauvorhabens, da öffentliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe in Anspruch genommen werden.

Vorbehaltlich der endgültigen Genehmigung dieser öffentlichen

Mittel sowie der erforderlichen Beschlüsse beim Hauptgesellschafter und bei der WWG ist davon auszugehen, dass frühestens Mitte des Jahres 2005 mit der Sanierung begonnen werden kann. Unter Zugrundelegung einer Umbauzeit von 18 Monaten wird das Vorhaben bis Ende 2006 fertig gestellt sein. Eine anspruchsvolle Aufgabe.



Neubau und Vertrieb

Auch im Jahr 2003 hat das Ringen um die zukünftige weitere Förderung des Wohneigentums das Bauträgerschaft sowie den Immobilienvertrieb landauf, landab beeinflusst. Zusammen mit der Initiative »Wohneigentum«, dem Zusammenschluss von Verbänden der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der Baufinanzierer, ist die völlige Streichung der Wohneigentumsförderung (Eigenheimzulage und Wohnungsbauprämie) zunächst verhindert worden.

Schwieriger Markt

Die weitere Förderung der Eigentumsbildung im Interesse von Familien und Personengruppen, deren Finanzierung von einer zu »dünnen« Eigenkapitalquote gekennzeichnet ist, bleibt nach wie vor Bestandteil der Wohnungspolitik. Zudem soll die Eigenheimzulage zur Stabilisierung der Beschäftigungssituation im Baugewerbe und Handwerk beitragen. Die Zulage bleibt vorerst ein wichtiger Eckpfeiler einer nachhaltigen Wohneigentumsförderung und ist somit wesentliches Element der Vermögensbildung der Haushalte und der privaten Altersvorsorge.

Zum Jahresende 2003 hat die Politik den Umfang der Förderung bei der Eigenheimzulage ab 1. Januar 2004 deutlich reduziert, so dass potentielle Bauherren noch zum Ende des Berichtsjahres 2003



Vermarktung eines Bauvorratsgrundstücks: Geplant sind 2 x 2 Doppelhäuser in Atzbach.

ihre Immobilienentscheidung vorgezogen haben und so ein gewisser »Mitnahme-Effekt« die Bautätigkeit im Jahr 2004 begünstigt. Dies bewirkte, dass eine Erholung im Neubaubereich und im Immobilienvertrieb eingetreten ist. Die Immobilienpreise haben dennoch einen neuen Tiefstand erreicht, was auf die Kaufzurückhaltung der Investoren, nicht aber der Selbstnutzer, zurückzuführen ist.

Die Gesellschaft war daher gut beraten, in abwartender Haltung die weitere Marktentwicklung in Mittelhessen sowie in Wetzlar und Umgebung zu beobachten. Schubladenprogramme liegen vor, die kurzfristig aufgelegt werden können, wenn Marktchancen sichtbar sind.

Kein Bauen um jeden Preis

Die Vermarktung eines Grundstückareals von knapp 1.200 m² mit der Möglichkeit einer Bebau-

ung mit 2 x 2 Doppelhäusern in Lahnau-Atzbach hat bisher nicht den gewünschten Erfolg gebracht. Die in Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer entwickelte Planung sowie die darauf aufbauende Kaufpreiskalkulation hat sich als am Markt nicht durchsetzungsfähig erwiesen. Die Gesellschaft ist jedoch nicht bereit, in den Bereich der »Billigprodukte« mit garantierten »Gewährleistungsproblemen« abzudriften und hält an ihrer Philosophie von solidem Bauen fest. Diese konsequente Haltung ist bei der erfolgreichen Umsetzung in Wetzlar, Am Pfingstwäldchen, mit sechs Reihenhäusern bestätigt worden.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktsituation beabsichtigt die Gesellschaft nun, die unbebauten Grundstücke mit der Option zu verkaufen, die vorhandene und bereits genehmigte Planung mit zu erwerben.

Modernisierung und Instandhaltung

Wenn wir heute über die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes nachdenken und letztendlich entscheiden müssen, so stellen sich für uns Verantwortliche immer wieder neu die Fragen: Wie entwickeln sich die Bevölkerung und die Altersstruktur unserer Mieter, wie sieht Wohnen im Alter zukünftig aus? Gibt es eine Schrumpfung von Wohngebieten und Stadtteilen, wie sieht der Stadtumbau aus und wie müssen die Wohnquartiere gestaltet werden?

Neben diesen Überlegungen geht es aber auch um volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Probleme, u. a. um die zukünftige Einkommensentwicklung unserer Kunden. Welche finanziellen Mittel werden sie bereit sein, letztlich für das Wohnen auszugeben? Bei einem im Wesentli-



Die Wohnumfeldgestaltung in Niedergirmes wird konsequent fortgesetzt: Auch in der Kirchstraße entsteht ein Bereich mit Innenhofcharakter.

chen ausgeglichenen Wohnungsmarkt und einer nach jüngsten Berechnungen fast stagnierenden Bevölkerung hier in Mittelhessen wird der Wettbewerb um den Kunden

immer größer. Wer schlecht ausgestattete Wohnungen, heruntergekommene Häuser und ungepflegte Wohnanlagen am Markt anbietet, wird sehr schnell erkennen, dass dies nicht mehr zum Erfolg führt. Gut ausgestattete Wohnungen, gepflegte Häuser und attraktive Außenanlagen sind das Gebot der Stunde, um im Wettbewerb nicht auf der Strecke zu bleiben.

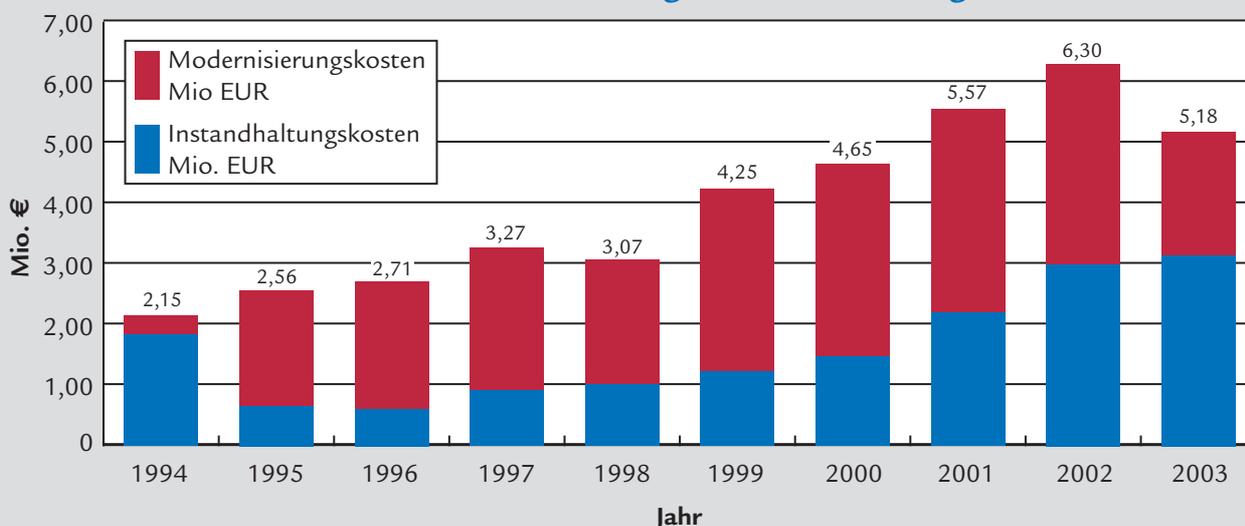
Die Gesellschaft stellt sich seit Jahren dieser interessanten Herausforderung, auch weil wir als städtische Gesellschaft in diesem Segment eine Vorreiterrolle spielen wollen, um die Attraktivität unserer Stadt Wetzlar weiter zu erhöhen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft € 5,18 Mio. investiert. In den Jahren 2004 und 2005 belaufen sich die Planansätze jeweils auf ca. € 4,60 Mio.

Kosten der Instandhaltung und Modernisierung

	Instandhaltungskosten Mio. EUR	Modernisierungskosten Mio. EUR	Gesamtinvestitionen Mio. EUR
1994	1,84	0,31	2,15
1995	0,66	1,90	2,56
1996	0,61	2,10	2,71
1997	0,92	2,35	3,27
1998	1,02	2,05	3,07
1999	1,23	3,02	4,25
2000	1,48	3,17	4,65
2001	2,20	3,37	5,57
2002	3,00	3,30	6,30
2003	3,15	2,03	5,18
Gesamt	16,11	23,60	39,71

Kosten der Instandhaltung und Modernisierung



Schwerpunkt Niedergirmes

Mit Priorität investiert die Gesellschaft seit Jahren hohe Mittel in Niedergirmes zur Aufwertung des Stadtteils und der Wohnquartiere; in den letzten sieben Jahren waren es insgesamt ca. 8 Mio. Euro.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2003 waren neben den Fassadendämmarbeiten zur Einsparung von Primärenergie und der Fortführung der Umgestaltung der Außenanlagen in Niedergirmes die Wohnungsmodernisierungen dominierend. Bis zum Jahresende wurden in nicht weniger als 276 Wohnungen Voll- und Teilmodernisierungen ausgeführt. Das sind ca. 10 % unseres gesamten Wohnungsbestandes.

Im Laufe des Geschäftsjahres zeichnete sich immer mehr die Notwendigkeit der grundlegenden Sanierung der Häuser Kirchstr. 2 – 14 ab. Diese Häuser wurden 1987 von der Stadt Wetzlar übernommen. Es wurden zwar bereits Teil-sanierungen ausgeführt und Woh-

nungen vollmodernisiert, doch müssen nunmehr neben der Dachkonstruktion die Dacheindeckung, der Einbau von Zentralheizungen sowie die Grundrisse der Dachgeschosswohnungen nachhaltig verbessert werden. Die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen erfordert auch die Ausstattung mit Balkonen, die vorgeständert werden sollen. Um die Baumaßnahmen 2004 zeitnah beginnen und den Innenhofumbau zur Silcherstr. 5-7 abschließen zu können, wurde die Umgestaltung des Außenbereiches im Berichtsjahr vorgezogen.

Vollwärmeschutz und Balkone

In der Hans-Sachs-Straße 22 – 24 und 26 – 28 wurden die Fassaden mit einem Vollwärmeschutzsystem gedämmt, Aluminiumfertigteiltalkone neu vorgebaut, die Treppenhausfenster und alle Wohnzimmerfenster vergrößert und die Eingangsbereiche neu gestaltet. Auch die Dächer wurden gedämmt und neu eingedeckt. Die

Kosten dieser Baumaßnahme betragen rd. 750.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2004 werden die Zugangswege, die Bepflanzung und ein Kleinkinderspielplatz neu angelegt.

Außenanlagengestaltung

Zur Verbesserung des Stadtteilbildes wurde im Kreuzungsbereich Gabrielstraße/Hans-Sachs-Straße der Eckbereich mit Muschelkalk-Natursteinen und Rosen neu gestaltet. In der Untergasse 51 – 53 haben wir die Zugangswege und Kellerabgänge sowie die Bepflanzung erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Grundleitungen und die Kellerabdichtung neu ausgeführt. In der gesamten Hans-Sachs-Straße, in der Silcherstraße und in der Georg-Lauber-Straße wurden Pflanzbeete neu angelegt und eine Vielzahl von Bäumen neu gepflanzt. Der Innenhof rund um den städtischen Spielplatz in der Silcherstraße wurde aufgefüllt, neu bepflanzt und

die Zugangswege und Kellerabgänge erneuert. Des Weiteren wurden in der Silcherstraße die Garagen und der Garagenhof saniert. Der Asphalt auf dem Vorplatz wurde ausgebaut und durch eine wasser-durchlässige Pflasterung aus Granitplatten mit Rasenfugen ersetzt sowie die Anpflanzung mit drei Säulenhornbäumen ergänzt. Im Frühjahr erhält das Flachdach eine Dachbegrünung.

Die Umgestaltung des Innenhofes mit den Garagen im Bereich Kirchstraße/Gabrielstraße wurde begonnen. Die Garagen wurden umgesetzt und ihre Zufahrt zur Gabrielstraße verlegt. In der Silcherstraße 5 – 7 wurden die Zugangswege und die Bepflanzung erneuert. An der Rückseite der ehemals städtischen Häuser Kirchstraße 2 – 14 wurde eine Auffüllung zur Schaffung von Flächen für Terrassen und Pflanzbeete für die Wohnungen im Erdgeschoss und die Fundamentierung für die zusätzlichen Balkone vorgenommen. Diese Auffüllung wird von Böschungssteinen aus Kalkstein abgefangen. Der Innenhof dieses Areals mit seinen 88 angrenzenden Wohnungen gibt nun Raum für die Schaffung eines erlebnisreichen und lebenswerten Atriums. Die begonnenen Arbeiten werden im Geschäftsjahr 2004 fortgeführt und fertig gestellt.

Heizungsmodernisierung

In der Kirchstraße 4 – 6 wurden zwei Brennwertheizungen in Kaskadenschaltung mit dezentraler

Warmwasserbereitung eingebaut und alle acht Wohnungen an die Heizzentrale angeschlossen. In der Georg-Lauber-Straße 9 wurde der alte Gaskessel ebenfalls durch eine Brennwertanlage ersetzt. Weitere Anlagen konnten nicht erneuert werden, weil mit den Budgetmitteln die Folgekosten des Heizungs-umbaus in der Kirchstraße gedeckt werden mussten. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden trotz dieser Verschiebung eingehalten.

Breitbandverkabelung

Die Erneuerung des gesamten Breitbandkabelnetzes in Niedergirmes ist abgeschlossen. Mit einem Investitionsvolumen von 120.000,00 € wurden 563 Wohnungen mit neuen Breitbandkabelanlagen versehen und anschließend an das neue Kabelnetz der Firma Bosch angeschlossen. Das

neue Netz ist voll rückkanalfähig und für alle neuen Medienangebote vorbereitet. Mit dem neuen Kabelnetz können 51 aufbereitete Analogprogramme, 26 digitale Sendeplätze von PREMIERE, 8 digitale Kanäle von ARD und ZDF, 28 Programme im Fremdsprachenpaket VISAVISION und 33 Radioprogramme in bester Empfangsqualität empfangen werden.

Die 38 Satellitenschüsseln, die vor der Fertigstellung an den Fassaden unserer Häuser angebracht waren, sind nunmehr abgebaut worden. Weiterhin ist mit unserer Investition die Grundlage für den cableDSL-skyDSL Highspeed Internetzugang über Satellit via TV-Kabel für alle Mieter gelegt worden. Mit dieser Maßnahme haben wir nachhaltig der Verschandelung unserer Häuserfassaden Einhalt geboten und die Informationsangebote für unsere Mieter gleichzeitig wesentlich verbessert.



Fleißige Mitarbeiter beim Anlegen von Rabatten in der Hans-Sachs-Straße 22 – 24

Wohnungsvoll- und -teilmmodernisierung

Die Zahl der Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln ist auch im Geschäftsjahr 2003 gegenüber dem Vorjahr deutlich angewachsen. Das Investitionsvolumen für diesen Bereich beträgt rd. € 1,5 Mio. In 77 Wohnungen wurden Vollmodernisierungen mit Badenerneuerung, in 189 Wohnungen Teilmodernisierungen und in 10 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt. Wohnungen von älteren und langjährigen Mietern sind nur noch nach aufwendigen Modernisierungen vermietbar, da hier während der langen Mietdauer keine grundlegenden Sanierungen möglich waren. Die Elektroinstallationen entsprechen teilweise nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, so dass kostenintensive Nachrüstarbeiten notwendig sind. Bei den Kleinreparaturen (Bodenbelagserneuerung, Sprechanlagen, Bäder, Türaustausch etc.) ist der Planansatz eingehalten worden.

In den Wohnungen der ehemals städtischen Häuser Kirchstraße 2 – 14 und Niedergirmeser Weg 61 – 69 waren erhebliche Umbauten (Grundrissänderungen) notwendig; der Sanierungsumfang und damit auch der Finanzaufwand liegt mindestens doppelt so hoch wie bei Wohnungen aus dem eigenen Bestand. Vier Vollmodernisierungen, vier Teilmodernisierungen und die Folgearbeiten des Einbaues der Zentralheizung haben hier Kosten von rd. 250.000,00 € verursacht.



Satellitenkopfstation auf dem Dach des Gebäudes Im Winkel 10: Sie ermöglicht für etwa 320 Wohneinheiten fast grenzenloses Fernsehen. Satellitenschüsseln auf den Balkonen gehören damit der Vergangenheit an.



Neue Balkone, aufgeschüttete Terrassen mit vorgelagerten Gabionen erzeugen ein neues Wohngefühl: Hans-Sachs-Straße 22 – 24

Laufende bauliche Instandhaltung

Bei acht Treppenhäusern mussten vor dem geplanten Treppenhäuseranstrich die Treppenstufen und die Podeste saniert und die Elektroinstallation mit Steigsträngen für die Wohnungen komplett erneuert werden. Hinzu kamen in diesen Häusern die Erneuerung der Sprechanlagen und die Herstellung einer Fundamentierung.

Im Bereich der Grundleitungen wurden im Geschäftsjahr wieder umfangreichere Leitungsneuerleitungen durchgeführt, da Leitungsabschnitte gebrochen oder durch Wurzeln zerstört waren und Verstopfungen verursacht hatten. Die grundsätzliche Befahrung mit einer TV-Kamera bei Leitungsverstopfungen im Grundleitungsbereich hat sich sehr gut bewährt. Notwendige Sanierungsmaßnahmen können so rechtzeitig erkannt, geplant und durchgeführt werden.

Die Umstellung auf die Einzugsrenovierung beim Mieterwechsel im Dezember 2002 hat neben der Vereinfachung der organisatorischen Abwicklung zu einem besseren Einsatz der Budgetmittel geführt. Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können jetzt besser vorbereitet und ausgeführt werden. Im Bereich der Malerarbeiten konnten wir durch diese Umstellung im laufenden Geschäftsjahr rd. 90.000,00 € einsparen.

Regiebetrieb

Im Regiebetrieb wurde der umfangreiche Kleininstandhaltungsbedarf gut abgedeckt. Die Reparaturen, d. h. Objektaustausch im Sanitärbereich, Elektro-Check, Rollladen- und Fensterinstandsetzung etc., werden durch unsere Hausmeister zuverlässig und zeitnah ausgeführt. Der notwendige Materialeinsatz für diese Arbeiten blieb im geplanten Kostenrahmen. Durch die Mietvertragsumstellung bei der Aufstellung von Herden und Spülen konnten Einsparungen von ca. 20.000,00 € erzielt werden.

Im Frühjahr und im Herbst haben unsere Gartenmitarbeiter viele Bäume und Sträucher gepflanzt, Eingangsbereiche neu gestaltet, Ruhebereiche mit Bänken geschaffen und Wäschetrockenplätze neu angelegt. Es wurden durch die eigenen Mitarbeiter Pflanzen im Wert von 40.000,00 € gesetzt. Die Verschönerung der Außenanlagen erfordert eine fachkundige, inten-

sive Pflege, die unsere Gartenmitarbeiter kompetent übers ganze Jahr hinweg abwickeln.

Fazit

Die innere und äußere Umgestaltung der Liegenschaften der WWG sowie die Schaffung neuer, blühender Erlebnisräume sind für die Gesellschaft wichtige Beiträge zur Gestaltung einer lebenswerten Stadt. Wir gehen diesen Weg be-

wusst, weil wir wissen, dass unsere Mitbewerber sich diesem »Sog der attraktiven Wohnquartiere« und damit der Stadtgestaltung nicht entziehen können, wollen sie letztendlich am Markt bestehen.

Die getätigten Investitionen gewährleisten der Gesellschaft nicht nur die langfristige Vermietbarkeit ihrer Wohnungen und eine große Kundenzufriedenheit, sondern damit auch die notwendige langfristige Ertragsicherung.



Besuch der Buderus-Tochter Solar-Diamant in Wettingen



Mit neuem Gerät und Fahrzeug die anstehenden Aufgaben in den Liegenschaften bewältigen: Dieter Michels freut sich über den neuen 10-Tonner von MAN.

Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Immobilienwirtschaft steht vor immer neuen Herausforderungen. Neben den veränderten makroökonomischen Rahmendaten sorgt vor allem der demografische Wandel für einen rasanten Veränderungsprozess.

In den vergangenen Jahren wurde von der Fachpresse und auch in unseren Geschäftsberichten immer wieder darüber informiert, dass die Bevölkerungsentwicklung für die Wohnungswirtschaft von ausschlaggebender Bedeutung ist. Dies betrifft sowohl den Altersaufbau unserer Bevölkerung als auch die prognostizierte Abnahme der Einwohnerzahl in der Bundesrepublik insgesamt.

Allerdings ist die viel diskutierte Befürchtung eines künftigen Preisverfalls bei Wohnimmobilien infolge der Bevölkerungsschrumpfung nicht unbedingt gerechtfertigt. Zum einen wird die Wohnungsnachfrage nicht durch die Zahl der Einwohner, sondern durch die Zahl der Haushalte bestimmt. Während aber die Bevölkerungszahl schon bald zu schrumpfen droht bzw. in vielen Gebieten heute schon schrumpft, steigen nach Berechnungen des Forschungsinstitutes Empirica die Haushaltszahlen in den nächsten Jahren noch bis

2015 (neue Bundesländer) bzw. bis zum Jahr 2020/2025 (früheres Bundesgebiet) weiter an. Darüber hinaus werden nach Haushaltsgründung allmählich größere Wohnungen bewohnt, die auch nach Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners im Alter lange Zeit nicht aufgegeben werden (Remanenzeffekt). Im Ergebnis kommt es mithin im Lebenszyklus mit steigendem Alter zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen. Hinzu kommt ein Trendwachstum. Unabhängig vom Alter ist die Wohnflächennachfrage in den vergangenen Jahrzehnten von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang angestiegen (Kohorteneffekt). Schreiben wir diese beiden Verhaltensweisen fort und stellen eine Prognose für die Zukunft, so werden die Pro-Kopf-Wohnflächen in den nächsten 20 Jahren allein durch die demografisch bedingte

Alterung um etwa 8 – 10 Quadratmeter steigen. Allerdings muss man davon ausgehen, dass sich durch die veränderten Nachfragestrukturen und die erfolgten Wanderungsbewegungen bedingt durch den Arbeitsmarkt regionale und sektorale Preisunterschiede sehr stark herauskristallisieren werden.

Diese Entwicklung bewirkt bei einem gegebenen Wohnungsbestand, denn dieser kann nicht von heute auf morgen angepasst werden, dass es zu einem härteren Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt kommen wird. Die Mieter werden immer anspruchsvoller. Vor dem Hintergrund des Wandels vom Vermieter- zum Mietermarkt werden schlecht ausgestattete Wohnungen in schlechten Wohnlagen mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen am Markt nicht bestehen können. Während es die Woh-

*Investieren, renovieren,
modernisieren:*

*Die Mieterzufriedenheit im Gebäude
Schwalbengraben 1 – 3 ist gestiegen.*



nungsgesellschaften und -genossenschaften in der Vergangenheit gewohnt waren, ihre Wohnungen insbesondere noch Anfang der 90er Jahre unter einer großen Schar von Wohnungsuchenden zu verteilen, müssen sie heute erhebliche Anstrengungen unternehmen, um vor allem ihre älteren Bestandswohnungen vermieten zu können. Die Kundenorientierung wird dabei zu einem immer wichtigeren Erfolgsfaktor. Um sich in Zeiten demografischen und sozialen Wandels am Markt nachhaltig behaupten zu können, ist es erforderlich, bei jedem Mieterwechsel zu überprüfen, ob der vorhandene Grundriss noch den Bedürfnissen und Ansprüchen der Wohnungsuchenden entspricht. Insbesondere die Wohnungen in den Gebäuden, die zwischen 1950 und 1965 erstellt wurden, sind auf die Möglichkeit und Notwendigkeit von Modernisierungen im technischen Bereich, Veränderung der Wohnungsgrößen und -grundrisse sowie der Verbesserung der Ausstattung hin zu untersuchen.

Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und im Altersaufbau unserer Bevölkerung stellen aber auch in anderer Hinsicht eine der zentralen Herausforderungen dar, denen sich die Wohnungswirtschaft gegenüber gestellt sieht. Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage sind gravierend. Es bedeutet nicht nur, dass ältere Menschen möglichst nicht im dritten Stock leben sollten wegen des

Ein würdiger Anlass zur Gratulation: Frau Amalie Gerber feiert ihren 100. Geburtstag in ihrer Wohnung Im Winkel 16. Frau Antje Iwen (Abteilungsleiterin) und Frau Nicole Stecher (Hausverwalterin) gratulieren für die WWG.



Treppensteigens. Es ist für die Entwicklung der Wohnungsmärkte insgesamt gravierend:

- Immer mehr Menschen werden darauf angewiesen sein, möglichst lange selbstständig in ihren Wohnungen leben zu können.
- Immer mehr Menschen werden über ein Ruhestandseinkommen anstelle des Erwerbseinkommens verfügen.
- Diejenigen Altersgruppen, deren Umzugsbereitschaft stark sinkt, werden deutlich zunehmen.
- Die Verfügbarkeit von barrierearmen oder barrierefreien und be-

hindertengerechten Wohnungen wird vom Markt gefordert.

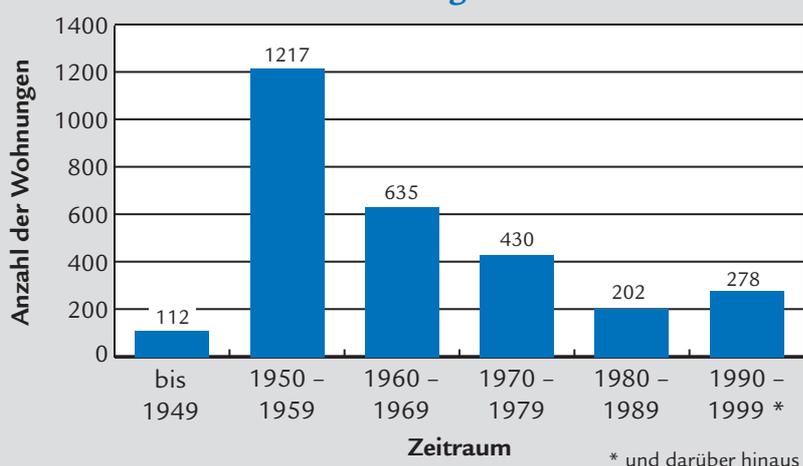
- Das Servicewohnen mit Angebot an organisatorischen Dienstleistungen, Haushaltshilfen usw. gewinnt wachsende Bedeutung.
- Die Ausstattung der Wohnanlagen mit Fahrstühlen oder Treppenliften wird zum »Stand der Technik« gehören.

Für die Gesellschaften stellt sich damit die Frage, ob und in welchem Umfang Wohnungen aus dem Bestand zu Seniorenwohnungen umgebaut werden sollten und in welcher Form dies geschieht.

*Der Mensch soll nicht bloß fleißig sein
er soll sich auch des Lebens freuen.*

Gmünden (Wohra), Schafhofstraße

Alter des Wohnungsbestandes



Zeitraum der Gebäudeerstellung	Anzahl der Wohnungen	in Prozent
bis 1949	112	3,9
1950 - 1959	1217	42,3
1960 - 1969	635	22,1
1970 - 1979	430	15,0
1980 - 1989	202	7,0
1990 - 1999 *)	278	9,7
Gesamt:	2874	100,0

*) und darüber hinaus

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Prozent
bis 40 m ²	197	6,9
40 - 59 m ²	1161	40,4
60 - 79 m ²	1201	41,8
80 - 99 m ²	292	10,2
100 m ² und mehr	23	0,7
Gesamt:	2874	100,0

Das Alter unseres Wohnungsbestandes und das Wohnungsgemenge

Bei der Gesellschaft sind zwei Drittel des Wohnungsbestandes von 2.874 Wohnungen älter als 30 Jahre. Dies bedeutet, dass Ausstattungsstandard und Wohnungsgrundrisse heute überwiegend nicht mehr zeitgemäß sind und hier bei jedem Mieterwechsel darauf zu achten ist, dass die Wohnung den derzeitigen Kundenwünschen so weit möglich angepasst wird.

In Anbetracht der bereits beschriebenen Tatsache, dass die Bundesbürger über so viel Wohnraum wie nie zuvor verfügen, ist auch auf das Angebot nach Wohnungsgrößen ein besonderes Augenmerk zu richten. Wir haben bei den Wohnungsgrößen von 40 bis 80 m² über 80 % unseres Wohnungsbestandes, nämlich 2.362 Wohnungen. Da bereits die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bei 40,5 m² liegt, können wir hier mit unserem Wohnungsangebot bedarfsgerecht auftreten. Für die jungen Singles, die eine erste Haushaltsgründung vollziehen, stehen Wohnungen von 1 oder 1,5 Zimmern in ausreichender Zahl zur Verfügung. Familien, das heißt Drei- und Mehr-Personen-Haushalte, können mit 1.516 Wohnungen versorgt werden. Die meisten Wohnungen, nämlich 1.201, haben wir bei den Wohnungsgrößen von 60 bis 79 m² und sind damit auf dem Markt ausgesprochen flexibel.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist rückläufig

Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich weiter fort: Deutsche Haushalte ziehen weniger um. Ostdeutsche Haushalte ziehen mit 12,33 % (Vorjahr: 12,80 %) wesentlich häufiger um als westdeutsche Haushalte mit 10,37 % (Vorjahr: 10,40 %).

Bei der Gesellschaft ist die Kündigungsquote gegenüber dem Vor-

jahr deutlich rückläufig. Bis zum 31. 12. 2003 haben 180 Mieter ihr Mietverhältnis gekündigt, im Vorjahr waren 240 Mietverhältnisse gekündigt worden. Das bedeutet einen Rückgang um insgesamt 60 Kündigungen.

Die Gründe, die für einen Wegzug des Mieters ausschlaggebend waren, waren zu 56 % persönlicher Natur. Technische, finanzielle und sonstige Gründe sowie das Umfeld – Gründe, die der Gesellschaft zu-

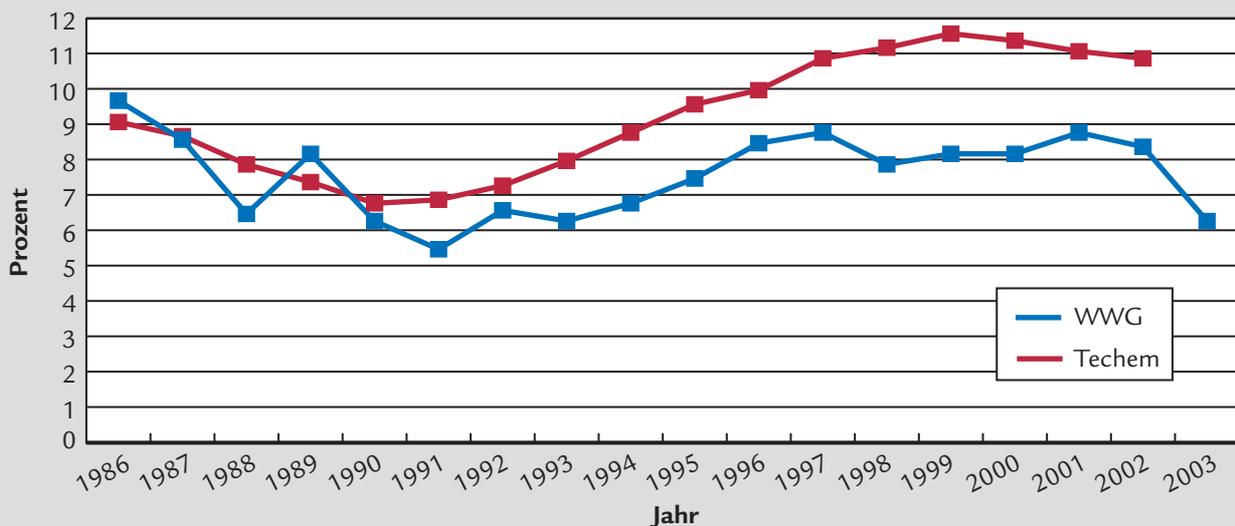
zuordnen sind – sind gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen auf 44 %.

Damit liegt die Kündigungsquote der Gesellschaft deutlich unter der bundesweit ausgewiesenen Kündigungsrate, ermittelt von der Firma Techem (Heizsysteme). Wir gehen davon aus, dass die besonders geringe Kündigungsquote der Gesellschaft im Jahr 2003 sich im laufenden Wirtschaftsjahr 2004 wieder nach oben verändern wird.

Umzugsquote der Gesellschaft pro Jahr im Vergleich zu den bundesweiten Werten der Firma Techem

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
WWG	9,7	8,6	6,5	8,2	6,3	5,5	6,6	6,3	6,8	7,5	8,5	8,8	7,9	8,2	8,2	8,8	8,4	6,3
Techem	9,1	8,7	7,9	7,4	6,8	6,9	7,3	8	8,8	9,6	10	10,9	11,2	11,6	11,4	11,1	10,9	

Umzugsquote der Gesellschaft im Vergleich zu den Werten der Firma Techem



Wohnungsbewerber sind überwiegend Deutsche

Im Jahr 2003 meldeten sich bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft 1.037 Menschen wohnungssuchend, dies sind durchschnittlich 86,5 Bewerber pro Monat. Die Zusammensetzung nach Nationalitäten gestaltet sich hierbei wie folgt: 57,7 % der Bewerber sind Deutsche. Diese Zahl ist ansteigend. Die Zahl der Aussiedler nimmt mit 25,4 % ab, auch die Zahl der Ausländer ist mit 16,8 % rückläufig.

Das Nationalitätengemenge in unseren Wohnanlagen und -gebieten ist ausgewogen. Bei der Belegung der Wohnungen achten wir auf eine gute Durchmischung bei Herkunftsland und Alter der Bewohner, um die Stabilität und Struktur der Quartiere zu gewährleisten.

Etwa 50 % unserer ausländischen Mieter gehören zur türkischen Nationalität.

Nationalitäten	Anzahl	in Prozent
Spanier	16	0,56
Griechen	22	0,77
Jugoslawen*	28	0,97
sonstige Europäer	40	1,39
Türken	142	4,94
sonstige Außereuropäer	21	0,73
gemischt deutsch/europäisch	20	0,70
gemischt deutsch/außereuropäisch	18	0,63
Insgesamt :	307	10,68

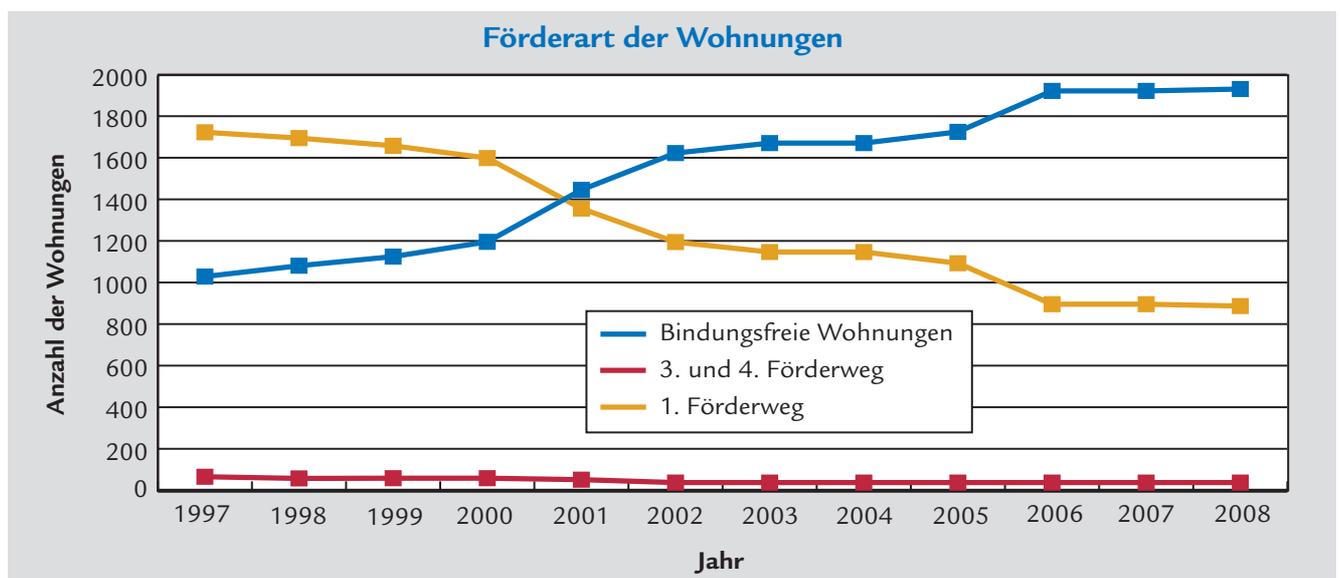
* Slowenien/Kroatien/Serbien-Montenegro/Mazedonien

Förderart der Wohnungen und Mietpreisentwicklung

Für die Gesellschaft ist das Auslaufen der Wohnungsbindungen von besonderer Bedeutung, da nur die preisfreien Wohnungen eine angemessene Ertragssteigerung gewährleisten.

Im Jahr 2008 werden somit nur noch 893 Wohnungen oder 31 %

des gesamten Wohnungsbestandes in der Bindung sein. Selbstverständlich hat dies auch auf die Entwicklung unserer Mietpreise Einfluss, da der Spielraum bei den preisgebundenen Wohnungen ausgesprochen gering und lediglich bei den bindungsfreien Wohnungen Erhöhungspotential vorhanden ist. Ob und wie es ausgeschöpft werden kann, bedarf sorgfältiger Prüfung.



Mietpreisentwicklung

Die Mietpreise der Gesellschaft liegen zwischen 2,97 € pro Quadratmeter Wohnfläche bei noch wenigen in den Bestand übernommenen ehemaligen städtischen Einfachstbauten und steigen bis auf 6,65 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf dem Deutschherrenberg. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Unternehmensdurchschnittsmiete, aber auch die Spanne zwischen niedrigster und höchster Miete, sind allein noch nicht aussagefähig genug. Die folgenden Ausführungen geben einen tieferen Einblick in die Struktur der Mietpreise in den einzelnen Preisklassen.



Altstadtflair: Efeu im Bereich des Zugangs zum Gebäude Obertorstraße 20



Betreutes Wohnen heißt für uns auch etwas gemeinsam erleben: Senioren-Ausflug nach Hadamar mit Besichtigung des Scherenschnitt-Museums im Schloss.



Wege, die sich kreuzen und verbinden: Wohnumfeldgestaltungen steigern das Wir-Gefühl unserer Mieter und fördern das Miteinander.
Hier: Georg-Lauber-Straße 5 – 7

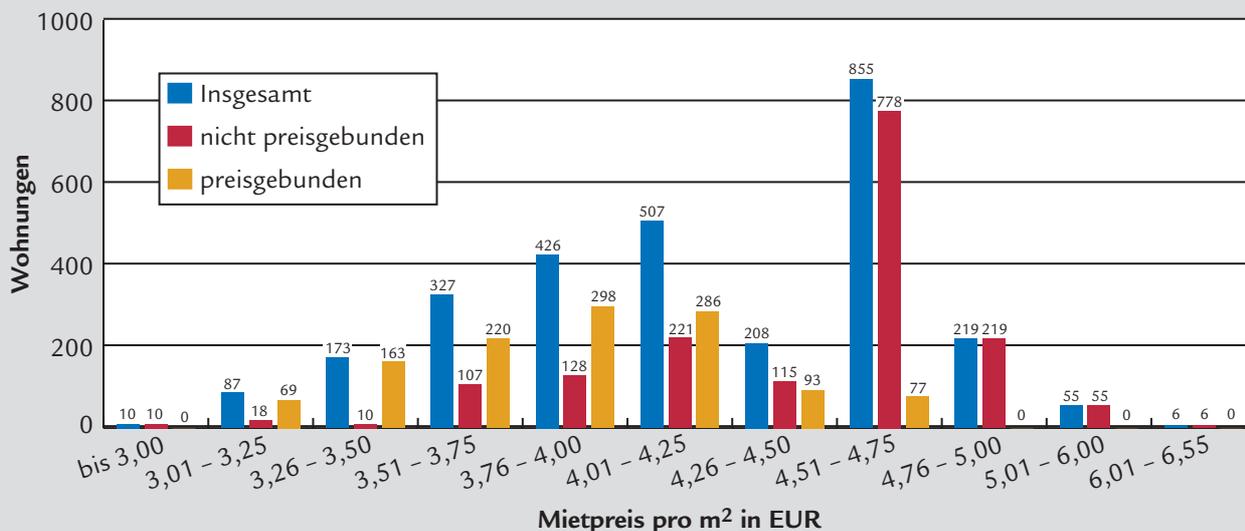
Bei Mietpreisen über € 4,00/m² Wohnfläche haben wir 456 gebundene Wohnungen, das sind ca. 16 % der Wohnungen, jedoch 1394 nicht gebundene Wohnungen, das sind 48,5 % des Bestandes. Damit liegen unter einem Mietpreis von € 4,00/m² Wohnfläche 750 gebundene und 273 nicht gebundene Wohnungen. Die Tatsache, dass 273 nicht mehr gebundene Wohnungen unter € 4,00/m² Wohnfläche zu finden sind, liegt darin begründet, dass diese vor kurzem preisfrei wurden, jedoch »nur« eine Mietanhebung von 20 % von ca. € 3,00 auf ca. € 3,70/m² Wohnfläche rechtlich möglich war. Es wird damit noch einige Zeit dauern, bis diese Wohnungen an die untere Vergleichsmiete herangeführt werden können. Anders ausgedrückt: Diese Mieter profitieren weiterhin davon,

dass sie bisher schon eine günstige Miete hatten, während die anderen preisfreien Wohnungen deutlich höher im Mietpreis liegen.

Betriebskosten

Die Betriebs- oder Nebenkosten sind in den letzten Jahren durchschnittlich erheblich stärker gestiegen als die übrigen Wohnkosten. Sie wurden zu einer »zweiten Miete«, die die Gesamtkosten für Wohnraum empfindlich erhöhte. Die Wohnnebenkosten haben sich im Jahr 2003 um 1,6 % verteuert und liegen damit wieder deutlich über der allgemeinen Inflationsrate von 1 %. In den Vorjahren hatten die Nebenkosten mit 1,4 % bzw. 1,8 % noch gleichauf mit dem Anstieg (2002) bzw. unter dem Anstieg (2001) der Lebenshaltungskosten von 1,4 % bzw. 2 % gelegen.

Vergleich Mietpreis pro m² nicht preisgebundene – preisgebundene Wohnungen



Die Kosten für Müllentsorgung haben sich mehr als verdoppelt und die Gebühren für Wasser und Abwasser zwischen 35 und 126 % erhöht. Auffällig ist zweierlei: Zum einen sind die Betriebskosten erheblich stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, zweitens liegen die Preissteigerungen in Ostdeutschland erheblich über denen in den alten Bundesländern.

Die größten Preistreiber im Berichtsjahr waren die Gaspreise mit einer Erhöhung von 5 % (2002: minus 5,6 %) und die Strompreise mit einer Erhöhung um 4,9 % (2002: 4,5 %). Beschleunigt hat sich auch der Preisanstieg für die Müllabfuhrgebühren mit 2 % nach 1,5 % und für das Abwasser mit 2,3 % nach 1,6 % im Jahr 2002.

Während die Betriebskostenerhöhungen für die Mieter das Wohnen teurer machten, nimmt diese Entwicklung gleichzeitig den Vermietern den Spielraum für Mieterhöhungen, erschwert die

Veränderung der Wohnnebenkosten 1991 – 1999

Kostenart	alte Länder	neue Länder
Müllabfuhr	124 %	103 %
Wasser	35 %	91 %
Abwasser	65 %	126 %
Straßenreinigung	30 %	82 %
Schornsteinfeger	25 %	336 %
Allgemeine Lebenshaltungskosten	16 %	39 %

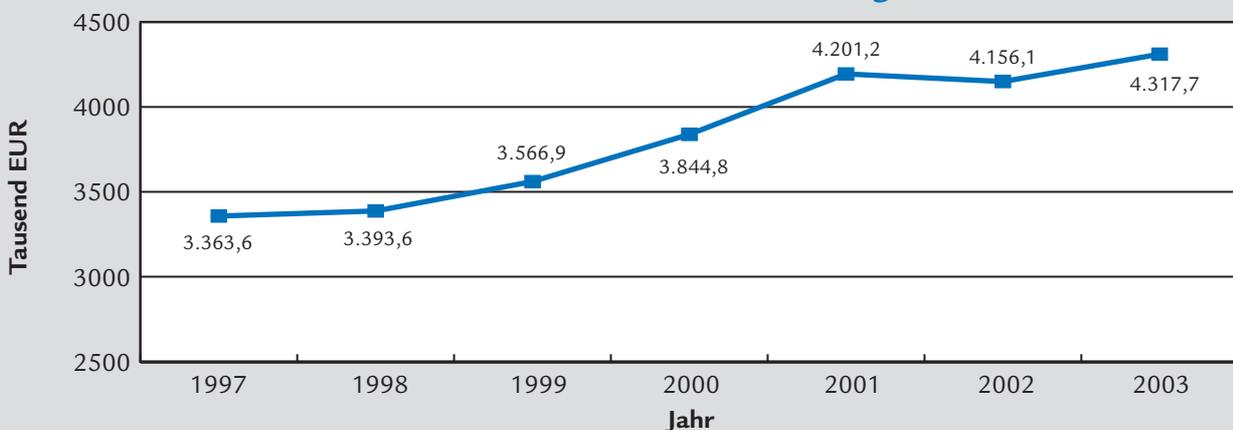
Vermietbarkeit von Wohnungen und ist in Gebieten mit Wohnungsleerstand auch zu einer erheblichen finanziellen Belastung der Unternehmen geworden. Das Thema war bislang für viele Wohnungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung, rückt aber immer weiter in den Vordergrund und fordert dazu heraus, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen und zu analysieren, wo welche Einsparpotentiale vorhanden sind. Dabei kann zum Beispiel durch Wärmedämmung, regenerative Energien und intelligente Haustechnik der Anteil der »war-

men Betriebskosten« erheblich gesenkt werden.

Die Betriebskosten der Gesellschaft

Wie aus der Tabelle ersichtlich, stiegen in den letzten sieben Jahren die Betriebskosten um nicht weniger als ca. € 1,0 Mio. auf € 4,3 Mio. im Berichtsjahr. Dies ergibt eine prozentuale Steigerung von 29,8 %. Damit wird deutlich, dass der Nettomietenanstieg nicht annähernd mit dem Anstieg der Betriebskosten Schritt halten konnte.

Betriebs- und Heizkostenentwicklung



Die WWG hat trotz der oben beschriebenen erhöhten Energiekosten ihre Heizkosten vom Jahr 2001 auf das Jahr 2002 von 0,89 € pro Quadratmeter auf 0,79 € pro Quadratmeter senken können und auch im Jahr 2003 nur eine geringfügige Erhöhung um 0,03 € pro Quadratmeter hinnehmen müssen. Dies ist auf verstärkte Maßnahmen der Wärmedämmung und der Heizungserneuerungen zurückzuführen. Die Wasser- und Abwasserkosten konnten sogar von 0,44 € pro Quadratmeter im Jahr 2002 auf 0,43 € pro Quadratmeter im Jahr 2003 gesenkt werden.

Aufgrund des verstärkten Kostendrucks klagen Mieter vermehrt über undurchsichtige, unverständliche Abrechnungen und können oder wollen Nachforderungen nicht leisten.

Da die Wohnungswirtschaft nur geringfügig die tatsächlichen Be-

Gesamtkosten je m² Wohn-/Heizfläche/Monat in Euro

Jahr	öffentl. BK	sonstige BK	Wasser/Abwasser	Heizkosten	Gesamtkosten
1997	0,32	0,24	0,44	0,65	1,65
1998	0,31	0,27	0,44	0,64	1,66
1999	0,33	0,39	0,44	0,58	1,74
2000	0,31	0,42	0,45	0,70	1,88
2001	0,31	0,42	0,44	0,89	2,06
2002	0,31	0,50	0,44	0,79	2,03
2003	0,36	0,50	0,43	0,82	2,11

Legende:

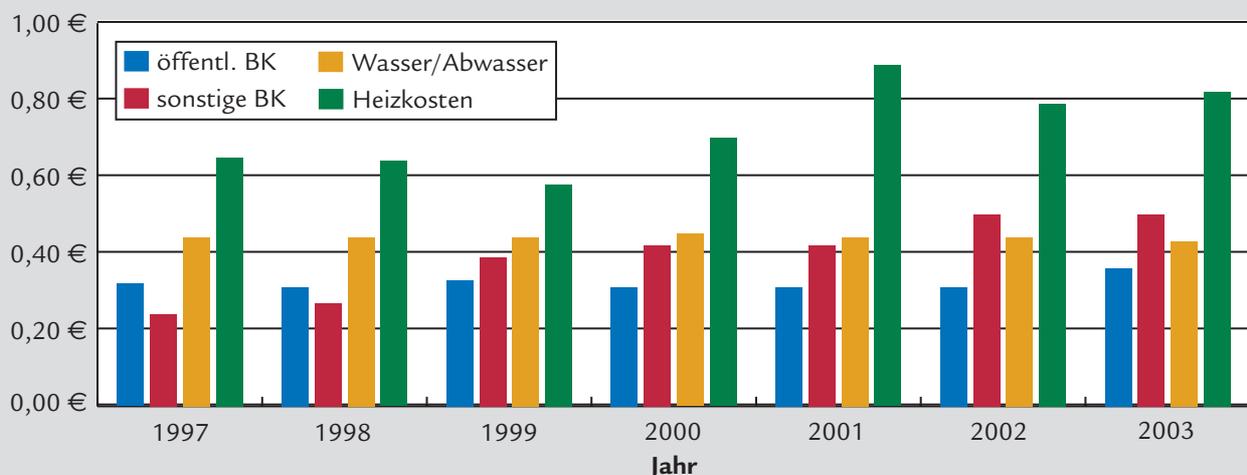
öffentliche BK = Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Grundsteuer
sonstige BK = Versicherungen, Gartenpflege, Hausreinigung, Beleuchtung, Kabel-TV, Hauswart, Aufzug, etc.

Wasser/Abwasser = Wasser- und Kanalgebühren der enwag bzw. der Stadt Wetzlar
Heizkosten = Gas- und Ölkosten für Heizung und WW-Bereitung, Betriebsstrom für Heizung, Wartung, Ablesung

triebskosten beeinflussen kann, erscheint es sinnvoll, alles daran zu setzen, die Geschäfts- und Abwicklungsprozesse rund um die »zweite Miet« so durchschaubar wie

möglich zu gestalten. Das bedeutet, dass so viele Einsparungspotentiale wie möglich ausgeschöpft und an den Mieter weitergegeben werden sollten.

Betriebskosten je m²/Monat



Gewerbliche Immobilien

Die gewerblichen Immobilien der Gesellschaft bereiten derzeit noch keine Probleme. Bei den von der Gesellschaft verwalteten 13 Gewerbeeinheiten besteht Vollvermietung. Die zuletzt durchgeführten Anstrengungen im Gebäude Wetzlar, Weißadlergasse 9, mit drei Gewerbe- und zwei Mieteinheiten erweisen sich im Rückblick als erfolgreich. Die Ent-

scheidung zu einer höherwertigen Ausstattung ist mit einer engen Kundenbindung belohnt worden. Allenthalben ist in den Geschäftslagen von Wetzlar die Bereitschaft der (Gewerbe-) Vermieter erkennbar, mit baulichen Veränderungen und/oder anderen Vergünstigungen neue Kunden zu gewinnen, um dem Leerstand entgegenzuwirken.

Die Gesellschaft vermietet insgesamt 1.639, 82 m² Gewerbe-

fläche; der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter im Monat beträgt 5,98 €. Bei einer Gesamtbetrachtung im Hinblick auf Lage, Art und Umfang der Vermietung kann die Gesellschaft mit diesem Ergebnis noch zufrieden sein. Es bleibt jedoch auch festzuhalten, dass trotz Indexierung der Verträge die Mietpreise – obgleich ein tatsächlicher Anspruch besteht – marktbedingt nicht angepasst werden können.



Einstmals Regionalstudio des Hessischen Rundfunks – heute gemischt genutztes Objekt mit zufriedenen Wohnraum- und Gewerbenietern; Weißadlergasse 9



Silhöffertorstraße – längst aus dem »Dornröschenschlaf« erwacht: Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich die Patientenberatung des Caritas-Verbandes.

Rechtsangelegenheiten

Der Wohnungsmarkt gehört zu den am stärksten regulierten Märkten in Deutschland. Wer die aktuellen Entwicklungen bei den Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verfolgt, kommt leicht zu dem Ergebnis, dass die Fundamente der Wohnungswirtschaft in Zukunft gefährdet sind. Vor allem die Dynamik des Wechsels und des Aufsattelns neuer Regelungen hat ein Stadium erreicht, das mit dem Begriff »Regelungsdickicht« nur unzureichend umschrieben ist. Viele Regulierungen haben ihre Berechtigung verloren oder waren von Anfang an überflüssig.

Hinzu kommt die wirtschaftliche Lage in Deutschland, die dazu führt, dass nur noch eine starke Minderheit unter den Mietern im Besitz eines regulären Arbeitsplatzes mit auskömmlichen, pünktlich und vollständig eingehenden Gehalts- oder Lohnzahlungen ist. Für eine Mietwohnung sind aber Monat für Monat zwischen 25 % und 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens bereitzustellen. Die Zunahme von Minijobs, Leiharbeit und befristeten Arbeitsverhältnissen unterminiert nicht nur die Zahlungsfähigkeit in den Sozialsystemen, sondern verwandelt auch erwerbstätige Mieter schnell in eine Risikogruppe. Bereits jetzt ist jeder zweite Mieter in einigen Regionen nicht oder nicht mehr erwerbstätig. Schon heute, aber auch in der Zukunft, besteht die Aufgabe von Wohnungsunternehmen im Umfeld einer abnehmenden, älter und insgesamt einkommensschwächer werdenden Bevöl-

kerung auch darin, die Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Kundschaft aktiv zu erhalten, gezielt zu optimieren und notfalls auch Hilfestellung beim Wiederaufbau der Zahlungsfähigkeit zu leisten.

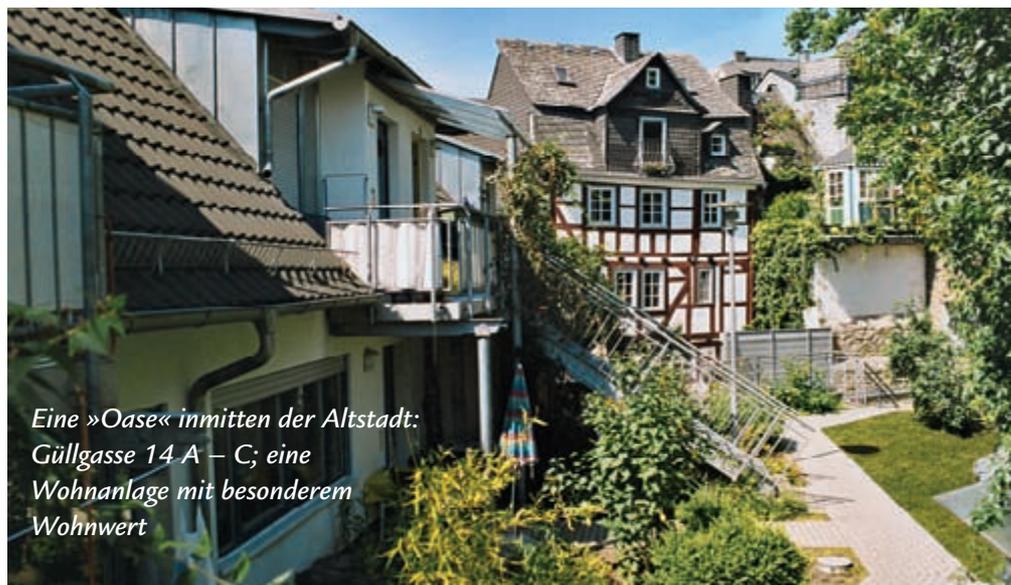
Die Mitarbeiter des Mahn- und Klagewesens werden insoweit stark in Anspruch genommen. Gerade hier werden im Zusammenhang mit Mietrückständen, Kündigungen und Räumungsklagen umfassende Beratungs- und Betreuungsfunktionen wahrgenommen, die in der Regel zum Erhalt der Wohnung führen. Von 89 Kündigungen führten 12 zur Räumungsklage. Es wurde jedoch kein Mieter von uns geräumt. Sämtliche Räumungen im Wege der Zwangsvollstreckung konnten im Vorfeld gütlich beigelegt werden, entweder durch freiwilligen Auszug oder durch Vereinbarung von Ratenzahlungen.

Weiterhin gilt es, die »Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen« zu beachten, welcher der Bundesrat in seiner Sitzung im September 2003 zugestimmt hat und die am 1. Januar 2004 in Kraft getreten ist. Nach dieser gesetzlichen

Änderung sollen nunmehr die Grundflächen von Balkonen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sein; bislang wurde die Hälfte der Balkonflächen angerechnet. Dies führt im Bauträgergeschäft zu einer Verteuerung der Quadratmeterpreise. Für die Gesellschaft, die dort, wo noch nicht vorhanden, Balkone errichtet und vorstellt, stellt dies einen erheblichen Nachteil dar, weil nunmehr weniger Fläche auf den Nutzer umgelegt werden kann.

Fazit:

Die Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr trotz all der aufgezeigten Probleme im Wettbewerb mit ihrem Produkt Wohnung gut behauptet. Unsere Kunden, unsere Mieterinnen und Mieter, wissen, dass die Gesellschaft gerade wegen der höheren Mietpreise eine gute Gegenleistung bietet. Mietwohnungen mit einem guten Standard, gepflegte Häuser und attraktive Außenanlagen sind das Markenzeichen der städtischen Gesellschaft, mit dem wir auch weiterhin am Wohnungsmarkt hier in Wetzlar deutliche Akzente setzen.



*Eine »Oase« inmitten der Altstadt:
Güllgasse 14 A – C; eine
Wohnanlage mit besonderem
Wohnwert*

Versicherungswesen

Der Versicherungsbestand der Gesellschaft ist nach der einheitlichen Ausgestaltung eines WWG-Versicherungsbedingungswerkes weiter optimiert worden. In einem zweiten Schritt der Neuorganisation sind die Versicherungsrisiken zusammengeführt worden. Hat es in der Vergangenheit noch Liegenschaften gegeben, bei denen die Versicherungsrisiken Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel usw. auf unterschiedliche Versicherer verteilt waren, so haben wir heute »Verbundene Wohngebäudeversicherungen«, d. h. ein Versicherer für ein Objekt, bei allen Liegenschaften der Gesellschaft realisiert. Damit ist der Versicherungsschutz der Gesellschaft vollständig neu strukturiert. Die Gesellschaft verfügt damit über ein effizientes Versicherungsmanagement.

Der Gesamtaufwand der Gesellschaft bei Versicherungsprämien lag im Wirtschaftsjahr 2003 bei 122.403,78 €. Im Jahr 2004 ist mit einer Gesamtprämie aus dem Bereich der »Verbundenen Wohngebäudeversicherung« in Höhe von ca. 133.270,00 € zu rechnen. Dies entspricht einer kräftigen Steigerung von 8,8 %, die nur durch intensive Verhandlungen begrenzt werden konnte.

Die Auswirkungen des 11. September 2001 haben die Versicherungsbranche besonders getroffen. Branchenkenner berichten, dass die Versicherungsbranche bis zu 50 Milliarden Euro Verluste verkraften muss. Insbesondere sind es die »stillen Lasten«, die teilweise die

Eine Hypothek ist getilgt: Nach der Revitalisierung trägt auch das Gebäude Philosophenweg 36 zur Bereicherung eines renommierten Wohngebietes bei.



»stillen Reserven« übersteigen und damit den Versicherungen zu schaffen machen. Hinzu kommen steigende Regulierungen im Bereich der Vermögensschadenhaftpflicht. Die Versicherungsgesellschaften sind zum Handeln gezwungen. Die ungünstigen Rahmenbedingungen nehmen die Versicherungen strikt zum Anlass, alle Sparten ihres Versicherungsgeschäftes auf Rentierlichkeit zu untersuchen. Im Blickpunkt stehen auch die Sachversicherungen, wozu die Wohngebäudeversicherungen zählen. Der verbesserte Versicherungsschutz mit der Vereinheitlichung von Versicherungsinhalten, die Angleichung von Prämien auf niedrigem Niveau sowie ein effizientes Schadensmeldungssystem haben dazu geführt, dass Prämien und Regulierungen sich seit Jahren fast die Waage halten. Mit anderen Worten haben die Versicherungen nichts mehr oder nur noch wenig verdient.

Die Folge dieser oben genannten Entwicklung ist, dass die Versicherungsgesellschaften nachhaltig Prämienanhebungen durchzusetzen versuchen. Nach zähen Ver-

handlungen seitens der Gesellschaft sind massive Prämienanhebungen abgewehrt worden. Dabei sind dem Unternehmen die Maßnahmen im Rahmen der Neuordnung der Risiken zu Gute gekommen, womit eine Risikoverteilung erfolgt ist. Die Betrachtung der Schadensquoten der Gesellschaft im laufenden Jahr 2003 zeigt bereits jetzt im Durchschnitt einen Rückgang der Schadensfälle bei den einzelnen Versicherungen auf.

Die Teilung des Versicherungsumfanges auf drei verschiedene Versicherer bereitet wegen der Vereinheitlichung unseres Versicherungsbedingungswerkes keine Mehraufwendungen, garantiert aber ein gesundes Konkurrenzverhalten unter den Versicherungen. Damit hat die Gesellschaft einen einfacheren Zugang zu innovativen Versicherungsprodukten sowie eine gute Verhandlungsgrundlage bei Durchsetzung von Prämien. So bleiben nach den Beitragsanpassungen die »umlagefähigen Prämien« der Sachversicherungen bei den Betriebskosten auf relativ niedrigem Niveau.

Fremdverwaltungen

Auch im Jahr 2003 hat sich die Gesellschaft im schwierigen Markt für Wohnungseigentumsverwaltung gut behaupten können. Trotz personeller Umstrukturierungen in diesem Geschäftsfeld ist das vorrangige Ziel, nämlich die Wahrung einer kontinuierlichen, soliden und natürlich fachlich einwandfreien Verwaltung, sichergestellt worden. Die Qualität der Wohnungseigentumsverwaltung führt immer wieder zu Anfragen von Wohnungseigentümergeinschaften, die gerne von der WWG verwaltet werden möchten. Die Verwaltung für Wohnungseigentümergeinschaften ist und bleibt ein festes Element unseres Serviceangebotes, allerdings mit der Maßgabe, dass wir nur verwalten, was die Gesellschaft auch gebaut hat.

Zum 31. 12. 2003 betreut die WWG insgesamt 16 Eigentümer-



Erfolgreiche Bauträgermaßnahme Schöne Aussicht 6 A – D: Sie bleibt der Gesellschaft als Mehrhausanlage in der Wohnungseigentumsverwaltung erhalten.

gemeinschaften mit 234 Wohnungen. Zwei Miethausobjekte mit 12 Wohnungen werden für Dritte betreut. Die Gemeinschaften be-

finden sich ausschließlich in Wetzlar, was die »logistische« Betreuung natürlich erheblich vereinfacht.

Die übertragenen Aufgaben und Pflichten als Verwalter werden nach den Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes und den Bestimmungen der jeweiligen Teilungserklärungen erfüllt. Die Betreuungstätigkeit richtet sich u. a. nach den Vereinbarungen des Betreuungsvertrages sowie den gesetzlichen Vorgaben des Mietrechts und den Regelungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Anforderungen im Bereich der Verwaltung von Wohnungseigentum nehmen durch rege und weittragende Gerichtsentscheidungen immer mehr zu. In diesem Zusammenhang ist auf eine bahn-



Im Dienste der Wohnungseigentümer: Wohnungseigentumsverwaltung seit mehr als 30 Jahren – Berliner Ring 47

brechende Grundsatzentscheidung vom 20. September 2000 des BGH zu verweisen, deren Auswirkung erst jetzt so richtig realisiert wird. Demnach sind gesetz- oder gemeinschaftsordnungsändernde (Zitter-) Beschlüsse mangels gegebener formalrechtlicher Beschlusskompetenz grundsätzlich von Anfang an nichtig. Damit erzwingt der BGH ein Umdenken im Hinblick praxisüblicher und bewährter Zitterbeschlüsse, dies allein schon deshalb, weil der Verwalter als Versammlungsleiter bei von Wohnungseigentümern geforderter Gesetz- oder Gemeinschaftsordnung ändernde Beschlussfassung einen Nichtigkeitshinweis vor Abstimmung zur Vermeidung eigener Kosten- und Haftungsrisiken beweisbar unbedingt vermerken muss. Verwalter stehen nunmehr »unter Zwang«, eventuell gegen Eigentümer-Mehrheitsinteressen arbeiten

und entscheiden zu müssen. Ungeachtet der Grundsätze des Rechtsberatungsgesetzes haben sie verstärkt erhebliche Prüfungs-, Hinweis- und Beratungsnebenpflichten.

Um so mehr ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass der Verwaltung für das abgelaufene Geschäftsjahr von allen Wohnungseigentümergeinschaften die Entlastung erteilt worden ist. Ein mehrheitlicher Entlastungsbeschluss bedeutet Anspruchsverzicht hinsichtlich der den Eigentümern bekannten und erkennbaren Fakten zum Beschlusszeitpunkt. Dies ist insofern sehr erfreulich, als der ohne zeitlichen Vorlauf erfolgte personelle Wechsel in der Verwaltung zu Beginn des Jahres mit überdurchschnittlicher Leistungsbereitschaft aller Beteiligten reibungslos abgewickelt werden konnte.



Hans-Sachs-Straße in Niedergirmes: Das Ergebnis kann sich sehen lassen.



*Rosenverzierter Eingang:
Tiefgarage Arnsburger Gasse 1 /
Obertorstraße 20*

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaften beträgt mit Stand vom 31. 12. 2003 insgesamt € 396.536. Es wird auch zukünftig die Aufgabe sein, die angesparten Gelder im Sinne des Vermögenserhaltes verantwortungsvoll einzusetzen. Besondere Schwerpunkte der Instandhaltung waren im Berichtsjahr die Fassadensanierung sowie Teil-Sanierung des Flachdaches der Wohnungseigentümergeinschaft in Wetzlar, Elsa-Brandström-Straße 46 - 50, in einer Größenordnung von € 76.000,00. Außerdem wurde in der Wohnungseigentümergeinschaft in Wetzlar, Wertherstraße 31 und 33 der Einbau einer Gas-Brennwert-Anlage mit der Erneuerung der Warmwasserversorgung vorgenommen. In der Wohnungseigentumsanlage in Wetzlar, An der Landhege 4 erfolgte eine Erneuerung der Treppenhausfenster.

Personal und Organisation

Bedingt durch tarifliche Veränderungen mussten wir im Berichtsjahr den Bereich der geringfügig Beschäftigten (seit April 2003 auch »Minijob« genannt) umstrukturieren. Ein Großteil der insbesondere als Hauswarte und Hausreinigungskräfte eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus diesem Bereich sind aus dem direkten Dienst der Gesellschaft ausgeschieden. Nahezu alle Betroffenen wurden jedoch nahtlos durch Fremdfirmen



Gemeinschaft macht stark: Die Belegschaft der WWG besichtigt das Industrie- und Stadtmuseum Wetzlar.

weiter beschäftigt und verrichten ihre Tätigkeiten nun unter neuer Führung unverändert weiter. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl der WWG in 2003 ist dadurch allerdings merklich verringert worden,

und zwar von 61 auf 45 Mitarbeiter. Die Zusammensetzung der durchschnittlich in 2003 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

	Kaufm. Bereich		Techn. Bereich		Regiebetrieb		Hausverwaltung	Gesamt
	männl.	weibl.	männl.	weibl.	männl.	weibl.		
Geschäftsführer	2							2
Prokuristen	1							1
Handlungsbevollmächtigte	1	1	1					3
Kaufm. Angestellte	2	6	2					10
Teilzeitbeschäftigte		3		1				4
Handwerker					16			16
Auszubildende	1	2						3
Geringfügig Beschäftigte	2						4	6
Insgesamt	9	12	3	1	16		4	45

Aus- und Fortbildung

Planmäßig konnte eine Auszubildende im Berichtsjahr ihre Ausbildung erfolgreich beenden. Erstmals sind im Anschluss daran nach den Sommerferien drei neue Auszubildende zur/zum „Kauffrau-/Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ gleichzeitig eingestellt worden. Wir wollen damit ein deutliches Zeichen gegen den aktuellen Ausbildungsplatzmangel setzen. Mit dem bestehenden Ausbil-

dungsverhältnis haben wir nun eine Quote von 4 Auszubildenden zu 16 Angestellten, was wir mit etwas Stolz als vorbildlich bewerten. Würden alle Unternehmen nur annähernd solch ein Verhältnis vorweisen, wäre die in der aktuellen, kontrovers geführten Diskussion befindliche Ausbildungsplatzabgabe mehr als entbehrlich.

In Sachen Fortbildung beschreiben wir nach wie vor den Weg der Kontinuität. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in Semina-

ren, Tagungen und Schulungen mit den Änderungen von Gesetzen, Verordnungen und optimierten Arbeitsabläufen vertraut gemacht. Schwerpunkt im Jahre 2003 waren Schulungen für die Erfassung und Verarbeitung von sog. digitalen Katastern, mit denen wir sukzessive unseren gesamten Wohnungsbestand inklusive Außenanlagen als digitalisierte Pläne in die EDV übernehmen und als zeitgemäßes Mittel zur sachgerechten Bestandspflege und -vermarktung einsetzen.

Ruhestand

Fast 20 Jahre lang hat der Leiter unserer Abteilung Hausbewirtschaftung, Herr Dieter Stingl, seinen Dienst zum Wohle der Gesellschaft verrichtet. Seit Juni 2003 befindet er sich nicht mehr im aktiven Arbeitsprozess. Kaum ein anderer kannte unsere Mieterschaft so gut wie Herr Stingl. Aufgrund seiner Position führte selten der Weg eines neuen Mieters an ihm vorbei, so dass er immer einen direkten Draht zu unseren Kunden hatte. Herr Stingl erfreute sich großer Wertschätzung, da er die Interessen unserer Kunden mit denen der Gesellschaft geradlinig und sachbezogen zusammenführen konnte.

Ende Januar 2003 konnten wir unseren Mitarbeiter in der Gärtnertruppe, Herrn Czeslaw Budziwojski, nach fast siebenjähriger Betriebszugehörigkeit in den Ruhestand verabschiedet.



Czeslaw Budziwojski



Abschied nehmen tut immer weh: Dieter Stingl – langjähriger Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung und Grundbuchexperte – wird von Geschäftsführer Helmut Sinn in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.



Bernd Vollmer, Dieter Michels und Helmut Sinn

Jubiläen

In das Berichtsjahr fielen überdurchschnittlich viele Arbeitsjubiläen. Die längste Betriebszugehörigkeit im Unternehmen konnte am 1. 4. 2003 Herr Dieter Michels feiern: An diesem Tag war er 40 Jahre lang für den Regiebetrieb der Gesellschaft tätig, ein in der heutigen Zeit beachtlicher Zeitraum, den so schnell kein anderer Mitarbeiter für sich verbuchen können.

Genau halb so lange war am 18. 4. 2003 Herr Klaus Weißelbaum im Regiebetrieb tätig. Seit nunmehr über 20 Jahren ist er für die Pflege unserer Außenanlagen zuständig und kümmert sich darum, dass alles ordentlich aussieht, so wie man es bei der Gesellschaft gewohnt ist.

Das zehnjährige Arbeitsjubiläum konnten Frau Berta Stürz und Herr Rüdiger Neuhaus (beide Verwaltung) und Herr Heinz-Werner Trompa (Regiebetrieb) begehen.



Klaus Weißelbaum

Betriebsrat

Nach gewohnter Manier wurde der Betriebsrat bei allen wichtigen Themen, die die Arbeit der Gesellschaft und die des Betriebsrates tangieren, unterrichtet. Die traditionell konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bewirkte auch im Geschäftsjahr 2003 sowohl für die Arbeitnehmer- als auch für die Arbeitgeberseite positive Ergebnisse. Für diesen vertrauensvollen Umgang unter Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten gebührt dem Betriebsrat von der Geschäftsführung Anerkennung und Dank.



In der Eifel: Betriebsausflug nach Maria Laach



*Vorbildliche
Altstadtsanierung
im Bereich
Kornmarkt:
Engelsgasse 2 und
Gewandgasse 3*

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß Gesetz, Satzung, der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung laufend überwacht. Er hat sich von den Geschäftsführern durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrates und der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und Vergabeausschusses, statt. In den zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurden neben der laufenden Information über den Gang der Geschäfte vor allem Fragen der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung erörtert. Behandelt wurden die Wirtschaftspläne sowie die Investitionsprogramme für 2003 und 2004, der Jahresabschluss und Lagebericht 2002 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts- und Rentabilitätsentwicklung des Unternehmens und die Marktentwicklung.

In regelmäßigen Quartalsberichten hat die Geschäftsführung

den Aufsichtsrat über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert. Der Prüfungsausschuss tagte in zwei Sitzungen, in denen der Jahresabschluss 2002 und der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer Grundlage der Beratung waren. Der Vergabeausschuss hat in einer Sitzung über die Auftragsvergabe beraten und einstimmig die hierzu seitens der Geschäftsführung vorgesehenen Vergaben gebilligt.

In der Aufsichtsratsitzung am 5. Juni 2003 wurde die Auftragsvergabe zur Prüfung des Jahresabschlusses 2003 – nach Einholung von vier Angeboten – an die Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Frankfurt, vergeben. Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG hat auftragsgemäß die zum 31. 12. 2003 aufgestellte Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung geprüft. Ferner hat die Prüfungsgesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgenommen. Die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung entfiel, da in diesem Geschäftsbereich keine Geschäftshandlungen anfielen. Nach Durchführung aller Prüfungen wurden keine Einwendungen erhoben. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk konnte daher am 29. 03. 2004 erteilt werden. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht zur Kenntnis genommen und gebilligt. Er schlägt der Gesell-



*Aufsichtsratsvorsitzender
Oberbürgermeister Wolfram Dette*

schafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2003 und die Gewinnverwendung entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor. Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

In der gleichen Sitzung hat der Aufsichtsrat einstimmig den nebenamtlichen Geschäftsführer, Herrn Sigbert Vogt, für weitere 5 Jahre wieder gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit.

Wetzlar, den 23. Juni 2004

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' followed by a cursive 'Dette'.

Wolfram Dette
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftliche Lage

Die in den letzten Jahren rückläufige Entwicklung der Bilanzsumme hat sich auch im Jahre 2003 fortgesetzt. Nach wie vor haben aktivierte Baumaßnahmen die hohen Abschreibungen im Anlagevermögen nicht kompensieren können, so dass ein Rückgang des Bilanzvolumens i. H. v. € 1,7 Mio. (2,2 %) im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen war.

Auf der Mittelherkunftsseite (Passiva) ist die Verminderung der Bilanzsumme auf Tilgungsleistungen von Kreditverbindlichkeiten von T€ 2.298 (davon T€ 908 langfristig und T€ 1.390 kurzfristig) zurückzuführen, denen eine Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 275 (Jahresüberschuss des Berichtsjahres von T€ 454 abzüglich der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2002 von T€ 179) sowie eine Erhöhung der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 321 (fast ausschließlich die erhaltenen Anzahlungen betreffend) gegenüberstehen.

Die Anlagenintensität beträgt 92,7 % (Vorjahr 92,8 %). Die Eigenkapitalquote ist von 34,1 % im Vorjahr auf 35,3 % gestiegen. Der Verschuldungsgrad beträgt entsprechend 64,7 % (Vorjahr 65,9 %). Der Anlagendeckungsgrad (Finanzierung des Anlagevermögens mit langfristigen Mitteln) liegt bei 97,6 % (Vorjahr 96,2 %).

Im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind planmäßig die außerordentlich

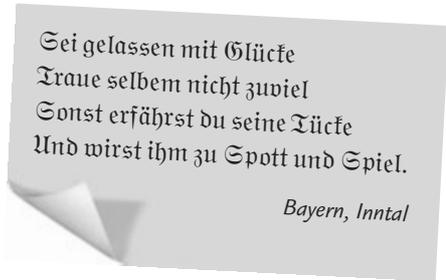
hohen Summen der Vorjahre zur Vorbereitung des 50-jährigen Jubiläums zurückgefahren worden. Dies ermöglichte die Wiederaufnahme von Sondertilgungen im hochverzinslichen Darlehensbereich von nahezu € 1,0 Mio. Zusammen mit den planmäßigen Tilgungen i. H. v. € 1,3 Mio. konnte somit die Verschuldung deutlich zurückgeführt werden.

Umsatz- und Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich mit € 13,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (€ 13,6 Mio.) kaum verändert. Durch die vorläufige Einstellung des Bauträgergeschäftes konzentrieren sich die Umsatzerlöse auf die Vermietung unserer Wohnungen. Eine Steigerung ist hierbei nur moderat im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, der Entwicklung des Wohnungsmarktes und unserer sozialen Verantwortung realisierbar.

Die Gesamtleistung der Gesellschaft liegt bei € 13,9 Mio., das Rohergebnis bei € 5,9 Mio. und damit auf Vorjahresniveau. Das Betriebsergebnis vor Steuern liegt um € 0,2 Mio. über dem Vorjahresergebnis und damit bei € 1,4 Mio. Ursächlich hierfür waren zum einen die Steigerung bei den Betriebserträgen und die Verminderung der Betriebsaufwendungen. Hierzu haben insbesondere die geringeren Zinsaufwendungen – hervorgerufen durch außerplanmäßige Darlehenstilgungen – beigetragen.

Der Jahresüberschuss konnte damit verbessert werden und lag mit T€ 454 etwa doppelt so hoch wie im Vorjahr. Mit dieser Summe liegen wir nun wieder im Durchschnitt der Jahre vor unserem überdurchschnittlichen finanziellen Engagement im Zusammenhang mit dem Jubiläum in 2002. Insgesamt sind wir mit dieser Entwicklung zufrieden.



Sei gelassen mit Glücke
Traue selbem nicht zuviel
Sonst erfährst du seine Tücke
Und wirst ihm zu Spott und Spiel.

Bayern, Inntal

Finanzlage

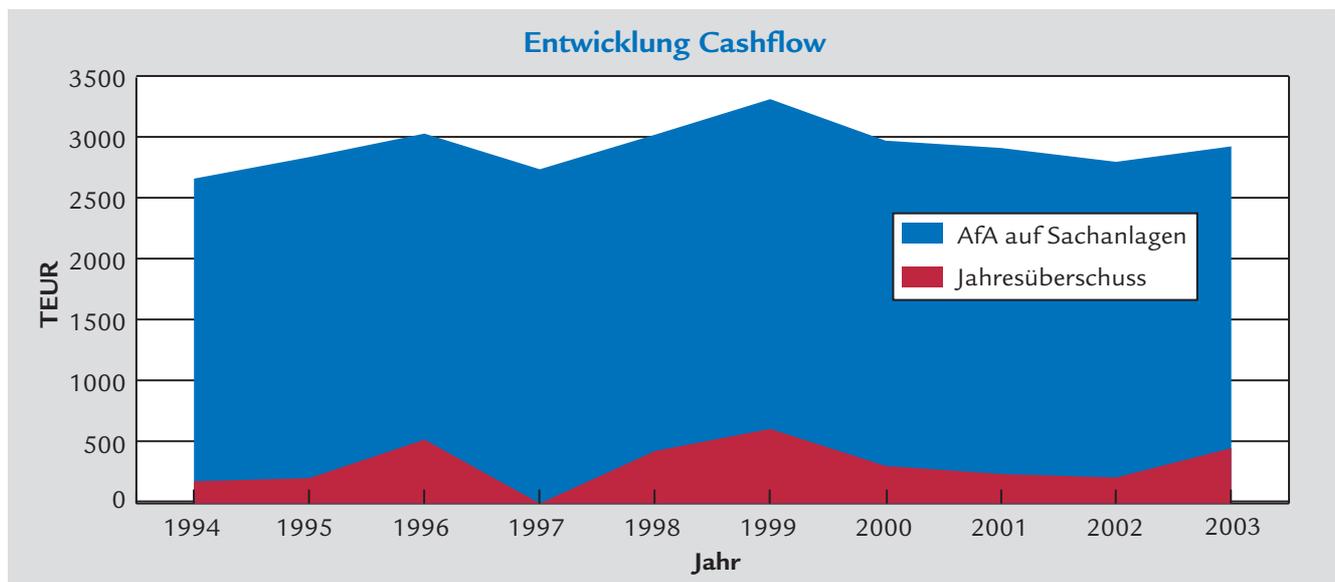
Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gegeben. Durch die rückläufigen Investitionen im Instandhaltungs- und Mo-

dernisierungsbereich hat sich die Liquiditätslage verbessert und führte zu den bereits erwähnten Sondertilgungsmöglichkeiten. Einhergehend damit stieg der Jahresüberschuss und erhöhte den Cashflow, der über die finanzielle Leis-

tungsfähigkeit der Gesellschaft Auskunft gibt und eine Analyse bezüglich der eigenerwirtschafteten Mittel zur Selbstfinanzierung des Unternehmens ermöglicht. Dessen Entwicklung ist in der nachfolgenden Darstellung dokumentiert:

Entwicklung des Cashflow der WWG in TEUR

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Jahresüberschuss	182	208	524	-37	431	612	308	242	213	454
AfA auf Sachanlagen	2.486	2.637	2.514	2.745	2.598	2.709	2.672	2.678	2.593	2.479
Cashflow	2.668	2.845	3.038	2.708	3.029	3.321	2.980	2.920	2.806	2.933



Fazit

Die Gesellschaft befindet sich wirtschaftlich in einem zufriedenstellenden Zustand. Es sind augenblicklich keine wesentlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

Die Vollvermietung der Wohnungen ist gegeben, die Kündigungsrate auf niedrigem Niveau, die Bewerberzahlen nach Wohnraum zufriedenstellend.

Fremdmittel zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen werden nicht benötigt, da die Ertragskraft vollständig ausreicht.

Die Schale steigt,
die Schale fällt,
Gewinn, Verlust
regiert die Welt.

Nürnberg, Hauptmarkt

Ausblick

Wenn wir einen Blick in die Medien werfen, um Aussagen über eine mögliche konjunkturelle Entwicklung in Deutschland, in Europa und der Welt zu bekommen, so werden wir inzwischen mit recht optimistischen Festlegungen konfrontiert. Man liest: »Der Aufschwung wird spürbar«, oder »Bereit zum Aufschwung«. Wie wir alle wissen, besteht ein Gutteil des Wirtschaftens auf Erwartungshaltungen, die eintreffen können oder auch nicht. Wir orientieren uns deshalb nicht an Sprechblasen, sondern an der Faktenlage.

Ein von den Wirtschaftsinstituten zu Beginn des Jahres 2004 prognostiziertes Wirtschaftswachstum von 1,7 % enthält im Vergleich zum Vorjahr einen Feiertagsbonus von 0,5 % durch weniger Feiertage und Brückentage. Die Riester-Rente/Gehaltsumwandlung, höherer Anteil an der Gesundheitsvorsorge, Tabaksteuer, Inflation nimmt den Bürgern, was die Steuerreform 2003 ab 1. Januar 2004 gibt. Ein starker Euro wird den Export bremsen, die Einfuhren jedoch verbilligen. Die Arbeitslosigkeit wird auf hohem Niveau verharren. Eine mögliche Konsumausweitung der Verbraucher durch Verringerung der Sparrate wird nur eine margina-



Ausbildung – für die WWG eine Selbstverständlichkeit: Mehr als 20 Prozent, das ist eine deutliche Sprache.

le Auswirkung auf zusätzliche Beschäftigung und damit Abbau von Arbeitslosigkeit haben. Die WWG orientiert sich deshalb an diesen wirtschaftlichen Parametern und nicht daran, wie es sein könnte.

Die Gesellschaft hat sich mit ihrem Unternehmenskonzept im Hinblick auf die bestehenden Zukunftsanforderungen eindeutig positioniert. Kontinuität und Seriosität des unternehmerischen Handelns ist unser Profil. Das gilt nicht nur für die Marktanforderun-

gen, sondern auch für die durch die Gesellschafter gesetzten Handlungsrahmen und die wohnungspolitischen Schwerpunkte. Zielsetzung des ganzheitlichen strategischen Ansatzes ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität und

kompetente Eigentumsverwaltung.

In der Hausbewirtschaftung wird die Gesellschaft auch künftig zur Steigerung der Ertragskraft zeitnah und marktgerecht Ertragspotentiale nutzen, Erlöschmälerungen reduzieren und die Mieterlöse mit einem aktiven Forderungsmanagement sowie aufgrund von Modernisierungsinvestitionen und bestandsergänzenden Maßnahmen weiter erhöhen.

Zur weiteren nachhaltigen Absicherung der Produktqualität im Wohnungsbestand wird die WWC ihre umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaß-

nahmen fortsetzen. Die jährlichen Investitionsvolumina orientieren sich dabei an dem im Unternehmenskonzept geplanten langfristigen Investitionsprogramm mit einem Gesamtbauvolumen von ca. 5,0 Mio. pro Jahr.

Auf der Grundlage dieser Prämissen wird die Gesellschaft mittel- und langfristig ein qualitatives Wachstum unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sicherstellen und Zukunftsrisiken wirkungsvoll begegnen. Daneben ist die Gesellschaft in der Lage, wesentliche Beiträge zur Stadtentwicklung sowie einen aktiven Beitrag zur Stabilisierung der Wohngebiete in Wetzlar zu leisten.

Die Gesellschaft erwartet auch für die nächsten Jahre positive Ergebnisse. Es sind deshalb derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Der Handel begehrt solche Leut
Bei denen sei Aufrichtigkeit
In Wort und Werk das Wohl vernimm
Auch Herz und Mund zusammen stimmt.

Nürnberg, Hauptmarkt



Gelungene Bestandspflege bereitet Freude: Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung sowie Mitarbeiter bei einer Besichtigung von sanierten Gebäuden in der Wohnstadt Am Sturzkopf 1 – 5

Jahresabschluss / Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva

	2003 EUR	2002 EUR
<u>Anlagevermögen</u>		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	<u>1.523,02</u>	<u>2.999,02</u>
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke mit Wohnbauten	68.697.145,66	70.345.652,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	622.323,10	652.575,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.755,69	246.517,73
	<u>69.600.080,45</u>	<u>71.261.601,28</u>
<u>Finanzanlagen</u>		
Beteiligungen	<u>55.168,39</u>	<u>55.168,39</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	93.973,03	75.541,46
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	133.621,09
Unfertige Leistungen	4.317.370,86	4.148.600,87
Andere Vorräte	161.722,54	136.196,68
	<u>4.618.271,22</u>	<u>4.539.164,89</u>
<u>Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	61.143,81	77.623,91
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	36.395,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.131,49	2.420,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.326,10
Sonstige Vermögensgegenstände	139.415,20	231.211,28
	<u>205.690,50</u>	<u>349.977,14</u>
<u>Wertpapiere</u>		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>39.840,80</u>	<u>13.893,63</u>
	<u>39.840,80</u>	<u>13.893,63</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.330,77</u>	<u>2.990,15</u>
Bilanzsumme	<u>75.184.360,85</u>	<u>76.886.250,20</u>
Treuhandvermögen	1.522.954,69	1.468.056,88

Passiva

	2003 EUR	2002 EUR
<u>Eigenkapital</u>		
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	<u>4.800.000,00</u>	<u>4.800.000,00</u>
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.450.000,00	1.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.041.324,68	7.031.831,92
	<u>21.305.188,40</u>	<u>21.245.695,64</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	404.455,21	188.652,76
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	26.509.643,61	26.234.348,40
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellung für Pensionen	249.031,00	254.594,00
Steuerrückstellung	81.005,91	0,00
Sonstige Rückstellungen	241.170,03	278.236,87
	<u>571.206,94</u>	<u>532.830,87</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.964.711,71	32.037.900,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	830.914,74	1.777.934,44
Erhaltene Anzahlungen	4.679.267,84	4.354.117,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.583,55	105.142,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440.101,61	502.581,62
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	11.033.891,88	11.287.340,69
Sonstige Verbindlichkeiten	35.538,51	54.053,10
davon aus Steuern: 20.456,33 (im Vorjahr: 21.919,98)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.090,68 (im Vorjahr: 30.424,32)		
	<u>48.025.009,84</u>	<u>50.119.070,93</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Vorausgezahlte Mieten	<u>78.500,46</u>	<u>0,00</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>75.184.360,85</u>	<u>76.886.250,20</u>
<u>Treuhandverbindlichkeiten</u>	<u>1.522.954,69</u>	<u>1.468.056,88</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2003 EUR	2002 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.503.743,31	13.410.042,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	146.500,00	145.718,00
c) aus Betreuungstätigkeit	59.837,77	62.487,06
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.826,45	3.030,05
	<u>13.711.907,53</u>	<u>13.621.277,73</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	35.148,90	-167.696,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	105.255,02	224.377,27
4. Sonstige betriebliche Erträge	93.717,16	99.684,33
	<u>13.946.028,61</u>	<u>13.777.643,26</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.019.481,65	7.733.327,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.993,23	70.718,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.414,32	1.404,60
R o h e r g e b n i s	<u>5.921.139,41</u>	<u>5.972.192,65</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.214.591,16	1.305.775,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 112.291,28 (im Vorjahr: 90.446,97 EUR)	366.455,09	356.446,77
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.479.398,63	2.593.015,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	451.229,25	514.223,05
9. Erträge aus Beteiligungen	2.206,74	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.264,33	37.430,73
	<u>1.443.936,35</u>	<u>1.242.369,42</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>903.095,00</u>	<u>1.024.157,05</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	540.841,35	218.212,37
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,91	0,00
14. Sonstige Steuern	5.380,23	4.934,77
J a h r e s ü b e r s c h u s s / J a h r e s f e h l b e t r a g	<u>454.455,21</u>	<u>213.277,60</u>
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>50.000,00</u>	<u>24.624,84</u>
B i l a n z g e w i n n	<u><u>404.455,21</u></u>	<u><u>188.652,76</u></u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von drei Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei der Bewertung des Sachanlagevermögens ist auf die Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital, Grundsteuern und eigene Leistungen des Regiebetriebes verzichtet worden. Aktiviert sind Architektenleistungen bei Grundstücken mit Wohnbauten gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bis einschließlich der Bezüge in 1990 nach der Restnutzungsdaueremethode unter Be-

rücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von

- 65 Jahren bei allen Mietobjekten.

Darüber hinaus ist bei 18 Objekten mit Flachdachkonstruktionen die Restnutzungsdauer auf 59 Jahre festgesetzt.

- 20 Jahre bei Garagen.

Bei den ab 1991 bezogenen Bauvorhaben wurde die degressive Afa-Methode gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt; ab dem Geschäftsjahr 1994 - mit Ausnahme der in 1997 erworbenen Objekte - wurden die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben.

Die in 1997 erworbenen Objekte wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten wurden ebenfalls nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Hier erfolgt ab dem Geschäftsjahr 1994

eine lineare Abschreibung von 4 %.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde bis 1997 linear bei Abschreibungssätzen von 20 % abgeschrieben. Ab 1998 angeschaffte Güter werden gemäß den gültigen AfA-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten enthaltenen Grundstücke ohne Bauten, Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen Bauten, unfertige Leistungen und die anderen Vorräte sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen sowohl der Verwaltung als auch des Regiebetriebes aktiviert. Dabei handelt es sich um Arbeitsstunden, die aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelt und als Betriebskosten berechnet sind. Das

Erfolg hat im Treiben der Welt,
wer Ruhe, Humor und Nerven behält.

Gmünden (Wohra),
Schafhofstraße

Reparaturmaterial ist zu den Anschaffungskosten bewertet; die Heizölvorräte sind unter Anwendung der FiFo-Methode errechnet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die in 2001 erworbenen eigenen Anteile sind zu Anschaffungskosten bewertet. In gleicher Höhe ist eine Rücklage für eigene Anteile im Eigenkapital ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellung ist zum Barwert unter Berücksichtigung der Richttafeln RT 1998 von Dr. Klaus Heubeck gebildet und basiert auf das versicherungsma-

thematische Gutachten vom 10. 02. 2004, das mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % errechnet wurde

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 245.564,49) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei »Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung« ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

*Ein Blütenmeer,
wie es reizvoller nicht sein kann:
Gabrielstraße in Niedergirmes*



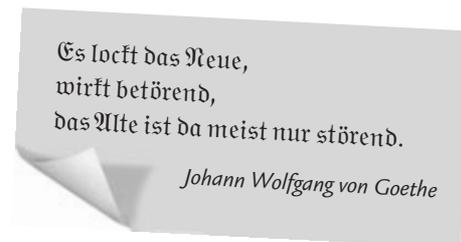
Entwicklung des Anlagevermögens per 31. 12. 2003

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK) EUR	Zugänge (+) EUR	Abgänge AHK (ur- sprüng- lich) EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Buchwert 31.12.03 EUR	Buchwert des Vorjahres EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensstände	8.237,63	615,96	0,00	7.330,57	1.523,02	2.999,02	2.091,96
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	115.512.692,40	711.308,71	1.160,00	47.525.695,45	68.697.145,66	70.345.652,45	2.358.655,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.157.782,37	0,00	0,00	535.459,27	622.323,10	652.575,10	30.252,00
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	0,00	0,00	0,00	16.856,00	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	840.259,12	106.202,17	1.692,37	681.013,23	263.755,69	246.517,73	88.399,17
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	117.535.827,52	818.126,84	2.852,37	48.749.498,52	69.601.603,47	71.264.600,30	2.479.398,63
Finanzanlagen							
Beteiligungen	55.168,39	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
	55.168,39	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
Gesamt	117.590.995,91	818.126,84	2.852,37	48.749.498,52	69.656.771,86	71.319.768,69	2.479.398,63

Umlaufvermögen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	61.143,81 (77.623,91)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.131,49 (2.420,33)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	139.415,20 (231.211,28)	0,00 (0,00)



Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind voraus gezahlte KFZ-Steuer und Versorgungsbezug ausgewiesen.



*Beranker
Portikus:
Pariser Gasse*

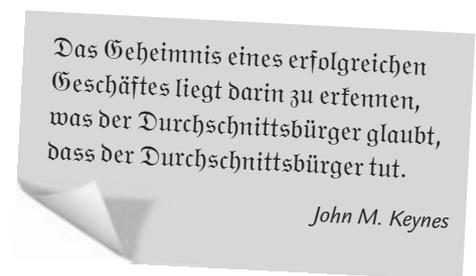
Gewinnrücklagen

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01. 01. 2003 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31. 12. 2003 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	1.400.000,00	50.000,00 JÜ	1.450.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn- rücklagen	7.031.831,92	9.492,76 GV	7.041.324,68
	<u>21.245.695,64</u>	<u>59.492,76</u>	<u>21.305.188,40</u>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2002 von EUR 9.492,76 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 05. 06. 2003.

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.



Sonstige Rückstellungen

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	
- Betriebskosten	155.000,00 EUR
- Prüfungsgebühren	22.620,00 EUR
- Steuerberatungskosten	5.000,00 EUR
- Urlaubsansprüche	53.276,34 EUR
- noch zu erwartende Kosten für aufgelassene Verkaufsobjekte	5.273,69 EUR
	<u>241.170,03 EUR</u>

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind ausschließlich für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel per 31. 12. 2003

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten	insgesamt (im Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr) EUR	1-5 Jahre (im Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr) EUR
gegenüber Kreditinstituten	30.964.711,71 (32.037.900,87)	1.264.267,52 (2.629.673,68)	2.989.715,91 (3.310.742,92)	26.710.728,28 (26.097.484,27)
gegenüber anderen Kreditgebern	830.914,74 (1.777.934,44)	129.166,40 (153.499,25)	274.734,38 (427.872,27)	427.013,96 (1.196.562,92)
aus erhaltenen Anzahlungen	4.679.267,84 (4.354.117,79)	4.679.267,84 (4.354.117,79)		
aus Vermietung	40.583,55 (105.142,42)	40.583,55 (105.142,42)		
aus Lieferungen und Leistungen	440.101,61 (502.581,62)	429.329,28 (460.585,87)	10.772,33 (41.995,75)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	11.033.891,88 (11.287.340,69)	252.067,52 (259.318,85)	969.633,11 (987.481,88)	9.812.191,25 (10.040.539,96)
sonstige Verbindlichkeiten	35.538,51 (54.053,10)	35.538,51 (54.053,10)		
davon aus Steuern: EUR 20.456,33 (im Vorjahr: EUR 21.919,98)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 14.090,68 (im Vorjahr: EUR 30.424,32)	<u>48.025.009,84</u> <u>(50.119.070,93)</u>	<u>6.830.220,62</u> <u>(8.016.390,96)</u>	<u>4.244.855,73</u> <u>(4.768.092,82)</u>	<u>36.949.933,49</u> <u>(37.334.587,15)</u>
Abgesichert sind:			EUR	(im Vorjahr) EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten			29.284.932,79	28.311.191,43
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten			1.596.550,82	3.644.559,43
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI			83.228,10	82.150,01
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern			828.358,28	1.772.821,52
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern			38.276,11	50.518,04
			31.831.346,10	33.861.240,43

(*) Im Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 11.033.891,88 (Vorjahr: EUR 11.287.340,69) sind dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit EUR 11.033.474,76 (Vorjahr: EUR 11.285.301,96) zugehörig.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen sind aus der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erkennbar und wurden allesamt im Inland erwirtschaftet.

In dem Posten »Sonstige betriebliche Erträge« der Gewinn-

und Verlustrechnung sind folgende außerordentliche Erträge enthalten: wesentliche periodenfremde bzw.

Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	EUR 43.182,66
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	EUR 47.975,01

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 404.455,21 eine Dividende von EUR 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von EUR 225.295,21 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen/Vermögen:

Es bestehen folgende Verpflichtungen:	
Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten	TEUR 1.523,0
Mietraten für Telefonanlage, z. Zt. jährlich	TEUR 8,3

Im Geschäftsjahr 2003 sind durchschnittlich 45 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen, davon:	
Geschäftsführer (davon einer nebenamtlich)	2
Angestellte (davon zwei halbtags und zwei im Erziehungsurlaub)	18
gewerbliche Arbeitnehmer	16
Auszubildende	3
geringfügig Beschäftigte	6
	<u>45</u>

Geschäftsführung

Helmut Sinn Geschäftsführer (hauptamtlich)
Sigbert Vogt Geschäftsführer (nebenamtlich)

Aufsichtsrat

Wolfram Dette Oberbürgermeister, Vorsitzender
Achim Beck Stadtrat, stellv. Vorsitzender
Bernhard Spiller Ltd. Geschäftsführer, stellv. Vorsitzender
Henny Baring Stadträtin
Wolfgang Borchers Stadtverordneter
Ruthild Janzen Stadträtin
Helmut Lieberwirth Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 1.725,00

Gesellschafter

Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

	TEUR	%
Stadt Wetzlar	4.234,0	88,21
Nassauische Heimstätte	245,0	5,10
eigene Anteile der Gesellschaft	321,0	6,69
	4.800,0	100,00

Wetzlar, den 26. 03. 2004

Die Geschäftsführer

H. Sinn

S. Vogt



Glockentürmchen: Reminiszenz einer baugeschichtlich interessanten Zeit

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jah-

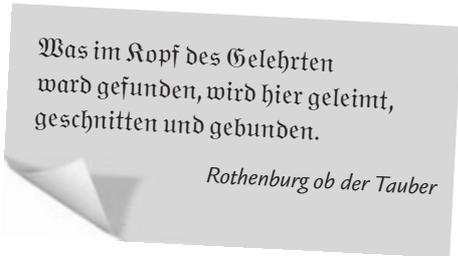
resabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 29. März 2004

WIBERA
Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Was im Kopf des Gelehrten
ward gefunden, wird hier geleimt,
geschnitten und gebunden.

Rothenburg ob der Tauber

Titelseite:

»Realisierte Planspiele«
Grundlegende Wohnumfeldverbesserung
in Niedergirmes, Hans-Sachs-Straße/
Hans-Breuer-Straße/Zelterstraße

Verantwortlich für den Inhalt:
Helmut Sinn, Geschäftsführer
Sigbert Vogt, Geschäftsführer

Fotos: Erwin Krimmel

Gesamtherstellung:
Wetzlardruck GmbH
35578 Wetzlar