



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



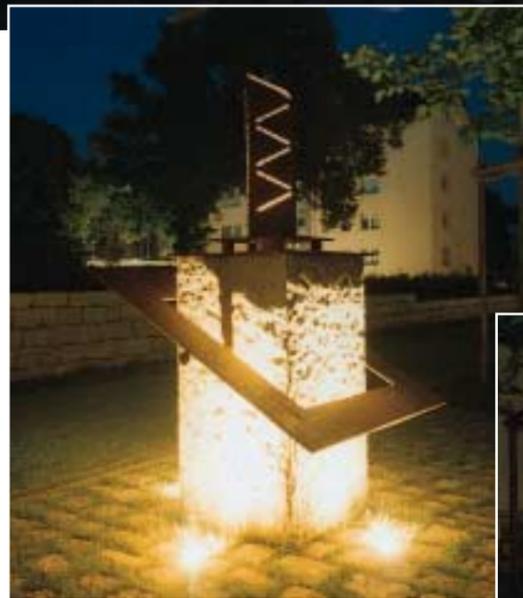
Geschäftsbericht 2004

Wir bauen auf und für die Zukunft



Skulpturen-Parcours in Niedergirmes:

▼ *Scheiben in verschiedenen Ebenen: Auf den Standpunkt des Betrachters kommt es an*



▼ *Umbrä: Kein Schatten ohne Licht*

▲ *„Alles wahre Wissen widerspricht dem gesunden Menschenverstand“ – eine nachdenklich stimmende Volksweisheit*



Für eine (er-)lebenswerte Stadt



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2004

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 – 9
Wohnungswirtschaftlicher Überblick	10 – 13
Bericht der Geschäftsführung	
Neubau und Vertrieb	14 – 15
Stadtsanierung / Kornmarkt 2	16 – 17
Modernisierung und Instandhaltung	18 – 25
Haus- und Wohnungsverwaltung	26 – 37
Rechtsangelegenheiten	38
Versicherungswesen	39
Fremdverwaltungen	40 – 41
Skulpturenpfad	42
Wussten Sie schon, dass	43
Personal und Organisation	44 – 45
Ereignisse im Jahresablauf	46 – 47
Bericht des Aufsichtsrates	48
Wirtschaftliche Lage	49 – 50
Ausblick	51
Jahresabschluss / Bilanz	52 – 53
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang	55 – 62
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	63
Impressum	64

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

**Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH**

Stadt Wetzlar

**Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main**

Aufsichtsrat

Wolfram Dette

Oberbürgermeister
Wetzlar

Aufsichtsratsvorsitzender

Achim Beck

Stadtrat
Wetzlar

Bernhard Spiller

Leitender Geschäftsführer
Nassauische Heimstätte Frankfurt/Main

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 . . .



Niedergirmes, ein Stadtteil im Umbruch: Die Häuser der WWG – in der rechten Bildhälfte – stechen hervor

. . . im Blickpunkt

Stand am 31. 12. 2004

Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	Mio. EUR
Bilanzsumme	74,18
Anlagevermögen	68,53
Gezeichnetes Kapital	4,80
Rücklagen	21,58
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	13,69
davon: Miet- und Pächterlöse	13,63
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	0,32
Wohnungsbestand	
Eigene Mietwohnungen	2.871 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	46
davon	
- im Büro	20
(davon 2 Personen im Erziehungsurlaub)	
- Auszubildende	4
- im Regiebetrieb	16
- geringfügig Beschäftigte	6

Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren, wenn wir auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2004 zurückblicken und Bilanz ziehen, so kommen wir zu einer sehr unterschiedlichen Bewertung. Die einen sprechen von einem verlorenen Jahr, die anderen von Aufbruch. Am besten ist es, wenn wir uns an den Fakten orientieren: Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Berichtsjahr um 1,6 %, was zu einem Teil auf mehr Arbeitstage durch die geringere Zahl der Feier- und so genannten Brückentage zurückzuführen ist. Das Wachstum in Deutschland wurde ausschließlich über den Export bewirkt, da die Schwäche der Binnennachfrage über das ganze Jahr hinweg andauerte. Der Übergang von der Stagnation im Jahre 2003 zu einer leichten Wachstumsphase im Jahre 2004 hat die Zahl der Arbeitslosen nicht sinken lassen, sondern von 4,5 Mio. Erwerbslosen im Herbst auf 5,2 Mio. Erwerbslose im Februar 2005 – teilweise bedingt durch die Hartz IV-Reform – noch erhöht.

Das Staatsdefizit stieg um 3,7 %; damit verletzte Deutschland zum dritten Mal nacheinander den Stabilitätspakt der Europäischen Union von 3 %. Die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen stagnierten auf niedrigem Niveau. Notwendige öffentliche Infrastrukturmaßnahmen unterblieben, weil die öffentlichen Haushalte über Transferzahlungen zu belastet sind. Das Vertrauen der Bevölkerung in die politisch Handelnden zur Bewältigung

der Strukturkrise in Deutschland ist nachhaltig gestört. Es wird nicht mehr konsumiert, sondern die Furcht vor dem Verlust des Arbeitsplatzes erhöht die Sparneigung der Bevölkerung weiter. Die Ausweitung der Europäischen Union am 1. Mai 2004 um 10 Mitgliedsländer führte nicht nur zu mehr Chancen beim Wachstum, sondern auch zu mehr Risiken bei der Beschäftigung, insbesondere für die Arbeitnehmer, die keine qualifizierte Ausbildung aufweisen.

Das Jahr 2004 war deshalb für Deutschland ein Jahr der Um- und Aufbrüche, wobei mit den meisten Reformen zu kurz gesprungen wurde; daran wird auch das Wirtschaftsjahr 2005 leiden, was schon heute abzusehen ist.

Werfen wir nun einen Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung und die des Wohnungs- und Immobilienmarktes hier in Deutschland. Die hinlänglich bekannte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht davon aus, dass die heutige Bevölkerung von ca. 82 Millionen Menschen bis zum Jahr 2050 auf ca. 75 Millionen abnehmen wird. Gleichzeitig wird aber die Zahl der Haushalte mindestens noch bis zum Jahr 2020 steigen.

Deutschland verliert Jahr für Jahr durch den natürlichen Altersungsprozess ca. 821.000 Menschen. Neu geboren werden jährlich ca. 712.000 Kinder, so dass die Todesfälle die Geburten um ca. 110.000 übersteigen. Wer soll Wachstum generieren, die Renten



Helmut Sinn, Geschäftsführer



Sigbert Vogt, Geschäftsführer

der Alten bezahlen, Immobilien kaufen oder mieten, wenn der Nachwuchs ausbleibt? Die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird den Anteil für Versorgungsleistungen am Sozialprodukt von heute 24 auf 39 % steigen lassen. Wer sein Geld für diese Leistungen ausgeben muss, dem steht damit

weniger Kaufkraft für Konsum und für die Nutzung bzw. den Kauf von Immobilien zur Verfügung.

Die bisherige Zuwanderung von Menschen u. a. aus Osteuropa dürfte zukünftig unseren Geburtenmangel nicht mehr ausgleichen, weil gerade in Osteuropa ein Wachstumsmarkt entsteht, der die Auswanderung bremsen kann. Das Zuwanderungspotential nach Deutschland wird in zwanzig Jahren im Nahen Osten oder in Afrika liegen. Unsere sozialen Strukturen werden dies aber wohl kaum verkraften, da die Integrationsfähigkeit dieser Menschen begrenzt sein dürfte.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Deutschland wird die bereits vorhandene Binnenwanderung von Ost nach West und von Nord nach Süd verstärken, mit großen regionalen Unterschieden. Das Bundesamt für Bauwesen nimmt an, dass bis zum Jahre 2020 in den neuen Bundesländern, im Ruhrgebiet, im südlichen Niedersachsen und im nördlichen Hessen die Bevölkerung stark zurückgehen wird. Herausgehobene Wachstumsregionen werden die Länder Bayern, Baden-Württemberg, das südliche Hessen und Teile von Westdeutschland sein.

In den vorgenannten Wachstumsgebieten wird der Wohnungs- und Immobilienmarkt Wachstumspotentiale schaffen, insbesondere auch durch die weitere Singularisierung und die damit verbundenen Haushaltsneugründungen.

Auch Mittelhessen konnte sich der gesamtwirtschaftlich schwierigen Entwicklung nicht entziehen. Die Probleme in der optischen Industrie, aber auch darüber hinaus in anderen Wirtschaftsbereichen wie der Baubranche, führten dazu, dass die Arbeitslosenzahlen von 8,7% auf heute 9,8% – innerhalb eines Jahres – stiegen. Anfang des neuen Wirtschaftsjahres 2005 liegen die absoluten Zahlen bei ca. 16.000 Erwerbslosen im Bezirk Wetzlar. Hinzu kommt noch, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt stagniert, weil kein Zuwachs bei der Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist.

Trotz dieser wenig erfreulichen Entwicklungen ist es der Gesellschaft gelungen, die gute Wettbewerbsposition unter den Anbietern von Wohnungen hier in Wetzlar und im Lahn-Dill-Kreis zu halten. Die Gesellschaft kann deshalb mit dem erzielten wirtschaftlichen Ergebnis sehr zufrieden sein, zumal dieses unter schwierigen Rahmenbedingungen erzielt wurde. Die Parameter, die zu dieser Feststellung führen, sehen wie folgt aus:

1. Wie auch in den Vorjahren war die Vollvermietung unserer 2.871 Wohnungen im Wesentlichen gesichert.
2. Die Zahl der Kündigungen ist jedoch – um nicht weniger als 30 – auf 210 im abgelaufenen Jahr gestiegen, wobei wir allerdings im vorausgegangenen Jahr 2003 mit 180 eine extrem niedrige Kündigungsrate hatten.
3. Wohnungsleerstand ist – außer modernisierungsbedingt – bei

der Gesellschaft noch kein Thema. Dies gilt eingeschränkt auch für Seniorenwohnungen.

4. Für die Modernisierung und Instandhaltung haben wir wiederum überdurchschnittlich hohe Finanzmittel eingesetzt, ohne Fremdmittel in Anspruch nehmen zu müssen.
5. Die Gesellschaft führt weiterhin nachhaltig außerplanmäßig Fremdmittel bei Banken/ Versicherungen zurück.
6. Der Markt im Bauträgergeschäft sichert – wie im Vorjahr – 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 Anlagevermögen die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes »Kornmarkt 2«. Dieses markante Gebäude am Kornmarkt soll als Museumserweiterung zu einem »Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik« umgebaut werden.

Des Hauses Zier ist Reinlichkeit
Des Hauses Ehr Gastfreundlichkeit
Des Hauses Glück Zufriedenheit
Des Hauses Segen Frömmigkeit

Bersrod



*Kirchstraße 2-14:
Umgestaltete
Außenanlagen,
veränderte
Wohnungsgrundrisse
sowie vorgeständerte
Balkone geben der
Liegenschaft ein neues
Gesicht*

8. Das Vertrauen der Eigentümer von 17 Gemeinschaften in die kompetente Verwaltung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bestätigt. Die Wert-erhaltung des anvertrauten Vermögens ist oberstes Ziel.
9. Die Gesellschaft ist größter Wohnungsanbieter 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.

Die vorgenannten Feststellungen führen zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss 2004 sich in der Kontinuität der Vorjahre bewegt. Risikobehaftete Geschäfte wurden nicht eingegangen, so dass

sich die Ertragsentwicklung weiter positiv gestaltete. Die Gesellschaft wird sich bei den unternehmerischen Entscheidungen auch weiter am Machbaren und nicht am Wünschenswerten orientieren.

Wenn wir nun am Ende des Geschäftsjahres 2004 einen Blick auf das vor uns liegende neue Geschäftsjahr 2005 werfen, um das Erfolgspotential der Gesellschaft richtig einzuschätzen, so orientieren wir uns am besten wiederum an der Faktenlage. Das Bruttoinlandsprodukt wird nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute voraussichtlich nur noch zwischen 1,0 und 1,1 % steigen, was ein Minus von 0,5 % – bedingt auch durch die geringere Zahl der Feier- und Brückentage im Jahr 2004 – ausmacht. Die Bundesregierung hält dagegen an ihrer Wachstumsprognose von 1,6 % fest.

Zum 1. Januar 2005 trat die so genannte Hartz IV-Reform in

Kraft, die zum Inhalt hat, dass ab diesem Zeitpunkt die Arbeitslosenhilfe- und Sozialhilfeempfänger zusammengeführt und über einen Topf alimentiert werden. Diese Umstrukturierung hat zur Folge, dass Arbeitsfähige aus diesen Bereichen wieder in der Arbeitslosenstatistik auftauchen. Anfang des Jahres 2005 hatte die Bundesrepublik ca. 5 Millionen Arbeitslose, wobei der Anstieg von 0,5 Mio. Arbeitslosen gegenüber Herbst 2004 etwa zur einen Hälfte auf saisonale/strukturelle Gründe und zur anderen Hälfte auf Hartz IV-Betroffene zurückzuführen ist; prozyklisch gefördert hat den Anstieg auch im 3. und 4. Quartal 2004 der deutliche Einbruch beim Wachstum. Die Konsumausgaben der Verbraucher sind weiter rückläufig, weil fehlendes Vertrauen in Politik und Wirtschaft und die Sorge um den Arbeitsplatz – die Horrorzahlen bei den Arbeitslosen verstärken diesen Trend – die Binnen-

konjunktur nicht anspringen lassen.

Mit dem noch gut laufenden Export transferieren wir nicht nur Güter, sondern auch Arbeitsplätze ins Ausland. Die Energiepreise werden weiterhin auf hohem Niveau verharren, weil China als Boomland zukünftig einen immens hohen Energiebedarf haben wird.

Lohnabschlüsse, die unterhalb der Inflationsrate von prognostizierten 2 % liegen, werden zwar zunächst unsere Wettbewerbsfähigkeit stärken, aber auch dazu führen, dass die verfügbaren Einkommen sinken; in die gleiche Richtung wirken hohe Energieausgaben für Wohnen und Verkehr. Hinzu kommen die steigenden Anteile der Bürger an den Sozialkosten und die sinkenden Renten. Neue Arbeitsplätze werden nur geschaffen, wenn wir mit unseren Lohnkosten noch wettbewerbsfähiger werden und wenn wir endlich dazu kommen, im Niedriglohnsektor mit staatlichen Zuschüssen geringer qualifizierte Erwerbslose wieder in die Produktion zu bringen.

Unser Land steht im Umbruch, wobei die eingeschlagene Kursänderung zu zaghaft ist; deshalb wird Deutschland noch länger brauchen, bis die Richtung wieder stimmt, das heißt Wachstum mit zusätzlichen Arbeitsplätzen belohnt wird. Was zu tun ist, weiß die

Politik, sie traut sich aber nicht, dies den Bürgern zu sagen, zuzumuten und umzusetzen.

Auf der Basis dieser Faktenlage und Analyse ist die Gesellschaft gut beraten, keine Luftschlösser zu bauen. Absolute Priorität hat – wie schon in den Vorjahren – die Fortführung der nachhaltigen Bestandspflege in den Wohnquartieren. Nachdem Mittelhessen nicht zu den Wachstumsgebieten – was die Bevölkerung angeht – gehören wird, wird der Wettbewerb um den Kunden Mieter weiter steigen.

Die Gesellschaft wird deshalb das Konzept der quartierbezogenen Modernisierung dergestalt fortführen, dass nicht nur die „Außenhaut“ der Gebäude, die Außenanlagen, sondern insbesondere auch die Wohnungen langfristiges attraktives Wohnen zulassen.

Unsere Leistung, die wir dem Kunden anbieten, setzt voraus, dass die notwendigen Mieterträge erwirtschaftet werden. Unsere Bestandsinvestitionen werden ausschließlich mit Eigenkapital finanziert, wobei es noch zusätzlich möglich ist, vorzeitig hochverzinsliche Darlehen abzulösen. Wir gehen diesen Weg der nachhaltigen Stärkung des Eigenkapitals nicht nur zur Stärkung der Gesellschaft im Wettbewerb. Wir zeigen auch, dass eine Politik der immer wäherenden Verschuldung nicht systemimmanent ist, sondern es auch

anders geht. Aufgrund der Marktgegebenheiten setzt die Gesellschaft nicht auf Expansion, Wachstum ist kein Selbstzweck, es macht nur Sinn, wenn die Kunden da sind und eine Rendite erwirtschaftet wird.

Das laufende Geschäftsjahr 2005 wird sich deshalb in der Kontinuität der Vorjahre entwickeln. Darauf können unsere Geschäftspartner, unsere Mieterinnen und Mieter, die Immobilienkäufer, unsere Handwerksbetriebe, unsere Gesellschafter, aber auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertrauen.

Über die Lage der Gesellschaft informieren wir Sie – wie Sie es seit Jahren gewohnt sind – in diesem Geschäftsbericht 2004 umfassend und korrekt. Er zeigt Ihnen, was wir bewegt haben und wo wir auch in Zukunft Erfolg haben wollen.

Für Ihr Interesse an unserem Unternehmen sagen wir Dank und verbleiben

mit den besten Grüßen

Helmut Sinn

Sigbert Vogt

März 2005

Wohnungswirtschaftlicher Überblick

Zahl fertiggestellter Wohnungen sinkt

Der Wohnungsbau in Deutschland bleibt weiter auf Talfahrt. Im laufenden Jahr 2005 werden von den Behörden voraussichtlich nur knapp 250.000 Wohnungen zum Bau genehmigt – rund 20.000 weniger als 2004. Das ist der tiefste Stand seit der Wiedervereinigung. Wie gut es der Bauwirtschaft noch vor einigen Jahren ging, zeigt ein Blick in die Statistik. 1997, also gerade mal vor acht Jahren, registrierte das Statistische Bundesamt rund eine halbe Million Baugenehmigungen; im Jahr 1994 waren es sogar über 700.000 Wohnungen, die neu errichtet werden sollten. Der Wert von 2005 liegt weit unter dem mittelfristigen Bedarf von 300.000 Wohnungen pro Jahr.

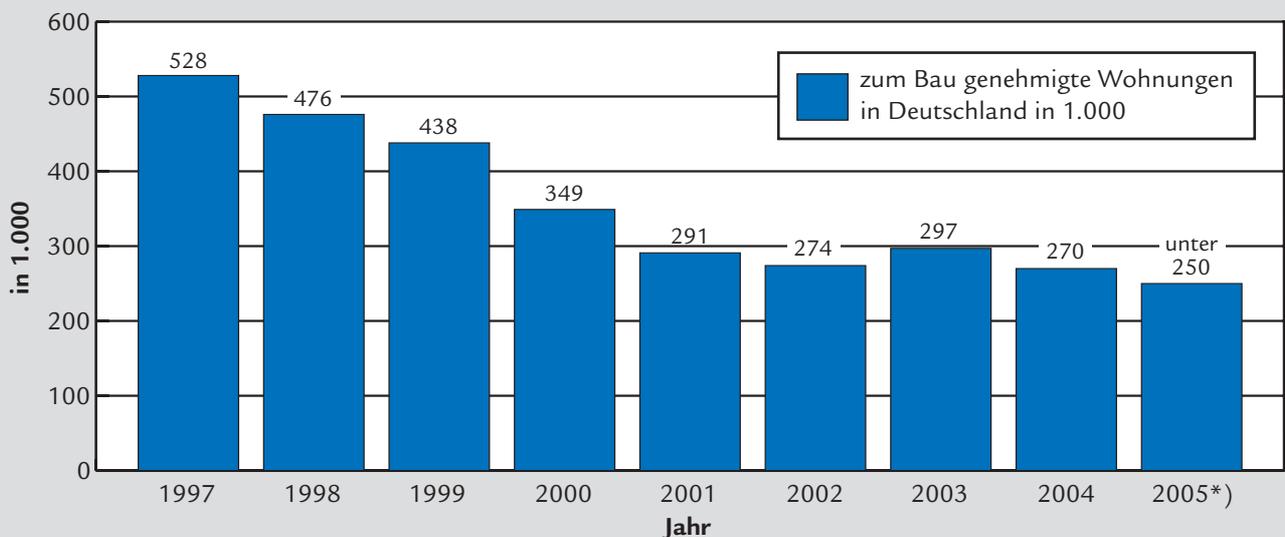
Der Wohn- und Immobilienmarkt

In Deutschland wird der Wohnungs- und Immobilienmarkt immer stärker geprägt von der Stagnation der Bevölkerungsentwicklung, der steigenden Lebenserwartung und damit der Alterung der Gesellschaft, der sinkenden Geburtenrate, der weiter ansteigenden Singularisierung der Haushalte und insbesondere von der wirtschaftlichen Entwicklung. Hinzu kommt eine ungebremsete Binnenwanderung in die Regionen, in denen Arbeitsplätze angeboten werden. Dadurch entstehen neue sektorale Wachstumsmärkte auf der einen Seite und das Schrumpfen ganzer Städte und Regionen auf der anderen. Die nachhaltigen Umwälzungen in unserem Lande

hinterlassen Spuren auf allen wirtschaftlichen Ebenen.

In prosperierenden Gegenden werden die hohen Immobilien- und Mietpreise knapp gehalten, während in wirtschaftlich schwachen Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit die Immobilienpreise weiter sinken werden, was auch für die Mieten gilt. Für all jene, die sich für den Erwerb einer Immobilie entscheiden, sind die heutigen Finanzierungsbedingungen hervorragend. Ein Darlehen von € 100.000,00 mit einem Effektivzins von ca. 4 % bringt im Vergleich zu Darlehen, die Ende der neunziger Jahre gewährt wurden, eine Zinsersparnis von ca. 3 %, das sind € 3.000,00 p. a. oder nicht weniger als € 250,00 monatlich. Für eine junge Familie Traumkonditionen, wenn bei der Immo-

Abwärtstrend im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt *) Prognose

lienentscheidung alle anderen zu prüfenden Faktoren stimmen.

Bei den Mehrfamilienhäusern bleibt die Mietentwicklung im Wesentlichen stabil, je nachdem, in welchen Regionen diese liegen. Die Rohrendite für Zinshäuser wird sich je nach Lage auf 7 bis 9 % erhöhen, was einer Nettorendite – also abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten – von 4 bis 7 % entspricht.

Neben den klassischen Kapitalanlegern werden die Käufer großer Wohnungspakete – als Immobilienfonds – den Markt bestimmen. Der enorm liquide Markt wird den Aufkauf ganzer Wohnungsbestände erzwingen, insbesondere dort, wo die öffentliche Hand sich aus finanziellen Gründen von Geschäftsanteilen trennen muss.



Zufriedene Gesichter bei Aufsichtsrat, Gesellschaftern, Mitarbeitern und Prüfer vor der Revitalisierungsmaßnahme Waldgirmeser Straße 26: Sinnvolle Investitionen sichern die Vermietung und damit ein gutes Betriebsergebnis

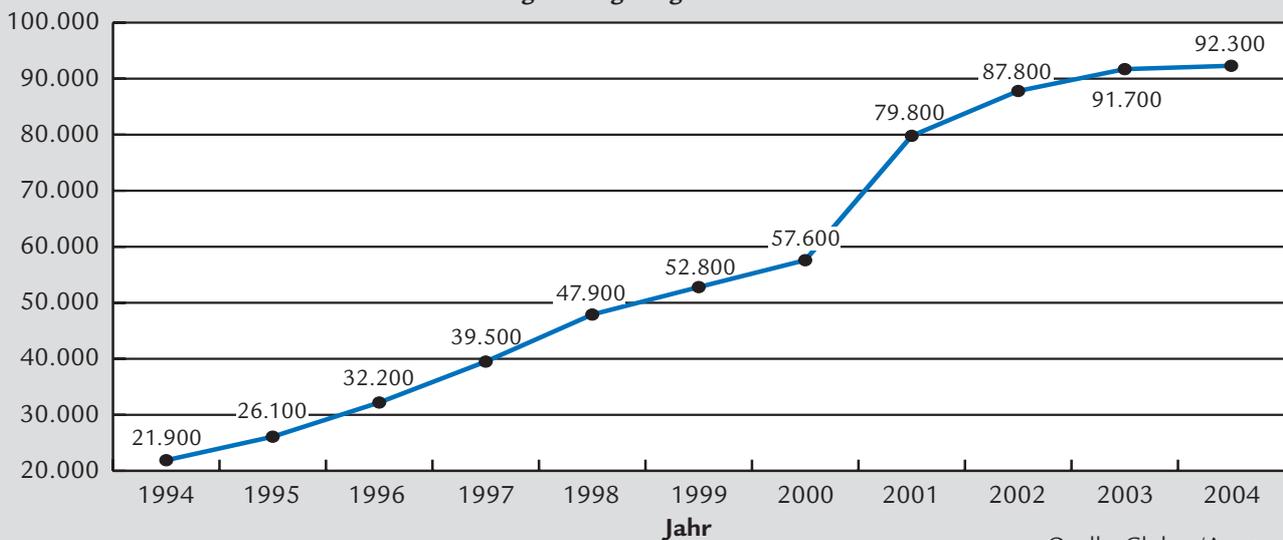
Immobilien-Zwangsversteigerungen

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2004 hat es 92.300 Zwangsversteigerungen gegeben. Von den 92.300 Zwangsversteigerungen

betrafen ca. 38 % oder ca. 35.000 Einheiten Eigentumswohnungen, ca. 28 % oder ca. 26.000 Einheiten Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser, ca. 25 % oder ca. 23.000 Einheiten Ein- und Zweifamilienhäuser, der Rest von ca. 9 %

Immobilien unter dem Hammer

Zahl der Zwangsversteigerungstermine in Deutschland



Quelle: Globus/Argetra

oder ca. 8.000 Einheiten Grundstücke und Garagen.

Für viele »Häuslebauer« in Deutschland wurde damit aus dem Traum von den eigenen vier Wänden ein Albtraum. Die Finanzpläne erwiesen sich nicht selten als Wunschdenken, die materielle Lebensgrundlage geriet aus den Fugen, die Immobilie ging verloren. Was bleibt, ist ein Schuldenberg, der über viele Jahre abgetragen werden muss. Besonders betroffen waren die neuen Bundesländer. Der Verkehrswert der Häuser, Wohnungen und Grundstücke, die »unter den Hammer« kamen, addierte sich zu über 18 Milliarden Euro.

Blumenzauber und Pflanzenpracht entlang einer neu angelegten Kalksandsteinmauer

Veränderte Rahmenbedingungen

Der städtebauliche Bericht der Bundesregierung geht unter Berücksichtigung der veränderten demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von folgendem stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarf aus:

1. Eine zukunftsfähige Stadtpolitik muss der Sicherung von funktionsfähigen urbanen Zentren und Quartieren gerecht werden, damit für Investoren die langfristige Werthaltigkeit ihres Investments gegeben ist.
2. Stadtpolitik muss in einem schlüssigen Konzept mit der Regionalpolitik verknüpft werden.
3. Aufwertung instabiler Stadtquartiere – Stichworte sind Segregation sowie Integration – durch gezielte Städtebauförderung.
4. Schaffung neuer Aufenthalts- und Erlebnisräume in den Wohn- und Stadtquartieren, damit die Attraktivität der Stadt gestärkt wird und Abwanderungsbewegungen ins Umland – insbesondere von jungen Familien – gebremst werden.
5. Anpassung der Infrastruktur an die Erfordernisse einer alternierenden Gesellschaft. Stärkung der eigenverantwortlichen Lebensplanung und -gestaltung.
6. Stärkung der Bau- und Stadtkultur als wichtiger Standortfaktor zur baukulturellen Identität der Städte trotz voranschreitender Deregulierung und Privatisierung.
7. Rückbau des Modernisierungstaus im älteren Gebäudebestand. Hierzu gehören insbesondere zukunftsfähige neue



Wohngrundrisslösungen für junges Wohnen, aber auch weitere Einsparung von Primärenergie.

- Die öffentliche Hand kann alleine eine zukunftsfähige Stadtentwicklung nicht mehr schultern. Private Investoren werden mehr und mehr in Partnerschaftsmodellen (Public-Private-Partnership) die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen durchführen.

Landesförderung von Wohnimmobilien

Das Land Hessen hat im abgelaufenen Wirtschaftsjahr Bauwillige nach Kräften finanziell unterstützt; Adressat waren insbesondere junge Familien, bei denen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden durften.

Auch im laufenden Geschäftsjahr wird das Land die Hessen-Darlehen für die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums in Höhe von zunächst € 28,0 Mio. bereitstellen. Das Fördervolumen je Einheit liegt zwischen € 80.000,00 und maximal € 115.000,00. Das so genannte Hessen-Baudarlehen wird zu 70 % über die Kreditanstalt für Wiederaufbau und zu 30 % vom Land Hessen bereitgestellt. Die Kreditzinsen liegen ca. 30 % unter dem Kapitalmarktzins, da das Land Hessen seinen Anteil zinslos bereitstellt. Zusätzlich bietet das Land Hessen für Bauwillige, die einen



Genießen mit allen Sinnen: Umgestaltung des Wohnumfeldes mit Aktionsbereichen, Skulpturen und Pflanzen zwischen Kirchstraße, Silcherstraße und Georg-Lauber-Straße



Vollständig neu gegliedert, hochwertig ausgestattet und für Niedergirmes eine nachhaltige Bereicherung: Innenhof Kirchstraße, Georg-Lauber-Straße und Silcherstraße

Anspruch auf Eigenheimzulage haben, ein Eigenheimzulage-Darlehen, das sich je nach Anzahl der Kinder zwischen € 36.000,00 und € 84.000,00 bewegt.

Für Gebrauchtimmobilien können zinsgünstige Bestandserwerbsdarlehen beantragt werden. Diese Art der Finanzierung ist eine Hilfe für Bauwillige in Ballungs-

zentren, für die ein Neuerwerb finanziell nicht möglich ist. Mit dieser Maßnahme soll die Eigentumbildung gestärkt und damit ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge von Bauwilligen geleistet werden. Es dient aber auch der heimischen Bauwirtschaft und dem Erhalt von Arbeitsplätzen in diesem Wirtschaftsbereich.

Bericht der Geschäftsführung

Neubau und Vertrieb

Bildung statt Beton

Weil es keine Wohnungsnot in Deutschland mehr gibt und die Zahl der Bundesbürger stagniert bzw. regional zurückgeht, ist eine weitere Wohnungsbauförderung im Rahmen der Eigenheimzulage nach Auffassung der Bundesregierung überflüssig.

Es mutet besorgniserregend an, mit welcher Oberflächlichkeit ein Wirtschaftsbereich abgetan wird, der zu den wichtigsten unserer Volkswirtschaft zählt. Im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft wird jährlich ein Volumen von weit mehr als 200 Milliarden Euro umgesetzt; dies entspricht umgerechnet 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

Selbstverständlich ist es ratsam, in die Bildung von Kindern zu investieren. Ebenso sinnvoll ist es, für ein kinderfreundliches Wohnumfeld zu sorgen und damit einen »Grundstein« zu legen, dass Kinder überhaupt geboren werden. Das Eigenheim ist die geeignete Wohnform für junge Familien mit Kindern. Hinzu kommt, dass Wohneigentum einen stabilisierenden Faktor unserer Gesellschaft darstellt. Wohneigentum ist »konsumtiv« und fördert zugleich das Verantwortungsbewusstsein für Finanzen. Wer Wohneigentum bildet, nimmt staatliche Leistungen in weitaus geringerem Umfang in Anspruch und belastet somit wesentlich geringer den Fiskus als die

Finanzierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Fakt ist aber auch, dass die staatliche Eigenheimzulage gerade noch ausreicht, um die Grunderwerbssteuer mitzufinanzieren.

Dass Deutschlands demographische Entwicklung mit einer zunehmenden Vergreisung der Bevölkerung sowie veränderte Familien- und Lebensformen großen Einfluss auf unsere Volkswirtschaft hat, ist mittlerweile jedem klar.

Darum ist es wichtig, jungen potenziellen Erwerbern von Wohneigentum insbesondere in der Familiengründungsphase eine Planungssicherheit zu geben, um vorgenannten Entwicklungen entgegenzuwirken. Für den Erwerb von Wohneigentum ist eine langfristige Planungssicherheit zwingend notwendig, denn die Wohneigentumsbildung beginnt nicht erst mit dem Erwerb, sondern bereits Jahre vorher mit der Eigenkapitalbildung.

Eine weit größere Bedeutung als der Neubau wird in Zukunft der Erwerb von Wohnungen und Häusern aus dem Bestand haben. Nachdem die verfügbaren Einkommen – insbesondere bei Durchschnittsverdienern – mittelfristig nur wenig – wenn überhaupt – steigen werden, ist der Erwerb einer Gebrauchtimmoblie eine gute Möglichkeit, für das Alter vorzusorgen. Hinzu kommt, dass die Nachkriegsgeneration hohe Immobilienvermögenswerte aufge-

baut hat, die nunmehr an die Erbgeneration weitergegeben werden.

Die veränderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die zunehmenden Anforderungen an Mobilität werden nach unserer Ansicht die zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohn- und Immobilienmarkt beeinflussen. Nicht nur die Tatsache, dass die Menschen insgesamt mehr Wohnraum benötigen, sondern auch das Bedürfnis jedes Einzelnen nach dem für ihn unabdingbaren Raum ist gestiegen. Die Zeit, die ein Mensch als Single – ob jung oder alt – verbringt, nimmt einen immer größeren Raum seiner Lebenszeit ein. Damit geht einher, dass immer mehr Singles nicht mehr nur Übergangsweise, sondern viele Jahre hinweg eine Wohnung alleine beziehen.

Andererseits wirken sich die sogenannten Patchwork-Familien sowie der zunehmende Bedarf an Zusatzverdienst – erwirtschaftet im häuslichen Arbeitszimmer – und das zusätzliche Zimmer für Betreuungspersonal in ihrer Weise auf die Wohnungsnachfrage aus.

Eine lang anhaltende Konjunkturschwäche, die Folgen der Globalisierung mit weiterer Arbeitsplatzverlagerung in Billiglohnländer und die Unsicherheit der Renten tragen dazu bei, dass ein Großteil unserer Bevölkerung verunsichert und in eine Abwartehaltung bei Konsum und Investition gera-



ten ist, die nur schwer zu durchbrechen ist.

Die Gesellschaft nimmt verantwortlich diese volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht nur zur Kenntnis, sondern stellt fest, dass diese uneingeschränkt auch auf den mittelhessischen Wohnungsmarkt, dort, wo sie tätig ist, zu übertragen sind. Die Vermarktung einer bestehenden Planung für zwei Doppelhäuser auf einem Grundstücksareal von ca. 1.200 m² Fläche in Lahnau-Atzbach konnte deshalb marktbedingt auch im laufenden Geschäftsjahr nicht realisiert werden.

Des Weiteren besitzt die Gesellschaft für den zweiten Bauabschnitt einer Senioren-Wohnanlage mit sechs Eigentumswohnun-

gen in Hermannstein eine Baugenehmigung, die aber mangels potentieller Kunden gleichfalls aus Marktgründen nicht realisiert werden konnte und damit verschoben werden musste. Ein weiteres bebaubares Grundstück mit einer Planung im Anlagevermögen besitzt die Gesellschaft in Wetzlar an der »Schönen Aussicht«.

Wir sehen im Augenblick auch für das laufende Geschäftsjahr 2005 nur geringe Chancen, dass eines der vorgenannten Projekte vom Markt aufgenommen wird. Die zur Verfügung stehenden Planungen werden dann realisiert, wenn die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt sich deutlich zum Besseren wenden sollten.

Modernisierte Liegenschaften und neu angelegte Außenanlagen: Untergasse 51 – 53

Die Treu und Redlichkeit
wird wohl am längsten gelten.
Warum?
Die wird nicht abgenutzt,
denn man braucht sie selten.

Fellingshausen (T)

Stadtsanierung

Kornmarkt 2 mit An- und Zwischenbau

Bereits im letzten Geschäftsbericht 2003 konnten wir berichten, dass die Gesellschaft das stadt-bildprägende Haus Kornmarkt 2, das noch im Eigentum der Stadt Wetzlar ist und unter Denkmalschutz steht, sanieren und mit einem Zwischenbau die Verbindung vom bestehenden Stadt- und Industriemuseum zum geplanten »Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik« herstellen wird. Ziel dabei ist es, nicht nur der heimischen optischen und feinmechanischen Industrie Präsentationsräume für ihre weltweit anerkannten Produkte zur Verfügung zu stellen, sondern damit gleichzeitig jedermann die Möglichkeit zu bieten, interaktiv, also erlebnisnah, diese Produkte in ihrer Funktionalität kennen zu lernen.



Die Bauvorbereitungen laufen auf Hochtouren. Das Bauschild für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Kornmarkt 2 mit Erschließungsbau

Damit die Planung sowohl der zukünftigen Nutzung als auch den Denkmalschutzanforderungen gerecht werden konnte, waren umfangreiche Konsultationen der Beteiligten – hier des Landesdenkmalamtes, der Stadt Wetzlar, des beauftragten Architekturbüros

Rohrbach und Schmees, der heimischen optischen und feinmechanischen Industrie sowie der Gesellschaft – notwendig.

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht nunmehr wie folgt aus:

- In dem zu sanierenden Gebäude Kornmarkt 2 werden im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss Präsentations- und Lageräume für Produkte der optischen und feinmechanischen Industrie geschaffen.
- Im Erdgeschoss wird ein Gastronomiebereich integriert, mit einem geplanten Anbau für Nebenräume.
- Neu erstellt wird ein Zwischenbau, der als gemeinsamer Eingangsbereich das »Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik« mit dem Stadt- und Industriemuseum verbindet.

Zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2005 konnte der Bauantrag bei der Stadt Wetzlar



Schon bald um eine Attraktion reicher: Das Stadt- und Industriemuseum mit Lottehaus wird um das »Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik« erweitert



Reizvolle Sanierungsaufgabe: Rückseite des Gebäudes Kornmarkt 2 (rechts) und Lottehof mit Stadt- und Industriemuseum (links)

eingereicht werden, wobei nachbarrechtliche Belange gebührende Berücksichtigung zu finden hatten.

Das Projekt wird Kosten von ca. € 4,0 Mio. verursachen. Die Europäische Union stellt Fördergelder im Rahmen von Struktur-Förderungsmaßnahmen bereit. Weitere Mitfinanzierer sind die Stadt Wetzlar sowie die Gesellschaft selbst. Die Gesellschaft wird als Bauträger ein steuerliches Optionsmodell auflegen, um die Restfinanzierung abzusichern.

Die Gesellschaft tritt als Investor auf und vereinbart mit dem Kontingenträger – der Stadt Wetzlar – einen Modernisierungsvertrag sowie einen Erbbaurechtsvertrag. Die Anmietung des geplanten Objekts – mit Ausnahme des Erdgeschosses Kornmarkt 2 – wird durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) der Stadt Wetzlar erfolgen, die ihrerseits wiederum Untermietverträge mit den zukünftigen Nut-

zern, der heimischen optischen und feinmechanischen Industrie, abschließt. Die Gesellschaft wird den geplanten Gastronomiebereich im Erdgeschoss des Gebäudes Kornmarkt 2 selbst vermarkten und einen geeigneten Betreiber auswählen.

Das Projekt, das – Stand heute – bis zum Jahresende 2006 fertig gestellt sein soll, wird nachhaltig nicht nur den Platz am Kornmarkt deutlich aufwerten, sondern auch dem schönen Museumsinnenhof einen weiteren positiven Akzent geben. Da die Stadt Wetzlar gleichzeitig die seit Jahren anstehende Neugestaltung des Kornmarktes in Angriff nimmt, ist nach Fertigstellung beider Baumaßnahmen eine deutliche Aufwertung dieses Quartiers in der Oberstadt Wetzlars erreicht.

Teile einer alten Mauer sind in die Maßnahme Kornmarkt 2 zu integrieren



Dringender Handlungsbedarf am städtischen Gebäude Kornmarkt 2, das zuletzt das städtische Jugendamt beherbergte



Modernisierung und Instandhaltung

Bei heute stagnierenden und morgen zurückgehenden Bevölkerungszahlen – auch in Mittelhessen – wird mittelfristig die Bevölkerungsentwicklung dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt nicht mehr wächst. Der weiter steigenden Singularisierung der Menschen, die mit Haushaltsgründungen einhergeht, steht eine deutliche Nachfrageschwäche nach mehr Wohnflächen – bedingt durch sinkende Realeinkommen – gegenüber. Die sich verändernden Marktgegebenheiten führen zu einer veränderten Nachfrage bei schärfer werdendem Wettbewerb.

Der Fokus der Gesellschaft liegt deshalb auf der Qualitätssicherung von zukunftsfähigen Wohnungsbeständen. Die Verbesse-

rung des Wohnkomforts muss einhergehen mit der Schaffung von attraktiven Wohnquartieren, um die Kundenbindung zu festigen. Hohe Kundenzufriedenheit stärkt die Identifikation mit dem Unternehmen, verhindert hohe Fluktuation und den Leerstand von Wohnungen. Wohnquartier- und damit Stadtgestaltung wird auch weiterhin ein wesentliches Element der Geschäftspolitik der Gesellschaft sein, damit im schwieriger werdenden Wohnungsmarkt der Wettbewerbsvorsprung weiterhin gesichert bleibt.

Die seit Jahren praktizierte nachhaltige Wohnungsbestandspflege im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung zeigt Wirkung. Mit der Fortführung und Intensivierung der Wohnungsvoll-

und Wohnungsteilmodernisierung wurde der eingeschlagene Weg dauerhafter Sicherung und deutlicher Verbesserung der Vermietbarkeit fortgeführt. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde erkennbar, dass sich die sehr hohe Anzahl von umfassenden Wohnungsmodernisierungen der vorhergehenden Jahre fortsetzte. Zum Jahresende waren in nicht weniger als 299 Wohnungen Voll- und Teilmodernisierungen ausgeführt worden. Das sind rund 10,8 % unseres gesamten Wohnungsbestandes.

Parallel dazu investierte die Gesellschaft hohe Finanzmittel in die zukunftsorientierte Neugestaltung von Außenanlagen. Unser Konzept geht von einer Vernetzung ganzer Wohnquartiere dort aus, wo wir einen großen zusammenhängenden Wohnungsbestand haben, wie in Niedergirmes, Dalheim, in der Wohnstadt oder im Winkel. Die Freiraumgestaltung ganzer Wohnquartiere steht unter der Rubrik »Wohnen und Zusammenleben«. Jung und Alt sollen sich in unseren Außenanlagen begegnen, kommunizieren und sich wohl fühlen. Dabei müssen die Erlebnisräume so interessant geschaffen sein, dass es sich lohnt, in ihnen zu verweilen. Wir haben deshalb unsere alten, eintönigen Grünanlagen – dort, wo es sinnvoll ist – zu Gar-



*Ein Ensemble geschützter Architektur
erstrahlt in neuem Glanze:
Kirchstraße 2 – 14*

tenanlagen mit integrierten Spiel- und Sitzplätzen umgestaltet sowie Skulpturen aufgestellt. Die hierbei verwendeten Materialien kommen aus der heimischen Buderus-Guss-eisen-Industrie, die vor dem Abbau des letzten Wetzlarer Hochofens von vielen unserer heute betagten Mieter noch gefertigt worden waren. Diese Eisen-Guss-Skulpturen werden nachts beleuchtet und geben unseren Wohnquartieren ein besonderes Ambiente.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft € 5,89 Mio. investiert. In den Jahren 2005 und 2006 belaufen sich die Planansätze jeweils auf ca. € 4,95 Mio.

Kirchstraße 2 – 14

Seit Jahren investiert die Gesellschaft hohe Mittel in Niedergirmes zur Aufwertung des Stadtteils und

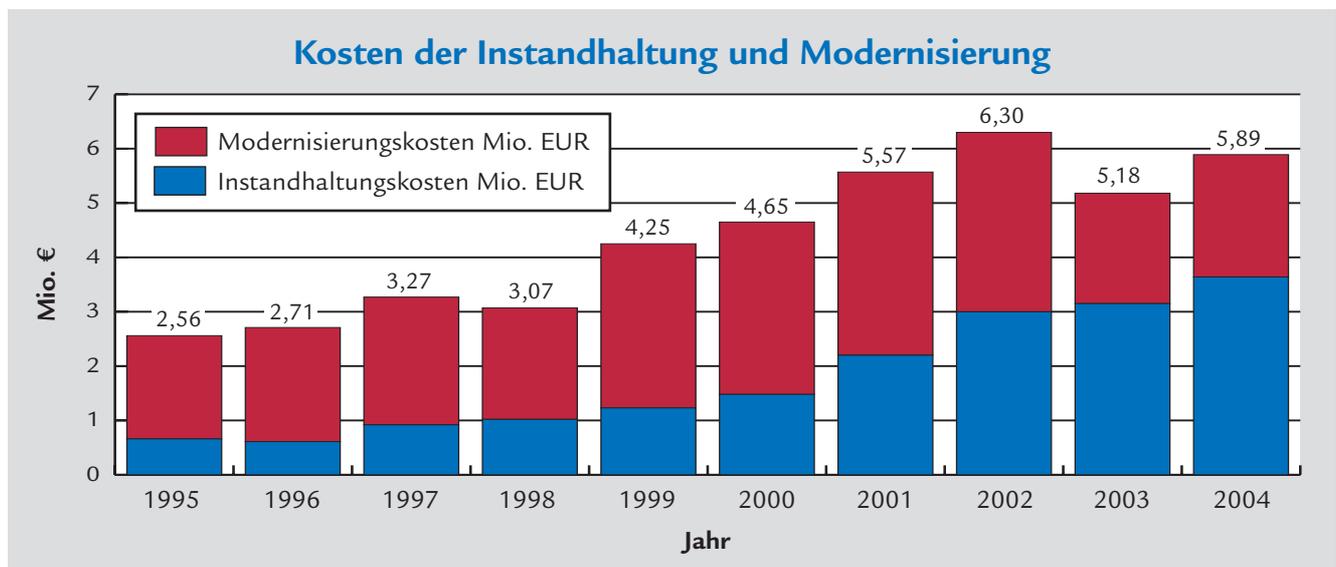


Der Innenhof des Wohnquartiers Kirchstraße, Georg-Lauber-Straße und Silberstraße lädt die Bewohner zu Ruhe und Entspannung ein

der Wohnquartiere. Mit der Fertigstellung der Häuser und Außenanlagen in der Kirchstraße 2 – 14 wurde ein weiterer wichtiger Beitrag zur Stadtgestaltung vollendet.

Bei dem unter Ensemble-Schutz stehenden Wohngebäude mit insgesamt 32 Wohnungen wurde die gesamte Dachfläche (1700 m²) mit Betondachsteinen und die Gauben- und Giebelflächen mit

Naturschiefer (400 m²) neu eingedeckt. Die Hoffassade und die Straßenfront im Bereich 12 – 14 erhielten neue Dachgaubenkonstruktionen mit einem Austritt zu den neuen vorgeständerten Aluminiumfertigteilbalkonen. Der Dachstuhl musste in vielen Bereichen aus statischen Gründen konstruktiv verstärkt bzw. überarbeitet werden.



Niedergirmes: Wohnquartiere im Umbruch »Soziale Stadt« einmal anders – von der Gesellschaft für die Gesellschaft finanziert

In der folgenden Bilderserie wollen wir Ihnen optische Eindrücke verschaffen, wie Stadtquartiere zukunftsfähig gestaltet werden können.

Wohnquartier: Kirchstraße 2 – 14, Georg-Lauber-Straße 1 – 3,
Silcherstraße 5 – 7
Baubeginn: 2003 / Baufertigstellung: 2004

Der Innenhof: Neu geschaffene Terrassen mit Hochbeeten markieren die Mitte des neuen Wohnquartiers. Eine Boule-bahn mit angrenzendem Spielplatz und Ruhebänke laden zum Verweilen ein. Die den Zugangsweg begleitenden Skulpturen, die nachts beleuchtet sind, prägen die neu geschaffene Außenanlage.



Einst im Straßenbau verwendet: alte Spundwand als gestalterisches Element einer reizvollen Anlage

*Worte sind nicht immer
wie Schall und Rauch*



Eine Welt auf sicherem Fundament



Das Rednerpult – nicht für schlaue Sprüche, sondern zum Aufruf für tätiges Handeln



Schall und Rauch ist da, wo Nachhaltigkeit fehlt

Wohnquartier: Hans-Sachs-Straße 16 – 18, 20 und 26 – 28, Hans-Breuer-Straße 4 – 6,
Zelterstraße 1 – 3
Baubeginn: 2000 / Baufertigstellung: 2002

Wir erinnern nicht ohne Zukunftsgedanken – zwei Jahre nach der Baufertigstellung – daran, wie sich das Wohnquartier jetzt darstellt. Unseren Wohnbesitz in Niedergirmes wollen wir mit einer Skulpturen-Allee verbinden. Beide Wohnquartiere bilden hierbei wichtige Bezugs- und Orientierungspunkte. Ziel dabei ist es, »Wohnen und Arbeit« miteinander zu verknüpfen. Bis Ende der 80er Jahre wurde in Niedergirmes Eisenerz verhüttet. Viele der Arbeiter, die im nahen Eisenwerk beschäftigt waren, wohnen heute noch in den zum Arbeitsplatz nahen Wohnungen der Gesellschaft. Im Skulpturen-Park wird sichtbar, was unsere Mieter im Eisenwerk geschaffen haben.



Zukunftsträchtig herausgeputzt: Das Gebäude Hans-Sachs-Straße 16 – 18 hat auch Solartechnik im Rahmen einer Gemeinschaftsaktion mit der Buderus Heiztechnik GmbH erhalten



Umfassende Wohnhaussanierung mit Vollwärmeschutz und Neueindeckung. In die Fassadengestaltung sind vorgeständerte Balkone und Terrassen einbezogen worden: Hans-Sachs-Straße 22, 24 und 26



Kunst und Wohnen – kein Widerspruch: Blickfang aus Turbinenteilen, Kesselgliedern und anderen Guss-erzeugnissen, von der heimischen Schwerindustrie gesponsert



Hans-Sachs-Straße 20: Der Kiosk als Bindeglied zwischen Kunde und Unternehmen, als Treffpunkt und Teil der Nahversorgung

Mit dem Einbau der neuen Zentralheizungsanlagen in Brennwerttechnik konnten in allen Wohnungen die alten Öfen und Etagenheizungen demontiert werden. Bei dem Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung stellte man in der Kirchstraße 12 – 14 fest, dass das gesamte Leitungsnetz marode war. Deshalb mussten alle 11 Bäder komplett erneuert werden; hinzu kamen weitere 7 Bäder in den anderen Hauseingängen. Die Wohnungen in den Dachgeschossen mussten komplett entkernt und gemäß des neuesten Standes der Technik gedämmt und neu ausgebaut werden. Die Wohnungsgrundrissgestaltung konnte dabei nachhaltig verbessert werden.

Die Fassadenneugestaltung – insbesondere der Anstrich sowie die Dacheindeckung und die Eingangsbereiche – erfolgte in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Im Hofbereich erhielten alle 24 Wohnungen einen Aluminiumfertigteilbalkon mit Werksteinbelag. Die 8 Wohnungen im Erdgeschoss wurden mit Terrassen ausgestattet.

Der Hofbereich hinter der Kirchstraße wurde mit abgestuften Hochbeetbereichen, Rasenflächen, einem Spielbereich, einer Boule-Bahn mit Bänken und beleuchteten Skulpturen umgestaltet. Die Bepflanzung lässt nunmehr den gesamten Hofbereich in der warmen Jahreszeit in Blütenpracht erstrahlen. Die positive Resonanz der Mieter und auch neuer



Revitalisierungsmaßnahme Waldgirmeser Straße 20: Von dem ehemals städtischen Einfachsthaus zum Wohngebäude mit gehobenem Standard

Kunden bekräftigt die Wirkung der getätigten nachhaltigen Umgestaltung und Verschönerung des Wohnquartiers. Die Kosten der Baumaßnahme betragen rd. € 1,21 Mio.

Waldgirmeser Straße 20

In der Waldgirmeser Str. 20 wurde das Dach neu eingedeckt, der Dachboden gedämmt, zwei kleine Fensteraustritte abgeschnitten, die Fassadendämmung ergänzt und die Fassade neu gestrichen. Im Innenbereich wurden vier kleine Wohnungen zu zwei Wohnungen zusammengelegt, komplett modernisiert und mit zwei Aluminiumfertigteilbalkonen versehen. Zu allen neun Wohnungen wurden neue Stromleitungen verlegt und dabei das gesamte Verteilungsnetz ausgetauscht. Die Wohnung im Untergeschoss erhielt eine Terrasse mit einer neuen Zugangstür. Das Gasleitungsnetz wurde saniert. Im Außenbereich wurde der Hauseingangsbereich umgestaltet, im Hofbereich der

hintere Zugangsweg und die Beetfläche am Haus neu gestaltet. Im Geschäftsjahr 2004 wurden € 180.000,00 investiert.

Waldgirmeser Straße 26

Nach der Umsetzung der letzten Mietpartei im Herbst 2004 konnte mit der umfassenden Modernisierung der Liegenschaft begonnen werden. Im Außenbereich wurde der Keller freigelegt, eine Isolierung aufgebracht und eine Drainage eingebaut. Der bisherige Zugang im Kellergeschoss wurde verschlossen und im Treppenhaus der neue Eingang im Erdgeschoss vorbereitet. Das Haus wurde komplett entkernt, alle Wohnungen erhalten neue Grundrisse. Eine Wohnung im Dachgeschoss wird neu geschaffen. Alle Wohnungen werden mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet. Die Kosten für das Geschäftsjahr 2004 betragen rd. € 95.000,00. Die umfangreichen Arbeiten wurden im neuen Geschäftsjahr als Winterbaustelle fortgeführt.

Uhlandstraße 1

Die grundlegende technische Erneuerung des Aufzuges im Hochhaus mit 9 Stockwerken und insgesamt 52 Wohnungen wurde in den Sommerferien problemlos realisiert. Der Antrieb, die Steuerung, die Bedienung, die Schachttüren auf allen Etagen und die Kabine wurden erneuert. Die neuen Teleskoptüren und die Kabine sind jetzt behindertengerecht ausgeführt worden und Teil der für das Jahr 2005 geplanten behindertengerechten Umgestaltung des Eingangsbereiches. Die neuen Rahmen der Aufzugstüren auf den Etagen wurden abgemauert und nach der TÜV-Abnahme farblich passend zur Treppenhausgestaltung angelegt. Die Nutzungsunterbrechung der Anlage für drei Wochen war abgestimmt und mit Hilfsangeboten für ältere Mieter organisiert. Die Nutzerfreundlichkeit und Betriebssicherheit der neuen Anlage ist von unseren Kunden sehr positiv angenommen worden. Es wurden bisher ca. € 120.000,00 investiert.

Berliner Ring 96 – 98

Die Sanierung des Flachdachbereiches mit der Aufbringung einer

zusätzlichen Dachdämmung der Häuser wurde abgeschlossen. Bei den Arbeiten wurde nach Freilegung der Anschlüsse zum Aufzugsmaschinenraum entschieden, diesen Fassadenbereich gleichzeitig mit zu sanieren. Das aufgehende Mauerwerk erhielt eine Zinkblechverkleidung. Die Kosten für diese Baumaßnahme beliefen sich auf € 80.000,00.

Moderne Heizungen

Die vorgesehene Anzahl von 9 Heizungsanlagenerneuerungen konnte planmäßig realisiert werden. Es wurden sieben Anlagen erneuert und zwei Anlagen in einer

Liegenschaft neu eingebaut. Betroffen waren die Häuser in der Uhlandstr. 6 – 8, Taunusstr. 19 – 21, Volpertshäuser Str. 2 – 6, Taunusstr. 42 – 46, Hans-Sachs-Str. 22 – 24, Taunusstr. 48 – 52, Hans-Sachs-Str. 26 – 28 sowie zwei Anlagen in der Kirchstr. 2 – 14. Es wurden Brennwertheizungen mit Kaskadenschaltung bzw. Brennwertkessel eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Die neuen Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden dadurch erfüllt; für diese Häuser ist damit die Voraussetzung für weitere Energieeinsparung gegeben. Die Kosten der Heizungsmodernisierung beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 235.000,00.



Unser Unternehmensleitbild: Wir nehmen es zum Wohle unserer Kunden ernst!



Lavendel, wolkenloser Himmel und Farben des Südens, für ein Bild aus der Provence fehlen nur noch Zypressen: Hans-Sachs-Straße / Gabrielstraße

Breitbandverkabelung

Die Erneuerung des gesamten Breitbandkabelnetzes im Wohngebiet »Im Winkel« ist abgeschlossen. Mit einem Investitionsvolumen von 80.000,00 € wurden 303 Wohnungen mit neuen Breitbandkabelanlagen versehen und anschließend an das neue Kabelnetz der Firma ewt (ehemals 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, 20 Programme im Fremdsprachenpaket VISAVISION und 33 Radioprogramme in bester Qualität empfangen werden. 26 Satellitenschüsseln, die vor der Fertigstellung an unseren Häusern

angebracht waren, sind zwischenzeitlich demontiert.

Instandhaltung

Die notwendigen Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel sind auch im Geschäftsjahr 2004 gegenüber den Vorjahren auf gleich hohem Niveau geblieben. In 299 Wohnungen wurden Wohnungsvollmodernisierungen und -teilmodernisierungen durchgeführt. In 81 Wohnungen wurden Vollmodernisierungen mit Baderneuerung, in 201 Wohnungen Teilmodernisierungen und in 17 Wohnungen Badmodernisierungen vorgenommen. Das Investitionsvolumen für diese Aufgaben betrug rd. € 1,8 Mio. Als größerer Posten fiel das Hochhaus im Schwalbengraben 1 – 3 ins Ge-

wicht, wo in gekündigten Wohnungen das Hohlliegen von großen Putzflächen festgestellt wurde, was zusätzliche Kosten von € 50.000,00 verursachte. In der Gabrielstr. 10 – 14 und in der Bredowstr. 14 – 18 konnten Mieterwechsel in sechs Wohnungen dazu genutzt werden, um die Grundrisse durch den Abriss von Schornsteinen und Wänden nachhaltig umzugestalten. Es ist festzustellen, dass gekündigte Wohnungen von älteren und langjährigen Mietern nur nach aufwendigen Modernisierungen vermietbar sind, da hier während der langen Mietdauer keine grundlegenden Sanierungen möglich waren. So entsprechen die Elektroinstallationen beispielsweise hier nicht mehr dem neusten Stand der Technik, so dass kostenintensive Nachrüstarbeiten notwendig sind.

Bei den Kleinreparaturen (Bodenbelagsausbesserungen, Sprechanlagen, Sanitärbereiche, Türaustausch etc.) ist das geplante Investitionsvolumen voll beansprucht und umgesetzt worden.

Sicherheits-Check

Im Geschäftsjahr 2004 wurde erstmalig die Sicherheitsbegehung aller Häuser und Liegenschaften ausgeführt. Die Mitarbeiter der technischen Abteilung verfügen nun über eine umfassende Dokumentation aller relevanten Bauteile der Gebäude. Mit der eingesetzten Soft- und Hardware konnte

diese Aufgabe zeitnah erfüllt werden.

Alle sicherheitsrelevanten Reparaturen wurden sofort beauftragt. Es wurden Schornsteinköpfe abgerissen, Fassaden ausgebessert, Dachflächen repariert, Brandschutztüren ausgetauscht, die Elektroinstallation in Allgemeinräumen erneuert etc. Diese umfangreiche Kontrolle und Dokumentation schützt die Gesellschaft vor haftungsrechtlichen Risiken. In diesem ersten Jahr der systematischen Begehung sind zusätzliche Arbeiten und Kosten angefallen. Die Begehungen werden von unseren Mitarbeitern künftig einmal jährlich durchgeführt. Damit ist gewährleistet, dass in der Zukunft die Qualität unserer Häuser auch in »versteckten« Bereichen nachhaltig verbessert und insbesondere den Sicherheitserfordernissen Rechnung getragen wird.

Regiebetrieb

Im Frühjahr und im Herbst haben unsere Mitarbeiter im Gartenbereich wiederum viele Bäume und Sträucher gepflanzt, Eingangsbereiche neu gestaltet, Ruhezone mit Bänken geschaffen sowie Spiel- und Wäschetrockenplätze neu angelegt. Es wurden Pflanzen im Wert von € 30.000,00 gesetzt. Die Aufwertung, die Verschönerung der Außenanlagen, erfordert eine fachkundige, intensive Pflege, die unsere Gartenmitarbeiter kompetent über das ganze Jahr hinweg abwickeln. Unsere Mitarbeiter im technischen Bereich des Regiebetriebes, die Hausmeister, konnten die so genannten Kleinreparaturen, d. h. Objektaustausch im Sanitärbereich, den Elektro-Check, die Rollladen- und Fensterinstandsetzungen etc. zuverlässig und zeitnah ausführen. Der notwendige Materialeinsatz für diese Arbeiten blieb im geplanten Kostenrahmen.

Fazit

Die umfangreichen Modernisierungen und Umgestaltungen der WWG-Liegenschaften sowie die Schaffung neuer »Erlebnissräume« für unsere Kunden sind für die Gesellschaft wichtige Beiträge zur Mitgestaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes.

Die getätigten Investitionen gewährleisten der Gesellschaft nicht nur die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen und eine hohe Kundenzufriedenheit, sondern auch die notwendige langfristige Ertragssicherung.

Die Gesellschaft hat damit ihr eigenes Projekt »Soziale Stadt«, das neue soziale Brennpunkte weitestgehend verhindert, also Wohnquartier- und Stadtgestaltung im Interesse unseres Hauptgesellschafters, sachgerecht abgewickelt. Wir setzen Akzente.



*Fleißige Mitarbeiter des Regiebetriebes im winterlichen Einsatz:
Unsere Kunden wissen es zu schätzen*



Henry Schulz, Leiter des Regiebetriebes, bei einer technischen Abnahme

Haus- und Wohnungsverwaltung

Die demographische Entwicklung in der Bundesrepublik und in allen anderen Industriestaaten ist von einer starken Zunahme der älteren Bevölkerung gekennzeichnet, der immer weniger junge Menschen gegenüberstehen. Ende 2002 waren 17,4 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter, bis zum Jahr 2010 wird ihr Anteil auf 20 % steigen. Im Jahr 2040 wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen in Deutschland bei einem Bevölkerungsanteil von etwa 30 % den vorläufigen Zenit ihrer Zunahme erreicht haben. Dies wird wesentlich durch sinkende Geburtenraten verursacht. Vor dem Hintergrund dieses demographischen Wandels wird das Wohnen im Alter zukünftig ein Wachstumsmarkt sein, der vielfältige Angebote für zunehmend anspruchsvollere Kunden bereitstellen muss.

Diese Erkenntnis ist für die Wohnungswirtschaft in zweierlei Hinsicht von Bedeutung: wegen des Altersaufbaues zum einen und zum anderen im Blick auf die prognostizierte Abnahme der Einwoh-



Neue Qualität in der Waldgirmeser Straße 20: Aus städtischen Schlichtunterkünften sind frei finanzierte Wohnungen in einem aufgewerteten Wohnquartier geworden

nerzahl in der Bundesrepublik insgesamt. Entscheidend für den künftigen Bedarf an Wohnungen ist jedoch nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl an sich als vielmehr die Zahl der Haushalte.

Das anhaltende Wachstum der Anzahl der Haushalte bei gleichzei-

tiger Verringerung der Zahl von Personen, die in einem Haushalt zusammenleben, wird von einem deutlichen Wandel der Haushaltstypen begleitet. Die immer individueller werdenden Ansprüche bieten die Chance für spezifische Angebotsstrategien. Da bei Wohnungen der Veränderbarkeit des Produktes Grenzen gesetzt sind, können bei Leistungen rund um die Immobilie Wettbewerbsvorteile gewonnen werden, die als Teil einer innovativen Markenpolitik begriffen werden dürften, wenn man sich von der Wohnung als Stan-



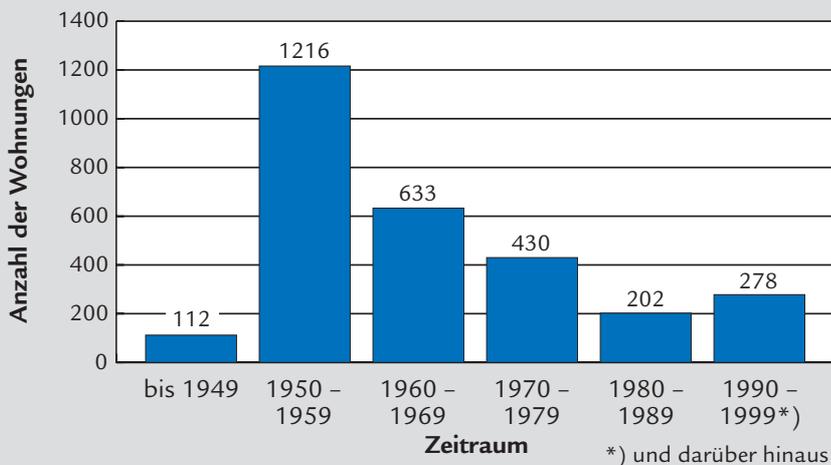
Umfassende Sanierung an Dach, Fassade und Balkonen sichert die nachhaltige Vermietung: Sturzkopf 9 – 11

Standardprodukt verabschiedet. An die Stelle des „Produktes Wohnung“ tritt das „Produkt Wohnen“. Nicht nur die einzelne Wohnung und ihre Anpassung an die individuellen Wünsche der Mieter, sondern der gesamte Bereich rund um das Wohnen wird Fokus der Produktstrategie. Dies ist auch ein Grund, warum wir großen Wert auf die Gestaltung unserer Außenanlagen, der Eingangsbereiche sowie des gesamten Umfeldes unserer Wohnanlagen legen.



Erneuerung von Dach, Fassade und Heizung, verbunden mit neuer Außenanlage: Bausteine eines gelungenen Face-Liftings in der Hans-Sachs-Straße 26 – 28

Alter des Wohnungsbestandes



Alter unseres Wohnungsbestandes und Wohnungsmenge

In Anbetracht der Tatsache, dass gut 2/3 des Wohnungsbestandes von 2.871 Wohnungen älter als 30 Jahre sind, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsgrundrisse heute überwiegend nicht mehr zeitgemäß sind und hier bei jedem Mieterwechsel Veränderungen geprüft werden müssen.

Die Gesellschaft nennt neben den 2.871 Wohnungen im Anlagevermögen 587 Garagen und 857 Stellplätze ihr Eigen.

Mit ihrem Wohnungsangebot kann die Gesellschaft besonders gut auf die steigende Anzahl von Single-Haushalten reagieren, da in dem Segment bis 60 qm knapp 50 % unseres Wohnungsbestandes liegen.

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Prozent
bis 40 m ²	192	6,8
40 – 59 m ²	1160	40,4
60 – 79 m ²	1203	41,8
80 – 99 m ²	293	10,2
100 m ² und mehr	23	0,8
Gesamt:	2871	100,0

Wohnungswechsel

Mietverhältnisse sind in Deutschland in der Regel von hoher Beständigkeit. So beträgt die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushaltes etwa 12 Jahre. Neben vergleichsweise geringen Kosten durch Mieterwechsel ermöglichen stabile Vertragsverhältnisse weitere Effizienzpotentiale im Rahmen eines professionellen Facility-Managements. Daher sind wir froh, dass die Kündigungsrate nach wie vor auf relativ niedrigem

Niveau verharrt. Im Jahr 2004 haben bei der Gesellschaft 210 Mieter ihr Mietverhältnis gekündigt, damit liegen wir genau im Mittel der vorangegangenen Jahre, nämlich in 2003 waren es 180 Kündigungen und im Jahr 2002 240 Kündigungen.

Was uns nachdenken lässt, ist die Tatsache, dass insbesondere bei Single-Haushalten die Mietzeit weit unter dem Durchschnitt liegt. Von den im Zeitraum vom 1. 1. 2001 bis 31. 12. 2004 abgeschlossenen insgesamt 1.105 Mietver-

hältnissen wurden bereits 205 oder 18,55 % wieder gekündigt.

Die durchschnittliche Mietzeit bei diesen Mietverhältnissen beträgt 18,4 Monate, d. h. ziemlich genau 1 1/2 Jahre. Gemessen an der durchschnittlichen Wohndauer eines Mieterhaushaltes von etwa 12 Jahren ist dies eine recht kurze Zeit.

Die Gesellschaft liegt mit ihrer Kündigungsrate von 7,3 % weiterhin deutlich unter dem von der Firma Techem ermittelten Bundesdurchschnitt, der im Jahr 2003 bei

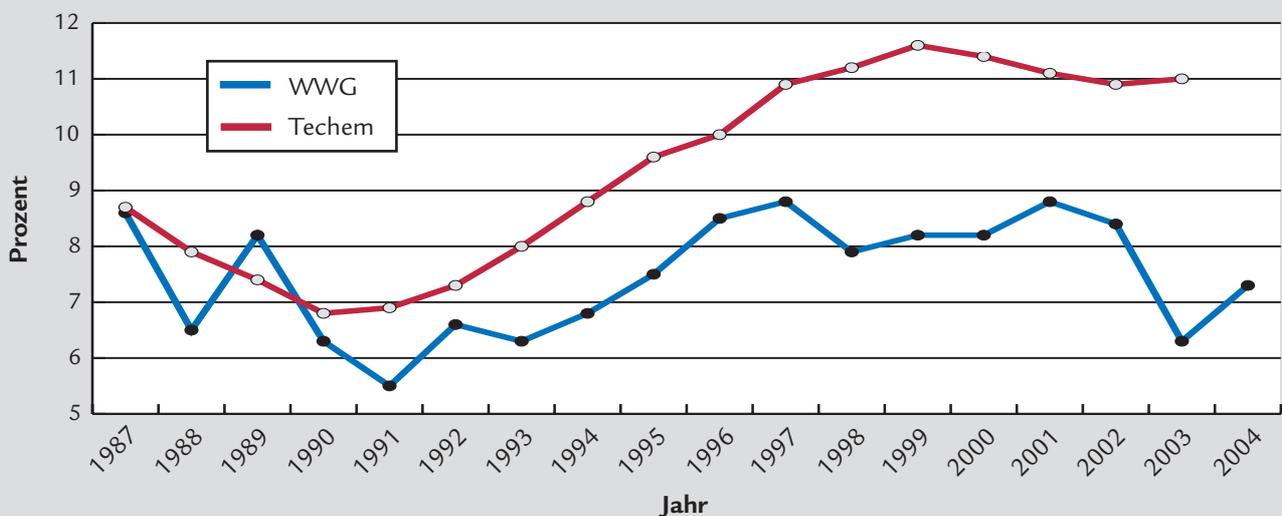
Umzugsquote der Gesellschaft pro Jahr im Vergleich zu den bundesweiten Werten der Firma Techem*)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
WWG	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	7,3
Techem	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	11,0	**)

*) bundesweit tätiger Energie-Dienstleister

***) liegt noch nicht vor

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





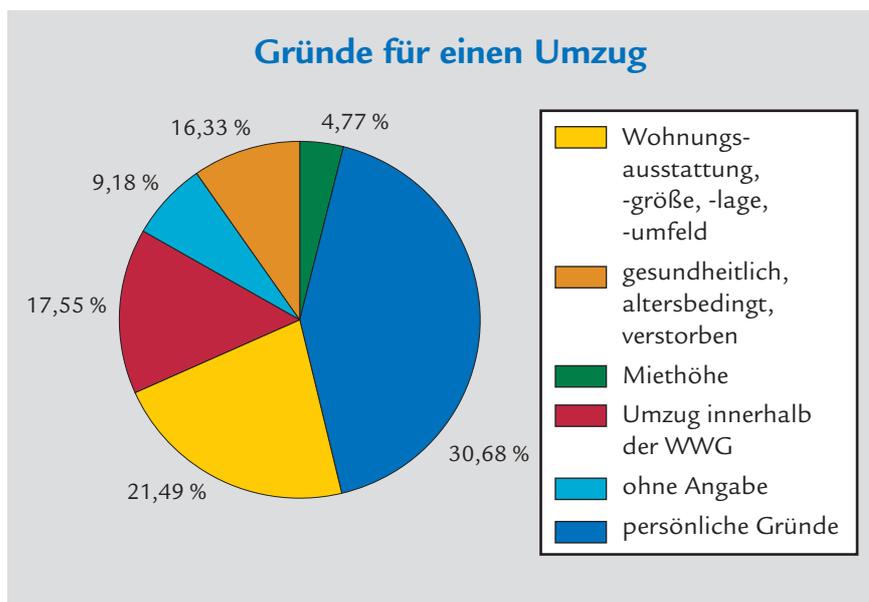
Sollen die Außenanlagen ihre Attraktivität behalten, ist intensive Pflege notwendig: Geschulte Mitarbeiter erfüllen diese wichtige Aufgabe mit Liebe zum Detail

nungsmangel herrscht. Ein Blick auf die Umzugsquoten der größeren Städte zeigt, dass die Umzugsfrequenz bei geringem Wohnungsangebot deutlich zurückgeht.

Techem hat darüber hinaus ermittelt, dass in über einem Drittel der von einem Umzug betroffenen Haushalte, nämlich 34,01 %, innerhalb eines Jahres weitere Umzüge erfolgten. Dies deckt sich mit der Beobachtung bei der WWG, dass in bestimmten Segmenten die Mietdauer sehr begrenzt ist.

Ausschlaggebend für einen Wegzug waren überwiegend persönliche Gründe, wie z. B. Umzug zu Kindern/Verwandten oder Lebenspartnern sowie Altersheim oder Tod; technische oder finanzielle und sonstige Gründe sind zurückgegangen und liegen derzeit bei 35,44 %.

11 % lag. Nach dieser Statistik ziehen ostdeutsche Haushalte mit 12,13 % häufiger um als westdeutsche Haushalte mit 10,57 %. Mehr als die Hälfte der 20 Großstädte mit den niedrigsten Quoten liegen im Westen. Spitzenreiter bei den Kündigungsquoten ist wie in den Vorjahren Magdeburg mit 14,96 %. Die wenigsten Umzüge hatten Stuttgart mit 7,12 %, München mit 9,08 % und Frankfurt am Main mit 9,47 %. Damit wird der Trend verdeutlicht, dass die Menschen dorthin ziehen, wo Arbeit angeboten wird und daher dort bereits teilweise wieder Woh-



Wohnungsbewerber

Im Geschäftsjahr 2004 registrierten wir monatlich durchschnittlich 82 neue Mietbewerber. Insgesamt meldeten sich 984 Menschen bei uns wohnungsuchend.

Schaut man sich die bei uns registrierten bereinigten Bewerber-

zahlen an – d. h. diejenigen, die zum Stichtag 31.12.2004 tatsächlich noch an einer Wohnung interessiert und nicht anderweitig versorgt sind –, so wird deutlich, dass die Anzahl der Bewerber seit dem Jahr 2001 deutlich rückläufig ist. Dies deutet eindeutig darauf hin, dass wir in Wetzlar und Umgebung

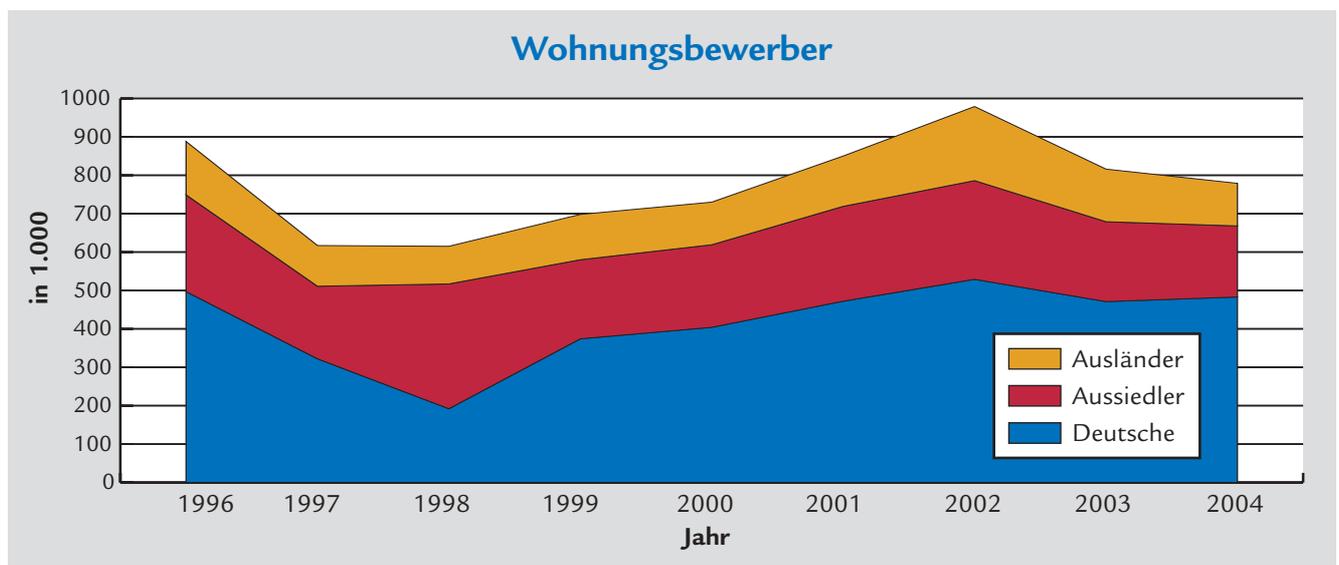
von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgehen müssen.

Dies wird auch deutlich aus Zahlen, die wir den Angeboten und Mietgesuchen der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 5. und 7. 11. 2004 und des Lahn-Dill-Anzeigers in der gleichen Woche entnommen haben.

Bewerber

Jahr	Gesamt Anzahl**)	Deutsche		Aussiedler		Ausländer	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1996*)	888	497	56,0	252	28,4	139	15,6
1997	617	322	52,2	189	30,6	106	17,2
1998	615	192	31,2	325	52,8	98	16,0
1999	698	374	53,6	206	29,5	118	16,9
2000	730	404	55,3	215	29,5	111	15,2
2001	850	472	55,5	247	29,1	131	15,4
2002	979	529	54,0	257	26,3	193	19,7
2003	816	471	57,7	208	25,5	137	16,8
2004	779	483	62,0	185	23,7	111	14,3

*) Basisjahr **) bereinigte Bewerberzahl



Daraus ist zu entnehmen, dass einem großen Wohnungsangebot wenige Mietgesuche gegenüberstehen. Wenn auch nicht alle Wohnungsuchenden inserieren, so zeigt dies doch, dass auf dem Wohnungsmarkt in Wetzlar eine gute Versorgung gegeben ist, während im Umland vermutlich schon Leerstand herrscht.

Das zeigt deutlich, dass der Markt enger geworden ist und nur diejenigen einen Wohnungsbewerber mit einer Wohnung versorgen können, die ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Dies bestätigt auch eine Studie des Landes Hessen. In den drei hessischen Regierungsbezirken sank die Zahl der Haushalte, die eine Sozialwohnung suchen, um fast 10 %. Der Rückgang war in ländlichen Gebieten höher als in Städten, insbesondere als in den Kernstädten des Rhein-Main-Gebietes. »Zum einen ist der Rückgang der Bewerberzahlen in einigen hessischen Städ-

Pflege unserer Außenanlagen – eine Dienstleistung mit sichtbaren Folgen: Die Gärtner Alexander Schander und Sigi Suchan bei Rückschnittarbeiten



ten und Landkreisen mit bedingt durch Bereinigungen in der Statistik, zum anderen ist der Rückgang insgesamt und vor allem in Nord- und Mittelhessen wohl ein Zeichen für die fortgesetzte Entspannung vieler lokaler Wohnungsmärkte«, heißt es in der Studie.

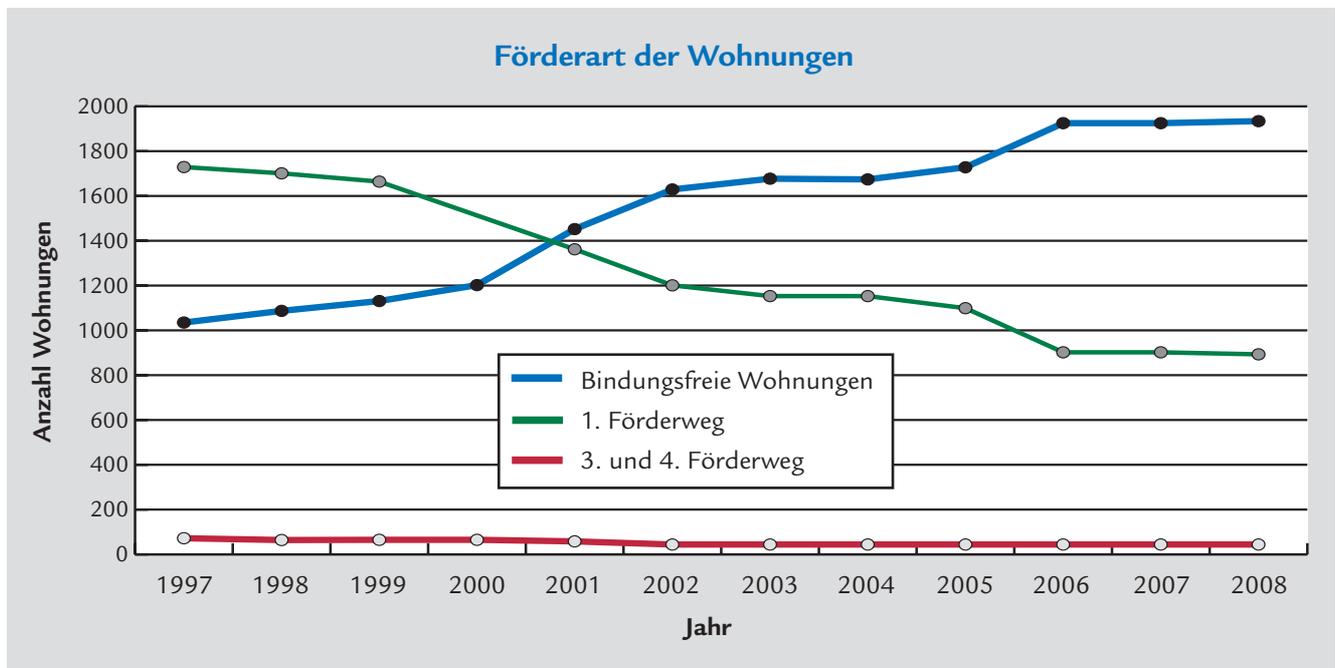
Ausländer bilden dabei die größte Gruppe unter den Sozialwohnungsuchenden (ca. 35 %). Mit minus 18,9 % verringerte sich die Bewerberzahl um eine Sozialwohnung unter den Aus- und Übersiedlern besonders stark. Ebenfalls überdurchschnittlich sank die Zahl der Sozialwohnung-

suchenden bei kinderreichen Familien (-15,4 %) und bei jungen Ehepaaren (-12,5 %), allerdings bei Alleinerziehenden nur um 5,6 %.

Dies ist auch im Hinblick auf die neue Gesetzgebung wie z.B. Hartz IV und das geplante Antidiskriminierungsgesetz von entscheidender Bedeutung, da die sachgerechte Belegung der Wohngebiete eine wichtige Aufgabe der Gesellschaft ist und einseitig belegte Wohnanlagen zu Fehlentwicklungen führen, die später nur mit hohem finanziellem Aufwand korrigiert werden können, soweit dies dann überhaupt noch möglich ist.

	Wetzlar		Umland		Gesamt		in Prozent	
	Angebote	Miet-gesuche	Angebote	Miet-gesuche	Angebote	Miet-gesuche	Angebote	Miet-gesuche
1-Zimmer-Whg.	4	1	5	1	9	2	5,39	10,00
2-Zi.-Wohnung	15	1	34	0	49	1	29,34	5,00
3-Zi.-Wohnung	19	5	51	5	70	10	41,92	50,00
4-Zi.-Wohnung	4	1	18	1	22	2	13,17	10,00
5-Zi.-Wohnung	1	0	4	0	5	0	2,99	0,00
Geschäfts-r.	0	0	1	0	1	0	0,60	0,00
Haus	4	2	7	3	11	5	6,59	25,00
Gesamt	47	10	120	10	167	20	100,00	100,00

Quelle: Sonntag-Morgenmagazin Wetzlar/Weilburg 7. 11. 2004, WNZ 5. 11. 2004



Jahr	Bindungsfreie Wohnungen	Sonderbau- programme 3. Förderweg 4. Förderweg	Preisgebundene Wohnungen 1. Förderweg
1997	1035	72	1729
1998	1087	64	1701
1999	1.131	65	1664
2000	1202	65	1605
2001	1452	58	1362
2002	1629	44	1201
2003	1677	44	1153
2004	1674	44	1153
2005	1728	44	1099
2006	1925	44	902
2007	1925	44	902
2008	1934	44	893

Förderart und Mietpreisbindung

Die geringer gewordene Nachfrage nach Sozialwohnungen steht im Einklang mit dem Auslaufen der Wohnungsbindungen bei der Gesellschaft. Dies ist für uns von besonderer Bedeutung, da eine angemessene Ertragssteigerung nur im Bereich der preisfreien Wohnungen gewährleistet ist.

Wie man der Grafik entnehmen kann, ist die Anzahl der gebundenen Wohnungen bereits im Jahr 2001 bei der Gesellschaft unter 50 % gesunken. Im Jahr 2008 wird nur noch ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der Bindung unterliegen. Dies hat zur Folge, dass wir natürlich auch in unserer Mietpreisgestaltung sehr viel variabler sind.

Mietpreisentwicklung

Die durchschnittliche Miete des Unternehmens liegt bei € 4,33/qm Wohnfläche und damit in einer Bandbreite zwischen knapp € 3,00 und € 6,65/qm.

Interessant hierbei ist sicherlich auch, wie die Mietpreise im Vergleich von gebundenen zu nicht gebundenen Wohnungen zu bewerten sind. Die Grafik zeigt, dass 905 Wohnungen oder 32 % unseres Bestandes insgesamt sich in

dem Preissegment unter € 4,00 bewegen. Davon sind 270 Wohnungen nicht gebunden; bei diesen ist somit erhebliches Potential für Mieterhöhungen vorhanden, da der bauliche Zustand der Gebäude und die Ausstattung der Wohnungen eine Preissteigerung durchaus zulässt, diese jedoch aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten bislang nicht erfolgen konnte.

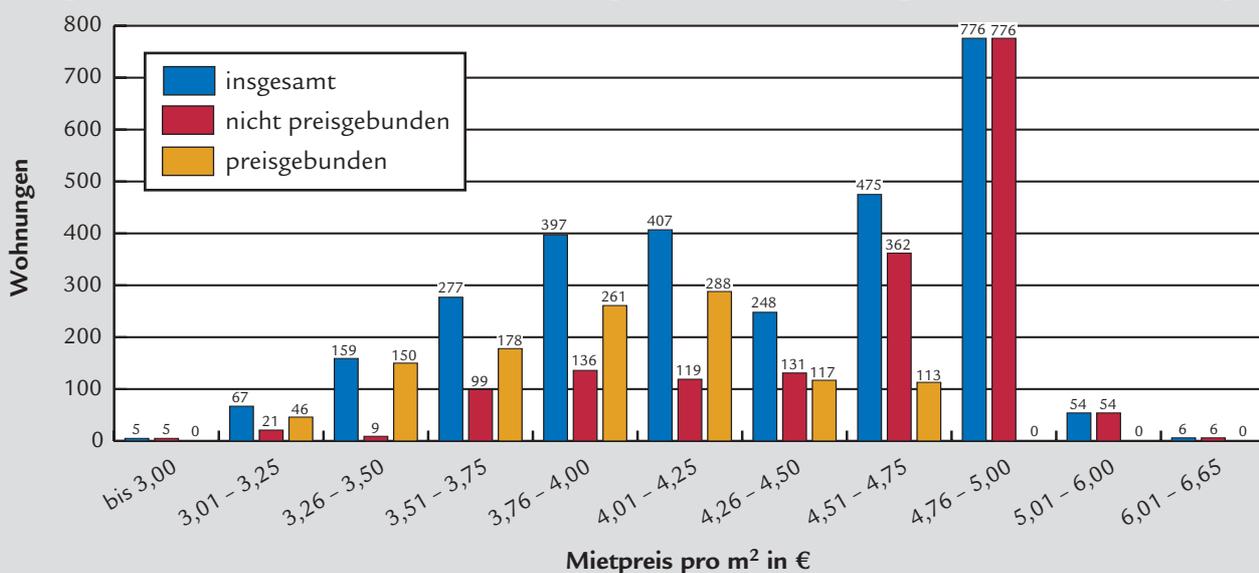
Bei Mietpreisen über 4,00 €/qm liegen 518 gebundene Woh-

nungen, das sind 18 % unseres Wohnungsbestandes, es sind jedoch in diesem Segment 1448 Wohnungen oder 50 % bindungsfrei.

Aufgrund der angespannten Situation im Bereich der Betriebskosten, die wir im Folgenden darstellen, ist der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert, da bei den meisten Haushalten aufgrund der angespannten Wirtschaftslage keine finanziellen Ressourcen mehr vorhanden sind.

Preisspanne in €	bis 3,00	3,01 – 3,25	3,26 – 3,50	3,51 – 3,75	3,76 – 4,00	4,01 – 4,25	4,26 – 4,50	4,51 – 4,75	4,76 – 5,00	5,01 – 6,00	6,01 – 6,65	Summen
insgesamt	5	67	159	277	397	407	248	475	776	54	6	2871
nicht preisgebunden	5	21	9	99	136	119	131	362	776	54	6	1718
preisgebunden	0	46	150	178	261	288	117	113	0	0	0	1153

Vergleich Mietpreis pro m² nicht preisgebundene – preisgebundene Wohnungen



Betriebskosten

Die Betriebskosten oder die so genannte »2. Miete« sind derzeit in aller Munde. Grund ist die Entwicklung der Strom- und Gaspreise in Deutschland. Die deutschen Strom- und Gaspreise für Haushalte und auch für Gewerbe und Industrie sind höher als in den meisten anderen EU-Ländern. Deutschland ist das einzige EU-Land mit sowohl hohen Strom- als auch Gaspreisen. So liegen beispielsweise die Netznutzungsentgelte für Haushalte um 53 % oder rund 2 Cent/Kilowattstunde über dem Durchschnitt aller EU-Länder.

Die Erhöhungen werden von den deutschen Energieversorgern damit begründet, dass die Rohstoff-, Erzeugungs- und Einkaufskosten für die Bereitstellung von Energie stark angestiegen seien

Zwei neue Gas-Brennwertanlagen erhalten den Wert der Wohnungseigentumsanlage Wertherstraße 31 – 33



und daher die Preise für Strom, Gas und insbesondere Heizöl an das höhere Beschaffungsniveau angepasst werden müssten.

Erstaunlich ist jedoch der Benchmarking-Bericht der EU-Kommission. Er bestätigt, dass »die jüngsten Strom- und Gaspreiserhöhungen eine deutsche

Spezialität sind« und »die deutschen Verbraucher weit über Gebühr zur Kasse gebeten werden«.

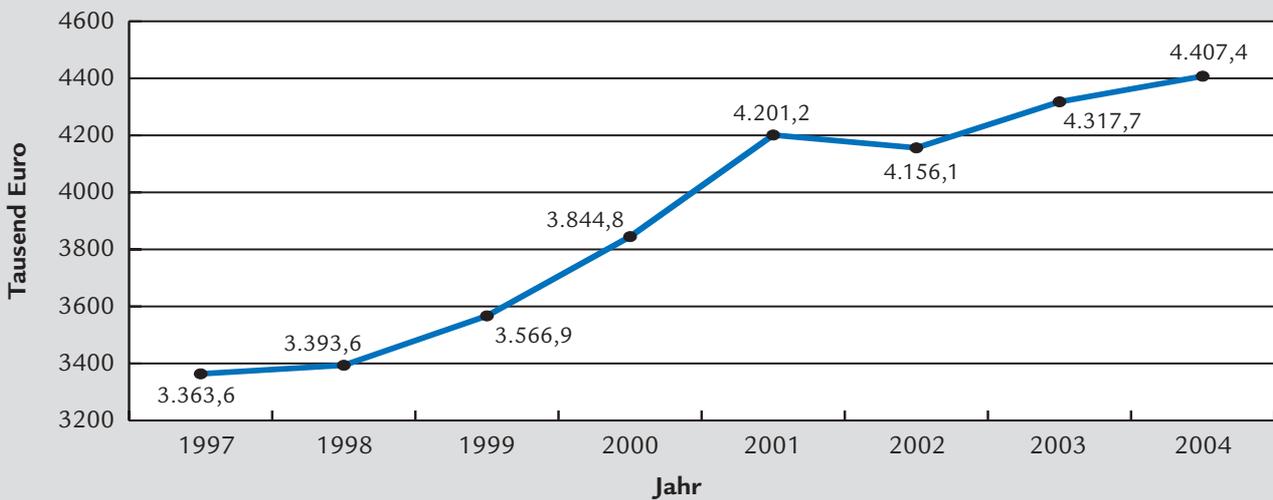
Die große Streuung der Entgelte der Netzbetreiber zeigt, dass es Netzbetreiber gibt, die ihre Kosten korrekt zuordnen, in diesem Bereich aber auch sehr häufig mit Quersubventionierungen arbeiten.

Entwicklung der Wohnnebenkosten in Deutschland 2000 bis 2004 (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent)

	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnnebenkosten insgesamt, darunter:	1,9	1,8	1,4	1,6	2,2
Müllabfuhr	1,9	1,8	1,4	1,6	2,2
Wasserversorgung	1,9	2,8	1,5	2,0	1,5
Abwasserentsorgung	1,1	2,0	1,6	2,3	2,9
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	53,6	-5,9	-9,1	3,7	11,9
Feste Brennstoffe	2,0	0,6	2,0	1,2	0,9
Strom	-4,9	4,0	4,5	5,0	4,0
Gas	16,3	21,2	-5,6	5,0	1,0
Nettokaltmieten	1,2	1,1	1,4	1,1	0,8
Wohnungsmieten einschl. Nebenkosten zum Vergleich:	1,2	1,2	1,4	1,2	1,0
Lebenshaltungskosten gesamt	1,4	2,0	1,4	1,1	1,7

Quellen: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V., Berlin; Statistisches Bundesamt

Betriebs- und Heizkostenentwicklung



Die derzeitige Energiepreisentwicklung in Deutschland belastet auch die Wohnungswirtschaft in erheblichem Maße. Sie führt dazu, dass die Betriebs- und Nebenkosten durchschnittlich erheblich stärker ansteigen als die übrigen Wohnkosten und der Spielraum für Erhöhungen der Grundmiete dadurch erheblich eingeschränkt ist.

Die Wohnnebenkosten haben sich 2004 um 2,2 % verteuert und lagen damit erneut deutlich über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten von 1,7 %. Bereits im Vorjahr hatten die Wohnnebenkosten mit 1,6 % über den Lebenshaltungskosten von 1,1 % gelegen. 2002 waren beide Kostenindices noch mit der gleichen Rate von 1,4 % gestiegen. Der Anstieg der Nettokaltmieten hat sich dagegen wieder verlangsamt. Mit 0,8 % lag er 2004 nur etwa halb so hoch wie

der Anstieg der Lebenshaltungskosten. Im Jahr 2003 hatte sich die Nettokaltmiete noch im Gleichschritt mit den Lebenshaltungskosten um 1,1 % verteuert.

Diese Entwicklung erschwert selbstverständlich auch die Vermietbarkeit und ist gerade im Hinblick auf Hartz IV eine erhebliche finanzielle Belastung sowohl für die Mieter als auch für die Unternehmen.

Der Anstieg der Lebenshaltungskosten in der Bundesrepublik beruht auf der Verteuierung von Dienstleistungen, den Preissteigerungen im Gesundheitswesen sowie vor allem, wie bereits dargestellt, auf den sprunghaft gestiegenen Energiekosten. 2005 ist mit einer weiteren Preissteigerung von etwa 1,5 % zu rechnen. Die Energiekosten – allein Rohöl verteuerte sich 2004 um $\frac{2}{3}$ des Preises von 2003 – bleiben auf hohem Niveau.

Hohe Müllgebühren

Auch die Nebenkosten der Gesellschaft stiegen im Jahr 2004. Die Erhöhung fiel jedoch insgesamt moderat aus mit € 100.000,00 auf 4,4 Millionen. Insbesondere bei den Heizkosten ist es der Gesellschaft entgegen dem bundesweiten Trend gelungen, die Kosten zu senken; hier wirken sich die nachhaltigen Maßnahmen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungserneuerung stark aus.

Im Bereich der öffentlichen Betriebskosten, nämlich Müllgebühren, Straßenreinigung und Grundsteuer, sind, wie aus der Tabelle ersichtlich, die Gesamtkosten um gut € 88.000,00 oder 12 % angestiegen. Preistreiber hierbei waren insbesondere die Müllgebühren, die sich um mehr als 18 % gegenüber dem Vorjahr erhöhten. Die

Gesamtkosten je m² Nutz-/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
2004	0,41	0,51	0,42	0,81	2,15

Legende:

öffentliche BK = Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Grundsteuer

sonstige BK = Versicherungen, Gartenpflege, Hausreinigung, Beleuchtung, Kabel-TV, Hauswart, Aufzug, etc.

Wasser/Abwasser = Wasser- und Kanalgebühren der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Heizkosten = Gas- und Ölkosten für Heizung und WW-Bereitung, Betriebsstrom für Heizung, Wartung, Ablesung

Kosten für Wasser und Abwasser konnten gegenüber dem Vorjahr von 43 Cent/qm auf 42 Cent/qm gesenkt werden. Die gesamten

Nebenkosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2004 € 2,15. Damit hatten wir gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 2 %,

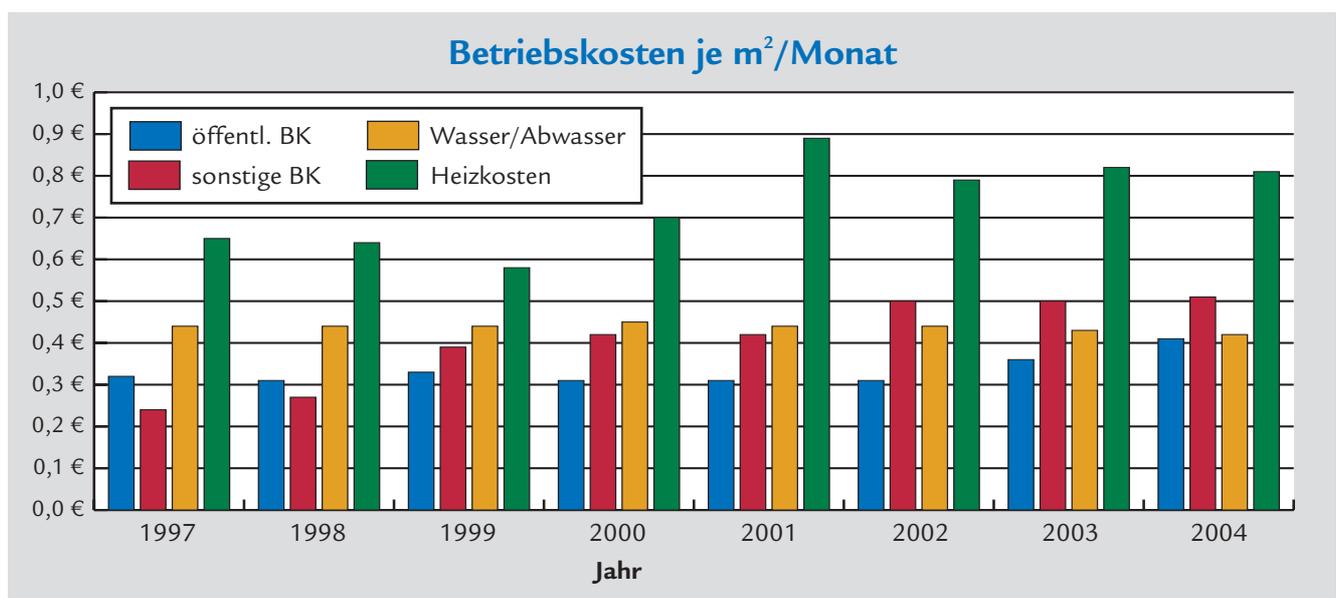
die sich im bundesweiten Vergleich, der sich wie neben beschrieben bei 2,2 % Verteuerungsrates bewegt, durchaus sehen lassen kann.

Insbesondere im Bereich der weiteren Einsparung von Primärenergie sowie des Aufkommens an Müllgebühren sehen wir durchaus noch Einsparungspotentiale durch die Einführung eines so genannten Müllmanagements.

Die Gesellschaft wird sich auch weiterhin sehr intensiv darum bemühen, die Aufwendungen für die so genannte zweite Miete dort in vertretbaren Grenzen zu halten, wo wir einen Handlungsspielraum haben.

Fazit

Die Ansprüche an die Vermietungsabteilung steigen wegen der



rückläufigen Zahl interessierter Neukunden und dem ausgeglichenen Wohnungsmarkt deutlich.

Aufgrund der seit Jahren mit hohem finanziellen Aufwand nachhaltig betriebenen Modernisierungen und Instandhaltungen im Bestand sind Leerstände jedoch lediglich modernisierungsbedingt zu verzeichnen und die Vollvermietung weiter gesichert. Die getätigten Investitionen gewährleisten der Gesellschaft aber nicht nur die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen – und trotz gesteigerter Anforderungen eine große Kundenzufriedenheit – sondern auch die langfristige Ertragssicherung.

Um mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis dauerhaft auf dem Markt bestehen zu können, müssen auch zukünftig hohe Finanzmittel in den Wohnungsbestand investiert werden.

Trotz eines aufgrund des Bevölkerungsrückganges schwieriger werdenden Marktes ist die Gesellschaft auch mit Blick auf die Zukunft gut aufgestellt und kann aufgrund ihrer Flexibilität und des vorhandenen Portfolios auf Veränderungen am Markt erfolgreich reagieren.

*Zur aktiven Kundenpflege gehören
Inhouse-Seminare für
Verwaltungsbeiräte:
Hier geht es um das Thema:
»Heizkostenabrechnung leicht
verständlich«*



Eine Augenweide nicht nur im Frühjahr: Liebevoll angelegte Rabatten in voller Blütenpracht vor der Roseggerstraße 2 – 4



Rechtsangelegenheiten

Das IV. Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt ist zu Beginn des Jahres 2005 in Kraft getreten. Die mit Hartz IV umschriebenen gesetzlichen Reformen betreffen auch unmittelbar die Wohnungswirtschaft. Ab 1. 1. 2005 fällt die bisherige Arbeitslosen- und Sozialhilfe weg und wird für Erwerbsfähige durch das Arbeitslosengeld II ersetzt. Bundesweit sind davon 2,1 Millionen Menschen betroffen. Im Rahmen von Hartz IV werden von den Kommunen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II gewährt. Die Kommunen werden sich, nicht zuletzt aufgrund der angespannten Lage der Haushalte, darum bemühen, die von ihnen zu erbringenden Aufwendungen für die Unterkunftskosten auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Welche Unterkunftskosten angemessen sind, entscheidet letztlich die Kommune in eigener Verantwortung. Es ist damit je nach politischen Mehrheiten mit unterschiedlichen Auslegungen zu rechnen.

Mit Sicherheit muss davon ausgegangen werden, dass längst nicht alle Haushalte mit Ansprüchen nach Arbeitslosengeld II die bisherigen Wohnkosten tragen können und hierzu eine öffentliche

Unterstützung erhalten. Das Geld wird also, obwohl in vielen Haushalten schon in den vergangenen Jahren relativ knapp, noch weniger. Im Lahn-Dill-Kreis waren im Jahr 2004 rund 10.000 Haushalte kreisweit verschuldet. Durch Hartz IV wird für das Jahr 2005 mit einer Verdoppelung der Klientenzahl bei der Schuldnerberatung gerechnet. Hauptursachen für die Zahlungsunfähigkeit von Schuldnern sind nach wie vor der Einkunftsverlust bei Eintritt von Arbeitslosigkeit, der Wegfall von Zweiteinkommen, etwa des Partners, sowie die höheren Lebenshaltungskosten nach Trennung oder Scheidung.

Diese angespannte Vermögenssituation führt häufig dazu, dass die monatlich anfallenden Mietzahlungen ausbleiben. Dies spüren die Mitarbeiter des Mahn- und Klagewesens deutlich und werden stark in Anspruch genommen. Die veränderte Gesetzeslage durch Hartz IV wird dies noch intensivieren, da wie bereits beschrieben, sich die Vermögenslage anspannen wird und bei der Anwendung der neuen gesetzlichen Vorschriften noch erhebliche Unsicherheiten und Stolpersteine bei der verwaltungsmäßigen Abwicklung bestehen.

Im Jahr 2004 führten 60 ausgesprochene fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug siebenmal zur Räumungsklage. Zwei Räumungen mussten tatsächlich durchgeführt werden, wobei die geräumten Mieter nicht obdachlos wurden, sondern sich bereits anderweitig mit Wohnraum versorgt hatten.

Für die sachgerechte und ausgewogene Vermietung der Wohnungen von großer Bedeutung wird das seit Jahren diskutierte Antidiskriminierungsgesetz sein, welches auch für Wohnungsunternehmen einschlägig sein soll. Hier wird es dringend erforderlich sein, dass Wohnungsunternehmen auch künftig die Möglichkeit haben, verantwortungsvoll und im Sinne gesetzlich normierter Belegungsgrundsätze die Mieter für eine bestimmte Wohnung auszuwählen, ohne dass dies als Benachteiligung im Sinne des Antidiskriminierungsgesetzes angesehen wird. Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnungsstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse verlangt bei der Vermietung – gerade in größeren Wohnanlagen – eine sehr verantwortungsvolle und individuelle Vermietungspraxis, um einerseits den bestehenden ethnisch-kulturellen Differenzierungen der verschiedenen ausländischen Bürgerinnen und Bürger Rechnung zu tragen und andererseits eine Ghettobildung durch Massierung von Menschen mit gleicher sozial-ökonomischer Lebenslage oder ethnischer Herkunft möglichst zu verhindern. Diese anerkannten Ziele der Wohnungspolitik, die die Stigmatisierung von Wohnquartieren verhindern sollen, könnten durch die derzeit vorliegende Fassung des Antidiskriminierungsgesetzes untergraben werden.

Wie Saat und Ernte gedeiht im Land
Das steht nur in Gottes Hand

Allendorf, Lumda

Versicherungswesen

Der Trend zur Sanierung der Sachversicherungen hält bei den Versicherungsgesellschaften weiter an. Die Deckungsbeitragsaspekte sind von entscheidender Bedeutung. Eine Analyse der Bestands- und Schadensdaten zur Wohngebäudeversicherung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Bereich der Gefahr »Leitungswasser« das größte Potenzial zur Reduzierung von Schadenshäufigkeit und Schadensquote steckt. Es zeigen sich im Bereich Leitungswasser deutliche Unterschiede nach den Kriterien Region, Hausalter und Haustyp. Untersuchungen bei der Gesellschaft zeigen, dass bei Vorliegen eines Leitungswasserschadens aufgrund von Verschleiß oftmals innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums ein weiterer Schaden nur noch eine Frage der Zeit ist, da sich das ganze Rohrsystem in vergleichbarem Zustand befindet. Die Gefahr, dass die Wohngebäudeversicherung zu einer reinen „Reparaturkostenversicherung“ verkommt, kann sich die Versicherungsbranche in der heutigen Zeit nicht mehr leisten. Daher wird an risikogenaueeren Beitragssätzen und an der Neugestaltung von Tarifen gearbeitet, um den Deckungsbeitrag zu verbessern.

Weil es sich bei der Sachversicherung um umlagefähige Betriebskosten handelt, ist es der Gesellschaft gerade deshalb wichtig, die Aufwendungen in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten, was allerdings nur bei einer Reduzierung der Schadenshäufig-

*Ansehnliche
Wohnungs-
eigentumsanlage in
der Elsa-
Brandström-Straße
36 – 40:
Nachhaltige
Substanzpflege
wirkt sich aus*



keit denkbar ist. Analysen unseres Bestandes zeigen, dass ein nicht unerheblicher Teil an Schäden auf Mieterverschulden zurückzuführen ist. Hierauf wird in den Schadensmeldungen deutlicher hingewiesen, um den Versicherungsgesellschaften Regressansprüche zu ermöglichen. Oftmals scheidet die Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen am fehlenden Versicherungsschutz des Mieters. Beim Abschluss eines Mietvertrages müssen daher deutlichere Anstrengungen unternommen werden, unserem Kunden zu vermitteln, wie wichtig eine Haftpflicht- und Hausratversicherung auch in seinem eigenen Interesse ist.

Die Gesellschaft wendete im abgelaufenen Geschäftsjahr 2004 insgesamt ca. € 184.000,00 für Versicherungsprämien auf.

Dem gegenüber stehen Schadensfälle, die an die Versicherung gemeldet wurden in Höhe von € 112.000,00. Bis zum Jahresende fand ein Ausgleich der Schadensfälle durch die Versicherungen in Höhe von € 100.000,00 statt.

Die Versicherung mit dem höchsten Prämienvolumen ist die verbundene Wohngebäudeversicherung mit einem Beitragsvolumen von ca. € 144.000,00. Die Gesellschaft wird im laufenden Geschäftsjahr den gesamten Versicherungsbestand durch einen externen Versicherungsberater überprüfen lassen. Damit soll auch im Rahmen des KonTraG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) sichergestellt werden, dass in diesem wichtigen Bereich für die Gesellschaft ausreichender Versicherungsschutz besteht.

Fremdverwaltungen

Wohnungseigentumsrecht soll dereguliert und entbürokratisiert werden!

Der Bundesrat hat einen Gesetzentwurf beim Deutschen Bundestag eingebracht, in dem unter anderem bei Wohnungseigentum auf das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis für Sondereigentum verzichtet werden soll. Darüber hinaus soll die staatliche Mitwirkung bei der Erstellung eines Aufteilungsplanes – einer Bauzeichnung, aus der sich die Aufteilung des Gebäudes in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergibt – abgeschafft werden. Dieser Plan soll zukünftig nur von dem Bauvorlagenberechtigten bestätigt werden. Dieser Vorstoß ist zwar löblich, jedoch im Hinblick auf die gravierende Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage von untergeordneter Bedeutung.

Vielmehr ist ein Gesamtkonzept für die Wohnungsbauförderung durch die Politik notwendig, wobei gleichzeitig auch über die steuerliche Belastung des Immobilienbesitzes nachgedacht werden muss. Es gibt wohl kaum einen Bereich innerhalb der Wirtschaft in Deutschland, der unter solch enormem Einfluss des Staates steht wie der Wohnungs- und Immobilienmarkt. Wenn man daher rückwärts an der Förderschraube dreht, sollte das automatisch auch ein Zurückschrauben der staatlichen Einflussnahme in diesem Bereich zur Folge haben.

Die Frage, was der Gesetzentwurf nutzt, wenn die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuen Eigentumswohnungen zunehmend verschlechtert werden, stellt sich. Doch hinsichtlich der verstärkten Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen – mit all den sozialpolitischen Folgen dieser oft auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Maßnahmen – ist er hilfreich.

Einen Vorgeschmack, was Deregulierung und Entbürokratisierung nach politischen Maßstäben bedeutet, bekommt die Wohnungswirtschaft derzeit beispielsweise mit der seit dem 1. Januar 2003 geltenden Trinkwasserverordnung zu spüren. Mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung ist die Verantwortung neu geregelt, dass der Wohnungsbesitzer dort, wo er das Wasser entnimmt, auch tatsächlich hygienisch einwandfreies Wasser erhält. Hat bisher die Verantwortung dafür beim Wasserlieferanten gelegen, so ist sie nun nach der Novellierung an den Betreiber einer Wasseranlage übertragen worden. Mit der novellierten Trinkwasserverordnung einher geht die Richtlinie VDI 6023. Sie definiert die Anforderungen an die Inspektion und Wartung von Trinkwasseranlagen im Sinne der Organisationshaftung und Verkehrssicherungspflicht. Sie betrifft sowohl Kalt- als auch Warmwasser.

Um Eigentümer und Bewohner vor Krankheiten zu schützen und andererseits der Verkehrssiche-

rungspflicht nachzukommen, und somit Haftungen auszuschließen, soll das Wasser im Sinne der neuen Trinkwasserverordnung geprüft werden.

Auch hieran ist zu erkennen, wie unterschiedlich die Auffassungen von Entbürokratisierungen sind. Feststellend ist im Gesamtkontext zu bemerken, dass die Aufgaben und die damit verbundene Verantwortung für einen Verwalter durch eine Flut von Gesetzen und Rechtsprechungen von Jahr zu Jahr anwachsen. Ob dies der Sache dienlich ist, muss in Einzelfällen wohl bezweifelt werden.

Zum 31. 12. 2004 betreute die WWG insgesamt 15 Eigentümergemeinschaften mit 206 Wohnungen. Nach wie vor werden in zwei Mietwohnanlagen 12 Mietwohnungen im Rahmen von Betreuungsverträgen für Dritte verwaltet. Der betrieblich bedingte Verwalterwechsel ist erfolgreich abgeschlossen, was sich auch in der zeitnahen Durchführung der Wohnungseigentümersammlungen widerspiegelt.

Der Verwaltung ist auch in diesem Geschäftsjahr von allen Wohnungseigentümergeinschaften die Entlastung erteilt worden. Im Jahr 2005 steht die Wiederbestellung als Verwalter bei allen Wohnungseigentümergeinschaften auf der Tagesordnung. In diesem Zusammenhang wird den Wohnungseigentümern ein neues Verwaltervertragsangebot unterbreitet, um die zum Teil 10 und 20 Jahre alten Verträge abzulösen.

*Senioren-Eigentums-
wohnungen in der
Hermannsteiner
Schulstraße 5 A:
Wohnungseigentums-
verwaltung mit
besonderen
Anforderungen*



Es bleibt weiterhin erstrangiges Ziel, die angesparten Instandhaltungsrücklagen im Sinne des Vermögenserhaltes verantwortungsvoll einzusetzen. Von den im laufenden Geschäftsjahr abgewickelten Maßnahmen sind in erster Linie die Fensteraustauschmaßnahmen in Wetzlar, Berliner Ring 47, die Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlage in Wetzlar, Elsa-Brandström-Straße 36 – 40 sowie der Austausch der Briefkastenanlage in Wetzlar, Berliner Ring 43, zu nennen. Besonders aufwendig war die vollständige Erneuerung der Stromkreisleitungen sowie der Breitbandkabeltechnik und der Austausch von Wasseruhren in der Wohnanlage Wetzlar, An der Landhege 4. Mit dieser Maßnahme ist eine jahrelang geübte aufwendige Praxis der Berechnung von Privatstrom und Privatwasser nach Personen ein für alle Mal ent-

fallen. Die Wohnungseigentümer haben nun auch die Sicherheit einer nachvollziehbaren Abrechnung für den Fall eines Widerspruchs durch den Mieter. In Wetzlar, Steighausplatz 12 / Rahmengasse 10 ist nach Fertigstellung der benachbarten Seniorenresidenz und dem damit verbundenen Abschluss des Beweissicherungsverfahrens das Treppenhaus gestrichen worden. Mit dem Bauträger der Seniorenresidenz sind für die nachweislich eingetretenen »Bauschäden« am Sonder- und Gemeinschaftseigentum insgesamt € 16.000,00 Entschädigungsleistungen verhandelt worden.

Die durchschnittliche Instandhaltungsrücklage aller Gemeinschaften liegt derzeit bei ca. € 5,80 pro m²/Wohnfläche. Darauf aufbauend werden nunmehr mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungspläne entwi-

ckelt, um den Wohnungseigentümern aufzuzeigen, dass der Ansammlung einer höheren Instandhaltungsrücklage in den nächsten Jahren größeres Gewicht beigegeben werden muss.

Im Rahmen der Kundenpflege ist am 18. 10. 2004 eine Inhouse-Schulung für Verwaltungsbeiräte angeboten worden mit dem Thema »Heizkostenabrechnung leicht verständlich«. Die Resonanz ist erfreulich groß gewesen, und die Qualität der Fragen an die Mitarbeiter der Firma Techem Energy Services GmbH hat das rege Interesse an diesem Thema bestätigt.

Die sachgerechte Verwaltung der Vermögenswerte unserer Kunden wird auch in Zukunft im Mittelpunkt unserer Arbeit als Verwalter stehen, damit die langjährige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Kunden weiterhin gewährleistet ist.

Niedergirmes: ein Stadtteil verändert sich

Ein weiteres Kunstobjekt in Planung:

Skulpturenpfad



Ikebana, . . .

*. . . ein japanisches
Blümengesteck
aus Stahl und Guss*



Wussten Sie schon, dass . . .

- durchschnittlich 2,2 Personen in einer Wohneinheit leben
- 36,1 % aller Haushalte Single-Haushalte sind, 25,2 % verheiratete Paare mit Kindern, 24,8 % Verheiratete ohne Kinder bzw. deren Kinder erwachsen und aus dem Haus sind
- sich die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter seit dem Jahr 1960 gut verzehnfacht hat
- die durchschnittliche Bruttokaltmiete bei etwa 25 % des Haushaltsnettoeinkommens liegt
- die Durchschnittsmiete je Wohneinheit 408,00 Euro monatlich beträgt
- Sie im Laufe Ihres Lebens einen sechsstelligen Betrag für Wohnen ausgeben, egal ob zur Miete oder als Eigentümer
- die Eigentümerquote in Deutschland bei 42 % und damit EU-weit am unteren Ende liegt
- die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 40,1 m² beträgt
- die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 85,1 m² beträgt
- bis zum Jahr 2010 mit einem jährlichen Bedarf von rund 380.000 neuen Wohnungen gerechnet wird
- der Wohnungsbereich für rund 30 % des Energieverbrauches verantwortlich ist
- die Immobilienwirtschaft rund 3,4 Millionen Arbeitsplätze in Deutschland sichert
- die Immobilienbranche jährlich schätzungsweise 300 Mrd. Euro erwirtschaftet; das entspricht rund 8 % des gesamten deutschen Bruttoproduktionswertes
- 85 % des gesamten deutschen Anlagevermögens Immobilien sind

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes

Personal und Organisation

Das Geschäftsjahr 2004 war im Bereich Personal durch Kontinuität geprägt. Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter veränderte sich lediglich um eine Person, die durch eine zusätzlich eingerichtete Ausbildungsstelle bei der Gesellschaft ih-

ren Dienst begonnen hat. Eine Mitarbeiterin unterbrach ihre Beschäftigung aufgrund der Geburt von gesunden Zwillingen, worüber sich das gesamte Kollegium sehr gefreut hat. Nahezu zeitgleich hat eine weitere Mitarbeiterin ihren Erziehungsurlaub und eine weitere

Kollegin ihre Ausbildung beendet, so dass die entstehende Lücke geschlossen werden konnte.

Die Zusammensetzung der durchschnittlich in 2004 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		4						4
Handwerker					16			16
Auszubildende	2	2						4
Geringfügig Beschäftigte	2						4	6
Insgesamt	10	13	3	0	16		4	46

Aus- und Fortbildung

Erstmalig hatten wir im Jahr 2004 vier Auszubildende gleichzeitig in unserem Unternehmen beschäftigt. Dem dadurch entstandenen Mehraufwand haben sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Enthusiasmus gestellt, galt es doch, jungen Menschen eine gute Möglichkeit zur beruflichen Ausbildung zu bieten und der Ausbildungsplatzmisse entgegenzuwirken. Leider wurde unsere Begeisterung zum Ende des Jahres etwas gedämpft, da eine Auszubildende aus persönlichen Gründen ihre Ausbildung frühzeitig beendet hatte.



WWG auf Kult-Tour: Besuch der kurfürstlichen Sommerresidenz in Schwetzingen. Anregungen und Ideen für die Außenanlagengestaltung konnten aus dem »französischen Barockgarten«, einer der bedeutendsten Parkanlagen Europas, mitgenommen werden

Im Frühsommer hat eine Auszubildende ihre Prüfung zur »Kauf-frau der Grundstücks- und Wohn-ungswirtschaft« erfolgreich und planmäßig abgeschlossen. Wir konnten sie in ein befristetes Teil-zeitarbeitsverhältnis übernehmen, da dies durch Mutterschaftsvertre- tungen möglich wurde.

Im Bereich Fortbildung setzen wir auf unsere bewährte Strategie, indem wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf verschiedene Seminare, Tagungen und Schulun- gen senden. Sie stehen so dem schnellen Wandel von Gesetzen, Verordnungen und optimierten Ar- beitsabläufen gerüstet gegenüber.

Altersteilzeit

Erstmalig hat ein Mitarbeiter des Regiebetriebes das Altersteil- zeit-Blockmodell in Anspruch ge- nommen. Er wird für zwei Jahre weiter in Vollzeit für die Gesell- schaft tätig sein und anschließend – bei verminderter fortgesetzter Lohnzahlung – eine zweijährige Freizeitphase durchlaufen.

Jubiläen

Im Berichtsjahr konnten drei Mitarbeiter ein Arbeitsjubiläum begehnen. Als dienstältester Kollege im Bürobereich war dies zum einen Herr Erwin Krimmel, der im Juli 2004 seit 30 Jahren bei der WWG beschäftigt ist. Herr Krimmel war zunächst als Malermeister im Re- giebetrieb tätig, ehe er im Jahr 1992 eine neue Aufgabe in der

*30 Jahre Mitarbeit
im Unternehmen
– Erwin Krimmel:
Große Erfahrung,
hohe Fachkenntnis
und soziale
Kompetenz zum
Nutzen der Firma
(v. l.: GF Sigbert
Vogt, Erwin
Krimmel,
GF Helmut Sinn
und Prokurist
Günter Schwarz)*



technischen Abteilung erhalten hat. Sein Sachverstand war und ist von großem Nutzen bei der Be- standspflege und im Besonderen bei der Gestaltung unserer Liegen- schaften. In einer Jubiläumsfeier hat die Geschäftsführung die Ver- dienste von Herrn Krimmel ange- messen gewürdigt.

Auf 25 Jahre Betriebszugehörig- keit konnte Herr Manfred Mulch zurückblicken. Seine als Vorarbei- ter im Gartenbereich erbrachte fachlich einwandfreie und höchst zuverlässige Tätigkeit sowie seine menschlichen Qualitäten waren nur einige Attribute, die durch die Geschäftsführung in einer kleinen Feierstunde Würdigung fanden.

Den Jubiläumsreigen schloss mit zehnjähriger Zugehörigkeit Herr Stefan Volk, der sich als Hausmeis- ter – spezialisiert im Sanitär- und Heizungsbereich – bestens in unse- ren Liegenschaften auskennt.

Betriebsrat

Der Betriebsrat wurde bei allen relevanten Personalangelegenhei- ten in die Gespräche und Ent- scheidungen integriert. Besonde- res Augenmerk fiel in 2004 auf die Veränderungen der tariflichen Landschaft innerhalb des öffentli- chen Dienstes. Die eingeleiteten Veränderungen im BAT (Bundes- angestelltentarif) und HLT (Hessi- scher Lohntarif) wurden vom Be- triebsrat sachgerecht beobachtet und – wenn nötig – mit passenden Maßnahmen begleitet. Dabei wur- de stets auf eine partnerschaftli- che Zusammenarbeit mit der Un- ternehmensleitung Wert gelegt.

Die Geschäftsführung dankt dem Betriebsrat für dieses kon- struktive und vertrauensvolle Mit- einander.

Was sich sonst noch bei der Gesellschaft ereignete

10-jähriges Bestehen der Senioren-Wohnanlage Arnsburger Gasse

Am 4. August 2004 konnte die Gesellschaft das 10-jährige Bestehen ihrer ersten Seniorenwohnanlage in der Oberstadt Wetzlar, im Innenhof der »Alten Aula« in der Arnsburger Gasse feiern. Herr Bürgermeister Klaus Breidsprecher, Sozialdezernent der Stadt Wetzlar und die Geschäftsführung begrüßten die zahlreich erschienenen in der Wohnanlage lebenden Seniorinnen und Senioren. Gäste waren auch die Bewohner unserer zweiten Seniorenwohnanlage aus Hermannstein. Die Gesellschaft verfügt insgesamt über 64 seniorengerechte Wohnungen.

Es ist bei der Gesellschaft guter Brauch, dass – neben einem Sommerfest oder alternativ einem Ausflug mit dem Bus – jährlich zu einer gemütlichen Feier in der Vorweihnachtszeit eingeladen wird.



Eine Liegenschaft feiert ihren 10. Geburtstag. An die Errichtung und den Bezug der 36 Seniorenwohnungen in der Arnsburger Gasse wird am 4. August 2004 mit einem Sommerfest erinnert, ausgerichtet von der WWG und dem Malteser Hilfsdienst. Begrüßung der Gäste durch Geschäftsführer Helmut Sinn . . .



Besondere Ehrung für Bewohner der ersten Stunde



. . . und den Wetzlarer Sozialdezernenten, Bürgermeister Klaus Breidsprecher. Beide sind überzeugt: Die Ansprache älterer und alter Menschen ist wichtig und wird in Zukunft immer wichtiger!



Senioren-Weihnachtsfeier, eine Einrichtung der WWG mit Tradition



Informationsaustausch ist auch in der Wohnungswirtschaft unverzichtbar: Der wohnungswirtschaftliche Kreis mittelhessischer Wohnungsunternehmen besucht ausgewählte Liegenschaften der WWG, um sich ein Bild von neuen Entwicklungen zu machen



Besichtigung des Wohnquartiers »Pfungswäldchen«: Interessiert nehmen die Vertreter der mittelhessischen Wohnungsunternehmen die Informationen des WWG-Geschäftsführers Helmut Sinn über den Wandel dieser Wohnanlage zur Kenntnis

Der Arbeitskreis der Mittelhessischen Wohnungswirtschaft war auf „Besichtigungstour“ in den Wohnanlagen der Gesellschaft.

Der langjährige Justiziar des Verbandes, Herr Rechtsanwalt Albert Hanke, verabschiedet sich bei der Gesellschaft. Herr Hanke hat die

WWG über Jahrzehnte hinweg in allen Rechtsfragen betreut.

Herr Stadtrat Helmut Lieberwirth konnte im Berichtsjahr sein 25-jähriges Jubiläum als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft feiern. Herr Wolfram Dette, Oberbürgermeister und Aufsichtsrats-

vorsitzender, würdigte die Verdienste von Herrn Lieberwirth. Im gleichen Jahr feierte Herr Lieberwirth seinen 60sten Hochzeitstag. Die Geschäftsführung gratulierte dem jung gebliebenen Hochzeitspaar und verband dies mit den besten Wünschen für die Zukunft.



Eine »Institution« des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen geht in Ruhestand: Die WWG dankt Justiziar Albert Hanke für die angenehme langjährige Zusammenarbeit (v. l.: GF Helmut Sinn, Justiziar Hanke und Abteilungsleiterin Antje Iwen)



Ein zunehmend selteneres Ereignis in unserer Gesellschaft: Diamantene Hochzeit des Aufsichtsratsmitgliedes Helmut Lieberwirth und seiner Gattin Ingeborg. Dem Aufsichtsrat gehört Helmut Lieberwirth seit 1980, also seit über 25 Jahren an.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2004 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung sowie Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden und hat sich in schriftlichen Berichten der Geschäftsführung über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und strategischen Weiterentwicklung, den Geschäftsverlauf und wichtige Geschäftsvorfälle der Gesellschaft zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Die Geschäftsführung hat insbesondere Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung erläutert und begründet. Der Aufsichtsrat wurde ferner von der Geschäftsführung über die für das Risikomanagement getroffenen Maßnahmen und über erkennbar gewordene geschäftliche Risiken unterrichtet. Grundlage hierzu war ein von der Geschäftsführung erstelltes umfassendes Risikohandbuch.

Es fanden insgesamt vier 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 2004 und 2005, der Jahresabschluss und Lagebericht 2003 mit dem Bericht

über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts-, Rentabilitäts- sowie Marktentwicklung des Unternehmens.

In regelmäßigen Quartalsberichten hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert. Der Prüfungsausschuss tagte in einer Sitzung, in der der Jahresabschluss 2003 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.

Die Beauftragung zur Prüfung des Jahresabschlusses 2004 der Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Frankfurt wurde in der Aufsichtsratssitzung am 23. Juni 2004 beschlossen. Auftragsgemäß hat die WIBERA Wirtschaftsberatung AG die zum 31. 12. 2004 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. 3. 2005 erteilt werden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht zur Kenntnis genommen und gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2004 und die Gewinnverwendung entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor. Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Wetzlar, den 22. Juni 2005

Wolfram Dette
Vorsitzender des Aufsichtsrates

*Aufsichtsrat und
Gesellschafter bei
der Arbeit: Die
Investitions-
leistungen der
Gesellschaft
werden vor Ort
»abgenommen«*



Wirtschaftliche Lage

Die fortwährende Verringerung der Bilanzsumme um TEUR 1.007 oder 1,3 % ist auf der Vermögensseite (Aktiva) hauptsächlich auf die Verminderung des Anlagevermögens um TEUR 1.126 zurückzuführen. Dies resultiert aus den planmäßigen Abschreibungen von TEUR 2.471, denen lediglich Investitionen von TEUR 1.346 gegenüberstehen. Auf der Mittelherkunftsseite (Passiva) basiert die Verminderung der Bilanzsumme auf Tilgungsleistungen von Kreditverbindlichkeiten von TEUR 1.810, denen eine Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 190 sowie eine Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen von TEUR 146 gegenüberstehen.

Die Anlagenintensität beträgt 92,4 % (Vorjahr 92,7 %). Die Eigenkapitalquote ist von 35,3 % im Vorjahr auf 36,0 % gestiegen. Der Verschuldungsgrad beträgt entsprechend 64,0 % (Vorjahr 64,7 %). Der Anlagendeckungsgrad (Finanzierung des Anlagenvermögens mit langfristigen Mitteln) liegt bei 97,7 % (Vorjahr 97,6 %).

Trotz nach wie vor hoher Investitionen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes konnten Kreditverbindlichkeiten in Höhe von € 0,7 Mio. außerplanmäßig zurückgezahlt werden. Wir konnten dadurch unsere langjährig praktizierte Entschuldungspolitik erfolgreich fortsetzen. Dies und die Umschuldung von Kreditmitteln zu günstigeren Konditionen werden den Zinsaufwand weiterhin nach-



Die WWG weiß es: Kinder sind die Kunden von morgen. Und wenn der Nachwuchs »zum eigenen Haus« gehört, ist die Freude noch größer. Frau Nicole Stecher, ehemalige Mitarbeiterin (2. v. l.), führt ihre Zwillinge Lea und Franziska stolz dem Geschäftsführer Helmut Sinn (r.) sowie den Abteilungsleitern Antje Iwen und Günter Schwarz vor

haltig senken und unseren Handlungsspielraum für die Bestandspflege erhöhen.

Umsatz- und Ertragslage

In der Gewinn- und Verlustrechnung konnte das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um ca. € 0,1 Mio. auf € 13,6 Mio. gesteigert werden, wobei die Anhebung der Nettomieten in Höhe von ca. TEUR 165 durch Erlösschmälerungen, die insbesondere durch modernisierungsbedingten Leerstand eintraten, in Höhe von ca. TEUR 231 übertroffen wurden.

Mit € 4,3 Mio. machten die Betriebskostenumlagen 31,9 % der

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus. Wir müssen mit diesem Wert glücklicherweise noch nicht von einer sog. »Zweiten Miete« sprechen. Die Aufwärtstendenz ist allerdings erkennbar und bereitet uns Sorgen. Wo immer möglich versuchen wir, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, was allerdings durch unbeeinflussbare Kostenfaktoren wie z. B. die Müllgebühren nicht jederzeit gelingt.

Der Jahresüberschuss lag mit TEUR 369 etwa TEUR 85 unter dem Vorjahresergebnis. Trotz Einsparungen bei einigen Kostenfaktoren konnte aufgrund der hohen Bestandspflegeinvestitionen der Wert aus 2003 nicht erreicht werden.

Finanzlage

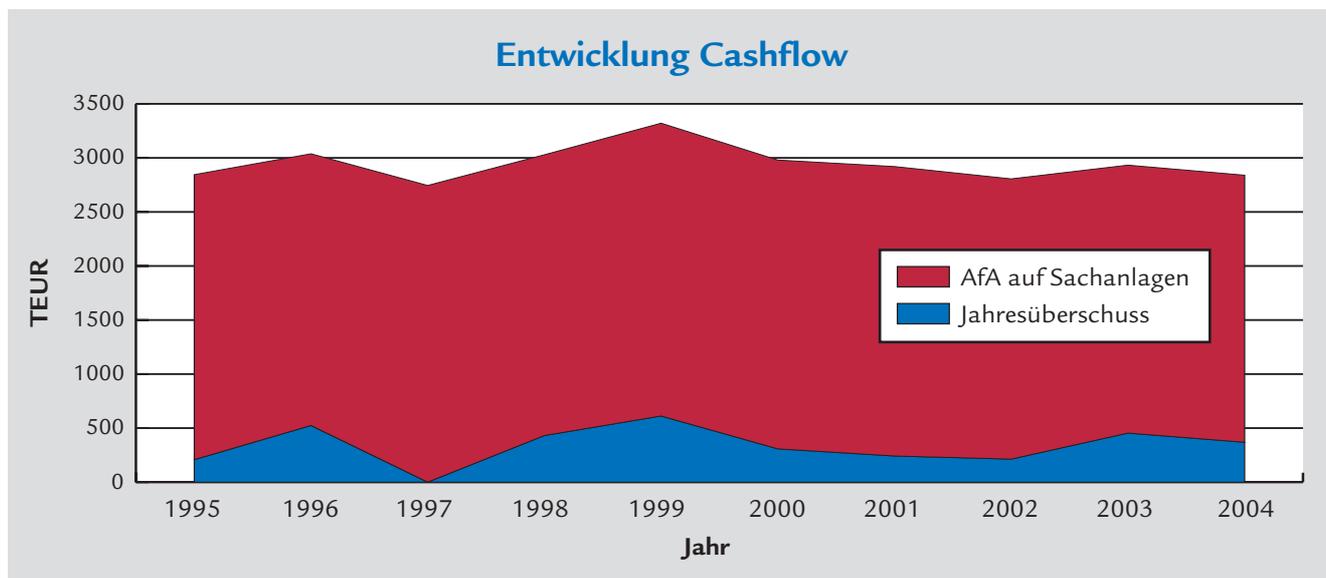
Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow, der über die finanzielle Leistungs-

fähigkeit der Gesellschaft Auskunft gibt und eine Analyse bezüglich der eigenerwirtschafteten Mittel zur Selbstfinanzierung des Unternehmens ermöglicht, reichte vollständig aus, sowohl den Mittelab-

fluss aus der Investitionstätigkeit als auch aus der Finanzierungstätigkeit zu decken. Dessen Entwicklung ist in der nachfolgenden Darstellung dokumentiert:

Entwicklung des Cashflow der WWG in TEUR

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Jahresüberschuss	208	524	-37	431	612	308	242	213	454	369
AfA auf Sachanlagen	2.637	2.514	2.745	2.598	2.709	2.672	2.678	2.593	2.479	2.471
Cashflow	2.845	3.038	2.708	3.029	3.321	2.980	2.920	2.806	2.933	2.840



Gebet und Fleis und Schweis
bringt gedeien und Segen
auf Wegen und Stegen
in Stadt und Land

Münzenberg (1716)

Fazit

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

eigene Ertragskraft der Gesellschaft reicht aus, anstehende Arbeiten ohne die Neuaufnahme von Fremdmitteln zu bewerkstelligen. Aufgrund der aktuellen Bewerberzahlen und der vergleichsweise niedrigen Kündigungsquote ist absehbar nicht mit Ertragseinbußen durch marktbedingte Leerstände zu rechnen.

Ausblick

Desolate Haushalte auf allen Ebenen, in Bund, Ländern und Gemeinden. Die Sozialsysteme, wie Renten-, Arbeitslosen-, Kranken- und Pflegeversicherungen können nicht mehr oder nur schwer alleine von den Beitragszahlern auskömmlich finanziert werden. Die Arbeitslosenzahlen zu Beginn des neuen Wirtschaftsjahres auf Schwindel erregender Höhe von 5,2 Millionen Erwerbslosen, ins Uferlose treibende Energiepreise, real sinkende Einkommen der Beschäftigten, Aufweichung der Verschuldungsobergrenze von 3 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP) bei der Europäischen Union als Freifahrtschein zu noch höherer Verschuldung der öffentlichen Haushalte und darauf aufbauend ein letzter Platz in Europa – ähnlich wie in der Bildung – was das Wachstum angeht. Nur noch ein Zyniker kann sagen, er wäre über die Lage besorgt. Dies ist kurz und bündig – schonungslos aufgezeigt – der Zustand, in welchem unser Land und unsere Wirtschaft sich zu Beginn des neuen Jahres 2005 befinden.

Die EU-Kommission hat – nach den führenden deutschen Wirtschaftsinstituten – das seitens der Regierung angenommene Wirtschaftswachstum für Deutschland von 1,6 % im laufenden Wirtschaftsjahr 2005 auf 0,8 % halbiert. Damit wird Deutschland wiederum und weiter die bisherige Verschuldungsobergrenze überschreiten. Die Regierung sagt hierzu, dass man »einer schwächeren

Konjunktur nicht hinterhersparen will«.

Gesundbeten, abwarten, nichts tun, wegschauen, nach Beliebbarkeit täuschen, zurechtbiegen sind Attribute, die mit Seriosität, Verlässlichkeit und Vertrauen nur wenig zu tun haben. Der Werteverfall in unserer Gesellschaft blockiert unser Land. Welcher seriöse Unternehmensleiter soll auf dieser schwankenden Basis mittel- und langfristige Investitionsentscheidungen treffen, die zu mehr Wachstum und Beschäftigung in unserem Lande führen?

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen in Deutschland wird das laufende Geschäftsjahr insgesamt wieder schwierig werden. Die Gesellschaft hat sich – wie schon in den Vorjahren – darauf eingerichtet, nur das Machbare und nicht das Wünschenswerte als Grundlage einer seriösen Geschäftspolitik anzugehen. Hierzu gehört insbesondere die weitere Kontinuität einer moderaten Politik der Ertragsentwicklung unter Beachtung der Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt. Das Forderungsmanagement wird weiter an Bedeutung gewinnen, wie auch das sachgerechte Zinsmanagement bei lang- und kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten. Dort, wo Wachstumspotentiale nur noch begrenzt vorhanden sind, müssen gleichzeitig auch die Kostenentwicklungen auf den Prüfstand.

Zur weiteren nachhaltigen Absicherung unserer Produktqualität bei Wohnungen und Außenanla-



So mancher geht vorüber
und nimmt es nicht in acht
daß jede Viertelstunde
sein Leben kürzer macht

Fronhausen (T)

gen werden wiederum hohe Finanzmittel eingesetzt, um im Wettbewerb hier auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt erster Ansprechpartner bei der Wohnungssuche zu bleiben. Was auch künftig oberste Priorität bei der Gesellschaft hat – auch im laufenden Wirtschaftsjahr –, ist die fortgesetzte außerplanmäßige Rückführung hochverzinslicher Darlehen. Wie schon in den vergangenen Jahren, werden alle Investitionen in den Bestand ausschließlich mit Eigenkapital finanziert. Mit unseren Modernisierungsmaßnahmen in den Wohngebieten wird die Gesellschaft auch in diesem Jahr städtebaulich sowie wohnquartierbezogen Akzente setzen, nach unserem Motto: »Wir bauen auf und für die Zukunft.« Trotz der äußerst schwierigen Rahmenbedingungen in Deutschland erwarten wir für die Gesellschaft ein zufriedenstellendes Wirtschaftsjahr. Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Jahresabschluss / Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva

	2004 EUR	2003 EUR
<u>Anlagevermögen</u>		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	<u>3.381,02</u>	<u>1.523,02</u>
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke mit Wohnbauten	67.495.395,66	68.697.145,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	623.764,10	622.323,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.241,61	263.755,69
Bauvorbereitungskosten	30.109,92	0,00
	<u>68.472.367,29</u>	<u>69.600.080,45</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	129.043,31	93.973,03
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.427.640,04	4.317.370,86
Andere Vorräte	171.488,60	161.722,54
	<u>4.773.376,74</u>	<u>4.618.271,22</u>
<u>Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	49.742,29	61.143,81
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.409,09	5.131,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	111.813,14	139.415,20
	<u>166.964,52</u>	<u>205.690,50</u>
<u>Wertpapiere</u>		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>41.295,09</u>	<u>39.840,80</u>
	<u>41.295,09</u>	<u>39.840,80</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.218,23</u>	<u>3.330,77</u>
Bilanzsumme	<u>74.177.226,98</u>	<u>75.184.360,85</u>
Treuhandvermögen	1.589.455,54	1.522.954,69

Passiva

	2004 EUR	2003 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	1.500.000,00	1.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.266.619,89	7.041.324,68
	<u>21.580.483,61</u>	<u>21.305.188,40</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	319.237,89	404.455,21
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	26.699.721,50	26.509.643,61
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellung für Pensionen	241.092,00	249.031,00
Steuerrückstellung	162.011,82	81.005,91
Sonstige Rückstellungen	306.580,12	241.170,03
	<u>709.683,94</u>	<u>571.206,94</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.647.139,36	30.964.711,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	702.244,38	830.914,74
Erhaltene Anzahlungen	4.878.513,27	4.679.267,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.169,55	40.583,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	575.067,17	440.101,61
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.782.827,34	11.033.891,88
Sonstige Verbindlichkeiten	35.744,53	35.538,51
davon aus Steuern: 21.629,33 (im Vorjahr: 20.456,33)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.568,50 (im Vorjahr: 14.090,68)		
	<u>46.680.705,60</u>	<u>48.025.009,84</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Vorausgezahlte Mieten	<u>87.115,94</u>	<u>78.500,46</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>74.177.226,98</u>	<u>75.184.360,85</u>
<u>Treuhandverbindlichkeiten</u>	<u>1.589.455,54</u>	<u>1.522.954,69</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2004 EUR	2003 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.631.161,90	13.503.743,31
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	146.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	60.044,12	59.837,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.783,14	1.826,45
	<u>13.692.989,16</u>	<u>13.711.907,53</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	110.269,18	35.148,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	129.685,86	105.255,02
4. Sonstige betriebliche Erträge	116.326,71	93.717,16
	<u>14.049.270,91</u>	<u>13.946.028,61</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.239.320,42	8.019.481,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.802,10	3.993,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.688,12	1.414,32
R o h e r g e b n i s	<u>5.752.460,27</u>	<u>5.921.139,41</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.259.071,70	1.214.591,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 112.961,93 (im Vorjahr: 112.291,28 EUR)	377.026,62	366.455,09
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.471.399,09	2.479.398,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	447.225,03	451.229,25
9. Erträge aus Beteiligungen	2.206,74	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.887,76	32.264,33
	<u>1.226.832,33</u>	<u>1.443.936,35</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>770.272,02</u>	<u>903.095,00</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	456.560,31	540.841,35
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,91	81.005,91
14. Sonstige Steuern	6.316,51	5.380,23
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>369.237,89</u>	<u>454.455,21</u>
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
B i l a n z g e w i n n	<u><u>319.237,89</u></u>	<u><u>404.455,21</u></u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2004 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 Rest-

nutzungsdauer unter Berücksichtigung 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 Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten wurden ebenfalls nach der Restnutzungsdauer 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 Ab-

schreibungssätzen von 20 % abgeschrieben. Ab 1998 angeschaffte Güter werden gemäß den gültigen AfA-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Aufgrund gesetzlicher Änderungen wird die bis 2003 gewählte Vereinfachungsregel seit 2004 nicht mehr angewendet.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Zum Bilanzstichtag existiert ein Forward-Darlehen, für das am 23. 12. 2003 bei Eintritt der Fälligkeit am 1. 1. 2005 ein Zinssatz in Höhe von 4,50 % vereinbart wurde. Dieser Zinssatz ist stichtagsbezogen höher als der marktübliche Zins bei ansonsten gleichen Konditionen

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

Wer will baven an Gassen vnd Strassen
der mus sich von anderen tadeln lassen
der Bauherr ist genant Johans Fischer
vnd Ana Dorotea

Ruppertsburg (um 1705)

handelt es sich um Arbeitsstunden, die aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelt und als Betriebskosten berechnet sind. Das 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. Aufgrund des versicherungsmathematischen Gutachtens vom 19. 1. 2005, das mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % errechnet wurde, ist die Pensionsrückstellung um EUR 20.104,58 aufgestockt und mit EUR 28.043,58 in Anspruch genommen worden.

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

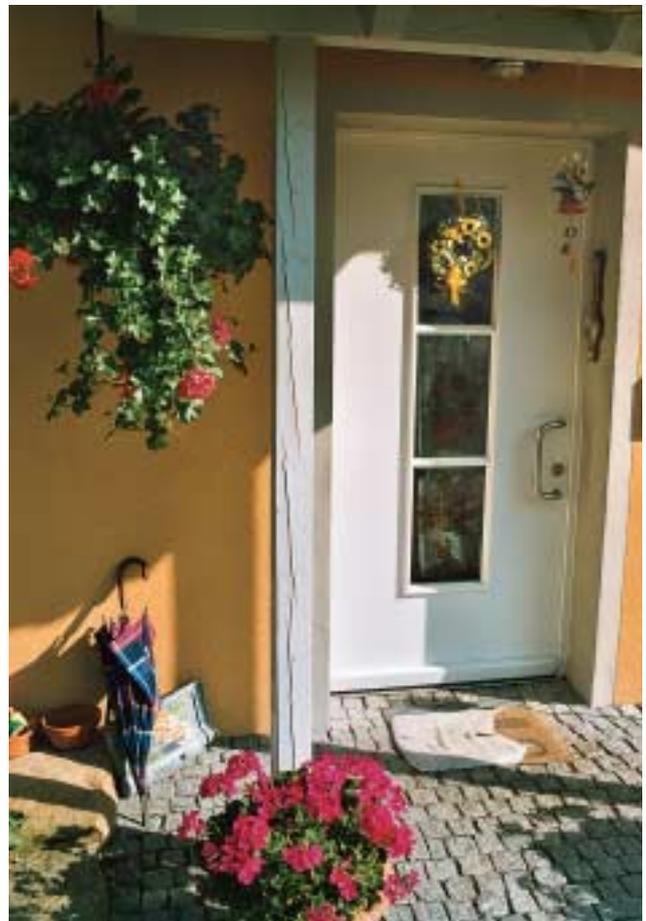
Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 240.853,26) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei »Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung« ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

B I L A N Z

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

*Mieter schmücken
ihre Hauseingänge:
Investitionen der
WWG lösen oft
Eigeninitiativen aus*



Entwicklung des Anlagevermögens per 31. 12. 2004

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.- Kosten (AHK) EUR	Zugänge (+) EUR	Abgänge AHK (ur- sprüng- lich) EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Buchwert 31.12.2004 EUR	Buchwert des Vorjahres EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensstände	8.853,59	3.944,00	0,00	0,00	9.416,57	3.381,02	1.523,02	2.086,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	116.222.841,11	1.184.899,90	0,00	-53.407,67	49.858.937,68	67.495.395,66	68.697.145,66	2.352.821,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.157.782,37	0,00	0,00	53.407,67	587.425,94	623.764,10	622.323,10	32.387,00
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.856,00	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	944.768,92	126.897,19	163.182,64	0,00	602.241,86	306.241,61	263.755,69	84.104,19
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	30.109,92	0,00	0,00	0,00	30.109,92	0,00	0,00
	118.351.101,99	1.345.851,01	163.182,64	0,00	51.058.022,05	68.475.748,31	69.601.603,47	2.471.399,09
Finanzanlagen								
Beteiligungen	55.168,39	0,00	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
	55.168,39	0,00	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
Gesamt	118.406.270,38	1.345.851,01	163.182,64	0,00	51.058.022,05	68.530.916,70	69.656.771,86	2.471.399,09

Die Abgänge bei den Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhalten € 50.958,01 für geringwertige Wirtschaftsgüter, die in der Vergangenheit voll abgeschrieben wurden, jedoch bei den historischen Anschaffungskosten nicht eliminiert worden sind. Der darin enthaltene Betrag für 2004 beträgt € 6.842,52. Gleiches gilt bei den Abgängen der Abschreibungen.

Umlaufvermögen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	49.742,29 (61.143,81)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.409,09 (5.131,49)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	111.813,14 (139.415,20)	0,00 (0,00)

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte KFZ-Steuer, Gasflaschenpfand und Versorgungsbezug ausgewiesen.



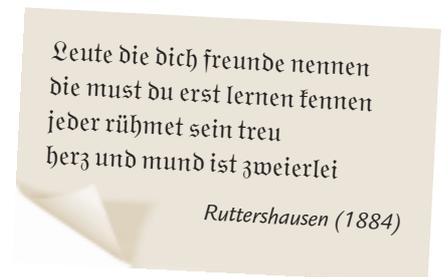
Mit „grünem
Händchen“
blüht es selbst
auf geringstem
Raum



Gewinnrücklagen

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01. 01. 2004 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31. 12. 2004 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	1.450.000,00	50.000,00 JÜ	1.500.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn- rücklagen	7.041.324,68	225.295,21 GV	7.266.619,89
	<u>21.305.188,40</u>	<u>275.295,21</u>	<u>21.580.483,61</u>



GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2003 von EUR 225.295,21 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23. 06. 2004.

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

Sonstige Rückstellungen

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	
- Betriebskosten	175.000,00 EUR
- Prüfungsgebühren	22.620,00 EUR
- Steuerberatungskosten	5.500,00 EUR
- Urlaubsansprüche	42.697,11 EUR
- Überstunden	8.017,47 EUR
- Wertguthaben für Altersteilzeit	46.745,54 EUR
- noch zu erwartende Kosten für aufgelassene Verkaufsobjekte	6.000,00 EUR
	<u>306.580,12 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. 2004

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	29.647.139,36 (30.964.711,71)	788.343,29 (1.264.267,52)	3.039.379,34 (2.989.715,91)	25.819.416,73 (26.710.728,28)
gegenüber anderen Kreditgebern	702.244,38 (830.914,74)	77.549,16 (129.166,40)	253.571,60 (274.734,38)	371.123,62 (427.013,96)
aus erhaltenen Anzahlungen	4.878.513,27 (4.679.267,84)	4.878.513,27 (4.679.267,84)		
aus Vermietung	59.169,55 (40.583,55)	59.169,55 (40.583,55)		
aus Lieferungen und Leistungen	575.067,17 (440.101,61)	570.403,61 (429.329,28)	4.663,56 (10.772,33)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	10.782.827,34 (11.033.891,88)	252.708,60 (252.067,52)	951.735,19 (969.633,11)	9.578.383,55 (9.812.191,25)
sonstige Verbindlichkeiten	35.744,53 (35.538,51)	35.744,53 (35.538,51)		
davon aus Steuern: EUR 19.030,38 (im Vorjahr: EUR 20.456,33)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 13.568,52 (im Vorjahr: EUR 14.050,68)	<u>46.680.705,60</u> <u>(48.025.009,84)</u>	<u>6.662.432,01</u> <u>(6.830.220,62)</u>	<u>4.249.349,69</u> <u>(4.244.855,73)</u>	<u>35.768.923,90</u> <u>(36.949.933,49)</u>
Abgesichert sind:			EUR	(im Vorjahr) EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten			28.645.117,10	29.284.932,79
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten			922.661,08	1.596.550,82
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI			79.361,18	83.228,10
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern			702.244,38	828.358,28
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern			26.210,99	38.276,11
			30.375.594,73	31.831.346,10

(*) Im Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 10.782.827,34 (Vorjahr: EUR 11.033.891,88) sind dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit EUR 10.781.824,36 (Vorjahr: EUR 11.033.474,76) 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 wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge enthalten:

Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	EUR 40.865,14
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	EUR 60.303,13

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 319.237,89 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 140.077,89 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen/Vermögen:

Es bestehen folgende Verpflichtungen:	
Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten	TEUR 1.589,5

Im Geschäftsjahr 2004 sind durchschnittlich 46 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen, davon:	
Geschäftsführer (davon einer nebenamtlich)	2
Angestellte (davon vier halbtags und zwei im Erziehungsurlaub)	18
gewerbliche Arbeitnehmer	16
Auszubildende	4
geringfügig Beschäftigte	6
	<u>46</u>

Geschäftsführung

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

Unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe über die Gesamtbezüge der amtierenden und der früheren Mitglieder der Geschäftsführung verzichtet.

Die Pensionsrückstellung wurde für einen ehemaligen Geschäftsführer gebildet.

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 1.500,00

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 24. 03. 2005

Die Geschäftsführer

H. Sinn

S. Vogt

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 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag 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 Sicher-

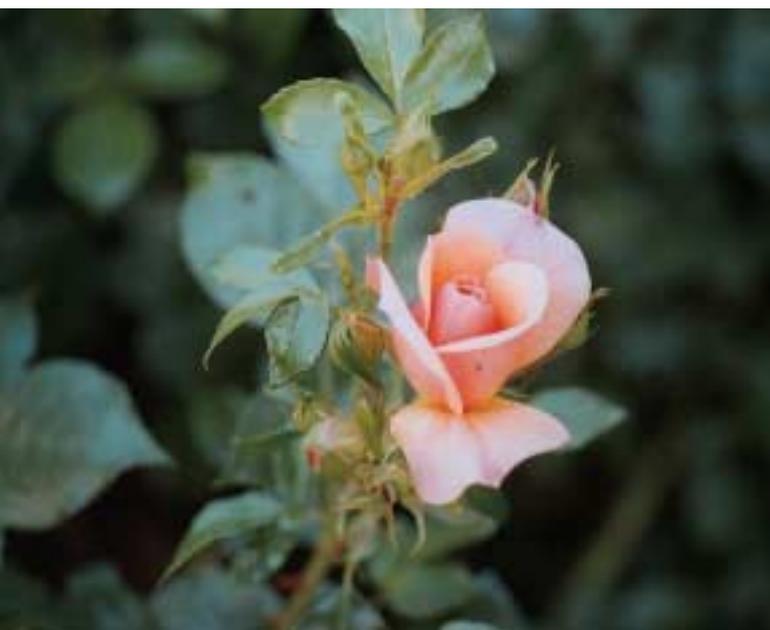
heit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der 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 2005

WIBERA
Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



*Die Rose steht als Symbol für vieles,
was auch der WWG wichtig ist*

Titelseite:

»Spektrale Farbeffekte an einer künstlerisch
verfremdeten Spundwand«

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

Fotos (mit Ausnahme des Luftbildes
auf Seite 4): Erwin Krimmel

Gesamtherstellung:
Wetzlardruck GmbH
35578 Wetzlar