



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Geschäftsbericht 2006

Wir bauen auf und für die Zukunft

**Altes
bewahren**



*Kornmarkt 2 –
Sanierungsstand 2007*



**Neues
schaffen**

*Planung rückwärtige Ansicht
des Kornmarktes 2 (rechts) mit
Verbindungsbau zum Stadt-
und Industriemuseum*

Für eine (er-)lebenswerte Stadt



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2006

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 – 11
Bericht der Geschäftsführung	
Neubau eines Passivhauses	12 – 13
Sanierungsmaßnahme Kornmarkt 2	14 – 15
Modernisierung und Instandhaltung	16 – 22
Haus- und Wohnungsverwaltung	23 – 36
Rechtsangelegenheiten	37
Versicherungswesen	38
Fremdverwaltungen	39
Personal und Organisation	40 – 42
Bericht des Aufsichtsrates	43 – 44
Wirtschaftliche Lage	45 – 46
Ausblick	47 – 48
Jahresabschluss / Bilanz	49 – 50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52 – 59
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

**Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH**

Stadt Wetzlar

**Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main**

Aufsichtsrat

Wolfram Dette
Oberbürgermeister
Aufsichtsratsvorsitzender
Wetzlar

Achim Beck
Stadtrat
Stv. Vorsitzender
Wetzlar

Bernhard Spiller
Leitender Geschäftsführer
Nassauische Heimstätte
Stv. Vorsitzender
Frankfurt/Main

Henny Baring
Stadträtin
Wetzlar



Ruthild Janzen
Stadträtin
Wetzlar

Wolfgang Borchers
Stadtverordneter
Wetzlar
(bis 21. 6. 2006)

Helmut Lieberwirth
Stadtrat
Wetzlar
(bis 13. 12. 2006)

Gudrun Borchers
Stadträtin
Wetzlar
(ab 13. 12. 2006)

Peter Hauptvogel
Stadtrat
Wetzlar
(ab 13. 12. 2006)

Geschäftsführung

Helmut Sinn
Geschäftsführer, Leingarten

Sigbert Vogt
Geschäftsführer, Schwalbach/Ts.

Das Unternehmen . . .



*Uhlandstraße 1 –
Y-Hochhaus mit neuem Entrée:
Gelungene Revitalisierung und
Wohnumfeldgestaltung.*

. . . im Blickpunkt

Stand am 31. 12. 2006

Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	Mio. EUR
Bilanzsumme	73,43
Anlagevermögen	66,99
Gezeichnetes Kapital	4,80
Rücklagen	22,06
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	14,31
davon: Miet- und Pächterlöse	14,25
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	0,52
Wohnungsbestand	
Eigene Mietwohnungen	2.865 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	18 Einheiten
Garagen	586 Einheiten
Abstellplätze	856 Einheiten
Grundstücke unbebaut	
Bestand an unbebauten Grundstücken im Buchwert von	1.191 m ² 17 TEUR
Personal	
Mitarbeiter	51
davon	
- im Büro	19
(davon 1 Person im Erziehungsurlaub)	
- Auszubildende	4
- im Regiebetrieb	20
- geringfügig Beschäftigte	8

Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
die volkswirtschaftliche Jahresralley 2006 ist beendet, die Ernte ist eingefahren, es wird Bilanz gezogen und auch nach vorn geblickt.

Was wird das neue, noch junge Wirtschaftsjahr 2007 den Marktteilnehmern bescheren? Worauf kann unsere Volkswirtschaft aufbauen, um weiteres Wachstum zu generieren? Wo ist das Fundament schwach und löchrig? Welche neuen Pfähle müssen eingerammt werden, um auf solidem Grund weiterhin wirtschaftlichen Erfolg haben zu können? Fragen, die Menschen bewegen, an welcher Stelle sie auch immer ihren volkswirtschaftlichen Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt mit einbringen.

Der Blick zurück macht deutlich, auf was wir aufbauen können. Das Wirtschaftsjahr 2006 zeigt, dass die Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland zu Beginn des Jahres aus dem „Tal der Tränen“ kam, das heißt: die vorangegangenen Jahre der wirtschaftlichen Stagnation liegen hinter uns. Mit der Regierungsbildung zur „Großen Koalition“ im Herbst 2005 wurden überwiegend bisher handelnde Personen ausgetauscht und so neues Vertrauen in eine verlässlichere Politik geschaffen. Damit war der Grundstein gelegt: die Marktteilnehmer – sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite – trafen ihre bisher verschobenen Entscheidungen.

Spätestens Mitte des Jahres 2006 war die steigende Auslands-

nachfrage begleitet von einem Anspringen der Binnenkonjunktur – hier vor allem im Bereich der Bau- und Anlageinvestitionen. Es gehört zum Einmaleins eines jeden „Volkswirtschaftlers“, dass, wenn die Bereiche Bau- und Anlageinvestitionen wachsen, im nächsten Schritt neue Arbeitsplätze entstehen. Hiermit verbunden war dann auch der deutliche Rückgang der Arbeitslosenzahlen, mehr Menschen kamen in Beschäftigung, was zu einer breiteren Einkommensbasis und damit zur Nachfragesteigerung führte. Beschleunigt wurde allerdings diese Entwicklung durch die drastischen Energiepreisanstiege in allen Angebotssegmenten im Verlauf des Jahres, was zur Folge hatte, dass aufgeschobene Energieinvestitionen im Wohn- und Gewerbebau – nicht zuletzt wegen der anstehenden Mehrwertsteueranhebung von 16 auf 19 % zum 1. Januar 2007 – vorgezogen wurden. Die gleichzeitige generelle Geltendmachung dieser Wohnungsbestandsinvestitionen im Rahmen der jährlichen persönlichen Steuerveranlagung führte zum Jahresende 2006 dazu, dass diesbezügliche Baumaterialien so-

wie heiztechnische Geräte knapp wurden und sich preislich verteuerten.

Zum Jahresende 2006 konnten zumindest die überwiegende Zahl der beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und auch die Unternehmen feststellen, dass die Volkswirtschaft wieder Tritt gefasst hat. Anders jedoch sieht es aus bei den Arbeitssuchenden, bei den so genannten „Hartz IV“-Betroffenen sowie den Rentnerinnen und Rentnern.

Bevor dieser vorgenannte Personenkreis auch einkommensmäßig über Transferzahlungen von dem sich stabilisierenden Wirtschaftsaufschwung profitieren dürfte, werden die Verteilungskämpfe zunächst zwischen den Tarifparteien im laufenden Geschäftsjahr 2007 ausgetragen sein. Hierbei geht es um die Frage, welcher Anteil am Produktivitätszuwachs sachgerecht auf die Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital aufgeteilt wird.

Dass die Kirche im Dorf belassen werden muss, versteht sich hoffentlich bei den Tarifpartnern angesichts der mehr als 4 Millionen Arbeitslosen von selbst. Verteuern sich unsere Produkte im na-

„Wer Heuser bauwet vor seinne Kinder
Dach und Fach vor Schaf und Rintter
der hat das Lob, so sage ich tunlich frei,
das er ein gutter Haus Vatter sei“

Hofgeismar, Am Marktplatz 18

tionalen und internationalen Wettbewerb zu sehr – auch unter Berücksichtigung der deutlich höheren Mehrwertsteuer –, würde dies Wachstum und Beschäftigung stoppen.

Die Bundesregierung hat in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2006 die vorgenannte Entwicklung mit Zahlen hinterlegt und Ende Januar 2007 veröffentlicht. Unter dem Titel „Reformieren, investieren, Zukunft gestalten – Politik für mehr Arbeit in Deutschland“ kommt die Regierung zu folgendem Schluss:

„Ohne mehr Wachstum sind der Abbau der viel zu hohen Arbeitslosigkeit, eine nachhaltige Konsolidierung der öffentlichen Haushalte ebenso wie eine dauerhafte Stabilisierung der sozialen Sicherungssysteme nicht zu erreichen.

Notwendig ist folglich ein kräftiger Wachstumsschub durch Innovationen und Investitionen.“

Wie die wirtschaftlichen Zahlen endgültig für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2006 aussehen, dazu hat sich Mitte Februar 2007 das Statistische Bundesamt geäußert. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt weist für unser Land ein Wachstum von 2,7 % aus. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg zum Jahresende auf 39,7 Millionen oder ca. 450.000 (1,2 %) mehr als im Vorjahresvergleich. Die Zahl der Arbeitslosen lag zum Jahresende bei 4 Millionen, was einer Quote von 9,6 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahr waren damit ca. 750.000 Menschen weniger arbeitslos.



Helmut Sinn, Geschäftsführer

Ein wesentliches Einbrechen des Wirtschaftswachstums im neuen Jahr wegen der deutlichen Anhebung der Mehrwertsteuer auf 19 % wird es voraussichtlich nicht geben, da sowohl der Export als auch die Binnennachfrage insgesamt stabil sein werden. Unterstützt wird diese Annahme durch sinkende Energiepreise und steigende Nachfrage nach Krediten für die Finanzierung von Investitionen, was letztendlich zu mehr Beschäftigung und mehr Einkommen führen wird.

Im vergangenen Jahr gab es wiederum einen Rekord am deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Annähernd 80 Milliarden Euro flossen in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien. Ein Haupttreiber für die Nachfrage am deutschen Immobilien-Investmentmarkt war und ist nach wie vor der Renditevorsprung von deutschen



Sigbert Vogt, Geschäftsführer

Immobilien gegenüber den klassischen Märkten. Wenn die deutsche Konjunktur anhält, dann würde Deutschland zumindest so lange weiter von einer massiven Nachfrage profitieren, bis sich die Renditen an das Niveau anderer etablierter Märkte angeglichen haben. Es gibt jedoch noch einen zweiten Grund für den Nachfrageboom: Aufgrund historischer Ursachen sind deutsche Immobilien in den Portfolios internationaler Investoren häufig stark untergewichtet. Die Nachfrage nach deutschen Immobilien wurde in den letzten Jahren ganz überwiegend von ausländischen Investoren getragen, während die Deutschen meist auf der Verkäuferseite standen. Eine der Ursachen dafür war die Notwendigkeit für die offenen Immobilienfonds, wegen der hohen Mittelabflüsse Immobilien zu verkaufen.



*Konrad-Adenauer-Promenade 18, Bürogebäude:
Die Weichen für das neue Wirtschaftsjahr werden gestellt.
Aufsichtsrat und Geschäftsführung bei der Arbeit.*

Neben Direktinvestitionen in Immobilien beobachten die Branchenfachleute ein steigendes Interesse an indirekten Anlagemöglichkeiten wie Immobilienaktien und Verbriefungen (Asset-Backed-Securities). Im Hinblick auf die Immobilienmarktkapitalisierung haben wir in Deutschland Nachholbedarf. Vor allem an die in diesem Jahr in Deutschland geplante Einführung des Real Estate Investment Trusts (Reit), einer steuertransparenten Immobilienaktiengesellschaft, sei erinnert. Von der Einführung des deutschen Reits erhoffen sich die Fachleute in erster Linie eine Erweiterung des Anlagespektrums um ein international

bekanntes Anlageinstrument. Zudem führe der Reit zu einer Neuausrichtung in der Immobilienbranche, weg von der Wertsteigerung hin zur Ertragsorientierung (Cashflow). Bedeutsam ist auch, welche Investoren mit welchen Strategien künftig in Deutschland aktiv sein werden und welche Anlageinstrumente sich durchsetzen werden. Unter den Kernmärkten in Europa bleibt Deutschland attraktiv.

Die positive wirtschaftliche Grundstimmung hat den Wirtschaftsbereich der Wohnimmobilie noch nicht erreicht. Trotzdem konnte die WWG die gesteckten Unternehmensziele weitgehend

realisieren:

- Die Vollvermietung der Häuser war im Wesentlichen gesichert; neben dem modernisierungsbedingten Leerstand gab es nur in wenigen Fällen kurzzeitigen Leerstand von Wohnungen.
- Eine angemessene Stärkung der Mieterträge unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudezustandes konnte weitgehend erreicht werden.
- Die Mietrückstände bei laufenden Mietverhältnissen hielten sich – trotz Hartz IV – auf Vorjahresniveau.
- Die Kündigungsrate lag gleichfalls auf Vorjahresniveau. Die Bewerberzahlen stiegen binnen Jahresfrist um nicht weniger als 145 Personen oder 13,25 %.
- Die Bestandspflege und Wohnquartiergestaltung wurden auf hohem Niveau weitergeführt und ausschließlich mit Eigenkapital finanziert.
- Zur weiteren Reduzierung der Primärenergie und zur Stabilisierung der Heizkosten wurden Häuser gedämmt sowie neue Heizungsanlagen (Brennwerttechnik) eingebaut. Die deutlichen Materialpreiserhöhungen konnten von den Lieferanten – aufgrund der hohen Energiepreise – problemlos eingefordert werden.
- Im Bereich der Wertstoffe wurde mit Hilfe einer Fachfirma ab Januar 2006 die Reduzierung des Restmülltonnenvolumens vorangetrieben, was zur Einsparung von Betriebskosten bei den Mietern führte.

- In der Wohnungseigentumsverwaltung konnten alle Gemeinschaften durch eine kompetente Betreuung gehalten werden.
- Das Versicherungswesen wurde sachgerecht bearbeitet. Ein Versicherungsberater hat unseren gesamten Versicherungsbestand auf Angemessenheit und Vollständigkeit gutachterlich überprüft.
- Die Optimierung der Liquiditätssteuerung im Rahmen der Geschäftsprozesse lief planmäßig. Die Anpassung der Darlehensfälligkeiten an die Cashflow-Entwicklung – auch zur weiteren Schuldentilgung – wurde noch verfeinert.
- Die Personalentwicklung ist stabil; die Gesellschaft fordert und fördert, damit die Unternehmensziele erreicht werden. Die Auszubildenden bekommen ein gutes Fachwissen vermittelt. Die Gesellschaft gibt nicht nur Praktikanten eine Chance, auch Behin-

derte und so genannte „Ein-Euro-Kräfte“ werden gezielt bei uns eingesetzt.

- Das Jahresergebnis schließt mit einem Bilanzgewinn ab und liegt damit in der Kontinuität der Vorjahre. Der Gesellschaft wird es wiederum möglich sein, ihren Gesellschaftern eine angemessene Dividende von 4 % zu zahlen.
- Die Sanierung des Projektes „Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik“ am Kornmarkt 2 mit einem Gesamtkostenvolumen von ca. € 3,5 Mio. läuft planmäßig, so dass bis Mitte des laufenden Geschäftsjahres mit der Fertigstellung zu rechnen ist.
- Die Gesellschaft ist großer Nachfrager nach Handwerksleistungen im Wetzlarer Raum und sichert mit ihrem hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand viele Arbeitsplätze.

Im Berichtsjahr 2006 ist es der Gesellschaft somit gelungen, ihre gute Marktposition im Wettbe-

werb auf dem mittelhessischen Wohnungsmarkt weiter zu sichern. Risikobehaftete Geschäfte wurden nicht eingegangen, so dass das Jahresergebnis in der Kontinuität der Vorjahre liegt und unsere Erwartungen voll erfüllt hat. Wie es schon Tradition bei der Gesellschaft ist, wird sich die WWG bei allen anstehenden Entscheidungen an der Realität des Marktes, am Machbaren und nicht am Wünschenswerten orientieren.

Wir informieren Sie – wie gewohnt – über die Lage der Gesellschaft in diesem Geschäftsbericht für das Wirtschaftsjahr 2006 wiederum umfassend und korrekt. Er zeigt Ihnen, was wir geleistet und bewegt haben und wo wir auch in Zukunft unsere Marktchancen sehen.

Wir bedanken uns abschließend bei all jenen, die unseren Weg begleiten und die Gesellschaft unterstützen.

Mit den besten Grüßen

Helmut Sinn

Sigbert Vogt

31. März 2007



Wohnungswirtschaftlicher Überblick

Wenn wir heute einen Blick auf den Immobilienmarkt der Bundesrepublik Deutschland werfen, so gibt es viele Baustellen, auf denen gearbeitet wird. In aller Munde sind die so genannten „Heuschrecken“ (hier: britische und amerikanische Fonds), die sich nicht mehr nur auf den Gewerbe- sondern inzwischen verstärkt auch auf den Wohnimmobilienbereich fokussiert haben. Der Handel mit Immobilien ist „in“. Zumindest haben starke Finanzgruppen ein großes Interesse daran, insbesondere die öffentlichen Wohnungseigentümer von der „Last“ ihres Immobilienbesitzes „zu befreien“. Dieses Immobilien-Monopoly wird bei steigenden Preisen und Finanzierungszinsen recht bald sein Ende finden, da eine auskömmliche Kapitalrendite dann nicht mehr „erwirtschaftet“ werden kann. Aber nicht allein die spektakulären Wohnungsverkäufe der öffentlichen Hand bestimmen die öffentliche Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft. Der Stadtumbau, die energetische Sanierung der Wohnungsbestände, die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Reits (Real Estate Investment Trusts), der Energieausweis für die Wohnungsbestände, die zukünftige Bewertung der Immobilie im Hinblick auf die Erbschaftssteuer, die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes und vieles andere mehr kommen hinzu. Die heutigen und zukünftigen Rahmenbedingungen, die der Gesetzgeber für den Immobilienbereich festlegt,

werden das Marktverhalten der Kunden auf der Nachfrage- und Angebotsseite bestimmen.

Der Wohnimmobilienmarkt war im Berichtsjahr davon geprägt, dass der Bau von ca. 250.000 Wohnungen genehmigt wurde; das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,2 %. Fertig gestellt wurden ca. 248.000 Wohnungen, das sind 4,0 % mehr als im Jahr zuvor. Die Zuwächse sind vor allem darin begründet, dass – aufgrund der Streichung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 – die so genannten „Vorzieheffekte“ sich statistisch ausgewirkt haben. Von den genehmigten 250.000 Wohnungen entfielen 215.000 Wohnungen oder 86 % auf Westdeutschland, 35.000 Wohnungen oder 14 % wurden in Ostdeutschland genehmigt. Damit wird die notwendige Wohnungsreproduktionsrate von 1 % des Wohnungsbestandes in Deutschland, das wären ca. 370.000 Wohnungen, deutlich unterschritten.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen meldete das Bauhauptgewerbe steigende Umsätze. Nach längerer Zeit konnten damit in den Betrieben des Hoch-, aber auch Tiefbaus, neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Beschäftigtenzahl um 0,7 % auf ca. 737.000 Personen.

Trotz der stagnierenden Nettoeinkommen und leicht steigender – jedoch noch immer äußerst günstiger – Hypothekenzinsen ist die Finanzierungslast heutiger potentieller

Immobilienkäufer im langjährigen Vergleich relativ niedrig. Waren noch vor 10 Jahren 34 % des verfügbaren Einkommens zur Immobilienfinanzierung notwendig, so sind es heute nur noch 18 %. Die günstigen Konjunkturaussichten auch für das Jahr 2007 werden über steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten auch zu verstärkter Nachfrage nach Wohnraum und Wohnfläche führen, womit steigende Finanzierungskosten zu erwarten sind.

Die Wohnungsmieten sind binnen Jahresfrist im Durchschnitt um 1,1 % gestiegen; damit liegt der Preisauftrieb auf dem Niveau des Verbraucherpreisindex. Stärker zu Buche schlugen – wie schon in den Vorjahren – die Betriebskosten sowie die Nettokaltmieten bei den Altbauten. Die Wohnungsnebenkosten wuchsen nach Berechnungen des Städtebauinstitutes Berlin im Berichtsjahr 2006 um 7,2 %; damit lag der Anstieg deutlich über dem Anstieg des Lebenshaltungskostenindex von 1,6 %. Größter Preistreiber waren die Energiekosten, hier für Gas (+ 17,2 %), für Heizöl (+ 10,8 %) und für Strom (+ 3,9 %).

Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik verharrt auf ca. 82,4 Mio., jedoch erhöht sich die Zahl der Haushalte weiter, insbesondere bei der Gruppe der Senioren und Singles. Sektoral veröden Landstriche in der Bundesrepublik, während in den Wachstumsgebieten – durch Zuzüge bedingt – die Mietpreise wieder zu steigen beginnen.



*Drei Stämme 4-8:
Energetische
Vollsanierung mit
sechs behinderten-/
seniorenfreundlichen
Gartengeschoss-
Wohnungen.*

Das Land Hessen, insbesondere auch die Region Mittelhessen und damit die Stadt Wetzlar, konnte sich dieser demographischen Entwicklung nicht entziehen. In der Stadt Wetzlar lebten Ende des Jahres 2006 insgesamt 52.569 Menschen; im Jahre 2002 waren es noch 52.723. Der Bevölkerungsrückgang in den letzten 5 Jahren lag damit bei 154 Personen, das heißt, er stagniert mehr oder weniger. Die Zahl der Haushalte liegt bei 26.503, so dass im Durchschnitt ca. 2 Personen zu einem Haushalt gehören.

In der Stadt Wetzlar gab es Ende des Jahres 2005 insgesamt 24.700 Wohnungen. Die Gesellschaft hat 2.865 Wohnungen, von denen 2.634 Wohnungen in der Stadt gelegen sind mit einer Wohnfläche von ca. 160.979 m². Die Gesellschaft bietet damit 11,6 % des Wetzlarer Wohnungsbestandes am Markt an. Unter Zugrundelegung von 2,0 Personen im Durch-

schnitt pro Wohnungsbelegung ergibt sich, dass ca. 5.300 Wetzlarer Bürgerinnen und Bürger bei der Gesellschaft wohnen. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Wetzlar von 52.569 sind dies 10,1 %.

Mitbewerber der Gesellschaft auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt sind neben den Privatanbietern von Wohnungen drei weitere ehemals gemeinnützige und ein industrieverbundenes Wohnungsunternehmen mit insgesamt 3.432 Wohnungen.

Die Arbeitslosigkeit in Wetzlar ist innerhalb eines Jahres von 10,3 % auf 8,0 % zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2007 zurückgegangen. Der Abbau von Arbeitsplätzen im Handwerk – insbesondere der Baubranche – konnte gestoppt werden, wobei noch in der optischen Industrie und in der Unterhaltungselektronik Probleme auftreten. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze im Dienstleistungsgewerbe überla-

gern die Stagnation in den vorgenannten Bereichen, so dass sich die Zahl der Arbeitslosen erfreulich verminderte.

Aber die real verfügbaren Einkommen eines großen Teils unseres Kundenstammes steigen nicht, sie bleiben nicht konstant sondern sie sinken. Besonders davon betroffen sind die Rentner, die Arbeitslosen, die Alleinerziehenden. Zudem treffen die hohen Energiepreise diese Klientel besonders hart.

Wenn die Nachfrage nach dem knappen Gut Energie weiter steigt und die Energiemonopolstaaten mit den Energielieferanten sowie Spekulanten auf den Rohstoffmärkten weiter rigoros ihre Interessen durchsetzen, dann gibt es viele Verlierer und wenige Gewinner. Die Situation auf den Energieversorgungsmärkten wird langfristig angespannt bleiben und erfordert deshalb von den Wohnungsgesellschaften ein nachhaltiges Umsteuern im Rahmen der Modernisierung ihrer Wohnanlagen. Maßnahmen zur deutlichen Energieeinsparung sind zwingend notwendig, um im zukünftig härter werdenden Wettbewerb bestehen zu können.

Die WWG hat diese Entwicklung in der unternehmerischen Entscheidung zur nachhaltigen Energieeinsparung seit Jahren schon antizipiert. Die Verschärfung dieser ernstesten Marktsituation erfordert aber noch stringenteren Maßnahmen, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Bericht der Geschäftsführung

Neubau eines Passivhauses

Niedergirmes: Waldgirmeser Straße 24

Die Gesellschaft plant die Erstellung eines Passivhauses, bei dem der durchschnittliche Energieverbrauch eines Hauses aus den 80er Jahren von bisher 15 Liter Öl auf heute 1,5 Liter Öl je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr reduziert werden kann. Das Passivhaus im Mehrfamilienhaus-Standard stellt für unsere mittelhessische Region ein Pilotprojekt dar, aus dem die Erfahrungen später in die energetische Sanierung des Wohnungsaltbestandes einfließen werden.

Fakt auf dem Energiemarkt ist, dass der Weltenergieverbrauch – insbesondere durch die so genannt

ten Schwellen-Industrieländer China und Indien – nachhaltig steigt, was unter anderem die Preisexplosion für Energie verursacht. Tatsache ist aber auch, dass die Exploration neuer Energiefelder für Öl und Gas ins Stocken kam, inzwischen rückläufig ist und dies bei steigendem Verbrauch. Energieexperten sehen auf die Weltwirtschaft ein riesiges Problem der Versorgung – spätestens ab den kommenden 20 bis 30 Jahren – zukommen.

Die exorbitanten Energiepreissprünge bei den Energieträgern Öl und Gas gehen in die umlagefähigen Betriebskosten ein, das heißt, diese belasten den Mieter zunehmend. Damit engt sich zwangsläufig auch der Spielraum der Gesellschaft ein, eine angemessene Net-

tomiete überhaupt noch realisieren zu können, da viele Kunden inzwischen am Zahlungslimit angekommen sind.

Diejenigen, die in der Verantwortung für die Gestaltung der wettbewerbsfähigen Wohnungswirtschaft stehen, sind deshalb gut beraten, bereits heute neue Wege zur drastischen Energieeinsparung zu gehen.

Für das geplante Passivhaus liegt inzwischen die Baugenehmigung vor. Das Haus hat eine Kubatur von 1905 m³, wobei für die sieben Wohnungen eine vermietbare Wohnfläche von insgesamt 490,25 m² geplant werden konnte. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden jeweils zwei Wohnungen mit ca. 69,5 m² geschaffen.



Waldgirmeser
Straße 24 –
Energie-
einsparung keine
Worthülse:
Die Gesellschaft
baut 1. Passiv-
haus im Mehr-
familienhausbau.

*Waldgirmeser
Straße 22:
Städtischer
Schlicht-
wohnungsbau der
50er Jahre hat
ausgedient.
Nach Rückbau
entsteht ein
weiteres
Passivhaus.*



Im Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, werden zwei kleinere Wohnungen mit jeweils ca. 58,9 m² Wohnfläche integriert. Das Gartengeschoss wird mit ca. 93,6 m² die größte Wohnung sein. Das Erd- und das Gartengeschoss werden behindertengerecht erschlossen.

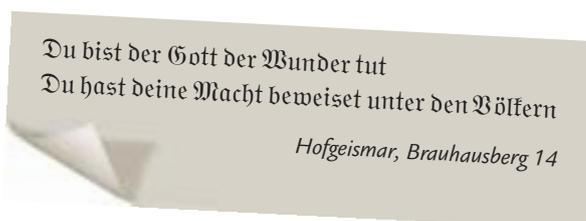
Der Kubus wird monolithisch hergestellt, das heißt mit 42 cm dicken Porotonsteinen, die mit Perlitdämmung gefüllt sind. Das

Pulldach wird hochgedämmt und begrünt. Die Fenster sind im Rahmen gleichfalls hochgedämmt und mit einem dreifachen Spezialglas versehen. Der gesamte Baukörper wird wind- und luftdicht nach den Vorgaben des Darmstädter Passivhaus-Institutes erstellt. Die Raumlüftung erfolgt mechanisch über Zu- und Abluft, wobei über Wärmetauscher die Abluftenergie größtenteils zurück gewonnen wird.

In Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekturbüro sind die Kosten noch einmal überprüft worden. Sie belaufen sich auf ca. € 1,0 Mio.

Das Objekt wird im freifinanzierten Wohnungsbau erstellt, wobei die Energieeinsparungskosten den Nettomieten zugeschlagen werden. Die besondere Ausstattung und die hervorragende Lage des Hauses werden die höhere Mietpreisgestaltung rechtfertigen.

Sollten sich hierbei die Markterwartungen der Gesellschaft erfüllen, wird im Anschluss an die Bau Fertigstellung ein weiteres baugleiches Gebäude in gleicher Lage folgen. Hierfür wird dann ein älteres Gebäude entmietet und abgerissen werden.



Sanierungsmaßnahme Kornmarkt 2

Vom sanierungsbedürftigen ehemaligen städtischen Jugendamt zum Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik, kurz „Viseum“, so seine zukünftige Bezeichnung.

An einem der schönsten Plätze in der Wetzlarer Altstadt, am Kornmarkt, saniert die Gesellschaft das Haus Kornmarkt 2. Das Fachwerkgebäude wurde Ende des 18. Jahrhunderts errichtet und hat im Laufe seiner Geschichte viele Nutzungen erlebt. Zuletzt, bevor es im Rahmen eines 30-jährigen Erbbaurechtsvertrages von der Stadt Wetzlar an die Gesellschaft überging, war es städtisches Jugendamt. Nach der Sanierung wird das Gebäude durch einen Zwischenbau mit dem Stadt- und Industriemuseum verbunden sein und neben einer Gaststätte im Erdgeschoss in den oberen Geschossen Ausstellungsflächen für die Präsentation optischer und feinmechanischer Erzeugnisse der Wetzlarer Industrie zur Verfügung stellen.

*Kornmarkt 2 –
Bautenstand: August 2005*



*Kornmarkt 2 –
Bautenstand: April 2006*

*Kornmarkt 2 –
Bautenstand: Mai 2007
(Bild unten links)*



Das zu sanierende Gebäude Kornmarkt 2 mit dem Zwischenbau hat eine Gesamtkubatur von 3.545 m³ und eine Nutzfläche von insgesamt ca. 820 m². Die Gesamtbaukosten von ca. € 3,5 Mio. netto werden finanziert über Mittel aus dem Europäischen Strukturfonds (EFRE), der kommunalen Mitfinanzierung durch die Stadt Wetzlar sowie der Gesellschaft selbst.

Zum Jahresende 2006 war die Baumaßnahme zu ca. 80 % des Bauvolumens abgearbeitet. Mit der planmäßigen Baufertigstellung

*Bild rechts: Kornmarkt 2 / Lottehof –
Der neue Verbindungsbau als
zukünftiger Eingangsbereich zum
Museumskomplex*

*Bild unten: Kornmarkt 2 / Lottehof –
Jahrhunderte altes Fachwerk in
Ständerbauweise wird freigelegt.*

*Bild unten rechts:
Kornmarkt 2 / Lottehof –
Trotz Baumaßnahme schon ein
reizvoller Blick auf Lottehaus und
Industriemuseum.*



kann bis zum 30. Juni 2007 gerechnet werden. Begonnen wurde die schwierige und umfassende Sanierung im August 2005, so dass die Baumaßnahme bis zur voraussichtlichen Fertigstellung ca. zwei Jahre in Anspruch genommen haben wird.

Das zukünftige Nutzerkonzept soll optische Vorgänge für den Besucher des „Viseums“ erlebbar und leicht erklärbar machen. Die Stadt Wetzlar als „Stadt der Optik“ wird über ihre Stadtentwicklungsgesellschaft die Räume langfristig von

der Gesellschaft anmieten und der optischen Industrie als Ausstellungs-/Nutzerfläche zur Verfügung stellen.

Der neue Verbindungsbau zwischen „Viseum“ und Stadt- und Industriemuseum wird die neue Wetzlarer Museumslandschaft ergänzen und in der Oberstadt im so genannten „Lottehof“ städtebauliche Akzente setzen. In einem weiteren Kontrakt hat die Stadt Wetzlar nunmehr die Gesellschaft beauftragt, den Innenhof des Museumskomplexes auf der Basis eines mit

dem Landesdenkmalamt und dem beauftragten Architekten der Sanierungsmaßnahme Kornmarkt 2 abgestimmten Konzeptes bis zum Ende des dritten Quartals des laufenden Geschäftsjahres zu gestalten. In dem Zeitkorridor zwischen Baufertigstellung Mitte des Jahres 2007 und der offiziellen Einweihung des neuen „Viseums“ Ende September 2007 hat die optische/feinmechanische Wetzlarer Industrie Gelegenheit, das erarbeitete Viseums-Konzept in den vorgesehenen Räumen mit Leben zu füllen.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Wohnungsbauinvestitionen stiegen erstmals nach sechs Jahren in der Bundesrepublik Deutschland wieder gegenüber dem Vorjahr um 3,6 %. Rund 58 % der gesamten Bauinvestitionen von ca. € 125 Mrd. flossen in den Wohnungsbau, wobei von diesen wiederum 60 % der Instandhaltung und Modernisierung zugute kamen. Für diesen Wachstumsschub verantwortlich waren nicht nur die positive Konjunktur sondern auch die explosionsartig steigenden Energiepreise, die angekündigte Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007, das Auslaufen der Eigenheimförderung (Überhanggenehmigungen aus dem Jahre 2005) sowie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Die WWG konnte und wollte sich diesen wirtschaftlichen Fakten nicht entziehen und hat schon – wie in den Vorjahren – auf hohem Niveau das umfassende und energetische Bestandssanierungsprogramm fortgesetzt. Dies fiel umso leichter, als für insgesamt 54 Wohnungen in zwei großen Wohnanlagen (Aßlar und Wetzlar-Dalheim) zinsgünstige Darlehen aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW gewährt wurden.

Die Gesellschaft modernisiert seit Jahren ihre Wohnanlagen im Rahmen eines ganzheitlichen Unternehmenskonzeptes, das heißt: umfassende Dämmung der Gebäude sowie Austausch der Heizungen und Fenster, so dass Energieeinsparungen von gut 60 % des



*Aßlar, Mietfeld 11-19 –
Senioren- und behindertengerechte Zugänge zu den Erdgeschoss-Wohnungen nach energetischer Sanierung und dem Aufbau von Garagen geplant.*

bisherigen Verbrauchs Realität sind. Neben der umfassenden Modernisierung der Wohnungen gilt es gleichzeitig die Frage zu beantworten, wie die immer älter werdenden Kunden der Gesellschaft gehalten und – in diesem Segment – auch neue gewonnen werden können. Mit Nachdruck werden deshalb – soweit es die Topographie der zu modernisierenden Gebäude zulässt – die Erdgeschosswohnungen der Gesellschaft behinderten- und seniorengerecht modernisiert.

Der Wettbewerb um den Kunden erfordert auch, dass das Ambiente rund um das Wohnquartier stimmt. Deshalb werden die Außenanlagen auf hohem Niveau attraktiv gestaltet, damit lebenswertes Wohnen bei der Gesellschaft

keine Worthülse bleibt. Wer in den Stadtgebieten Wetzlars unterwegs ist, wird feststellen, dass viele Wohngebäude der Gesellschaft hochwertig herausgeputzt wurden. Stadt- und Wohnquartiergestaltung – zum Wohle der Stadt Wetzlar und ihrer Bürgerinnen und Bürger – ist ein Thema, dem sich die Gesellschaft mit großem Erfolg stellt.

Der Schwerpunkt der im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Investitionen lag zum einen in der umfassenden Umgestaltung des Hochhauses nebst Außenanlagen Uhlandstraße 1. Nunmehr bildet die attraktive und einladende Wohnanlage mit dem neuen Mietertreff ein Zentrum für die Mieter in unserem Wohngebiet Wohnstadt. Die energetischen Moderni-

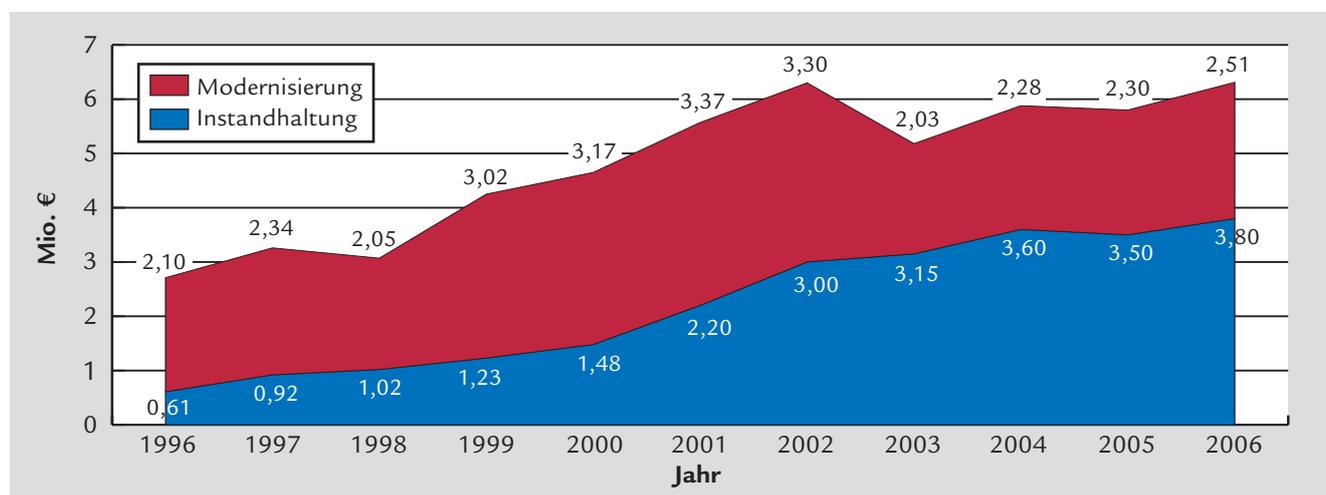
sierungen in Aßlar (Mietfeld 11 – 19) und in Wetzlar (Lampertsraben 11 – 15) stellen einen weiteren Schwerpunkt der Tätigkeit dar. Hinzu kommt die hohe Anzahl von grundlegenden Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr insgesamt € 7,04 Mio. in die Bestandspflege investiert, das sind bei einer vermieteten Nutzfläche von 176.629 m² insgesamt € 39,83 pro Quadratmeter. Hierin enthalten sind die verrechneten Personalkosten unseres Regiebetriebes und aktivierte eigene Leistungen der Mitarbeiter der Verwaltung in Höhe von ca. € 0,73 Mio.

Kosten der Instandhaltung und Modernisierung

	Instandhaltungskosten Mio. EUR	Modernisierungskosten*) Mio. EUR	Gesamtinvestitionen Mio. EUR
1996	0,61	2,10	2,71
1997	0,92	2,35	3,27
1998	1,02	2,05	3,07
1999	1,23	3,02	4,25
2000	1,48	3,17	4,65
2001	2,20	3,37	5,57
2002	3,00	3,30	6,30
2003	3,15	2,03	5,18
2004	3,60	2,28	5,88
2005	3,50	2,30	5,80
2006	3,80	2,51	6,31
Gesamt	24,51	28,48	52,99

*) Großbaumaßnahmen



Dalheim: Drei Stämme 4 – 8

Nach dem Abschluss der energetischen Modernisierungsarbeiten im Jahre 2005 wurden im laufenden Geschäftsjahr die Treppenhäuser und die Außenanlage fertig

gestellt. Alle Erdgeschoßwohnungen erhielten behindertengerechte Zugänge über die neu angelegten Terrassenflächen. Die Zugangswegen wurden stufenfrei hergestellt und die Parkplatzflächen entsiegelt. Im Hauszugangsbereich und

an der Straße wurde eine Alleebepflanzung vorgenommen. Weiterhin musste der Keller freigelegt und neu abgedichtet sowie eine Drainage verlegt werden. Es wurden in diesem Geschäftsjahr ca. € 135.000,00 investiert.



Lampertsgraben 11-15 – Energetische Sanierung ermöglichte senioren- und behindertengerecht gestaltete Erdgeschoss-Wohnungen.

Wohnstadt: Umlandstraße 1

Nach der grundlegenden technischen Erneuerung des Treppenhauses, des Aufzuges und der Außenfassade in den vorangegangenen Jahren wurde in diesem Jahr die Umlegung des Eingangsbereiches, der neue Mietertreff und die Außenanlage fertig gestellt. Die gesamte Liegenschaft des 1962 errichteten Hochhauses zeigt sich in einem modernen und gepflegten Gesamtbild.

Alle Wohnungen sind nunmehr barrierefrei zu erreichen. Die Gestaltung der Außenanlage, der Mietertreff und der neue Eingangsbereich fördern die Kommunikation zwischen den Mietparteien und stärken die Identifikation mit der Liegenschaft. In diesem Geschäftsjahr wurden ca. € 695.000,00 investiert.

Dalheim: Lampertsgraben 11 – 15

Bei diesem Wohnquartier wurden die Außenfassade, die Kellerdecke und der Dachboden gedämmt sowie das Dach eingedeckt.

Die alten Betonplatten und Betonbrüstungen der Balkone wurden abgeschnitten und neue Aluminiumfertigteilbalkone aufgestellt. Alle Fenster in diesen Balkonbereichen wurden neu eingebaut und die verbleibende Fläche nach dem Wandabbruch zum Wohnzimmer den Wohnungen zugeordnet. Die Haustüren, die Treppenhauseingänge und Vordächer

wurden ausgetauscht. Das Haus wurde mit einer Sprechanlage ausgestattet, die zur Verbesserung der Sicherheit auch eine Sprechstelle vor der Wohnungstür aufweist. Zusätzlich wurden verstärkte und einbruchshemmende neue Wohnungseingangstüren eingebaut und das Treppenhaus umgestaltet. Die Zugangswege, Terrassen, Parkplätze und Pflanzbeete werden im Jahr 2007 angelegt. Hierbei werden dann alle Wohnungen im Erdgeschoß einen behindertengerechten Zugang über die Terrassenflächen erhalten. Die Kosten belaufen sich auf rd. € 703.000,00. Die Maßnahme wurde gemäß den Förderrichtlinien des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms durchgeführt und mit einem Darlehen in Höhe von € 246.000,00 gefördert.



Lampertsgraben 11 – Eine besondere Idylle im Entstehen.

*Hochwertige
Stadtquartiergestaltung
am Eingang
zur Wohnstadt*



*Nach der Sanierung:
Y-Hochhaus Uhlandstraße 1 in neuem Glanz*

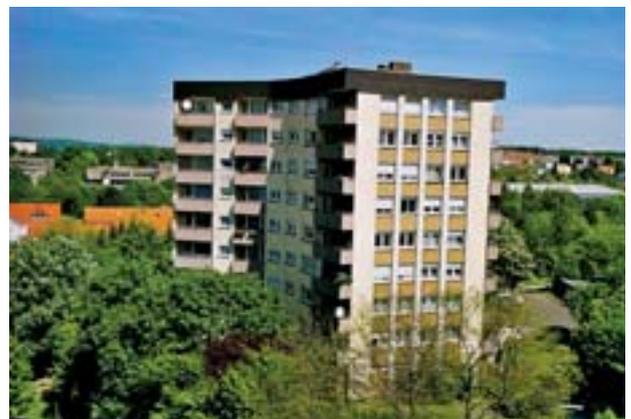


*Neuer repräsentativer Eingangsbereich:
Der besondere »Eyecatcher«*



*Auch in der Nacht:
Eine reizvolle Atmosphäre*

*Vor der Sanierung:
Im Zeitgeist der
60er Jahre*



Aßlar: Mietfeld 11 – 19

In den Häusern Mietfeld 11 – 19 wurden die Außenfassade, die Kellerdecke und der Dachboden gedämmt. Das Dach wurde neu eingedeckt. Die alten Betonplatten und Betonbrüstungen der Balkone wurden abgeschnitten und neue Aluminiumfertigteilbalkone aufgestellt. Alle Fenster in diesen Häusern wurden durch Kunststofffenster mit Passivhausstandard (Spezialverglasung und gedämmte Profile) ersetzt. Die Haustüren, die Treppenhausverglasungen und Vordächer wurden ausgetauscht. Die Häuser wurden mit einer neuen Sprechanlage ausgestattet, die zur Verbesserung der Sicherheit auch eine Sprechstelle vor der Wohnungstür aufweist.

Zusätzlich wurden verstärkte und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren eingebaut. Es wurde eine neue Gasbrennwertheizungsanlage installiert. Weiterhin mussten 12 Bäder im Rahmen der Modernisierung erneuert werden. Die Zugangswege, Terrassen, Parkplätze, Garagen und Pflanzbeete werden im Frühjahr 2007 neu gestaltet. Acht Wohnungen im Erdgeschoß erhalten behindertengerechte Zugänge über die Terrassenflächen. Die Kosten für diese Baumaßnahmen belaufen sich auf rd. € 958.000,00. Die Maßnahmen wurden gem. den Förderrichtlinien des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms durchgeführt und mit einem Darlehen in Höhe von € 695.000,00 gefördert.

Aßlar: Mietfeld 14 – 16

Nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Vorjahr wurden im Berichtsjahr die Treppenhäuser und die Außenanlage fertig gestellt. Die Zugangswege wurden stufenfrei hergestellt und die Parkplatzflächen entsiegelt. Es wurden in diesem Geschäftsjahr ca. € 38.000,00 investiert.

Niedergirmes: Gabrielstraße 14

Durch mehrere Wohnungswechsel wurde die grundlegende Umgestaltung von vier Wohnungen möglich. Da die Wohnungen übereinander lagen, konnten alle alten Schornsteine entfernt und die Grundrisse durch die Neuaufteilung der Räume erheblich verbessert werden. Weiterhin wurde aufgrund der Marktnachfrage entschieden, alle 12 Wohnungen dieses Hauses mit Aluminiumfertigteilbalkonen auszustatten. Der Umbau der Wohnzimmerfenster wurde bereits bei der Fassadenmodernisierung im Jahre 1999 vorbereitet. Im Berichtsjahr wurden für die Maßnahmen ca. € 248.000,00 aufgewendet.

Innenstadtbereich

Im Rahmen periodischer Instandhaltung wurden an mehreren Liegenschaften in der Altstadt der Außenanstrich und die Überarbeitung der Holzfenster ausgeführt. Aufgrund der Altstadtsatzung sind



*Innenhof des Wohnquartiers Hans-Sachs-Straße/Gabrielstraße:
Ein Ort zum Verweilen.*



Die Mitarbeiter des Regiebetriebs.

Fenster im Innenstadtbereich in Holz ausgeführt. Das bedeutet, dass spätestens alle fünf Jahre diese Arbeiten zum Schutz und Erhalt der Bauteile vorgenommen werden müssen. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich auf rd. € 75.000,00.

Heizungsmodernisierung

In sechs Liegenschaften wurden im Jahre 2006 die Heizungsanlagen erneuert. Die Arbeiten betreffen die Häuser Uhlandstraße 1, Uhlandstraße 17 – 19, Berliner Ring 96 – 98 und Gabrielstraße 10 – 14 in Wetzlar sowie Mietfeld 11 – 19 und Wetzlarer Straße 52 – 56 in Aßlar. Brennwertheizungen in Kaskadenschaltung bzw. Brennwertkessel wurden eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Für die Heizungsmodernisierung mussten im Geschäftsjahr € 200.000,00 aufgewendet werden.

Wohnstadt: Breitbandverkabelung

Die Erneuerung des gesamten Breitbandkabelnetzes im Wohnge-

biet Wohnstadt konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. 556 Wohnungen wurden mit Breitbandkabelanlagen versehen und an das Kabelnetz der Firma ewt-Breitbandnetze angeschlossen. Das neue Netz ist voll rückkanalfähig und für alle Medienangebote vorbereitet. Mit dem neuen Kabelnetz können 51 aufbereitete Analogprogramme, 26 digitale Sendeplätze von PREMIERE, 8 digitale Kanäle von ARD und ZDF, 22 Programme im Fremdsprachenpaket VISAVISION, ARENA-TV und 33 Radioprogramme in bester Empfangsqualität empfangen werden.

Weiterhin wurden im diesem Geschäftsjahr die Kabelnetze in den Liegenschaften Mietfeld 11 – 19 (Aßlar), Mietfeld 14 – 16 (Aßlar) und Lampertsgraben 11 – 15 (Wetzlar) erneuert. Insgesamt wurden rd. € 78.000,00 investiert.

Laufende Instandhaltung und Kleininstandhaltung

Die notwendigen Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln sind auch im Geschäfts-

jahr 2006 gegenüber den Vorjahren auf gleich hohem Niveau geblieben. In 491 Wohnungen wurden Wohnungsvollmodernisierungen und -teilmodernisierungen durchgeführt, in 93 Wohnungen Vollmodernisierungen mit Baderneuerung, in 398 Wohnungen Teilmodernisierungen und/oder Badmodernisierungen. Das Investitionsvolumen für diesen Bereich betrug rd. € 2,51 Mio. Einen großen Kostenanteil bei diesen aufwändigen Modernisierungen verursachten die ältesten Wohnungen im Bestand der WWG, hier in der Kirchstraße, im Niedergirmeser Weg und Im Winkel. Auch in diesem Jahr war wieder festzustellen, dass Wohnungen von langjährigen Mietern nur nach aufwändigen Modernisierungen vermietbar sind, da hier während der langen Mietdauer keine grundlegenden Sanierungen möglich gewesen waren. Die Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, so dass kostenintensive Nachrstarbeiten notwendig sind.

Weiterhin war in Dalheim die Sanierung unseres umfangreichen Garagenbestandes angesagt. Neben den Arbeiten unserer Maler mussten die Dächer und Garagentore saniert werden. Für diese Arbeiten fielen Kosten in Höhe von rd. € 125.000,00 an. Im Berichtszeitraum wurden im Winter 17 Treppenhäuser neu gestrichen bzw. neu verputzt und Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Hierdurch wurde der Einbruch- und



Unsere vier Auszubildenden: »Frauenquote« mehr als erfüllt.

Schallschutz der Türen wesentlich verbessert.

Im Außenbereich wurden zahlreiche Zugangswege ausgebessert und teilweise neu gepflastert. Aufgrund der günstigen Witterung im Winter und der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung wurden einige für das Frühjahr 2007 anstehende Instandhaltungsarbeiten vorgezogen.

Im Geschäftsjahr 2006 wurde zum dritten Mal die Sicherheitsbegehung der Häuser und Liegenschaften ausgeführt. Die Mitarbeiter der technischen Abteilung haben die Dokumentation aller relevanten Bauteile der Gebäude fortgeführt. Hinzu kamen die Baumkontrolle und die Sicherheitsbegehung der Spielplätze. Diese umfangreiche Kontrolle, ihre Dokumentation und die sofortige Schadensbehebung schützt die Gesellschaft vor haftungsrechtlichen Risiken. Die Begehungen werden von eigenen – speziell geschulten – Mit-

arbeitern alljährlich durchgeführt, um die Bauqualität unserer Häuser auch in „versteckten“ Bereichen nachhaltig zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Regiebetrieb

Im Frühjahr und im Herbst wurden viele Bäume und Sträucher neu gepflanzt sowie Eingangsbereiche und Wäschtrockenplätze neu angelegt. Die eigenen Regiemitarbeiter setzten Pflanzen im Wert von € 40.000,00. Die Aufwertung durch Verschönerung der Außenanlagen erfordert eine fachkundige, intensive Pflege, die unsere Mitarbeiter im Gartenbereich kompetent über das ganze Jahr hinweg abwickeln. Durch den Einsatz von vier Saisonkräften konnte die gesamte Pflege der Liegenschaften ohne Fremdfirmen durchgeführt werden. Auch wur-

den die Sanierung und der Neuanstrich der Garagen in Dalheim von einer Saisonkraft ausgeführt. Für die Saisonarbeit haben wir ältere Langzeitarbeitslose eingestellt und diesen somit einen beruflichen Wiedereinstieg ermöglicht. Alle Saisonkräfte haben mit großem Einsatz und Motivation ihre Arbeiten ausgeführt. Die Gesellschaft hat – neben den Saisonarbeitskräften – auch so genannte Hartz IV-Betroffene beschäftigt und ihnen wiederum eine Perspektive gegeben. Sie sind dafür verantwortlich, dass die Außenanlagen gepflegt bleiben. Die Gesellschaft führt für diesen Personenkreis auch spezielle Unterweisungen und Schulungen im Pflegebereich zur Erlangung zusätzlicher Qualifikationen durch.

Was den speziellen Aufgabenbereich des Regiebetriebes anbetrifft, so konnte der umfangreiche Kleininstandhaltungsbedarf mit dem Planansatz gut abgedeckt werden. Die so genannten Kleinreparaturen, d. h. Objektaustausch im Sanitärbereich, Elektro-Check, Rollladen- und Fensterinstandsetzung etc., wurden durch die Hausmeister zuverlässig und zeitnah ausgeführt.

Die Mitarbeiter des Regiebetriebes sind wichtige Kommunikatoren vor Ort in den Liegenschaften. Sie sind nicht nur erste Ansprechpartner für technische Probleme sondern auch Rückmelder an die Verwaltung für besondere Auffälligkeiten in den Wohnanlagen.

Haus- und Wohnungsverwaltung

Lange hieß es: „Wir bieten Ihnen ein sicheres Dach über dem Kopf zum Wohnen.“ Doch reicht dies heute noch aus? Die Antwort lautet eindeutig: Nein. Niemand kann sich dem Wandel auf den Wohnungsmärkten auf Dauer verschließen. Der Mieter als Kunde erwartet eine Wohnung, die eingebettet ist in ein entsprechendes Servicepaket. Die Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter sind schon lange nicht mehr auf den Austausch der Mietzahlung als Gegenleistung für das Zurverfügungstellen der Wohnung beschränkt. Wer Mieter aus umkämpften Märkten gewinnen und dauerhaft halten möchte, muss zusätzlich ein Angebot an Dienstleistungen „Rund um die Immobilie“ bieten. Dieses muss kundenorientiert, flexibel und bezahlbar sein. Nur so wird die langfristige Vermietbarkeit der Produkte gesichert.

Dies gilt zum einen für die Kundengewinnung; die Ansicht, „wenn das Interesse groß genug ist, wird sich der Kunde schon wieder melden . . .“, ist heute passé. In den letzten Jahren mussten die Wohnungsunternehmen und damit auch die WWG ihre Marketingaktivitäten deutlich ausweiten.

Aber auch die Intensität der Betreuung der bereits vorhandenen Mieter durch unsere Mitarbeiter steigt von Jahr zu Jahr. Dies gilt zum einen für den Regiebetrieb, der sich um Kundenwünsche und -probleme aus „handwerklicher Sicht“ kümmert, der die Außenanlagen gestaltet und pflegt. Auch an

die Mitarbeiter der Vermietungsabteilung werden Probleme herangetragen, die über die wohnungswirtschaftliche Themenstellung weit hinausgehen. Viele Mieter brauchen inzwischen dringend begleitende soziale Betreuung. Die Zunahme psychosozialer Auffälligkeiten bei unseren Mietern und das Altern der Bevölkerung bereiten uns mehr und mehr Arbeit. Da es sich hierbei aber nicht um wohnungswirtschaftliche, sondern um gesellschaftspolitische Probleme handelt, ist die intensive Zusammenarbeit mit den Ämtern für Soziales und Wohnen sowie begleitenden sozialen Diensten heute dringend erforderlich. Das Bereitstellen von geeignetem, gut ausgestatteten Wohnraum ist für uns seit Jahren selbstverständlich und führt zu keinen Problemen, genügt aber bei weitem nicht mehr.

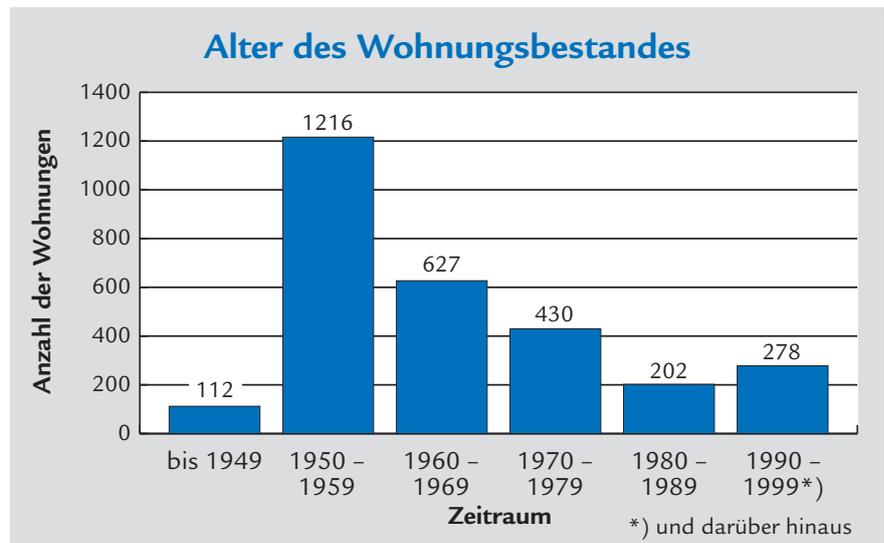
Die Tatsache, dass das Vermietungsgeschäft neue Anforderungen – insbesondere was die Zunahme der Seniorengeneration angeht – an die Wohnungswirtschaft stellt, hat uns dazu veranlasst, im Wohnquartier Uhlandstraße 1 begleitende soziale Dienste anzubieten. Die Gesellschaft hat mit großem finanziellem Aufwand im Y-Hochhaus in der Wohnstadt, Uhlandstraße 1, neue Räumlichkeiten geschaffen. Der Charakter des Gebäudes wurde von einem reinen Wohngebäude weg hin zu einem lebenswerten Wohnobjekt mit Kommunikationszentrum gewandelt. Bezüglich der Nutzung der Räumlichkeiten wurde ein Kooperationsvertrag mit zwei weiteren Wetzlarer Wohnungsunternehmen geschlossen, wonach der Deutsche Hausfrauenbund ein Dienstleistungs- und Betreuungs-



Die WWG ruft »Wetzlarer wohnungswirtschaftliche Fachtagung« ins Leben. 1. Thema: Tendenzen und Perspektiven des Wohnens mit Prof. Dr. Volker Eichener als Gastredner.

angebot für die Bewohner der Wetzlarer Wohnstadt vorhält.

Insgesamt sind 1.082 Haushalte der Wohnstadt betroffen, davon 758 Wohnungen der WWG (70 %) und 324 (30 %) Wohnungen der beiden großen Marktbegleiter. Der soziale Dienst macht Hausbesuche und versucht sozial schwierige Haushalte zu unterstützen. Daneben werden Sprechstunden des sozialen Dienstes und der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft vor Ort angeboten. Die darüber hinaus angebotenen Veranstaltungen wie Vorträge, Infoveranstaltungen, Spielenachmittage, Mieterfrühstück und gemeinsames Kochen werden von den Mietern gerne in Anspruch genommen. Es kann festgestellt werden, dass der „Ludwig-Uhland-Mieterreff“ von den Mietern angenommen wird. Bereits in der Anfangsphase bestand ein reges Interesse für das Angebot. Die Umbaumaßnahmen



und die begleitenden sozialen Dienste haben dazu geführt, dass die bislang teilweise schwierige Weitervermietung der Wohnungen in der Uhlandstraße 1 nach der Modernisierung und Neugestaltung problemlos vonstatten geht. Es besteht sogar Nachfrage, so dass dort wahrscheinlich mit Wartelisten gearbeitet werden muss.

Der Tatsache geschuldet, dass die Bevölkerung immer älter wird, gestalten wir die Erdgeschoßwohnungen behinderten- und senio-

rengerecht um. Soweit es die Haustopografie zulässt, werden im Gartenbereich Aufschüttungen vorgenommen, so dass die Erdgeschosswohnungen mit einem Rollstuhl bzw. Rollator angefahren werden können. Auch dies ist eine Reaktion der Gesellschaft auf die Marktveränderungen.

Darüber hinaus legen wir zur Abrundung unseres umfassenden Sanierungskonzeptes der Wohngebiete seit Jahren besonderes Augenmerk auf unsere Außenanlagen, so dass unsere Kunden sich wohl fühlen.

Wohnungsgemeinde

Auch die Grundrisse der Quartiere sind in Anbetracht des Umstandes, dass gut $\frac{2}{3}$ des Wohnungsbestandes von 2.865 Wohnungen älter als 30 Jahre sind, heute überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Hier wird bei jedem Mieterwechsel geprüft, ob Veränderungen vorgenommen werden können.

Mit ihrem Wohnungsangebot kann die Gesellschaft besonders



Ein Wohnquartier mit hohen Qualitäten: Am Sturzkopf 11-13.

gut auf die Singularisierung der Bevölkerung sowie die Reduzierung von Transferzahlungen an Berechtigte reagieren, da knapp 50 % des Wohnungsbestandes in dem Segment bis 60 m² liegen. Die Wohnungsgröße, die gem. Hartz IV als für Single-Haushalte angemessen gilt (bis 50 m²) macht ca. 1/4 unseres Wohnungsbestandes aus.

Wohnungsbewerber

In diesem Zusammenhang ist es sicherlich auch von Interesse, wie sich Angebot und Nachfrage auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt bzgl. des Vermietungsgeschäftes entwickeln. Ein Blick in die Kleinanzeigen der hiesigen Zeitungen zeigt, dass das Vermietungsgeschäft nicht einfacher wird.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, stehen einem gesamten Wohnungsangebot von 114 Einheiten Mietgesuche von 10 Einheiten ge-

genüber; es liegt also ein deutlicher Angebotsüberhang vor. Da wir diese Auswertungen schon über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstellen, wird bei der Gegenüberstellung sichtbar, dass sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage von 12 % im Jahr 2004 auf 10 % im Jahr 2005 und nunmehr 9 % verschlechtert hat. Auffällig ist, dass die Angebote in Wetzlar von 48 im Vorjahr auf nunmehr 51 gestiegen sind, während im Umland im Vorjahr 83 Angebote zu verzeichnen

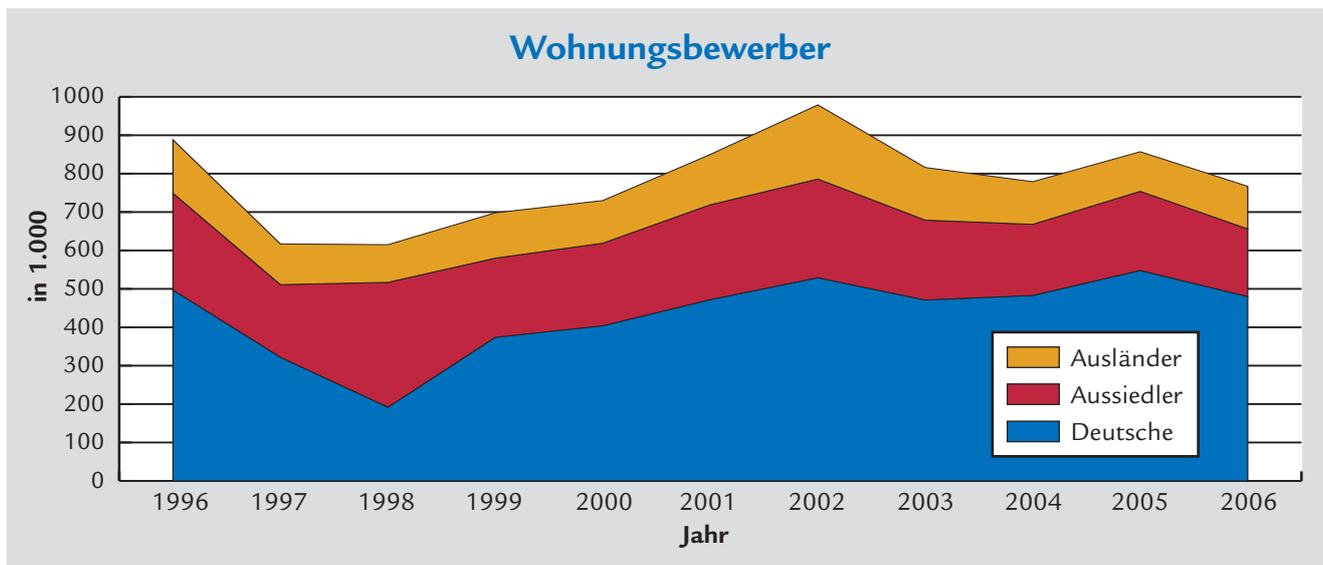
waren und nunmehr lediglich 63 Angebote vorliegen. Nach wie vor ist der Trend zu erkennen, dass die Menschen wieder verstärkt vom Umland in die Städte ziehen. Deutlich wird darüber hinaus, dass die Angebote der Wohnungsgrößen (Anzahl der Zimmer) den Bedürfnissen der Hartz IV-Bezieher entsprechen. Gut 65 % der Wohnungsangebote liegen in dem Bereich, der von den Transferleistungsbearbeitern nachgefragt und angemietet werden darf.

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Prozent
bis 40 m ²	187	6,5
40 – 59 m ²	1161	40,5
60 – 79 m ²	1202	42,0
80 – 99 m ²	293	10,2
100 m ² und mehr	22	0,8
Gesamt:	2865	100,0

	Wetzlar		Umland*)		Gesamt		in Prozent	
	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche
1-Zimmer-Whg.	4	1	4	0	8	1	7,02	10,00
2-Zi.-Wohnung	21	0	15	1	36	1	31,58	10,00
3-Zi.-Wohnung	16	0	23	2	39	2	34,21	20,00
4-Zi.-Wohnung	5	0	9	2	14	2	12,28	20,00
5-Zi.-Wohnung	1	0	6	0	7	0	6,14	0,00
Haus	4	3	6	1	10	4	8,77	40,00
Gesamt	51	4	63	6	114	10	100,00	100,00

Quellen: Lahn-Dill-Anzeiger 19.10.2006; WNZ 20.10.2006; Sonntag-Morgenmagazin Wetzlar/Weilburg 22.10.2006

*) Beim Umland sind Angebote und Mietgesuche aus Aßlar, Lahnbau, Hüttenberg, Schöffengrund, Braunfels, Solms, Leun und Ehringshausen berücksichtigt.



Wohnungssuchend meldeten sich im Geschäftsjahr 2006 1.239 (Vorjahr 1.094) Personen. Damit sind die Bewerberzahlen um 13,25 % gestiegen. Monatlich haben sich damit durchschnittlich 103 Mietbewerber bei uns gemeldet; die monatlichen Bewerberzahlen steigen. Die bereinigten Bewerberzahlen (im Oktober 2006 wurden alle Bewerber angeschrieben, um zu ermitteln, ob die Inte-

ressierten weiterhin eine Wohnung bei der WWG anmieten möchten) sind jedoch binnen Jahresfrist von 857 auf 767 oder um nicht weniger als 11,5 % gesunken. Dies wirkt nur auf den ersten Blick dramatisch. Zu bedenken ist, dass die durchschnittliche monatliche Bewerberzahl um 11 Bewerber pro Monat höher liegt als im Vorjahr, so dass geschlossen werden kann, dass die Interessenten aufgrund

des ausgeglichenen Wohnungsmarktes sich jeweils schnell mit einer Wohnung versorgen können, jedoch weiterhin viele Bewerber auf dem Markt vorhanden sind.

Wohnungswechsel

Nach einer Auswertung des GDW – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – sind im Jahr 2005 unge-

Wohnungsbewerber

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
2005	720	462	64,0	173	24,0	85	12,0
2006	767	480	62,6	176	22,9	111	14,5

*) Basisjahr **) bereinigte Bewerberzahl

fähr 6,5 Millionen oder 10,3 % der Mieter umgezogen. In Westdeutschland lag die Fluktuationsrate bei 9,7 %, in Ostdeutschland bei 11,2 %. Hier liegt die Rate höher, weil Mieter angesichts der Leerstände leichter eine Alternative finden. Für den gesamtdeutschen Mietwohnungsbestand hatte der Energiedienstleister Techem auf Basis der Abrechnungsdaten von 3,82 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für das Jahr 2005 einen repräsentativen Wert von 11,1 % ermittelt. Diese hohen Fluktuationsraten zeugen von einem mieterfreundlichen Wohnungsmarkt.

Die WWG liegt mit ihrer Kündigungsrate von 7,5 % bezogen auf

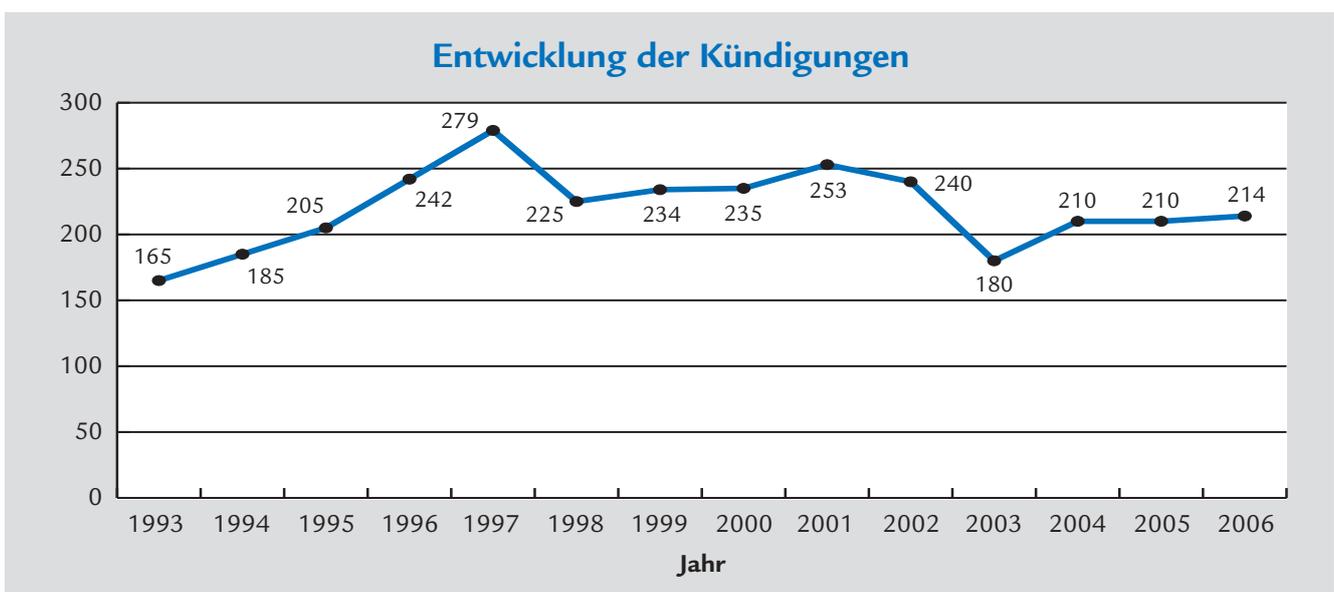
*Eine Geschäftsbeziehung eigener Art:
Frau Gerda Zöller wohnt schon seit über 70 Jahren in einer Wohnung, die heute der Gesellschaft gehört.*

den Wohnungsbestand von 2.865 Wohnungen weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Von den 214 gekündigten Wohnungen wurden lediglich 65 Wohnungen oder 30,4 % aus von der Gesellschaft zu vertretenden Gründen gekündigt. Die persönlichen Gründe, die zu einem Umzug führten, lagen bei 149 oder 69,6 %. Gründe des persönlichen Wohlbefindens, wie gesundheitliche Gründe, Altenheim, Pflegefall oder Tod betreffen ca. ein Drittel der gekündig-



ten Wohnungen. Dabei hatte die Gesellschaft im Berichtsjahr mit 30 Todesfällen doppelt so viele verstorbene Mieter zu beklagen, wie im vergangenen Jahr. Hierbei verlieren wir überwiegend langjährige

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	165	185	205	242	279	225	234	235	253	240	180	210	210	214
in %	6,3	6,8	7,5	8,5	8,8	7,9	8,2	8,2	8,8	8,4	6,3	7,3	7,3	7,5



Mieter, die bislang die Stabilisatoren in den Wohnanlagen darstellen.

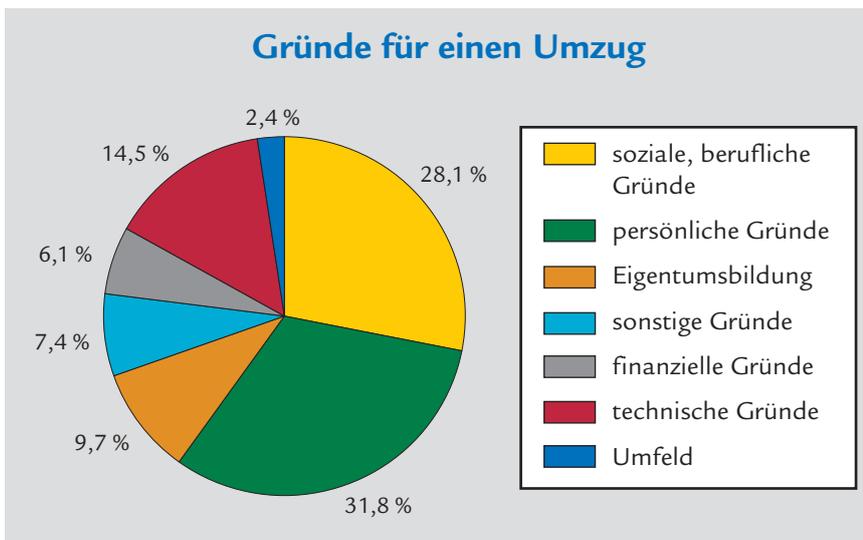
Hinzu kommen 51 Kündigungen von Personen, die im eigenen

Bestand umgezogen sind. Bei den Umzügen im Bestand haben wir mit 19 % unserer Mieterwechsel wieder eine sehr hohe Quote erreicht. Dies zeigt, dass Mieter,

die einmal bei uns eine Wohnung angemietet haben, in der Regel mit unserer Leistung zufrieden sind.

Wir werden weiter das Ziel verfolgen, vorhandene intakte Nachbarschaften zu erhalten, um soziale Kontakte insbesondere auch in den innerstädtischen Quartieren zu stärken. Die Sicherheit, das persönliche Wohlbefinden und Wohlbehagen streben wir vorrangig durch ein funktionierendes Gemeinwesen an, wobei auch die neue Mieterschaft integriert werden und diese selbsttragenden Elemente unterstützen soll.

Wesentliche Wohnungsleerstände kennt die Gesellschaft nicht. Lediglich bei speziellen Merkmalen einer Wohnung, wie z. B. gehobene Ausstattung, große



Studium Generale



**Besuch des Klosters Altenberg:
Die drei Wetzlarer Wohnungsunternehmen Gewobau, Spar- und Bauverein sowie WWG spenden für die Dachsanierung € 10.000,00**

Wohnfläche oder denkmalbedingt schwierige Grundrisse war kurzzeitig Leerstand zu verzeichnen.

Problembehafteter sind die Seniorenwohnanlagen aufgrund der altersbedingt höheren Fluktuation. Hier hatten wir im Berichtsjahr 10 Kündigungen bei 65 Wohnungen zu verzeichnen, d. h. die Fluktuationsrate hier liegt bei 15,4 % und damit doppelt so hoch wie im Gesamtbestand.

Die Kündigungsquoten entwickeln sich von Stadtteil zu Stadtteil unterschiedlich. Während in Niedergirmes – ein Stadtteil, in dem die Gesellschaft in den letzten Jahren stark investierte – eine konstante Anzahl an Kündigungen von 58 oder – bezogen auf den dortigen Wohnungsbestand mit 611 Wohneinheiten – 9,5 % vorlagen, stieg die Anzahl der Kündigungen im Winkel/Westend binnen Jahresfrist von 26 Wohnungen auf 35 oder 34,6 %. Dies ist zum einen auf die Wohnungsgrößen, viele Ein-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen in diesem Stadtteil, aber auch auf nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, fehlende Balkone und ein verbesserungswürdiges Umfeld zurückzuführen. Hier werden in den nächsten Jahren hohe Mittel investiert, um zum Beispiel Eingangsbereiche auf die Straßenseite zu verlegen, Außenanlagen neu zu gestalten, Balkone vorzuständern, Grundrisse zu verändern und Erdgeschoßwohnungen behinderten- und seniorengerecht auszustatten. Die Attraktivität des Wohngebietes muss gesteigert werden.



Fester Bestandteil der Seniorenbetreuung: unser traditioneller Ausflug führt in den hinteren Taunus.

Senioren und Wohnen

Die Altersstruktur der Bundesrepublik wird sich grundlegend wandeln und die deutsche Gesellschaft wird immer älter. Am einfachsten lässt sich die Alterung der Bevölkerung am Durchschnittsalter festhalten: Im Jahr 2005 betrug es 42 Jahre. Bis 2050 wird es noch einmal um 8 Jahre auf ca. 50 Jahre steigen. Jeder 7. wird im Jahr 2050 über 80 Jahre alt sein.

Die WWG hat längst erkannt: Die Älteren sind eine der interessantesten Zielgruppen überhaupt. Senioren sind meist zuverlässige Mieter, von denen weder Lärmbelästigungen noch Vandalismuschäden zu erwarten sind. Wir beziehen deshalb in unsere Überlegungen immer ein, ob es technisch möglich ist, Wohnungen so umzugestalten, dass diese von älteren Bewohnern auch gerne in Anspruch genommen werden. Dies

kann zum einen der ebenerdige Zugang sein, zum anderen ein begleitendes soziales Angebot, wie z. B. im neu eingerichteten Ludwig-Uhland-Mietertreff in der Uhlandstr. 1, unserem Y-Hochhaus. Daneben bieten wir bei unseren Seniorenwohnanlagen in Hermannstein und in der Innenstadt (Arnsburger Gasse) begleitende Dienstleistungen für Senioren an.

Wie in jedem Jahr, so haben wir auch im Jahr 2006 wieder einen traditionellen Nachmittagsausflug mit den Senioren der Wohnanlagen gemacht. Am 9. August 2006 fuhren wir mit dem Bus lahnabwärts, um die schönen Städte und Baudenkmäler längs der Lahn zu beschauen. Die traditionelle Seniorenweihnachtsfeier wurde dieses Jahr von der spanischen Tanzgruppe „Sangre Andaluza“ verschönert, was bei den Senioren großen Anklang fand.

Ludwig-Uhland-Mietertreff

Wohnstadt:
Uhlandstraße 1

Am 5. 7. 2006 fand die Einweihungsfeier des neu in das Y-Hochhaus integrierten Ludwig-Uhland-Mietertreffs statt.



Unter der Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Wolfram Dette, Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft, wurde feierlich die Vertragsunterzeichnung der drei großen Wetzlarer Wohnungsunternehmen – hier die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GeWoBau), die Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG sowie die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) – vollzogen.



Zusammen mit dem Deutschen Hausfrauen-Bund und seiner Vorsitzenden in Wetzlar, Frau Adelheid Hampel, wollen die drei Wohnungsunternehmen gemeinsam ihren Mieterinnen und Mietern in der Wohnstadt ein besonderes Betreuungsangebot zur Verfügung stellen.





Der Mietertreff ist mit zwei Aufenthaltsräumen ausgestattet, die zum geselligen Beisammensein einladen. Ein Raum kann auch als Internet-/EDV-Schulungsraum genutzt werden, um die älteren Mieterinnen und Mieter mit der Technik vertraut zu machen.

Ein Büroraum steht zur Unterstützung der unterschiedlichen Wünsche der Mieter dem Hausfrauen-Bund, aber auch der WWG selbst, zur wöchentlichen Sprechstunde zur Verfügung.



Besser kann's nicht sein: Bei herrlichem Wetter fühlen sich die Gäste anlässlich der Eröffnung des Mietertreffs recht wohl.



Daneben gibt es eine voll eingerichtete Küche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann.

*Aufmerksame Zuhörer:
Die Kollegen vom Spar- und Bauverein,
Frau Rita Vogt und Herr Karl Heinz
Bauer, sowie von der Gewobau,
Herr Thorsten Köhler.*



Man kennt sich, man schätzt sich

Bereits zum 2. Mal haben wir unsere langjährigen Mieter für ihre Treue belohnt. Mit unseren Kunden, die bereits 40, 50 Jahre und länger bei uns wohnen, feierten wir gemeinsam die langjährigen Mietverhältnisse. Die eingeladenen Mieter nahmen diese Veranstaltung gerne wahr, wurde dadurch doch von der Geschäftsführung zum Ausdruck gebracht, dass sie eine hohe Wertschätzung



Die treuesten Kunden der Gesellschaft treffen sich anlässlich »ihres« Jubiläums.

genießen und ein wichtiger Stabilisator in den Wohnanlagen sind.

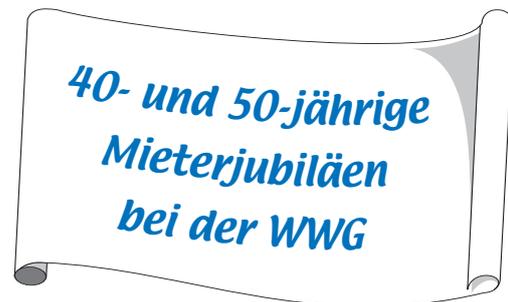
Die Geschäftsführung bedankte sich bei den Mieterinnen und Mietern für die langjährige Treue nicht nur mit einer Jubiläums-Urkunde

und einem Blumenpräsent sondern auch mit einem Geldgeschenk.

Musikalisch umrahmt wurde die Feier von den Wetzlarer Musik-Senioren.



Die »Alte Aula« sorgt für hervorragende Stimmung.



*Ein besonderer Dank:
Die Geschäftsführung ehrt ihre in der Regel „unauffälligen Mieter“.*

Gewerbliche Immobilien

Im Bereich der gewerblichen Immobilien gab es im Berichtsjahr keine Besonderheiten. Bei den Objekten, deren Vertrag mit Lebenshaltungsindeks gekoppelt ist, haben wir – aufgrund der Marktgegebenheiten – keine Mieterhöhungen durchgeführt. Leerstände sind nicht zu verzeichnen.

Mietpreisentwicklung

Laut Statistischem Bundesamt beansprucht die Miete einen immer größeren Teil des Haushaltsbudgets. Gaben die Haushalte in Westdeutschland 1994 noch 24 % ihres Haushaltseinkommens für Miete aus, so waren es 10 Jahre später über 27 %. Besonders krass ist das Missverhältnis bei den Mietern mit geringem Einkommen. Hier geben die Mieter in Westdeutschland 41 % und in Ostdeutschland 34 % vom Haushaltsgeld für die Miete aus.

Wie das Statistische Bundesamt weiter meldet, sind die Wohnungsmieten in Deutschland zwischen Oktober 2005 und Oktober 2006 um durchschnittlich 1,1 % gestiegen. Damit liegt der Preisanstieg auf dem Niveau des Verbraucherpreisindex, der für diesen Zeitraum ebenfalls ein Plus von 1,1 % aufweist. Überdurchschnittlich stark zu Buche schlagen hierbei die Nebenkosten mit 1,5 % Anstieg.

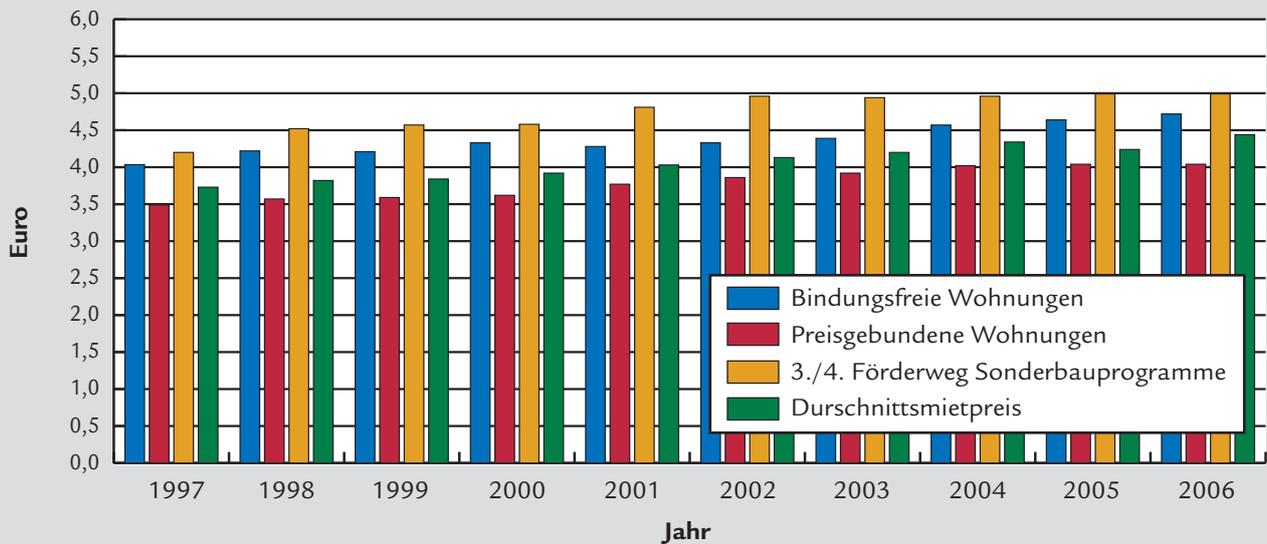


Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft liegt, was den Preisanstieg bei den Nettomieten anbelangt, voll im Trend. Auch hier stieg die Nettomiete um 1,1 % von 4,39 €/m² auf 4,44 €/m² im Gesamtdurchschnitt. Diese Erhöhung resultiert ausschließlich aus

dem Bereich der bindungsfreien Wohnungen, hier stieg der Durchschnittspreis von 4,64 €/m² Wohnfläche um 0,08 Cent auf 4,72 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich höchsten Mietpreise erzielt die Gesellschaft im 3. und 4. Förderweg.

„Der Herr sein Macht hat sehen lan
 Bey uns gros Wunder Werck gethan
 Drum wir ihm sagen Lob und Ehr
 und freuen uns von Herzen sehr“
 Hofgeismar, Am Marktplatz 7

Mietpreisentwicklung



Im Preisbereich unter 4,00 € haben wir 570 Wohnungen, davon 501 Wohnungen gefördert und 69 Wohnungen bindungsfrei. Der größte Teil unserer bindungsfreien Wohnungen, nämlich 1.052

(61 %) liegen im Bereich zwischen 4,76 € bis 5,00 €/m² und damit im Bereich der WWG-internen Obergrenze von 4,85 €/m² bei Neuvermietung. Die Gesellschaft ist weiterhin darauf bedacht, Mieterhö-

hungen nur mit Augenmaß vorzunehmen und sozial verträglich zu vermieten. Allerdings sind wir der Ansicht, dass Leistung ihren Preis hat und dies von unseren Mietern auch akzeptiert wird.

Jahr	Bindungsfreie Wohnungen €/m ² Wfl. *)	Preisgebundene Wohnungen €/m ² Wfl.	3./4. Förderweg Sonderbauprogramme €/m ² Wfl.	Gesamt- Durchschnittsmiete €/m ² Wfl.
1997	4,03	3,49	4,20	3,73
1998	4,22	3,57	4,52	3,82
1999	4,21	3,59	4,57	3,84
2000	4,33	3,62	4,58	3,92
2001	4,28	3,77	4,81	4,03
2002	4,33	3,86	4,96	4,13
2003	4,39	3,92	4,94	4,20
2004	4,57	4,02	4,96	4,34
2005	4,64	4,04	4,99	4,34
2006	4,72	4,04	4,99	4,44

*) Der Übergang der preisgebundenen Wohnungen mit einem niedrigen Mietpreis in die preisfreien Wohnungen kann zur Senkung der Durchschnittsmiete bei den preisfreien Wohnungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften führen.

Betriebskosten

Die Wohnnebenkosten in Deutschland sind nach Berechnungen des Städtebauinstituts Berlin im Jahr 2006 um 7,2 % gestiegen. Damit lag die Steigerung deutlich über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten mit 1,6 %. Größte Preistreiber bei den Nebenkosten waren dabei die Energiekosten, nämlich Gas mit 17,2 % und Heizöl mit 10,8 %. Demnach hat sich die unerfreuliche Prognose zur Entwicklung der Heizkosten in deutschen Haushalten in der Saison 2005/2006 bestätigt. Nach der neuesten Analyse der Techem AG stiegen die Heizkosten für eine 69 m² große Wohnung in mit Heizöl versorgten Mehrfamilienhäusern von € 499,00 auf € 607,00 an, damit um durchschnittlich 21,6 %. Entscheidend hierbei ist der Anstieg der Preise für Öl und Gas. Dass die Preisentwicklung dieser Rohstoffe nicht voll bei der Heizkostenabrechnung durchschlägt, verdanken die Haushalte zwei Faktoren: Die Nebenkosten wie Schornsteinfeger, Wartung und Betriebsstrom verteuerten sich lediglich geringfügig und zugleich ging der Energieverbrauch aufgrund der milden Witterung bundesweit um 2 % zurück. Die Heizkosten werden vom Energiepreis und Energieverbrauch beeinflusst; der Energieverbrauch wiederum wird dabei von Wohnungsgröße, Heizverhalten und Klima geprägt.

Beim Energiesparen denken deutsche Haushalte zunächst an



Untergasse 47-49 –

Kunst im Wohnquartier als Blickfang.

den Kraftstoff für das Auto, dann an den Strom und irgendwann auch an die Heizkosten. Gemäß einer Repräsentativumfrage der Techem AG sparen 44 % aller Haushalte beim Benzinverbrauch, 40 % beim Strom und gerade einmal 9 % bei den Heizkosten.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhöht die Energieeffizienz seit Jahren mit wirtschaftlichen Maßnahmen. Die Wohnungsunternehmen in den Verbänden des GDW haben allein seit 1992 rd. 127 Milliarden € in die Modernisierung und die Instandsetzung des Gebäudebestands investiert. Durch diese Investitionen wurden Energieverbrauch und CO₂-Immissionen bis Ende 2005 um 14 % reduziert.

Hier wird ein wichtiger Beitrag zur Entlastung der Mieter bei den warmen Betriebskosten geleistet.

Die effiziente Nutzung der Energie ist für die Wohnungsunternehmen von immenser Bedeutung, denn die beinahe ins Uferlose treibenden Nebenkosten gefährden inzwischen nachhaltig das Netto-Mieterhöhungspotential vieler Wohnungsanbieter, weil – wie bereits oben dargestellt – insbesondere bei ärmeren Haushalten die Miete einen erheblichen Teil des Einkommens verschlingt.

Die WWG hat daher im Rahmen der Bestandspflege der weiteren Einsparungen von Energie höchste Priorität eingeräumt. Der Austausch von Heizungen, die Dämmung der Dächer, Fassaden und der Kellerdecken der Gebäude werden weiterhin zielgerichtet mit hohem Mitteleinsatz fortgesetzt.

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
2005	0,40	0,52	0,41	0,85	2,19
2006	0,39	0,56	0,41	0,96	2,32

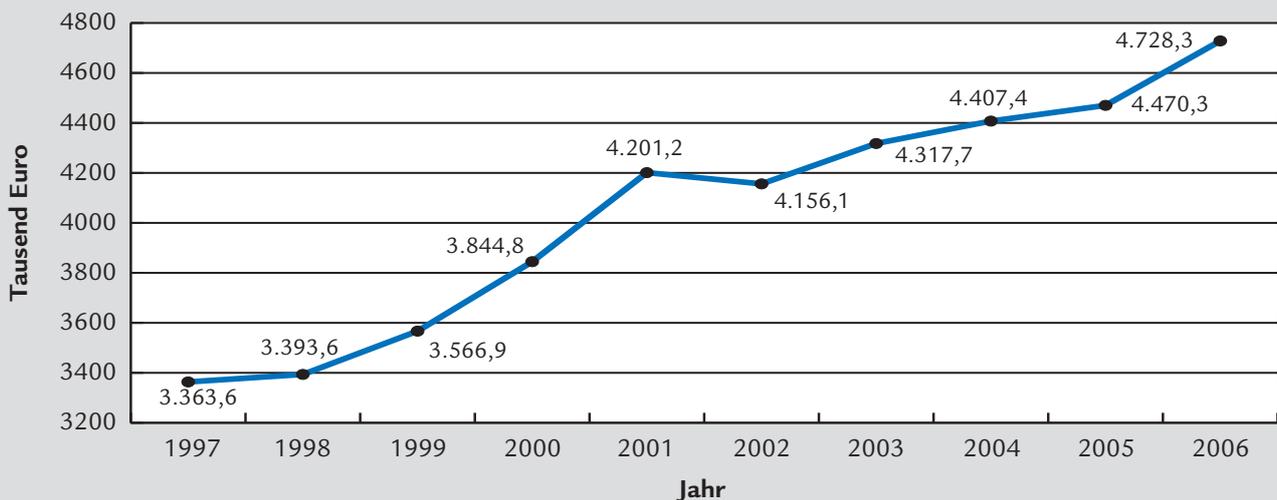
Legende: öffentliche BK = Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Grundsteuer; Sonstige BK = Versicherungen, Gartenpflege, Hausreinigung, Beleuchtung, Kabel-TV, Hauswart, Aufzug, etc.; Wasser/Abwasser = Wasser- und Kanalgebühren der Ver- und Entsorgungsunternehmen; Heizkosten = Gas- und Ölkosten für Heizung und WW-Bereitstellung, Betriebsstrom für Heizung, Wartung, Ablesung

Wichtig ist es aber auch, die weiteren Betriebskosten nicht aus den Augen zu verlieren. Auch hier gibt es Einsparpotential. So konnte die WWG die städtischen Müllgebühren um € 56.820,88 oder 12,1 % senken durch den Abschluss eines Vertrages mit einem privaten Anbieter, der Fehlbefüllungen aus den Müllcontainern aussortiert. Dies führte zu einer Reduzierung der öffentlichen Betriebskosten um 0,01 €/m².

Dem Guten sei mein Haus ein Hort
Wer böses will der bleibe fort.

Osterfeine, 1952

Betriebs- und Heizkostenentwicklung



Rechtsangelegenheiten

Die Aufgabe der Wohnungsvermietung, Hauptgeschäftsfeld der Gesellschaft, wird zunehmend anspruchsvoller. Zusätzlich erschwert wird das Vermietungsgeschäft durch das Inkrafttreten des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zum 18. August 2006. Das Gesetz, teilweise von EU-Richtlinien vorgegeben, deren Vorgaben die Bundesregierung aber mit dem AGG, z. B. durch die Aufnahme weiterer Benachteiligungsmerkmale über die Merkmale Rasse oder ethnische Herkunft sowie Geschlecht hinaus verschärft hat, greift tief in die bisherige Rechtsordnung und insbesondere die Vertragsfreiheit ein. Durch seine Umsetzung in die tägliche Arbeit erhöht sich der Verwaltungsaufwand, da zu Beweis Zwecken strengere Anforderungen an die Dokumentation der Arbeitsabläufe zu stellen sind. Dies betrifft insbesondere die Auswahl der Bewerber bei der Neuvermietung der Wohnungen.

Fast unübersehbar geworden ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Thema Schönheitsreparaturen. Im Vordergrund steht hierbei die Unwirksamkeit des sog. „starrten Fristenplanes“. Wir haben insoweit erneut unsere Verträge auf Rechtssicherheit überprüft.

Ein Thema, das der Wohnungswirtschaft immer auf den Nägeln brennt, ist das Forderungsmanagement und die Behandlung von steigenden Mietschulden. Steigende Arbeitslosenzahlen, hohe Ne-

benkosten, überschuldete Haushalte und die zunehmend schlechtere Zahlungsmoral sind mit für die hohen Mietsrückstände in Deutschland verantwortlich. 76 % der Wohnungsunternehmen leben mit steigenden Mietschulden. Das A und O jeder Neuvermietung ist daher die richtige Mieterauswahl und das Überprüfen der Möglichkeiten zur Absicherung vor Mietsrückständen. Hierdurch können im laufenden Mietverhältnis Probleme und finanzielle Schäden deutlich reduziert werden. Mehr als jeder 10. Erwachsene in Deutschland steckt in der Schuldenfalle. Laut Creditreform können 7,2 Mio. Menschen in Deutschland ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen in absehbarer Zeit nicht begleichen. Hiervon sind selbstverständlich auch viele unserer Mieter betroffen, da wir aufgrund unseres satzungsgemäßen Auftrages breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum versorgen.

Wer Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld erhält, hat Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Auf die Regelungen gem. Hartz IV galt es für die Wohnungsunternehmen sich einzustellen. Zwischenzeitlich hat sich hier der Abgleich zwischen der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft und der Lahn-Dill-Arbeit gut eingespielt, so dass man das Ziel der Verhinderung von Mietschulden in den meisten Fällen erreicht. Insofern

arbeitet die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft bereits mit Abtretungen der Transferleistungen; darüber hinaus wurde die zeitnahe Mietschuldenberatung intensiviert. In diesem Zusammenhang ist auch die Zusammenarbeit mit dem Wohnhilfebüro der Stadt Wetzlar von großer Bedeutung. Dank dieser Maßnahmen konnten Mietschulden, fristlose Kündigungen aufgrund von Zahlungsverzug oder gar Räumungsklagen im Rahmen gehalten werden.

Trotzdem wurden im Berichtsjahr 88 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen, von denen jedoch lediglich 3 zur Räumungsklage führten. Vollstreckt werden mussten diese Räumungstitel allerdings nicht, da vorher durch Auszug oder Zahlung der Mietschulden bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen die Räumung verhindert werden konnte.

Für die Gesellschaft gilt es in den Verhandlungen mit der Lahn-Dill-Arbeit und dem Amt für Wohnungswesen immer wieder darauf hinzuweisen, dass es unser Ziel ist, Mietschulden zu verhindern und Obdachlosigkeit zu vermeiden. Nur so kann der Bildung so genannter „Hartz IV-Ghettos“ vorgebeugt werden.

*Wo Gott zum Haus nicht giebt sein Gunst
So arbeit jeder Mann umsonst.*

Frankenberg, Obermarkt 16

Versicherungswesen

Die Komplexität des Versicherungswesens hat die Geschäftsleitung dazu veranlasst, das Versicherungswesen der Gesellschaft wiederum – nach einer Zeitspanne von sechs Jahren – durch einen unabhängigen Versicherungsberater überprüfen zu lassen. Ziel des in Auftrag gegebenen Gutachtens war, Aussagen zum gegenwärtigen Versicherungsschutz des Unternehmens in punkto Vollständigkeit, Angemessenheit und Effizienz zu erhalten. Außerdem sind die alten Versicherungsverträge in den verschiedenen Versicherungssparten im Hinblick auf die Versicherungssummen und vereinbarten Versicherungsbedingungen sowie -inhalte untersucht worden, um daraus Vorschläge zur Optimierung des Versicherungsschutzes zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung wurde eine Bewertung durchgeführt, bei der die betrieblichen und unternehmerischen Geschäftsprozesse unter Einschluss gesetzlicher Rahmenbedingungen wie des Gesetzes zur Kontrolle und

Transparenz im Unternehmensbereich und des GmbH-Gesetzes berücksichtigt worden sind.

Der Versicherungsberater bescheinigt der Gesellschaft eine angemessene Absicherung der unternehmerischen Risiken unter wirtschaftlichen und haftungsrechtlichen Gesichtspunkten. Es wird vermerkt, dass die Gesellschaft schon seit langer Zeit eine entsprechende Risiko- und Vorsorgestrategie verfolgt.

Für die Absicherung der betrieblichen und unternehmerischen Risiken wendet die Gesellschaft jährlich ca. € 190.000,00 auf, wobei ca. 25 % des Prämienvolumens in den Versicherungsbereich Vermögensschadenhaftpflicht, Strafrechtsschutz und Kfz-Versicherungen fließen. Die restlichen ca. 75 % betreffen die Sachversicherungen – hier die Gebäudeversicherungen –, die als Umlage in die Betriebskostenabrechnungen fließen.

Die Versicherungsbranche setzt ihre Konsolidierung weiter fort. Das Jahr 2005 hat eine ganze Reihe von Übernahmen und Fusionen mit sich gebracht, die der Versicherungsnehmer im Jahr 2006 finanziell zu spüren bekommen hat. Die Tendenz zu immer weniger Anbietern in einigen Versi-

cherungssparten wird sich fortsetzen. Für die Versicherungsnehmer bedeutet dies weniger Auswahlmöglichkeiten bei relativ starren Versicherungsprämien. Der anlaufende Schrumpfungsprozess des Marktes hin zu einem sehr engen Oligopol setzt sich somit zum Nachteil der Versicherten fort.

Übernahmen haben stets Auswirkungen auf bestehende Vertragsverhältnisse und dies leider nicht immer zum Vorteil des Versicherungsnehmers. Einhergehende Umstrukturierungen führen oftmals dazu, dass während langer Jahre aufgebaute Abwicklungsprozesse und Vertrauensverhältnisse in eine „Anonymität“ geführt werden. In Anbetracht der vorgenannten Entwicklungen ist die Gesellschaft mit der Entscheidung zu einer Zusammenarbeit mit drei verschiedenen Versicherungsgesellschaften am Markt bisher bestens gefahren. Ob dies auch zukünftig noch so praktiziert werden kann, bleibt abzuwarten. In der Sachversicherungssparte ist eine stärkere Ausrichtung auf Schadensquoten sowie ein verändertes Verhalten der Rückversicherer festzustellen. Die Gesellschaft wird den – wenn auch moderaten – Anstieg der Versicherungsprämien nicht nur zur Kenntnis nehmen sondern – insbesondere bei den Sachversicherungen – den Markt über eine Ausschreibung testen. Damit schützen wir unsere Kunden, die über die umlagefähigen Betriebskosten die Versicherungsprämien letztlich zu bezahlen haben.



*Sturzkopf 1-3 –
Gepflegte Wohnanlagen –
zufriedene Kunden.*

Fremdverwaltungen

Die sachgerechte Verwaltung des uns anvertrauten fremden Wohnbestandes im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert viel fachlichen Arbeitsaufwand, einerseits zur Vermögenssicherung und andererseits zur Sicherung der Kundenzufriedenheit.

Zum 31. 12. 2006 verwaltet die Gesellschaft – wie bisher – 15 Wohnungseigentümergeinschaften mit 206 Wohneinheiten. Hinzu kommen zwei Betreuungsobjekte mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen, von denen insgesamt 9 Wohnungen zum Jahresende aus der Bindung fallen. Wieder sind in diesem Jahr alle Hausgeldabrechnungen und Wohnungseigentümersammlungen im ersten Halbjahr durchgeführt worden. Auch die Betriebskostenabrechnungen der beiden betreuten Mietwohnanlagen sind fristgerecht erstellt worden.

Bei allen Wohnungseigentümersammlungen ist der Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt worden. Die Verwaltergebühr beträgt nach wie vor € 319,00 pro Wohnung und Jahr einschließlich Mehrwertsteuer. Die Gesamtverwaltergebühr beläuft sich auf € 60.000,00 netto. Die Vermögensrücklage der Wohnungseigentümergeinschaften beträgt € 431.294,25.

Von zentraler Bedeutung war es in diesem Jahr für den Verwalter, bei den Gemeinschaften eine angemessene Zuführung zur Instand-



*Drei Stämme 10+12 –
Praktizierte periodische
Instandhaltung.*

haltungsrücklage zu erreichen. Hierbei handelt es sich nach einschlägiger Literatur um eine wesentliche Beratungspflicht des Verwalters. Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist regelmäßig die einzige Form der Eigenkapitalbildung einer Wohnungseigentümergeinschaft und stellt einen Ansparvorgang für periodisch auftretende größere Instandhaltungsaufwendungen dar. Spätestens die Einführung des Energiepasses wird die Diskussion um bestandsverbessernde Baumaßnahmen unter den Wohnungseigentümern auf eine neue Ebene heben. Hierüber sind die Wohnungseigentümergeinschaften umfassend informiert worden. Die Instandhaltungsrücklagen sind daraufhin in Teilen angehoben worden. Die Rücklagen bei den Gemeinschaften sind je nach Baualtersklasse unterschiedlich und bewegen sich zurzeit zwischen € 6,00 und

€ 11,00 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Am 16. Februar 2007 hat der Bundesrat der vom Bundestag beschlossenen Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes zugestimmt. Das Gesetz wird am 1. Juni 2007 in Kraft treten. Ziel und Zweck des Reformgesetzes ist es unter anderem, die Wohnungseigentümergeinschaften handlungs- und entscheidungsfähiger zu machen. Im Zentrum steht ein größerer Umfang an Mehrheitsentscheidungen, wo praktische Bedürfnisse bisher durch starre Regelungen behindert worden sind. In diesem Zusammenhang ist die erheblich erweiterte Beschlusskompetenz zu Fragen der Kostenverteilung sowie Hausgeldzahlungs- und Verzugsregelungen zu nennen.

Personal und Organisation

Die Personalpolitik der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, dass die fachlich gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – in einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld – mit einer qualitätsvollen Arbeit zur Sicherung des Unternehmenserfolges beitragen. Angenehme Arbeitsbedingungen, gute berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, externe und interne Schulungen sowie ein gutes Betriebsklima

ihren Arbeitsplatz über längere Zeit hinweg verloren hatten. Bei den Neueinstellungen ist es selbstverständlich, dass auch ältere Bewerber eine Chance haben und eingestellt werden. Dies gilt auch für die so genannten „Ein-Euro-Jobber“, die bei der Gesellschaft wieder in die Arbeitswelt integriert werden. Last not least stehen die jungen Leute, die eine Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann

reich und bei den organisatorischen Abläufen keine grundlegenden Änderungen. Die seit Jahren gefestigte Struktur hat sich bewährt und führte wiederum dazu, dass die umfangreichen fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiter-schaft sach- und termingerecht erledigt werden konnten.

Dabei hat sich der Personalbestand innerhalb der Verwaltung im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Im Regiebetrieb hat sich die durchschnittliche Mitarbeiterzahl aufgrund verstärkten Einsatzes von Saisonarbeitskräften um zwei Personen erhöht. Wir haben dadurch unsere im Jahre 2005 begonnene Strategie verstärkt, durch eigene Saisonarbeitskräfte in der Außenanlagenpflege flexibler und kostengünstiger zu agieren als dies durch die Vergabe an Fremdfirmen möglich ist. Von den hier eingesparten Kosten profitieren unsere Mieter, da diese über die Betriebskostenabrechnung einen niedrigeren Umlagewert haben.

Der Einsatz von mittlerweile sechs Personen zur „Schaffung von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung – Zusatzjobs nach § 16 Abs. 3 Satz 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)“ (sog. Ein-Euro-Jobs) hat sich nun schon im zweiten Jahr bewährt. Mit Hilfe dieser Kräfte konnten Außenanlagen, die nicht nur von unseren Mietern sondern auch von der Öffentlichkeit genutzt werden, zusätzlich betreut werden, was zu einem überdurchschnittlich gepflegten Gesamteindruck führte.



Teilnehmer am Brückenlauf der Stadt Wetzlar: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind nicht nur geistig sondern auch körperlich fit.

sind keine selbstverständlichen Rahmenbedingungen, um die gesetzten Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft fördert und fordert nicht nur sondern hat ein spezielles Augenmerk darauf, dass nicht nur Mütter nach der Baby-pause halbtags wieder in ihren Beruf zurückkehren können, sondern dass auch solche Menschen wieder in „Lohn und Brot“ kommen, die aus welchen Gründen auch immer

antreten wollen, im besonderen Fokus.

Mit dieser Personalpolitik leistet die WWG einen wichtigen Beitrag, um nicht nur dem selbst gesteckten Unternehmensziel sondern auch der sozialen Verantwortung, die wir als Wohnungsgesellschaft ganz besonders haben, gerecht zu werden. Diesem Anspruch kommen wir gerne nach. Im Berichtsjahr ergaben sich im Personalbe-

Erfreulich ist, dass einige dieser Personen anschließend von uns und auch von anderen Firmen eine reguläre Arbeitsstelle angeboten bekamen und dadurch wieder bessere Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt erhielten.

Da es sich bei diesen „Ein-Euro-Jobbern“ nicht um Beschäftigungen im Sinne des Arbeitsrechtes handelt, sind sie nicht in der nachfolgenden Tabelle enthalten. Alle Saisonarbeitskräfte sind so umgerechnet, als ob sie ganzjährig tätig waren. Wie sich das gesamte Personal durchschnittlich im Jahr 2006 aufteilte, ist aus untenstehender Tabelle ersichtlich.

Aus- und Fortbildung

Nachdem eine Auszubildende im Sommer 2006 die Ausbildung zur „Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ mit gutem Erfolg beendete, fand nach den Sommerferien

eine weitere Einstellung statt, so dass wir seitdem wiederum vier junge Menschen in der Ausbildung haben.

Neu seit 2006 ist die Bezeichnung des Ausbildungsberufes. Dieser heißt nun „Immobilienkauffrau“ bzw. „Immobilienkaufmann“. Die Inhalte sind nahezu unverändert, lediglich die Auswahl zweier Schwerpunktgebiete und einige geringfügige Veränderungen unterscheiden die Ausbildungsinhalte der alten von der neuen Berufsbezeichnung.

In Sachen Fortbildung beschreiben wir nach wie vor den Weg der Vorjahre, indem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in verschiedenen Seminaren, Tagungen und Schulungen fortgebildet werden, um dem ungebremsst schnellen Wandel von Gesetzen, Verordnungen, aber auch neuen Anforderungen beim Einsatz von Computeranwendungen, gerecht werden zu können.



Frau Mitra Koci verlässt nach erfolgreich bestandener Ausbildung das Unternehmen: Ein letztes Foto mit unseren beiden Prokuristen Frau Antje Iwen (rechts) und Herrn Günter Schwarz (links).

	Kaufm. Bereich		Techn. Bereich		Regiebetrieb		Hausverwaltung	Gesamt
	männl.	weibl.	männl.	weibl.	männl.	weibl.		
Geschäftsführer	2							2
Prokuristen	1	1						2
Handlungsbevollmächtigte	1		1					2
Kaufm. Angestellte	2	6	2					10
Teilzeitbeschäftigte		3						3
Handwerker					20			20
Auszubildende	1	3						4
Geringfügig Beschäftigte	1	1					6	8
Insgesamt	8	14	3		20		6	51

Jubiläen

Der Leiter des Rechnungswesens, Prokurist Günter Schwarz, konnte auf 10 Jahre Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Herr Schwarz wurde zunächst als stellvertretender Abteilungsleiter und Sachbearbeiter für die Wohnungseigentumsverwaltung sowie den EDV-Bereich eingestellt. 1999 übernahm er die Position des in Ruhestand gehenden Prokuristen und Abteilungsleiters und ist seitdem für das Rechnungs- und Personalwesen der Gesellschaft verantwortlich.

Unsere Mitarbeiterin Frau Simone Ritter konnte gleichfalls ihr zehnjähriges Arbeitsjubiläum begehen. Frau Ritter absolvierte ab 1996 zunächst ihre Ausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der Gesellschaft und wurde anschließend in ein Angestelltenverhältnis übernommen. Seitdem ist sie für den Bereich Mietbuchhaltung tätig und hat durch Weiterbildungs-



10 Jahre Betriebszugehörigkeit: Günter Schwarz, Prokurist und Abteilungsleiter Rechnungswesen.

maßnahmen ihr Fachwissen kontinuierlich ausgebaut.

Betriebsrat

Nach über 16-jähriger Arbeit im Betriebsrat ist nunmehr unser Techniker und Malermeister, Herr Erwin Krimmel, in der Mitte des Berichtsjahres aus dem Gremium ausgeschieden. Herr Krimmel hat es auf angenehme Art verstanden, die Interessen der Belegschaft mit Augenmaß denen des Unternehmens anzugleichen. Als langjähri-



10 Jahre Betriebszugehörigkeit: Simone Ritter, Immobilienfachwirtin im Bereich Mietbuchhaltung.

ger Mitarbeiter mit über 30 Jahren Betriebszugehörigkeit war ihm das Wohlergehen des Unternehmens und damit auch das der Belegschaft ein besonderes Anliegen. Im Amt des Betriebsratsvorsitzenden, das er 13 Jahre lang bis zu seinem Ausscheiden aus dem Betriebsrat innehatte, verwirklichte er dies besonders gut.

Nach der Neuwahl zum Betriebsrat vertreten Frau Ulrike Kuhlmann, Herr Markus Endres und Herr Stefan Volk die Interessen der Belegschaft. Als Vorsitzender wurde Herr Markus Endres gewählt.

Der Betriebsrat wurde zu allen relevanten Personalangelegenheiten gehört und in die Entscheidung einbezogen. Die traditionell konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bewirkte sowohl für die Arbeitnehmer- als auch für die Arbeitgeberseite positive Ergebnisse trotz der unterschiedlichen Interessenlage. Für das umsichtige Agieren gebührt dem Betriebsrat Dank und Anerkennung.



Neuer Betriebsrat: Stefan Volk, Markus Endres und Ulrike Kuhlmann (von links nach rechts), mit dem „alten“ Betriebsratsvorsitzenden Erwin Krimmel (rechts).

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2006 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.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und des 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 2006 und 2007, der Jahresabschluss und Lagebericht 2005 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung 2005 sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts-, Rentabilitäts- sowie Marktentwicklung des Unternehmens.

*Oberbürgermeister
Wolfram Dette,
Aufsichtsratsvorsitzender der
WWG*



Der Prüfungsausschuss tagte in einer Sitzung, in der der Jahresabschluss 2005 und der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer Grundlage der Beratung waren. Der Vergabeausschuss hat in einer Sitzung über die Auftragsvergabe beraten und einstimmig die hierzu seitens der Geschäftsführung vorgesehenen Vergaben gebilligt. In regelmäßigen Quartalsberichten hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert.

Die Beauftragung zur Prüfung des Jahresabschlusses 2006 durch die Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Frankfurt wurde in der Aufsichtsratssitzung am 21. Juni 2006 beschlossen. Auftragsgemäß hat die WIBERA Wirtschaftsberatung AG die zum 31. 12. 2006 aufgestellte Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrech-

nung geprüft. Ferner hat die Prüfungsgesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsatzgesetzes vorgenommen. Die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung entfiel, da in diesem Geschäftsbereich keine Geschäftshandlungen anfielen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 30.03. 2007 erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht zur Kenntnis genommen und gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2006 und die Gewinnverwendung entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor. Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Wechsel im Aufsichtsrat

In der Sitzung am 13. Dezember 2006 konnte der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Wolfram Dette, das dienstälteste Mitglied im Aufsichtsrat, Stadtrat Helmut Lieberwirth, im respektablem Alter von 86 Jahren aus dem Gremium verabschieden. Herr Lieberwirth wurde am 22. Mai 1979 in den Aufsichtsrat gewählt und hat diesem bis zu seinem Ausscheiden ununterbrochen angehört. Als Vorsitzender des Prüfungsausschusses hatte er nicht nur ein waches Auge für die positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sondern auch als Mieter unserer Seniorenwohnanlage, Arnsburger Gasse 1, immer ein offenes Ohr für die Wünsche und Anregungen der Mieterinnen und Mieter.

In der oben genannten Sitzung wurde als Nachfolger von Herrn Lieberwirth Herr Stadtrat Peter Hauptvogel gewählt. Als Nachfolger

Aufsichtsratsvorsitzender Wolfram Dette verabschiedet Stadtrat Helmut Lieberwirth als Vertreter der Stadt Wetzlar aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft.



gerin des bereits in der Sitzung am 21. Juni 2006 ausgeschiedenen Stadtverordneten Herrn Wolfgang Borchers wurde Frau Stadträtin Gudrun Borchers gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende hatte Herrn Borchers für dessen Engagement und fachkundige Begleitung der Arbeit der Gesellschaft gewürdigt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitar-

beiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Wetzlar, den 4. Juli 2007

Wolfram Dette
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Stadtverordneter Wolfgang Borchers



Stadtrat Peter Hauptvogel



Stadträtin Gudrun Borchers

Wirtschaftliche Lage

Wie aus der unten aufgeführten Grafik/Tabelle hervorgeht, sank das Bilanzvolumen der Gesellschaft seit Jahren kontinuierlich. Erstmals in diesem Geschäftsjahr wieder konnte eine Umkehr erreicht werden. Die hohen Abschreibungen auf das Anlagevermögen überlagerten in den vergangenen Jahren die zu aktivierenden Herstellungskosten im Rahmen der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Neubau im Anlage- und Umlaufvermögen gab es seit ca. 8 Jahren marktbedingt nicht mehr, so dass diese Entwick-

lung zwangsläufig war, jedoch nicht als gravierend anzusehen ist.

In diesem Jahr wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von ca. € 2,5 Mio. getätigt, denen Abschreibungen in etwa gleicher Höhe gegenüber stehen. Hinzu kommt der Anstieg des Umlaufvermögens von ca. € 0,5 Mio., der letztlich mit die positive Umkehr des Bilanzvolumens bewirkte.

Die zum Berichtsjahresende ausgewiesene Bilanzsumme setzt sich aus einem Anlagevermögen von ca. € 67,0 Mio. (91,2 %) und einem Umlaufvermögen von ca. €

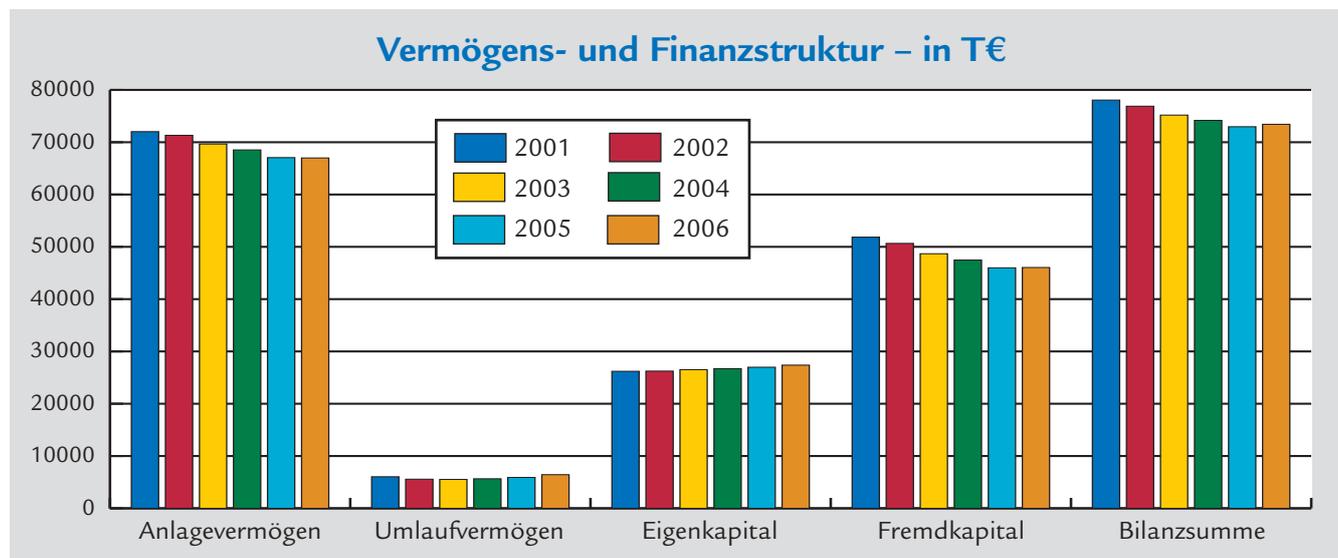
6,4 Mio. (8,8 %) zusammen. Das Vermögen wird finanziert über Eigenkapital in Höhe von ca. € 27,4 Mio. (37,3 %) und Fremdkapital von ca. € 46,0 Mio. (62,7 %).

Trotz der nochmals ausgeweiteten Aufwendungen im Bereich der Instandhaltungen und Modernisierungen, konnte nicht nur der Jahresüberschuss um T€ 117 auf T€ 576 gesteigert werden sondern auch die Verschuldung um T€ 478 weiter zurückgeführt werden.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist und bleibt die Vermietung der 2.865 Mietwohnungen sowie

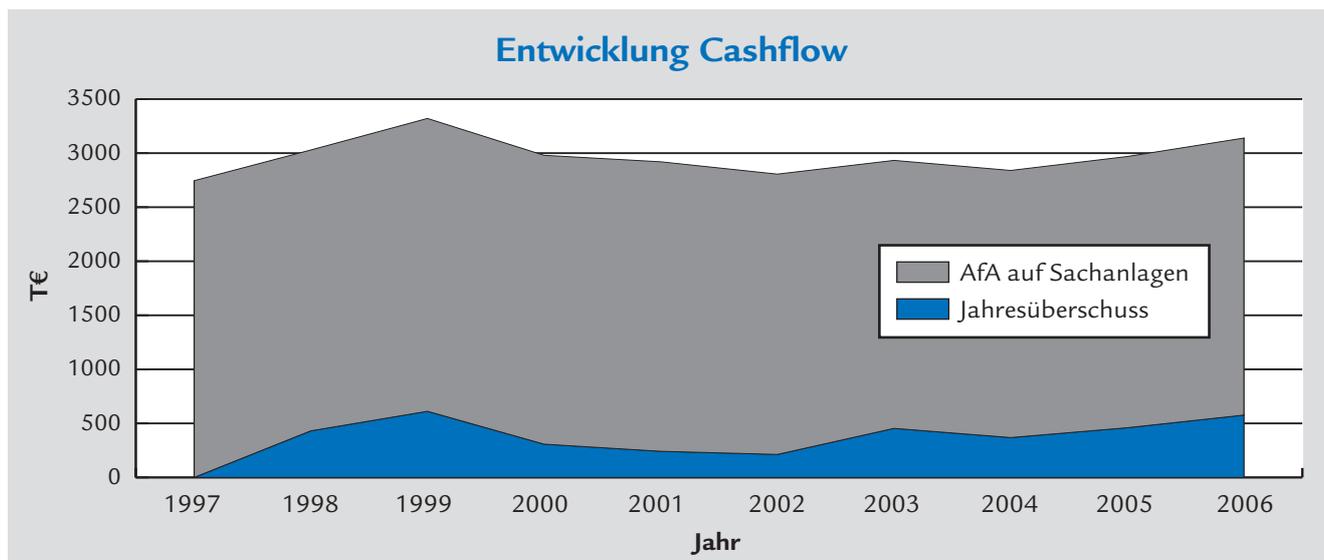
Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzstruktur – in T€

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anlagevermögen	72.021	71.320	69.657	68.531	67.057	66.992
Umlaufvermögen	6.035	5.566	5.528	5.646	5.905	6.433
Eigenkapital	26.200	26.234	26.510	26.700	26.980	27.378
Fremdkapital	51.856	50.652	48.675	47.477	45.982	46.047
Bilanzsumme	78.056	76.886	75.185	74.177	72.962	73.425



Entwicklung des Cashflow der WWG in T€

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Jahresüberschuss	-37	431	612	308	242	213	454	369	460	577
AfA auf Sachanlagen	2.745	2.598	2.709	2.672	2.678	2.593	2.479	2.471	2.509	2.563
Cashflow	2.708	3.029	3.321	2.980	2.920	2.806	2.933	2.840	2.969	3.140



der Gewerbeeinheiten. Die Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft stiegen im Berichtsjahr um 1,75 % oder ca. T€ 245 auf T€ 14.246.

Etwa T€ 167 (68 %) dieses „Wachstums“ sind auf die Betriebskosten zurückzuführen, wobei hier der Anstieg der Energiekostenvorauszahlungen dominiert. Dieser Anstieg schlägt sich parallel dazu auf der Aufwandsseite für die Hausbewirtschaftung nieder. Die Anhebung der Nettomieten in Höhe von ca. T€ 78 ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Wohnungsbindungen, Anpassungen der Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete sowie Modernisierungen zurückzuführen. Das erwirtschaftete Ergebnis liegt im Berichtsjahr bei einem Jahresüberschuss von € 576.556,09 und da-

mit 25 % über dem Niveau des Vorjahres. Damit konnten die in früheren Prognosen aufgestellten Erwartungen der Geschäftsführung übertroffen werden. Wie in der Vergangenheit ist damit eine Inanspruchnahme von Rücklagen entbehrlich. Das Ergebnis erlaubt die unveränderte Auszahlung einer Dividende an die Gesellschafter von 4 % auf die Gesellschaftsanteile sowie die weitere Erhöhung der Rücklagen.

Finanzlage

Die Finanz- und Ertragslage ist stabil. Die Liquidität sowie die vorausgerechnete Entwicklung ist geordnet und führte zu keinerlei Engpässen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gewähr-

leistet. Aufgrund von Kapitalflussrechnungen ist erkennbar, dass alle Darlehen, die in den nächsten elf Jahren ihr Zinsbindungsende erreichen, überwiegend aus eigenen Mitteln zurückbezahlt werden können. Zusätzlich erforderlicher Liquiditätsbedarf kann problemlos und nach wie vor günstig neu- bzw. weiterfinanziert werden.

Der Jahresüberschuss und die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen, so dass der Cashflow, der über die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft Auskunft gibt und eine Analyse bezüglich der eigenwirtschafteten Mittel zur Selbstfinanzierung des Unternehmens ermöglicht, auf T€ 3.140 anstieg. Die 10-Jahres-Entwicklung des Cashflows ist in der vorangehenden Darstellung ersichtlich.

Ausblick

Der kräftige Aufschwung im vergangenen Jahr wird sich aller Voraussicht nach auch im laufenden Geschäftsjahr 2007 fortsetzen. Die volkswirtschaftlichen Parameter zeigen nach oben. Die Wirtschaft brummt, es wird in allen wesentlichen Wirtschaftsbereichen investiert. Die Ausrüstungsinvestitionen steigen weiter wie auch die Finanzierungskosten. Bis Mitte des Jahres ist eine Anhebung des Leitzinses von 3,5 bis auf 4,0 % denkbar. Die positiven wirtschaftlichen Parameter werden unterstützt von einem sehr milden Winter, so dass die Zahl der Arbeitslosen zwar stieg, jedoch weit weniger stark als im Jahr zuvor.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze wächst. Die anfälligen Sozialsysteme können durch höhere Beitragseinnahmen stabilisiert werden. Das Mehr an offenen Stellen wird auch dazu führen, dass die so genannte „Sockelarbeitslosigkeit“ weiter zurückgeführt werden kann, da die Wirtschaft wieder mehr Einfachstarbeitsplätze zur Verfügung stellt. Trotz der guten Konjunktur sanken im letzten Jahr nochmals die Reallöhne, da die Inflationsrate von 1,7 % die durchschnittlichen Tarifierhöhungen von 1,2 % um 0,5 % übertraf. Die Bescheidenheit in



*Der Betriebsausflug führte nach Köln.
Das UNESCO-Weltkulturerbe
Kölner Dom vermittelte interessante
Eindrücke.*

der Tarifpolitik soll im laufenden Jahr bei guten Konjunkturaussichten nunmehr vorbei sein. Der Verteilungskampf um den „Produktivitätszuwachs“ zwischen Gewerkschaften und Arbeitgeberverbänden wird nicht einfach werden. Letztendlich weiß jeder, wer zuviel für sich beansprucht, wird Arbeitsplätze gefährden und zwar genau diese, die der so genannten „Sockelarbeitslosigkeit“ zuzuordnen sind.

Die WWG geht in diesem Jahr davon aus, dass aufgrund der vorgenannten Ausführungen die Baupreise weiter steigen werden, d. h. nämlich genau in den Bereichen,

wo die Gesellschaft den Schwerpunkt der Investitionsmaßnahmen zentriert, bei der Einsparung von Primärenergie. Bei unseren Kunden, den Mietern, wird die positive Konjunktorentwicklung nur bei einem Teil zu höheren verfügbaren Einkommen führen, nämlich im Wesentlichen bei denen, die in „Lohn und Brot“ stehen. Bei all jenen, die von Transfereinkommen leben, sei es von Hartz IV, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld oder Renten, wird das laufende Jahr wiederum von einer Reduzierung der verfügbaren Einkommen geprägt sein. Frühestens im Jahre 2008 wird dieser Personenkreis von der besseren Konjunktur profitieren.

*Was unerreichbar ist, das rührt uns nicht.
Doch was erreichbar sei uns goldene Pflicht.*

Hofgeismar, Am Marktplatz 7

Was heißt dies konkret für die Gesellschaft im Hinblick auf die weitere Ertragserzielung im Rahmen der Anpassung von Nettomieten? Bei stagnierender Bevölkerung hier in Wetzlar und Mittelhessen und einem guten Wohnungsangebot lassen sich notwendige Mieterhöhungen nur schwer durchsetzen. Hinzu kommt noch die „Selbstbedienungsmentalität“ der Anbieter von Leistungen im Rahmen der Betriebskosten, auf die die Gesellschaft wenig Einfluss hat. Die steigenden Bau- und Personalkosten tangieren die Investitionskraft der Gesellschaft insbesondere dann, wenn weitere Mieterträge auf dem Markt – bei der heteroge-

nen Kundenschicht – schwerer durchsetzbar sind.

Bei besserer Konjunkturlage werden die Menschen dorthin gehen, wo Beschäftigung geboten wird. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Kündigungen bei der Gesellschaft leicht steigen werden. Dies heißt aber nicht, dass Leerstände von Wohnungen zu befürchten sind, da die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld – und das hat die Gesellschaft zu bieten – seit einem halben Jahr steigend ist.

Trotz der guten Konjunkturaussichten – auch für das laufende Geschäftsjahr 2007 – wird die Gesellschaft voraussichtlich keine weite-

ren bedeutenden Impulse erfahren, die das Wachstum – über die prognostizierten Erwartungen hinaus – wesentlich fördern. Die Geschäftsführung geht deshalb davon aus, dass das Jahr 2007 in der für die Gesellschaft guten Kontinuität der Vorjahre liegen wird, nicht mehr aber auch nicht weniger. Für die Gesellschaft sind – aufgrund der vorgenannten Ausführungen – keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein werden oder die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Deshalb ist unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2007, dass dieses ein wiederum zufriedenstellendes Jahr für die Gesellschaft sein wird.



*Uhlandstraße 1:
Aufwändig gestaltete
Außenanlagen
werten das ganze
Stadtquartier auf.*

Jahresabschluss / Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	2006 EUR	2005 EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.103,02	5.270,02
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	65.870.945,66	66.054.946,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	558.989,10	591.376,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	334.935,45	331.470,45
Anlagen im Bau	141.520,84	1.596,10
Bauvorbereitungskosten	7.566,26	0,00
	<u>66.930.813,31</u>	<u>66.996.245,31</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	129.043,31	129.043,31
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.864.158,34	4.597.156,47
Andere Vorräte	225.142,19	203.920,62
	<u>5.263.548,63</u>	<u>4.975.325,19</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	57.064,82	64.461,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.556,90	2.240,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	212.187,91	10.799,69
Sonstige Vermögensgegenstände	151.460,36	153.024,95
	<u>425.269,99</u>	<u>230.526,34</u>
Wertpapiere		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	79.389,37	35.130,71
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.117,49	4.013,92
Bilanzsumme	<u>73.424.865,90</u>	<u>72.962.135,58</u>
Treuhandvermögen	1.781.252,70	1.684.701,21

Passiva

	2006 EUR	2005 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	1.610.000,00	1.550.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.637.178,43	7.406.697,78
	<u>22.061.042,15</u>	<u>21.770.561,50</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	516.556,09	409.640,65
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	27.377.598,24	26.980.202,15
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellung für Pensionen	212.910,00	241.741,00
Steuerrückstellung	243.017,75	243.017,74
Sonstige Rückstellungen	316.561,48	326.862,91
	<u>772.489,23</u>	<u>791.621,65</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.560.923,03	28.709.809,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	542.927,25	625.001,08
Erhaltene Anzahlungen	5.034.999,97	4.910.903,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.602,51	37.666,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.628,91	257.568,09
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.284.007,95	10.530.895,35
Sonstige Verbindlichkeiten	21.989,27	29.107,31
davon aus Steuern: 19.577,53 (im Vorjahr: 19.986,11)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.385,88 (im Vorjahr: 7.907,44)		
	<u>45.169.078,89</u>	<u>45.100.951,63</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Vorausgezahlte Mieten	<u>105.699,54</u>	<u>89.360,15</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>73.424.865,90</u>	<u>72.962.135,58</u>
<u>Treuhandverbindlichkeiten</u>	<u>1.781.252,70</u>	<u>1.684.701,21</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2006 EUR	2005 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.246.032,85	14.000.775,1
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	60.605,00	60.044,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	724,47	2.047,24
	<u>14.307.362,32</u>	<u>14.062.866,53</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	267.001,87	169.516,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	219.299,57	89.849,04
4. Sonstige betriebliche Erträge	69.774,77	67.471,52
	<u>14.863.438,53</u>	<u>14.389.703,52</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.709.819,56	8.537.894,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.982,78	3.604,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.696,12	2.696,12
R o h e r g e b n i s	<u>6.144.940,07</u>	<u>5.845.508,95</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.375.443,11	1.287.827,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 118.424,84 (im Vorjahr: 103.470,75 EUR)	400.397,42	370.489,83
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.563.123,58	2.508.766,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	500.756,62	406.732,18
9. Erträge aus Beteiligungen	2.206,74	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.148,62	8.081,39
	<u>1.317.574,70</u>	<u>1.281.981,36</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>652.986,93</u>	<u>737.099,03</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	664.587,77	544.882,33
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,92	81.005,92
14. Sonstige Steuern	7.025,76	4.235,76
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>576.556,09</u>	<u>459.640,65</u>
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>60.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
B i l a n z g e w i n n	<u>516.556,09</u>	<u>409.640,65</u>

Anhang



*Volpertshäuser Straße 2-4:
Gepflegte Grünanlagen unterstreichen
den Mut zur kräftigen Farbe.*

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 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 linear.

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

Bei Aktivierungen im Sachanlagevermögen ist auf die Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital, Grundsteuern und eigene Leistungen des Regiebetriebes in die Herstellungskosten verzichtet worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architektenleistungen bei Grundstücken mit Wohnbauten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bis einschließlich der Bezüge in 1990 nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von

- 65 Jahren bei allen Mietobjekten.
- 59 Jahre Restnutzungsdauer bei 18 Objekten mit Flachdachkonstruktionen
- 20 Jahre bei Garagen.

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

Die in 1997 erworbenen Objekte werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zu-

grundlegung 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 wird gemäß den gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen sowohl der Verwaltung als auch des Regiebetriebes aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden, die aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelt und als Betriebskosten berechnet sind. Das Reparaturmaterial ist zu den Anschaffungskosten bewertet; der Wert der Heizölvorräte wird unter Anwendung der FiFo-Methode ermittelt.

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 nach den Bewertungsvorschriften des § 6a EStG unter Berücksichtigung der Richttafeln RT 2005 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet. Aufgrund des versicherungsmathematischen Gutachtens vom 05.02.2007, das mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % errechnet wurde, ist die Pensionsrückstellung um € 19.294,55 aufgestockt und mit € 28.125,55 in Anspruch genommen worden.

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 245.312,65) 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.



Entwicklung des Anlagevermögens per 31. 12. 2006

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell- Kosten (AHK) EUR	Zugänge (+) EUR	Abgänge AHK (ur- sprüng- lich) EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Buchwert 31.12.2006 EUR	Buchwert des Vorjahres EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensstände	16.848,31	3.246,20	0,00	0,00	13.991,49	6.103,02	5.270,02	2.413,20
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	118.298.032,74	2.244.220,37	0,00	0,00	54.671.307,45	65.870.945,66	66.054.946,66	2.428.221,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.211.190,04	0,00	0,00	0,00	652.200,94	558.989,10	591.376,10	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	991.414,99	110.731,09	54.480,40	0,00	712.730,23	334.935,45	331.470,45	100.102,01
Anlagen im Bau	1.596,10	141.520,84	1.596,10	0,00	0,00	141.520,84	1.596,10	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	7.566,26	0,00	0,00	0,00	7.566,26	0,00	0,00
	120.535.938,18	2.507.284,76	56.076,50	0,00	56.050.230,11	66.936.916,33	67.001.515,33	2.563.123,58
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	120.591.106,57	2.507.284,76	56.076,50	0,00	56.050.230,11	66.992.084,72	67.056.683,72	2.563.123,58

Das ist das Beste auf der Welt,
Daß Tod und Teufel nimmt kein Geld,
Sonst müßte mancher arme Gsell
Für einen Reichen in die Höll.

Imst/Tirol

Umlaufvermögen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	57.064,82 (64.461,15)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.556,90 (2.240,55)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	212.187,91 (10.799,69)	126.066,14 (10.799,69)
Sonstige Vermögensgegenstände	151.460,36 (153.024,95)	0,00 (0,00)

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind voraus gezahlte Kfz-Steuer, Gasflaschenmiete und Versorgungsbezug ausgewiesen.

Das Müllerleben
Hat Gott gegeben,
Das mallen bei der Nacht
Hat der Teufel aufgebracht.

Hallwang/Salzburg Brüllsmühle

Die Senioren freuen sich über die Einlagen der Flamenco-Gruppe „Sangre Andaluza“.



Gewinnrücklagen

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01. 01. 2006 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31. 12. 2006 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	1.550.000,00	60.000,00 JÜ	1.610.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn- rücklagen	7.406.697,78	230.480,65 GV	7.637.178,43
	<u>21.770.561,50</u>	<u>290.480,65</u>	<u>22.061.042,15</u>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2005 von EUR 230.480,65 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21. 06. 2006.

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.



Sturzkopf 7-9 –
Immer aktuell, stete Verpflichtung
der Gesellschaft: „Investieren /
Renovieren / Modernisieren“.

Sonstige Rückstellungen

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	
- Betriebskosten	180.000,00 EUR
- Prüfungsgebühren	24.454,50 EUR
- Steuerberatungskosten	5.500,00 EUR
- Archivierungskosten	9.130,00 EUR
- Urlaubsansprüche	45.997,86 EUR
- Überstunden	10.160,67 EUR
- Wertguthaben für Altersteilzeit	41.318,45 EUR
	<u>316.561,48 EUR</u>

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

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

Verbindlichkeitspiegel per 31. 12. 2006

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	28.560.923,03 (28.709.809,42)	519.643,79 (503.011,90)	2.191.984,86 (1.985.888,12)	25.849.294,38 (26.220.909,40)
gegenüber anderen Kreditgebern	542.927,25 (625.001,08)	61.455,69 (82.119,90)	232.424,86 (231.091,98)	249.046,70 (311.789,20)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.034.999,97 (4.910.903,55)	5.034.999,97 (4.910.903,55)		
aus Vermietung	47.602,51 (37.666,83)	47.602,51 (37.666,83)		
aus Lieferungen und Leistungen	676.628,91 (257.568,09)	672.153,73 (245.890,03)	4.475,18 (11.678,06)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	10.284.007,95 (10.530.895,35)	238.015,05 (250.858,58)	899.199,18 (934.236,78)	9.146.793,72 (9.345.799,99)
sonstige Verbindlichkeiten	21.989,27 (29.107,31)	21.989,27 (29.107,31)		
davon aus Steuern: EUR 19.577,53 (im Vorjahr: EUR 19.986,11)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.385,88 (im Vorjahr: EUR 7.907,44)	<u>45.169.078,89</u> <u>(45.100.951,63)</u>	<u>6.595.860,01</u> <u>(6.059.558,10)</u>	<u>3.328.084,08</u> <u>(3.162.894,94)</u>	<u>35.245.134,80</u> <u>(35.878.498,59)</u>
Abgesichert sind:			EUR	(im Vorjahr) EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten			26.696.931,16	27.769.685,17
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten			1.829.618,69	906.081,72
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. Kl			34.373,18	34.042,53
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern			542.927,25	625.001,08
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern			1.913,08	14.090,65
			29.105.763,36	29.348.901,15

(*) Im Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 10.284.007,95 (Vorjahr: EUR 10.530.895,35) sind dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern EUR 10.280.036,76 (Vorjahr: EUR 10.530.118,74) 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“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge/Aufwendungen enthalten:

Erträge: Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	EUR 12.216,48
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	EUR 38.412,66
Aufwendungen: Abrisskosten für das Haus Waldgirmeser Str. 24 in WZ-Niedergirmes	EUR 27.841,98

Das Wasser rinnt ins Meer zurück,
Doch kehrt zurück kein Augenblick!

Stansertal/Tirol an einer Schmiede

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 516.556,09 eine Dividende von EUR 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesell-

schafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von EUR 337.396,09 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen von jeweils TEUR 1.781,3, die außerhalb des

Vermögens der Gesellschaft verwaltet werden.

Aus einem Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit 30 Jahre, beginnend An-

fang 2006) ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt EUR 133.743,55.

Im Geschäftsjahr 2006 sind durchschnittlich 45 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen, davon:	2006	Vorjahr
Geschäftsführer (davon einer nebenamtlich)	2	2
Angestellte (davon vier halbtags und eine im Erziehungsurlaub)	17	17
gewerbliche Arbeitnehmer	20	18
Auszubildende	4	3
geringfügig Beschäftigte	8	6
	<u>51</u>	<u>46</u>

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 ver-

mittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 30. März 2007

WIBERA
Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Titelseite:

Planentwurf Außenanlage
Wetzlarer Straße, Stadt Aßlar
Landschaftsarchitektur Burghammer, Wetzlar

Fotos:

Erwin Krimmel
mit Ausnahmen
Seite 15 – Christian Lademann
Seite 27 – Gunther Zöller

Verantwortlich für den Inhalt:

Helmut Sinn, Geschäftsführer
Sigbert Vogt, Geschäftsführer

Gesamtherstellung:

wd print + medien GmbH & Co. KG
35578 Wetzlar

