



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Geschäftsbericht 2007

Wir bauen auf und für die Zukunft

Altes bewahren

*Ein neues, altes Juwel denkmalschutzgerecht
saniert: Kornmarkt 2*



Neues schaffen

*Energiesparen kein leeres Wort
mit Mittelhessens erstem
Mehrfamilien-Passivhaus:
Waldgirmerser Straße 24*

Für eine (er-)lebenswerte Stadt



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2007



Eine erste Adresse: Bürogebäude der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

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
Das Gebäude Kornmarkt 2	14 – 17
Modernisierung und Instandhaltung	18 – 24
Haus- und Wohnungsverwaltung	25 – 35
Rechtsangelegenheiten	36
Versicherungswesen	37
Fremdverwaltungen	38
Personal und Organisation	39 – 42
Bericht des Aufsichtsrates	43
Wirtschaftliche Lage	44 – 46
Ausblick	47 – 48
Jahresabschluss / Bilanz	49 – 50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52 – 59
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60
Abschiedsworte der Geschäftsführer	61 – 63

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

**Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH**

Stadt Wetzlar

**Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main**

Aufsichtsrat

Wolfram Dette

Oberbürgermeister
Wetzlar

Aufsichtsratsvorsitzender

Achim Beck

Stadtrat
Wetzlar
Stv. Vorsitzender

Bernhard Spiller

Leitender Geschäftsführer
Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main
Stv. Vorsitzender

Henny Baring

Stadträtin
Wetzlar



WWG: Da weiß man, was man hat.

Gudrun Borchers

Stadträtin
Wetzlar

Peter Hauptvogel

Stadtrat
Wetzlar

Ruthild Janzen

Stadträtin
Wetzlar

Geschäftsführung

Helmut Sinn

Geschäftsführer, Leingarten

Sigbert Vogt

Geschäftsführer, Schwalbach/Ts.

Antje Iwen

Prokuristin, Hüttenberg

Günter Schwarz

Prokurist, Wetzlar

Das Unternehmen . . .



*Das besondere Stadtquartier:
Formen und Farben prägen den
Innenhof in der Hans-Sachs-Straße.*

. . . im Blickpunkt

Stand am 31. 12. 2007

Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	Mio. EUR
Bilanzsumme	74,09
Anlagevermögen	67,41
Gezeichnetes Kapital	4,80
Rücklagen	22,49
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	14,80
davon: Miet- und Pächterlöse	14,74
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	0,77
Wohnungsbestand	
Eigene Mietwohnungen	2.856 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	22 Einheiten
Garagen	587 Einheiten
Abstellplätze	857 Einheiten
Grundstücke unbebaut	
Bestand an unbebauten Grundstücken im Buchwert von	1.191 m ² 17 TEUR
Personal	
Mitarbeiter	52
davon	
- im Büro	19
(davon 1 Person im Erziehungsurlaub)	
- Auszubildende	3
- im Regiebetrieb	21
- geringfügig Beschäftigte	9

Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Wichtigste zuvor: Das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2007 war für die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft wiederum ein gutes und wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr.

Wenn wir heute Bilanz ziehen, so gilt unsere Aufmerksamkeit natürlich zuallererst dem, was wir geleistet haben. Aber uns lässt auch die Frage nicht unberührt, welche Chancen wir haben, um im vor uns liegenden Geschäftsjahr 2008 erfolgreich tätig zu sein.

Ein Blick zurück macht deutlich, auf was wir letztendlich aufbauen können.

Die deutsche Wirtschaft – so die Feststellung des Statistischen Bundesamtes Mitte Januar 2008 – verzeichnete im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2007 ein „robustes“ Wachstum, das allerdings leicht hinter dem des Jahres 2006 zurückblieb. Tragende Kräfte waren insbesondere der Außenhandel und die Investitionstätigkeit im Inland. Alle Wirtschaftsbereiche haben eine höhere Wirtschaftsleistung erbracht als im Vorjahr. Die Erwerbstätigkeit erreichte seit der Wiedervereinigung Deutschlands einen Höchststand, der Staatssektor einen ausgeglichenen Finanzierungssaldo. Gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt so stark wie zuletzt Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts.

Mit Zahlen hinterlegt kann dabei Folgendes festgehalten wer-

den: Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 2,6 %. Die Beiträge dafür kamen sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Gut die Hälfte des Wachstums wurde über den Export erzielt, während der inländische Anteil auf die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen und auf Konsumausgaben des Staates zurückzuführen war. Der private Konsum fiel sogar im Berichtsjahr um 0,3 % niedriger als im Vorjahr aus.

Die Inflationsrate, bei 2,2 % im Jahresdurchschnitt, lag mit 3,1 % im November 2007 auf einem Höchststand seit Januar 1994. Ursächlich hierfür waren nicht nur die drastischen Preiserhöhungen bei Energie und Lebensmitteln sondern auch die deutliche Anhebung der Mehrwertsteuer um 3 %-Punkte zum Jahresbeginn 2007. Der Kaufkraftschwund drückte auf die Konsumlaune und damit auf das Wachstum. Die höhere Inflationserwartung beeinflusst die kommende Tarifrunde. Die Bürger zahlen damit einen ho-

hen Preis für das Versäumnis der Regierung, die Staatsausgaben zu beschränken.

Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik hat die Zahl der Erwerbstätigen im September 2007 die Marke von 40 Millionen übersprungen. Damit waren ca. 650.000 Personen oder 1,7 % mehr beschäftigt als im Vorjahr. Dabei entfallen – so das Statistische Bundesamt – ca. 88 % auf Arbeitnehmer und ca. 12 % auf Selbständige.

Die Einstellungsbereitschaft der deutschen Wirtschaft ist hoch; alle Wirtschaftsbereiche sind betroffen und hier insbesondere der Dienstleistungssektor. Aber auch das produzierende Gewerbe, die Bau-, Land- und Forstwirtschaft, ist gleichfalls von dieser positiven Entwicklung tangiert.

Die durchschnittliche Arbeitslosenzahl lag im Berichtsjahr bei ca. 3,8 Millionen, noch im Jahr zuvor bei ca. 4,5 Millionen. Der Rückgang um knapp 0,7 Millionen oder 15,3 % ist beachtlich. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote liegt bei 8,1 %; die alten Bundesländer weisen 6,7 % und die neuen Bundesländer 13,7 %

Alle Menschen Sinn und Mut
Geht auf Ehre, Gold und Gut;
Und wenn sie's haben und erwerben,
Legen sie sich hin und sterben.

Altomünster/Obb.

aus. Die Nachfrage nach gut ausgebildeten Spezialisten steigt, während sich der harte Kern der Langzeitarbeitslosen – oft geringer qualifizierte Menschen – nur sehr schwer abbaut. Erfreulich dabei aber ist, dass inzwischen auch wieder ältere Menschen eine gute Beschäftigungschance haben.

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte wuchsen auf ca. € 1.520 Milliarden oder 1,6 %, während die Konsumausgaben in jeweiligen Preisen berechnet mit 1,4 % hinter dem Anstieg der verfügbaren Einkommen blieben. Dementsprechend kletterte die Sparquote auf 10,8 %. Die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter stiegen um 1,3 %, die durchschnittlichen Nettolöhne und -gehälter um 0,5 %.

Was die Einführung eines flächendeckenden Mindestlohnes anbetrifft, gehen Fachleute davon aus, dass dies die Schwarzarbeit in Deutschland um 10 – 15 Milliarden Euro steigen lassen würde. Bereits heute schon beträgt das Gesamtvolumen der Schattenwirtschaft nach vorsichtigen Berechnungen ca. 15 % des Bruttoinlandsproduktes von ca. 2,4 Billionen Euro.

Die Mehrwertsteueranhebung um 3 %-Punkte hat die Steuermoral deutlich verschlechtert. Allein durch das Anheben der Verdienstgrenze für Minijobs von € 400,00 auf € 500,00, sowie der privaten Haushaltshilfen von € 500,00 auf € 1.000,00 monatlich mit geringer



Helmut Sinn, Geschäftsführer

Sozialabgabenpflicht würden Schwarzarbeiten mit einem Volumen von ca. 6 Milliarden Euro wieder offiziell ausgeführt.

Die positive wirtschaftliche Grundstimmung hat den Wirtschaftsbereich der Gewerbeimmobilie, nicht jedoch den der Wohnimmobilie, erreicht. Die Abschaffung der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung auf Wohnimmobilien zum 1. Januar 2007 hat – auch wegen des so genannten „Vorzieheffektes“ – bei den Baugenehmigungen drastische Einbussen ergeben. Dass dies zwangsläufig zu gravierenden Problemen hinsichtlich der Wohnungsversorgung in den so genannten Wachstumsregionen der Republik führen wird, ist schon heute abzusehen.

Auf der Basis der vorgenannten Rahmenbedingungen hat die Ge-



Sigbert Vogt, Geschäftsführer

sellschaft ihr unternehmerisches Handeln und speziell ihre Bautätigkeit wie folgt ausgerichtet:

Die Gesellschaft hat die bautechnisch anspruchsvolle denkmalgeschützte Sanierung des Gebäudes Kornmarkt 2 mit An- und Zwischenbau termingerecht Mitte des Berichtsjahres fertig gestellt. Das Projekt ergänzt die bestehende Wetzlarer Museumslandschaft in der Oberstadt und dient der Zurschaustellung von Produkten der optischen und feinmechanischen Industrie, es wird kurz „Viseum“ genannt.

Der nachkriegsbedingte Einfachst-Schlichtbau hat auch bei der Gesellschaft inzwischen seine Schuldigkeit getan. Die Bausubstanz schließt wirtschaftlich eine energetische Sanierung aus und muss deshalb abgerissen werden.



Fachwerkhäuser am Kornmarkt: Zur goldenen Sonne (links)

Mit dem Bau eines Passivhauses betritt die Gesellschaft Neuland. Das freifinanzierte Mehrfamilien-Passivhaus hat sieben Wohnungen, die alle nach Süden ausgerichtet sind. Es wird in der Mitte des Geschäftsjahres 2008 fertig gestellt sein.

Wichtigster Bestandteil der Modernisierung unserer in die Jahre gekommenen Wohngebäude ist schon seit mehr als einem Jahrzehnt die energetische Sanierung. Fakt ist inzwischen, dass die in früheren Jahren erzielten Energieeinsparinvestitionen aufgefrischt werden durch die exzessiven Energiepreiserhöhungen. Ein Herumdoktern mit energetischen Einzelmaßnahmen wird der mittel- und langfristigen Situation auf dem Energiepreismarkt nicht mehr gerecht. Das Gesamtkonzept erfordert, dass zukünftig der Baukörper umfassend wärmege-dämmt eingepackt und ein gere-

gelter Luftaustausch vorgesehen wird.

Neben einer moderaten Bautätigkeit konnten die weiteren Unternehmensziele wie folgt erreicht werden:

- 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 entsprach dem Vorjahresstand. Die Bewerberzahlen liegen trotz der höheren Mietpreise gegenüber unseren Mitbewerbern erfreulich hoch.
- Die Bestandspflege und Wohnquartiergestaltung wurden auf hohem Niveau weitergeführt und weitgehend mit Eigenkapital finanziert.
- Zur weiteren Reduzierung der Primärenergie und zur Stabilisierung der Heizkosten wurden weitere Häuser gedämmt sowie neue Heizungsanlagen (Brennwerttechnik) eingebaut. Die deutlichen Materialpreissteigerungen konnten von den Lieferanten – aufgrund der hohen Energiepreise – problemlos eingefordert werden.
- In der Wohnungseigentumsverwaltung konnten alle Gemeinschaften durch eine kompetente Betreuung gehalten werden.
- Das Versicherungswesen wurde sachgerecht bearbeitet. Der Sachversicherungsbestand wurde nach einem Ausschreibungsverfahren nunmehr zum 1. Januar 2008 einem Versicherungsinstitut übertragen.
- Die Optimierung der Liquiditätssteuerung im Rahmen der

Dis Haus stet in Gottes Hant
Gott behudt es fur Feur ud hitzigen Brant
zur Sonen ist es genant

Kornmarkt, Wetzlar

Geschäftsprozesse lief wiederum planmäßig. Die Anpassung der Darlehensfälligkeiten an die Cashflow-Entwicklung – auch zur weiteren Zinsoptimierung – 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 Behinderte und so genannte „Ein-Euro-Kräfte“ werden gezielt eingesetzt.
- Das Jahresergebnis schließt mit einem Bilanzgewinn ab und liegt damit in der guten Kontinuität der Vorjahre. Der Gesellschaft wird es wiederum möglich sein, ihren Gesellschaftern eine ange-

messene Dividende von 4 % zu zahlen.

- Die Gesellschaft ist großer Nachfrager nach Handwerksleistungen im Wetzlarer Raum und sichert mit ihren Baumaßnahmen in der Sanierung, im Neubau und mit der Modernisierung viele Arbeitsplätze.

Der Gesellschaft ist es im Berichtsjahr 2007 wiederum gelungen, ihre gute Marktposition im Wettbewerb auf dem mittelhessischen Wohnungsmarkt weiter zu sichern. Risikobehaftete Geschäfte wurden und werden nicht eingegangen, so dass das Jahresergebnis in der Kontinuität der Vorjahre liegt und unsere Erwartungen voll erfüllt hat. Wie es schon gute 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 gestalten den Wandel durch das Entwickeln frühzeitiger Strategien auf künftige Veränderungen des regionalen Wohn- und Immobilienmarktes. Wir bauen unsere Kompetenzen weiter aus, um unsere gute Marktposition in den Bereichen Wirtschaftlichkeit, Bau- und Wohnqualität, Soziales und Umwelt zu stärken. Wir sind für Neues aufgeschlossen, wenn es dem Nutzen der Gesellschaft dient und damit die Lebensqualität unserer Kunden fördert, die bei uns zu Hause sind.

Über die Lage der Gesellschaft informieren wir Sie in diesem Geschäftsbericht für das Wirtschaftsjahr 2007 wiederum umfassend und korrekt. Er zeigt Ihnen, was wir geleistet und bewegt haben und wo wir auch in Zukunft unsere Marktchancen sehen.

Abschließend danken wir all jenen, die unseren Weg begleiten und die Gesellschaft unterstützen.

Den interessierten Leser verweisen wir in eigener Sache noch auf die letzten Seiten des Geschäftsberichtes.

Mit den besten Grüßen



Helmut Sinn



Sigbert Vogt



*Kompetent und entscheidungsfreudig:
Aufsichtsrat und Geschäftsführung – ein Team mit unterschiedlichen Aufgaben*

31. März 2008

Wohnungswirtschaftlicher Überblick

Auf dem deutschen Immobilienmarkt setzte sich im Berichtsjahr der Höhenflug fort. Insgesamt flossen ca. 100 Milliarden Euro in den Markt, davon wiederum ca. 15 Milliarden Euro in die Wohnungsbestände. In- und ausländische Investoren sehen den deutschen Wohnungsmarkt als so genannten „schlafenden Riesen“ mit einem großen „Potential an Rentabilitätssteigerungen“. Die Mieten sind relativ niedrig und auf der Passiv-Seite der Bilanzen kann intelligentes Finanzmanagement gute Erträge generieren.

In den Jahren 1999 bis 2006 wurden nach Erhebungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. 1,4 Mio. Wohnungen im Rahmen von 20 Wohnungstransaktionen gehandelt. Dort, wo kommunale Wohnungsbestände betroffen sind, ist die Diskussion des Für und Wider eines Verkaufes in den seltensten Fällen von Sachlichkeit und Fachwissen geprägt. Je nach Lagerzugehörigkeit wird mit den Mieterängsten gespielt, die Rettung der kommunalen Haushalte versprochen oder Heuschreckenszenarien heraufbeschworen.

Erste Untersuchungen der Auswirkungen von Wohnungsverkäu-

fen haben gezeigt, dass nur in Einzelfällen die internationalen Investoren die Strategie der kurzfristigen Gewinnmaximierung verfolgten, d. h. die stillen Reserven zu heben, das Eigenkapital weitgehend herauszuziehen, die Mieten nachhaltig zu erhöhen und die Instandhaltung und Modernisierung auf niedrigstem Niveau zu fahren. Die Mehrzahl der Investoren jedoch hat erkannt, dass die Vernachlässigung der Bestandspflege die Vermietungschancen im Wettbewerb verringert und damit letztendlich auch den Unternehmenswert.

Über Jahrzehnte hinweg profitierte der deutsche Wohnungsmarkt vom Mangel, von Steuervorteilen und Inflationsschüben. Die Zeiten sind vorbei seit dem die Wohnungsmärkte erodieren, das heißt regionale Wohnungsleerstände den Wohnungsmarkt von der Produktionswirtschaft in die Absatzwirtschaft treiben und Rückbau kein Fremdwort mehr ist. Fast die Hälfte aller Wohngebäude in Deutschland ist zwischen 30 und 60 Jahre alt. Hohe Sanierungskosten – insbesondere energetische – sind notwendig, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Die bisher durchschnittlich investierten Instandhaltungsaufwendungen von ca. € 15,00/m² Wohnfläche müssen verdoppelt werden, um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei reicht aber eine Nettokaltmiete von ca. € 4,40/m² Wohnfläche nicht, um den notwendigen Deckungsbeitrag zu erzielen. Der Angebots-

druck auf dem Wohnungsmarkt wird regional den Wettbewerb weiter verschärfen, so dass nur gut geführte Unternehmen Leerstand vermeiden und eine angemessene Rendite erzielen können.

Im Jahre 2007 wurde in Deutschland der Bau von 182.300 Wohnungen genehmigt. Das waren 26,3 % oder 65.200 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den genehmigten Wohnungen waren 157.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (-27,4 % gegenüber 2006). Der Rückgang von Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-34,7 % beziehungsweise -36,8 %) ist dabei deutlich höher ausgefallen als die Abnahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-12,2 %). Die Ursache für die drastischen Rückgänge dürfte insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage liegen.

Der demographische Wandel in Deutschland ist seit mehr als drei Jahrzehnten in vollem Gange; auf jede Generation folgt eine kleinere Generation: Es sterben mehr Menschen als geboren werden. Die Wanderungsgewinne reichen nicht mehr aus, deshalb geht die Bevölkerung seit dem Jahre 2003 kontinuierlich zurück. Das Statistische Bundesamt weist den Stand der Bevölkerung in Deutschland zum Ende des Jahres 2006 mit ca. 82,4 Mio. Einwohnern aus.

Mit dem fortschreitenden Alter der „Baby-Boomer“, der geburtenstarken Jahrgänge in den 1960er

Jung gebogen,
alt wohlerzogen.

Burgdorf, 1598



Attraktives Wohnen: Die besondere Wohnungseigentumsanlage – Deutschherrenberg 1 a – 1 i

Jahren, folgten weniger geburtenstarke Jahrgänge, so dass die Bevölkerung – dank der zunehmenden Lebenserwartung der Hochbetagten – noch stärker altert.

Die Schrumpfung der Bevölkerung führt zu kleineren Haushalten, wobei dies nicht zwangsläufig zu einer geringeren Haushaltsanzahl führt.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels betreffen verschiedene Lebensbereiche, wie das Bildungswesen ab der Vorschule, die Zahl und Struktur der Erwerbspersonen sowie den Gesundheits- und Pflegesektor.

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten geht auch in den nächsten Jahren weiter und vollzieht sich in sämtlichen Bundesländern. Dies zeigt die Haushaltsvorausberechnung 2007 des Statistischen Bundesamtes, die Er-

gebnisse für die Bundesländer bis zum Jahr 2020 umfasst. In den westlichen Flächenländern sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2007 bis 2020 voraussichtlich von 2,13 auf 2,02, in den neuen Ländern von 2 auf 1,9 und in den Stadtstaaten von 1,8 auf 1,72 Personen je Haushalt.

Ende des Jahres 2006 betrug die Einwohnerzahl im Land Hessen knapp 6,1 Mio. Menschen; im Jahre 2025 werden es voraussichtlich nur noch ca. 5,9 Mio. sein, was einem Rückgang von 3,1 % entspricht. Mittel- und Nordhessen werden in dem genannten Zeitraum zwischen 5 % bis maximal 18 % (Werra-Meißner-Kreis) an Einwohnern verlieren. Der Lahn-Dill-Kreis wird von ca. 260.000 Bewohnern um 7,4 % auf voraussichtlich 240.000 Bewohner abnehmen. In Südhessen

dagegen wird die Bevölkerung leicht wachsen, insbesondere in Offenbach, Darmstadt, Wiesbaden und Frankfurt, im Schnitt etwa 2 %.

Ursächlich dafür ist zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. mehr Sterbefälle als Geburten sowie mehr Weg- als Zuzug. Die hessische Bevölkerung wird auch älter, d. h. im Jahre 2025 werden ca. 23 % oder knapp 1,5 Mio. Hessen älter als 65 Jahre sein. Damit steigt auch das Durchschnittsalter um rund 10 % auf 46,6 Jahre. Die durchschnittlich älteste Bevölkerung wird dann im Werra-Meißner-Kreis mit 50,1 Jahren leben.

Bericht der Geschäftsführung

Neubau eines Passivhauses

Niedergirmes: Waldgirmeser Straße 24

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben am 31.07.2007 mit einem ersten „Spatenstich“ in der Waldgirmeser Straße 24 ein bedeutsames, ein zukunftsweisendes Bauvorhaben auf den Weg gebracht.

Die Gesellschaft baut als erstes Wohnungsunternehmen in Mittelhessen ein Passivhaus im Mehrfamilienhausstandard. Nachdem die stetige Verteuerung der Primärenergie bei immer knapper werdenden Ressourcen und steigender Weltnachfrage ein Faktum ist, war die Entscheidung, ob Niedrigenergiehaus (ca. 7 Liter Heizöl/m² Wohnfläche) oder Passivhaus (ca. 1,5 Liter Heizöl/m² Wohnfläche) recht schnell zu Gunsten des Passivhauses gefallen.

Bevor es jedoch soweit kommen konnte, war der Abbruch zweier ehemals städtischer Einfachsthäuser – errichtet Anfang der 50er-Jahre des letzten Jahrhunderts – notwendig. Abgerissen wurden die Häuser Waldgirmeser Straße 24 und 22. Auf dem freigemachten Grundstück entsteht nunmehr ein so genanntes Passivhaus mit sieben Mietwohnungen. Ein zweites wird folgen, wenn das erste zu vertretbaren Mietpreisen auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt platziert werden konnte.

Was ist ein Passivhaus? Ein Passivhaus ist ein Gebäude, in dem die thermische Behaglichkeit allein durch Nachheizen oder Nachkühlen des Frischluftvolumenstroms, der für ausreichende Luftqualität erforderlich ist, gewährleistet werden kann – ohne dazu zusätzlich Umluft zu verwenden.

Ein Passivhaus ist so gut wärmedämmend, dass es keine Heizungsanlage im herkömmlichen Sinn benötigt. Der Heizenergiebedarf wird zu großen Teilen aus Wärmegegewinn durch die Sonneneinstrahlung sowie die Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt. Der verbleibende Heizenergiebedarf kann durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zuluftnachheizung erfolgen. Das Ergebnis ist ein hoher Wohn-

komfort gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch. Eine Heizanlage wird nur noch zur Bereitstellung des Warmwassers benötigt.

Der Schwerpunkt bei der Energieeinsparung im Passivhaus ist die Reduzierung der Energieverluste durch Transmission und Lüftung. Dies wird erreicht durch eine gute Wärmedämmung aller Umfassungsflächen (Dach, Kellerwände, Fundamente, Fenster), eine weitgehend dichte Gebäudehülle und eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Vor allem muss darauf geachtet werden, dass keine Wärmebrücken und Undichtheiten entstehen. Dies gilt auch für die Anschlüsse. Eine kompakte Bauweise hilft, ein günstiges Verhältnis von Volumen zur Oberfläche zu erreichen. Die Fenster werden bei mitteleuropäischen Passivhäusern dreifach verglast, haben selektive Schichten zu jedem Scheibenzwischenraum und sind mit dem Edelgas Argon (selten auch Krypton) gefüllt. Obwohl derartige Fenster immer einen schlechteren Wärmedämmwert aufweisen als gut wärmedämmte Wände, sorgt doch ein wenig verschattetes Südfenster dieser Qualität durch solaren Energiegewinn im Winter für eine positive Energiebilanz.

Eingeleitet wurde die Baumaßnahme mit dem Einbau der Tragschicht aus Glasschaumschotter, verbunden mit Entwässerungskanalarbeiten und dem Herstellen der bodenseitigen Dämmung der



*Anspruchsvolles energetisches
Planungskonzept: Geschäftsführer
Helmut Sinn freut sich über die
Grundsteinlegung des ersten
Passivhauses der Gesellschaft*

Bodenplatte. Im Anschluss daran konnte zügig mit der Errichtung des Rohbaues begonnen werden. Das Mauerwerk des Gebäudes besteht aus 41,5 cm starken Poretonsteinen, die mit dem Dämmmaterial Perlitt ausgefüllt sind. Die Außenwände erhalten eine Vorsatzschale mit einer Wärmedämm-

beinahe luftdicht verschlossenen Rohbau.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus sieben Wohnungen. Die vermietbare Wohnfläche beträgt voraussichtlich insgesamt 489,46 m². Im Erdgeschoss und

1. Obergeschoss werden jeweils zwei Wohnungen mit ca. 69,5 m² geschaffen. Im Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss vorgesehen ist, werden zwei kleinere Wohnungen mit jeweils ca. 58,9 m² Wohnfläche integriert.

Im Gartengeschoss wird mit ca. 93,6 m² die größte Wohnung entstehen. Erd- und Gartengeschoss werden behindertengerecht anfahrbar sein. Der berechnete Jahresenergieverbrauch liegt bei ca. 14.000 kWh/a und damit bei jährlichen Gesamtkosten von ca.

„Das Geheimnis der Freiheit ist Mut“: Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Architekt Birger Rohrbach geben den Startschuss für das „Hightech-Haus“.

€ 1.000,00 für sieben Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass die Baufertigstellung und damit der Bezug der Wohnungen zum 1. August 2008 erfolgen kann. Die Akquisition für die Vermietung wird im März/April 2008 beginnen. Mit einem „Tag der offenen Tür“ wird im zweiten Quartal 2008 interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Funktionsweise eines Passivhauses näher gebracht. Als städtisches Wohnungsunternehmen setzen wir mit diesem Leuchtturmprojekt ein Zeichen für zukunftsweisendes Bauen und damit nachhaltiger Energieeinsparung.

Puristische Architektur mit höchstem Komfort: Sonnenorientiert für energieoptimiertes Bauen – Waldgirmeser Straße 24

stärke von 6 cm, so dass die Außenwandstärke des Gebäudes mit Putz bei ca. 50 cm liegt. Das Dach hat eine 20 cm starke Zwischensparrendämmung und eine weitere Aufdachdämmung von 15 cm, so dass ein „Wärmepaket“ von 35 cm das Haus von oben gegen Kälte und Wärme bestens schützt. Mit dem Einbau der hochwärmegeprägten Passivhausfenster zum Jahresende 2007 konnte der Rohbau geschlossen werden. Schon jetzt im Winter herrschen angenehme Temperaturen in diesem

Wenn nicht jetzt, wann dann?: Mitarbeiter der WWG freuen sich auf die Umsetzung des Projektes.



Das Gebäude Kornmarkt 2 . . .

Im oberen Bereich der Altstadt Wetzlars – im direkten Anschluss an das älteste Siedlungszentrum der Stadt um den Domplatz herum – befindet sich der Kornmarkt. Neben dem Eisenmarkt war der Kornmarkt der größte Marktplatz innerhalb der alten Stadtmauer. Er ist die platzartige Erweiterung der so genannten „Hohen Straße“ von Köln nach Frankfurt, die im Mittelalter über die Lahnbrücke und die Schmiedgasse den Kornmarkt erreichte und von dort weiter über die Obertorstraße wieder aus der Altstadt herausführte.

Vermutlich gehörten die beiden Marktplätze, der Eisenmarkt und der Kornmarkt, zusammen. Die südliche Baufluchtlinie der Häuserzeile lässt dies annehmen. Auf der nördlichen dem Domplatz zugewandten Bauzeile am oberen Kornmarkt steht das ehemalige Haus „Spiegel“ mit der Hausnummer „Kornmarkt 2“. Schon im frühen Mittelalter – im Jahre 1338 – wurde das Haus nachgewiesen, das spätestens beim Großbrand im Jahre 1687 Opfer der Flammen wurde und untergegangen ist.



Um das Jahr 1700 wurde der noch heute bestehende dreigeschossige, traufständige, verputzte Fachwerkbau errichtet. Das große siebenachsige Gebäude mit seinem verschieften Satteldach, breitem Zwerchhaus unter einem Dreiecksgiebel, wurde im 18. und frühen 19. Jahrhundert von verschiedenen Mitgliedern des Reichskammergerichts bewohnt.

Seit 1811 war es im Besitz einer Wetzlarer Familie, die es 1892 an den evangelischen Gesellenverein verkaufte, der dort eine Herberge für wandernde Gesellen einrichtete.

Im selben Jahr wurde das Gebäude in weiten Teilen umgebaut.



Der neue „Eye-Catcher“: „Viseum“ und „Kaiser im Viseum“ laden zum Verweilen am Kornmarkt 2 ein



„Alt“ und „Neu“ – kein Widerspruch: Der Deutschordenshof mit neuem Entree zur Wetzlarer Museumslandschaft

In der Gebäudemitte entstand ein eingezogener Eingang, der mit einem Torbogen in Zweitverwendung versehen wurde. Der Bereich links des Bogens wurde im Zuge dieser Umbauten teilweise neu aufgemauert. Bis 1961, als es an die Stadt Wetzlar übergang, war das im Zweiten Weltkrieg beschädigte Gebäude im Besitz der Evangelischen Kirche. Noch heute prägt die mehrfach gestaffelte Putzfassade den nordöstlichen Teil des Kornmarktes.



Aus alten Zeichnungen: Das repräsentative Gebäude Kornmarkt 2 (ganz links)

Da lass dich ruhig nieder: Kornmarkt 2 (links)

... und seine Sanierung

Die Stadt Wetzlar, Hauptgesellschafter der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, hat im Herbst 2003 die Geschäftsführung gebeten, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Da das Gebäude unmittelbar an die schon bestehende „Wetzlarer Museumslandschaft“ mit Stadt- und Industriemuseum sowie Lottehaus im Deutschordenshof angrenzt, war ein Sanierungskonzept mit anschließender Nutzung recht schnell gefunden. Gemeinsam mit der im Wetzlarer Raum ansässigen optischen und feinmechanischen Industrie soll ein Haus der Präsentation geschaffen werden, das Spitzentechnik erleb-, sicht- und greifbar werden lässt.

Im Sommer des Jahres 2005 übernahm die Gesellschaft das bebaute Grundstück Kornmarkt 2 im Rahmen eines Erbbaurechtes von der Stadt Wetzlar für 30 Jahre. Die WWG verpflichtete sich im Rahmen eines Modernisierungsvertrages, das Gebäude denkmal-

schutzgerecht zu sanieren und mit einem Neubauteil die Verbindung zu der bereits bestehenden „Wetzlarer Museumslandschaft“ zu schaffen. Im Erdgeschoss sollte eine Gaststätte integriert werden.

In insgesamt zweijähriger Sanierungszeit verwirklichte die Gesellschaft das anspruchsvolle Bauprojekt wie geplant zum 30. Juni 2007. Gemeinsam mit dem gleichfalls um- und neu gestalteten Deutschordenshof, im Volksmund Lottehof genannt, konnte das Vorhaben im Herbst 2007 der Stadt Wetzlar für die neue Nutzung übergeben werden.

Ein Bild, das inzwischen der Vergangenheit angehört: Blick vom Deutschordenshof auf das sanierungsbedürftige Gebäude Kornmarkt 2 (Bild 1)

Das Innenleben eines jahrhundertalten Gebäudes: Unterschiedliche Baumaterialien zeugen davon (Bild 2)

Der Blick in Nachbars Hinterhof verschweindet: Ein neuer Eingangsbereich für die Museen entsteht (Bild 3)

Wer feste arbeitet, soll auch Feste feiern: Eine schöpferische Pause gönnen sich die Baubeteiligten (Bild 4)



Altes Balkenwerk wird freigelegt:
Ein Eldorado für Pilze, Schwämme und Insekten



1



2



3



4

Das Nutzungskonzept

Wer den Deutschordenshof in der Oberstadt von Wetzlar, unweit des Domes, von der Lottestraße her betritt, hat Zugang zu Wetzlars Museumslandschaft. Von links geht der Blick über das schmale, altherwürdige Lottehaus zu dem in Naturstein (Diabas) gebauten Industriemuseum, der früheren Zehntscheune des Deutschen Ordens, und weiter zum imposanten Stadtmuseum.

Es stockt der Blick, Neues, Anderes, Modernes wird sichtbar. Schnell wird dem Besucher klar:

hier verbindet ein Glastrakt mit quer gestellten Baguettstangen das Stadtmuseum mit dem alten, jetzt sanierten Gebäude Kornmarkt 2. Die Einen sprechen von einer städtebaulichen Provokation, die Anderen von einem gelungenen Werk, das mit hoher Qualität Altes mit Neuem verbindet, von einer Lösung, die jede historisierende Wirkung vermeidet.

Der „Glaskasten“ ist das neue Entrée der Museen und auch des „Viseum“, so der Name der neuen Präsentationsräume im Kornmarkt 2. Der Verbindungs-



Der gläserne Verbindungsbau: Haupteingang für „Stadt- und Industriemuseum“ sowie für das neu geschaffene „Viseum“

unterschiedlichen Ebenen liegen und erst jetzt optimal erreichbar sind, vor allem auch behindertengerecht.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Kornmarkt 2 ist neu ein Museumsrestaurant eingerichtet worden. Der Zugang erfolgt sowohl über den Kornmarkt als auch vom Deutschordenshof her.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die Präsentationsräume für die Wetzlarer optische und feinmechanische Industrie, während das Dachgeschoss als Depot der städtischen Sammlungen genutzt wird.



Ohne Fleiß kein Preis: GF Sigbert Vogt, OB Wolfram Dette, GF Helmut Sinn und Architekt Birger Rohrbach übergeben den neu geschaffenen Museumsbereich samt Gaststätte seiner neuen Bestimmung.



Viseum: Ein Ort, an dem optische Hightech-Phänomene erlebbar werden



Stilvoll: Die neue Gaststätte „Kaiser im Viseum“ vom Kornmarkt und Deutschordenshof her erreichbar

Der neu gestaltete „alte“ Deutschordenshof



Im Herbst 2006 beauftragte die Stadt Wetzlar die Gesellschaft – parallel zur Fertigstellung des Gebäudes Kornmarkt 2 – die Um- und Neugestaltung des Deutschordenshofes bis zum Herbst 2007 vorzunehmen. Die Zielvorgabe der Stadt Wetzlar und des Landesdenkmalamtes hieß, im barocken Innenhof ein „Lapidarium“ zu schaffen, in dem nicht nur die so genannte „Hochzeitslaube“ sondern auch „Spolien“ als Ausstellungsstücke ausgestellt werden könnten. Der alte, gepflasterte Bereich sollte zugleich denkmalrechtlich geschützt vergrößert werden, damit er in der Sommerzeit für Festspielveranstaltungen genutzt werden kann.

Das Stadt- und Industriemuseum beeindruckt mit Exponaten der mittelalterlichen und frühzeitlichen Stadtgeschichte sowie Zeugnissen der regionalen Industriekultur (Schwerindustrie, Bergbau, Optik und Feinmechanik).

Daneben präsentiert dieses Museum wertvolle Zeugnisse der Keltenzeit und gibt Einblicke in die

Kestner geb. Buff zur Erinnerung an das Jahr 1772, als Johann Wolfgang von Goethe hier oft zu Gast war. Er schrieb seine Wetzlarer Erlebnisse später im Briefroman „Die Leiden des jungen Werthers“ nieder, ein Werk der Weltliteratur mit Wetzlar als Schauplatz. Das ehemalige Deutschordenshaus wurde annähernd in jenem Zustand rekonstruiert, in dem Goethe es Ende des 18. Jahrhunderts vorfand.

Das Viseum ist ein Präsentationshaus, in dem Licht und Farbe das Ausstellungsthema sind. Die optischen und feinmechanischen Industrieunternehmen haben in den barocken Räumen zehn Bereiche geschaffen, in denen die physikalischen Grundlagen, aber auch Experimente zum Far-

Im Mittelpunkt der Wetzlarer Museumslandschaft: Der sanierte Deutschordenshof

Vor- und Frühgeschichte der Region.

Das Lottehaus dient als Gedenkstätte für Charlotte

bensinn und Erläuterungen zur Nanotechnologie dargestellt sind. Hinzu kommen die Bereiche Optik, Augenoptik, Mikroskopie, Teleskopie, Fotografie, Infrarottechnik und optische Sensoren.

Die Gesellschaft hat mit der Sanierung des Gebäudes Kornmarkt 2 sowie der Um- bzw. Neugestaltung des angrenzenden Lottehofes einen maßgeblichen Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet, der vor allem der Oberstadt um den Kornmarkt herum zugute kommt.



Die Hochzeitslaube an ihrem neuen Platz: Der Deutschordenshof mit Lapidarium



Stadtidylle verlangt besondere Gestaltung: ungewohnt und doch attraktiv präsentiert sich nun der alte „Lottehof“

Modernisierung und Instandhaltung

In Deutschland ist der Wohnungsbau im Berichtsjahr auf den niedrigsten Stand seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges gefallen. Das Institut für Städtebau Berlin geht davon aus, dass nur noch ca. 200.000 Wohnungen gebaut werden. Im Jahre 1995 waren es noch ca. 600.000 Wohnungen, im vergangenen Jahr 2006 lag die Zahl der Fertigstellungen bei ca. 250.000 Wohnungen; das sind nur noch drei Wohnungen je Tausend Einwohner.

In vielen Regionen Deutschlands ist der Mietwohnungsbau weg gebrochen. Wie das Statistische Bundesamt im September 2007 mitteilte, wurden in der ersten Jahreshälfte 2007 knapp 90.000 Wohnungen genehmigt; das sind ca. 40 % oder gut 53.000 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Der stärkste Einbruch lag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit knapp 50 %, während bei den Mehrfamilienhäusern nur ein Rückgang von knapp 18 % zu verzeichnen war. Ursächlich für den drastischen Rückgang dürfte nicht nur die Abschaffung der Eigenheimzulage sein sondern auch der Wegfall der degressiven Abschreibung auf Wohngebäude.

Damit wird die in Deutschland notwendige Reproduktionsrate an Neubauten von ca. 300.000 Wohnungen pro Jahr seit einigen Jahren schon nicht mehr erreicht. Ohne staatliche Förderung ergeben sich Mietpreise, die auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr durchsetz-

bar sind und deshalb wird die Neubautätigkeit noch weiter absinken.

Was gilt unter diesen Bedingungen für die Gesellschaft und deren Wohnungsbestand, bei dem knapp 70 % mehr als 40 Jahre alt ist, d. h. die Restnutzungszeit im Schnitt um die hälftige Lebensnutzungsdauer überschritten hat? Eine moderate Neubautätigkeit ist zwingend – auch wenn diese sich kurzfristig nicht rechnet –, um mittel- und langfristig die Gefährdung der Gesellschaft im schärfer werdenden Wettbewerb bei leicht rückläufiger Bevölkerung zu begrenzen.

Die immer knapper und teurer werdenden Energieträger wie Gas und Öl zwingen die Gesellschaften zu energetischen Investitionen, die sich in der Anfangsphase betriebswirtschaftlich nicht rechnen. Auf die Ausführungen zum Neubau

unseres Passivhauses wird verwiesen.

Noch viel wichtiger sind energetische Bestandsinvestitionen. Seit Jahren stellt sich die Gesellschaft der Frage der nachhaltigen Energieeinsparung in den Wohnungsbeständen, wobei allerdings – bedingt durch die drastischen Energiepreiserhöhungen und behördliche Auflagen – die Qualitätsstandards an ein energetisch zu sanierendes Wohnobjekt seit Jahren ständig steigen. Die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 über die Energieeinsparverordnung 2002 bis zur heutigen Fassung (Neubaustandard) ergab eine Erhöhung der Dämmstärken bei Außenwänden von 8 cm auf heute 14 cm, bei Dächern auf 20 cm und Kellerdecken von 10 cm. Unterschiedliche Ansichten gibt es bei der Frage, ob möglichst viel



*Im Wandel der Zeit: Seniorengerechte Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen
Drei Stämme 4 – 8*



Das Undenkbare denken: Ein Steg über den Garagen erlaubt den barrierefreien Zugang zu den Erdgeschoss-Wohnungen in Aßlar, Mietfeld 11 – 19

Dämmstoff aufgebracht werden soll oder etwas weniger, dann allerdings mit einer mechanischen Lüftungstechnik für Wärmerückgewinnung (Wärmetauscher) verbunden.

Bei der energetischen Bestandsmodernisierung setzt die Gesellschaft weniger auf Technik, da diese anfällig, wartungsaufwendig und relativ teuer ist (Betriebsstrom); konkret heißt dies, dass wir der hochwertigen Dämmung der Fassadenhülle absolute Priorität einräumen. Diese „passive Technik“, fachgerecht montiert, versieht nahezu ohne Verschleiß ihren Dienst und kommt ohne zusätzliche Energie aus.

Lüftungs- und Solaranlagen sowie andere innovative Heizformen sind technische Ausstattungen mit beweglichen Teilen, mit Elektro-

technik und ausgeklügelter Regelungstechnik. Hier kommt der dauerhafte Bedarf an Wartung, der Verschleiß von Motoren, Pumpen und anderen Aggregaten hinzu, was die Instandhaltungs- und Betriebskosten in die Höhe treibt und deshalb für die Gesellschaft uninteressant ist. Abgerundet wird das Konzept der energetischen Bestandsmodernisierung durch den Einbau hochwertiger Passivhaus-Standardfenster mit gedämmten Profilen und Dreifachverglasung.

Unsere Kunden wissen unsere energetische Modernisierung zu schätzen und sind deshalb bereit, einen höheren Nettomietpreis zu bezahlen, auch wenn wir dabei zunächst keine Vollkostendeckung erreichen.

Bei der energetischen Sanierung der Wohnanlagen wird im Rah-

men unseres ganzheitlichen Unternehmenskonzeptes jeweils geprüft, inwieweit hinsichtlich der Topographie der Gebäude und ihrer Treppenhäuser für die Erdgeschosswohnungen rollstuhlgerechte Zugänge geschaffen werden können. Mit dieser bautechnischen Maßnahme reagiert die Gesellschaft auf zukünftige Markterfordernisse hinsichtlich einer immer älter werdenden Mietergeneration.

Wohnquartier- und damit Stadtgestaltung hat auch weiterhin bei der Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Im harten Wettbewerb hat der Kunde heute bei der Wohnungssuche eine gute Auswahlmöglichkeit und entscheidet nicht nur rational sondern auch emotional. Und hierzu gehört insbesondere, dass ein attraktives Wohnquartier über ein entsprechendes Umfeld verfügt.

Als überwiegend städtische Gesellschaft sehen wir hierin eine besondere Verpflichtung gegenüber dem Hauptgesellschafter, vor allem aber gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 wurden die umfassenden energetischen Modernisierungen und Umgestaltungen der Liegenschaftsbereiche Lampertsgraben 11 – 15, Mietfeld 11 – 19 und Berliner Ring 38 – 46 weitgehend fertig gestellt. Nun bilden diese attraktiven Anlagen ein „wohnliches“ und gepflegtes Umfeld, eine Bereicherung für die Städte Wetzlar und Aßlar.

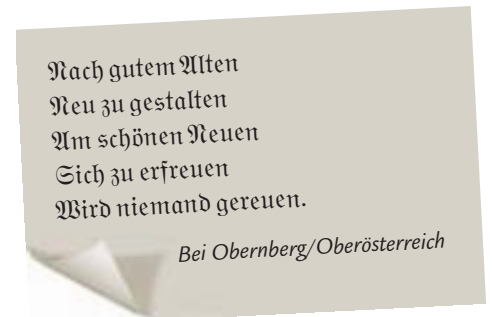
Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr insgesamt € 7,26 Mio. in die Bestandspflege investiert, das sind bei einer vermieteten Nutzfläche von 176.275 m² insgesamt

€ 41,19 pro Quadratmeter. Hierin enthalten sind die verrechneten Personalkosten unseres Regiebetriebes in Höhe von ca. € 0,48 Mio. Die schon hohe Anzahl von

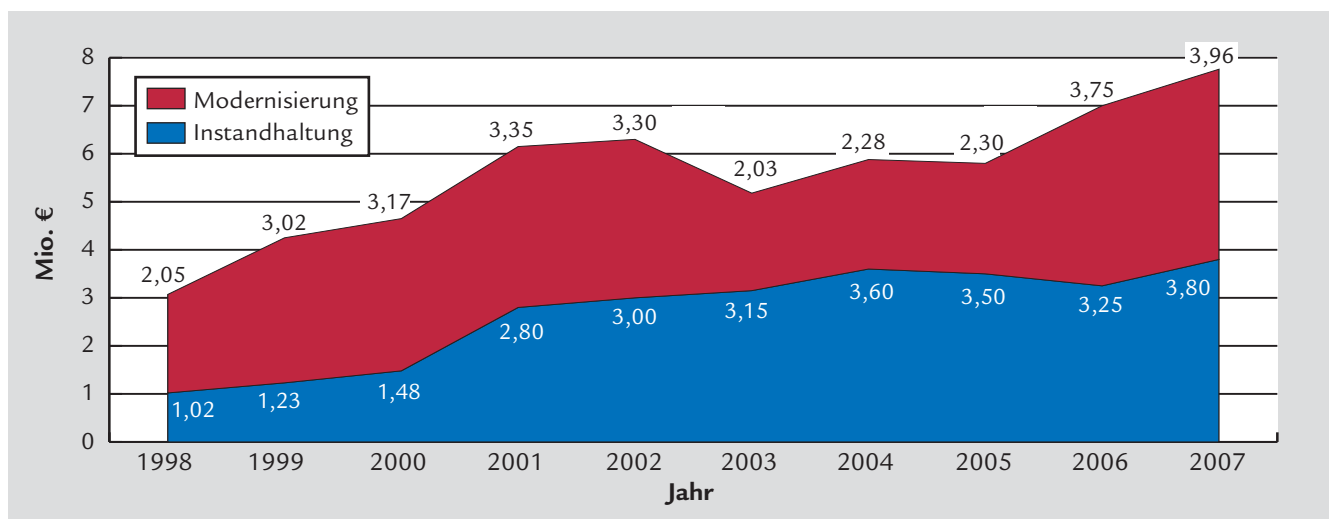
ca. 500 Wohnungsvoll- und Teilmodernisierungen sowie Wohnungsinstandhaltungen bei den Mieterwechseln setzte sich auch in diesem Jahr in vergleichbarer Höhe zum Vorjahr fort.

Kosten der Instandhaltung und Modernisierung

	Instandhaltungskosten Mio. EUR	Modernisierungskosten*) Mio. EUR	Gesamtinvestitionen Mio. EUR
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	3,25	3,75	7,00
2007	3,30	3,96	7,26
Gesamt	26,33	29,21	55,54



*) Großbaumaßnahmen



Dalheim: Berliner Ring 38-46 (30 Wohnungen)

Die Wohnanlage mit 5 Hauseingängen stellte im abgelaufenen Geschäftsjahr unser größtes und umfangreichstes Sanierungsvorhaben dar. Die grundlegende Modernisierung der Gebäude aus den siebziger Jahren war dringend notwendig geworden. Nach der Modernisierungsankündigung erläuterten wir in einer Mieterversammlung das Projekt und die Arbeitsabläufe. Die grundlegende energetische Modernisierung der Außenfassaden mit Fassadendämmung, Dachbodendämmung, Kellerdeckendämmung und der Neuerrichtung von Aluminiumfertigteilbalkonen wurde mit dem Austausch der alten Fenster einschließlich der Rollladenkästen abgerundet. Für die vorgesehenen gedämmten Rollladenkästen mussten in den Räumen die alten Kästen herausgestemmt und anschließend die neuen eingeputzt werden. Hierdurch konnte eine wärmebrückenfreie, dem Stand der Technik entsprechende Gebäudehülle sichergestellt werden. Ergänzend zu diesem Maßnahmenpaket wurde die alte Ölheizung ausgebaut und durch eine moderne Gasbrennwertzentralheizung ersetzt. In diesem Zusammenhang wurden auch alle Heizkörper erneuert und gleichzeitig sämtliche Heizkörpernischen geschlossen. Alle Bäder wurden modernisiert, die dezentrale Warmwasserbereitung zu-



Neuer Look wahrlich nicht zum Null-Tarif: Energetische Vollsanierung bietet höchsten Wohnkomfort und senkt dazu nachhaltig die Heizkosten – Berliner Ring 38 – 46

rückgebaut. Dabei konnten gleichzeitig die Grundrisse der Wohnungen wesentlich verbessert werden. Während der Bauzeit standen den Mieterinnen und Mietern Sanitär- und Duschcontainer zur Verfügung. Teilweise mussten Möbel aus den Wohnräumen und Küchen durch eine Fachfirma zwischengelagert werden. In den Küchen wurden neue Steig- und Verteilungsleitungen eingezogen und die Fliesen Spiegel und Böden ausgetauscht. Die intensive Betreuung der Mieterinnen und Mieter, sowie die Koordination der vielen Handwerksfirmen wickelte die technische Bauleitung reibungslos ab. Alle Mietparteien sind mit ihren „neuen“ Wohnungen trotz der erheblichen Beeinträchtigungen während der Bauzeit sehr zufrieden. Abschließend wurden die Treppenhäuser gestrichen. Im Jahr 2008 werden die Außenanlagen so neu gestaltet,

dass alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar sind. In diesem Geschäftsjahr wurden ca. € 1,81 Mio. investiert. Die Maßnahmen wurden aus dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm mit einem Darlehen in Höhe von T€ 770 gefördert.

Dalheim: Lampertsgraben 11 – 15 (24 Wohnungen)

In diesem Geschäftsjahr wurden die Außenanlagen komplett neu gestaltet und die im Jahr 2006 begonnenen energetischen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind nun barrierefrei über die Terrassen erreichbar. Weiterhin wurden die Treppenhäuser neu gestaltet, Sprechanlagen eingebaut und die Kellerdeckendämmung fertig gestellt. Die Zugangswege und Stellplätze wurden erneuert. Im Herbst wurde eine umfassende Neubepflanzung vorgenommen. Die Kosten für diese Maßnahmen beliefen sich auf rd. T€ 310.



Neu angeständerte Balkone in südwestlicher Ausrichtung eröffnen neue Perspektiven des Wohnens: Im Winkel 21 – 25

**Westend:
Im Winkel 21 – 25
(30 Wohnungen)**

Die Umlegung der straßenseitigen Zugangsbereiche mit barrierefreien Zugängen zu den Erdgeschosswohnungen konnte planmäßig nach der Umsetzung der Mietparteien im September fertig gestellt werden. Anschließend wurden die Wohngebäude eingerüstet sowie der Fensteraustausch und die Dämmung der Außenhülle vorgenommen. Alle Fenster in diesen Häusern wurden durch Kunststofffenster mit Passivhaus-Standard (Spezialverglasung und gedämmte Profile) ersetzt, die Haustüren, Treppenhausverglasungen und Vordächer ausgetauscht. Die Häuser wurden mit einer neuen Sprechanlage ausgestattet, die zur Verbesserung der Sicherheit auch jeweils eine Sprechstelle vor der Wohnungstür aufweist. Zusätzlich wurden verstärkte und einbruchshemmende neue Wohnungsein-

gangstüren eingebaut. Es wurde eine neue Gasbrennwertheizungsanlage installiert. Die Balkone werden Anfang 2008 montiert. In diesem Zeitrahmen werden auch die Treppenhaussanierung und die Kellerdeckendämmung ausgeführt. Die Kosten für diese Baumaßnahmen belaufen sich auf rd. T€ 750. Die Maßnahmen wurden nach den Förderrichtlinien des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms durchgeführt und mit einem Darlehen in Höhe von T€ 510 gefördert.

**Westend:
Silhörer Aue 11 – 13
(18 Wohnungen)**

Die Aluminiumfertigteilbalkone sind im August 2007 aufgestellt worden. Die Balkone tragen zur nachhaltigen Wohnwertsteigerung bei und sind harmonisch in die Fassade eingefügt worden. Im Berichtsjahr wurden rd. T€ 90 aufgewendet.

**Dalheim:
Lampertsgraben 16 – 18
(12 Wohnungen)**

Aufgrund notwendiger zusätzlicher Arbeiten in der Liegenschaft Berliner Ring 38 – 46 musste dieses Bauvorhaben zurückgestellt werden. Das Objekt soll im Jahr 2009 mit einer energetischen Modernisierung gemäß KfW-Standard neu projektiert werden.

**Aßlar:
Mietfeld 11 – 19
(30 Wohnungen)**

Für die weitere Fortführung der Modernisierungsarbeiten aus dem Jahre 2006 wurden im Berichtsjahr folgende Gewerke durchgeführt: Installation der Fertigteilbalkone, Treppenhausmodernisierungen, Kellerdecken- und Dachbodendämmung. Bei der Planung der Außenanlagen wurde aufgrund der großen Nachfrage entschieden, 18 neue Garagen vor und hinter den Hauszeilen zu errichten. Die auf dem Grundstück vorhandenen alten Garagen aus den siebziger Jahren mussten ersetzt werden. Abschließend wurde im Herbst die Bepflanzung der Flächen fertig gestellt. Durch das Vorstellen neuer Garagen vor das Haus 11 – 13 ist es zusätzlich gelungen, den Hang auf der Westseite abzufangen und damit behindertengerechte Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen zu schaffen. Im Jahr 2007 wurden für alle Maßnahmen ca. T€ 540 investiert.

Aufzugsanlagenerneuerung

Die Erneuerungen der Antriebs- und Steuerungstechnik der Aufzugsanlagen im Berliner Ring 56, Schwalbengraben 1 - 3 und Hasenpfad 12 - 14 wurden fertig gestellt. Die Aufzüge entsprechen somit dem Stand der Technik, Fahrkomfort und Betriebssicherheit konnten wesentlich verbessert werden. Für diese Anlagen wurde im Berichtsjahr rd. T€ 120 aufgewendet.

Heizungsmodernisierung

In acht Liegenschaften wurden im Jahre 2007 die Heizungsanla-

gen erneuert. Die Arbeiten betrafen die Häuser Hans-Sachs-Str. 15 - 17, Taunusstr. 15 - 17, Taunusstr. 11 - 13, Uhlandstr. 10 - 12, Uhlandstr. 14 - 16, Uhlandstr. 15 - 17, Sturzkopf 9 - 11 und Berliner Ring 96 - 98. In allen Heizzentralen wurden Brennwertheizungen in Kaskadenschaltung eingebaut und die Abgasrohre erneuert.

Dabei konnte die Gesamtleistung der acht Anlagen von 1.774 kW um ca. 45 % auf 960 kW reduziert werden. Für die Heizungsmodernisierung mussten im Geschäftsjahr rd. T€ 240 aufgewendet werden.

Breitbandverkabelung

Die Erneuerung des gesamten Breitbandkabelnetzes in den Wohngebieten Aßlar und Dalheim ist 2007 begonnen worden. Es wurden 114 Wohnungen mit neuen Breitbandkabelanlagen versehen und an das bestehende Kabelnetz der Firma Unitymedia angeschlossen. Das neue Netz ist voll rückkanalfähig und für alle neuen Medienangebote vorbereitet. Mit dem neuen Kabelnetz können 50 aufbereitete Analogprogramme, 123 digitale Kanäle, Premiere, Kino auf Abruf, 40 Programme im digitalen Fremdsprachenpaket, 33 analoge Radioprogramme in bester Empfangsqualität und zusätzlich 45 digitale Au-

dioprogramme empfangen werden. Insgesamt wurden rd. T€ 40 investiert.

Instandhaltung

Die notwendigen Wohnungsvoll- bzw. -teilmodernisierungen bei Mieterwechseln sind im Geschäftsjahr 2007 gegenüber den Vorjahren auf gleich hohem Niveau geblieben. Das Investitionsvolumen für den Bereich der Voll-, Teil- und Badmodernisierungen betrug rd. € 2,71 Mio. Es war wieder festzustellen, dass Wohnungen von älteren und langjährigen Mietern nur nach aufwendigen Modernisierungen vermietbar sind, da hier während der langen Mietdauer oftmals keine grundlegenden Sanierungen möglich gewesen waren. Neben den Sanitär-, Fußboden- und Türenbereichen schlugen auch die Sanierungen der Elektro- und Sanitärinstallationen mit höheren Kosten zu Buche, da diese nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

In diesem Geschäftsjahr wurde zum vierten Mal die Sicherheitsbegehung der Häuser und Liegenschaften ausgeführt. Die Mitarbeiter der technischen Abteilung haben die Dokumentation aller relevanten Bauteile der Gebäude fortgeführt. Hinzu kommen die Baumkontrolle und die Sicherheitsbegehung der Spielplätze. Diese umfangreiche Kontrolle, ihre Dokumentation und die sofortige Schadensbehebung schützen die Ge-



*Hightech Heiz- und Lüftungszentrale:
Passivhaus, Waldgirmeser Straße 24*

sellschaft vor haftungsrechtlichen Risiken. Die Begehungen werden von eigenen – speziell geschulten – Mitarbeitern jährlich durchgeführt, um Baumängel an unseren Häusern – auch in „versteckten“ Bereichen – zu erkennen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Außenbereich wurden zahlreiche Zugangswege im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht ausgebaut und teilweise neu gepflastert.

Regiebetrieb

Was den speziellen Aufgabenbereich des Regiebetriebes anbelangt, so konnte der umfangreiche Kleininstandhaltungsbedarf mit dem Planansatz gut abgedeckt werden. Die so genannten Kleinreparaturen, d.h. Objektaustausch im Sanitärbereich, Elektro-Check, Rollläden- und Fensterinstandsetzung etc., werden durch die Hausmeister zuverlässig und zeitnah ausgeführt. Der notwendige Materialeinsatz für diese Arbeiten blieb im geplanten Kostenrahmen.

Wie jedes Jahr pflanzten unsere Mitarbeiter des Regiebetriebs im Frühjahr und im Herbst nicht nur viele Bäume und Sträucher, sondern es wurden auch Eingangsbereiche und Spielplatzbereiche neu angelegt. Die eigenen Regiemitarbeiter setzten Pflanzen im Wert von € 35.000,00. Die Aufwertung und Verschönerung der Außenanlagen erfordert eine fachkundige, intensive Pflege, die unsere Mitarbeiter im Gartenbereich kompetent



Vor Ort im Stadtquartier beim Kunden: (v. l.) Henry Schulz, Leiter Regiebetrieb, Stefan Volk, Stellvertreter und Betriebsrat

über das ganze Jahr hinweg abwickeln.

Durch den Einsatz von fünf Saisonkräften konnte die gesamte Pflege der Liegenschaften ohne Fremdfirmen durchgeführt werden. Auch wurden Sanierung und Neuanstrich der Garagen in Dalheim von einer Saisonkraft ausgeführt. Für die Saisonarbeit haben wir ältere Langzeitarbeitslose eingestellt und diesen so 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 spezielle Unterweisungen und Schulungen im Pflegebereich zur Erlangung zusätzlicher Qualifikationen durch.

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

Haus- und Wohnungsverwaltung

Das Kerngeschäft der Gesellschaft wird in der Haus- und Wohnungsverwaltung abgewickelt. Über 95 % der Gesamtleistung wird hier erbracht. Damit ist dieser Bereich im besonderen Focus der Geschäftsführung. Es reicht nicht, sich allein nur mit den nackten Zahlen von Kündigungen oder Neukunden der Gesellschaft vertraut zu machen. Viel wichtiger noch ist, wie sich die Verhältnisse in der Bundesrepublik allgemein und speziell vor unserer Tür hier in Mittelhessen entwickeln werden. Die Region befindet sich im Wandel. Die industriellen Arbeitsplätze werden immer mehr durch Dienstleistungsarbeitsplätze ersetzt. Wirtschaftliche Entwicklung und Globalisierung der Weltwirtschaft erfordern von den Arbeitnehmern hohe Flexibilität.

Familienstrukturen erodieren, die Singularisierung steigt nicht nur bei der älteren Generation durch Ableben eines Partners sondern auch die jungen Menschen tun sich mit Lebenspartnerschaften schwer. Die generationsübergreifende Fürsorge, die über Jahrhunderte hinweg Grundlage unserer Gesellschaftsordnung war und noch ist, wird immer mehr durch äußere Zwangsumstände in Frage gestellt. Hinzu kommt, dass der bisherige Lebensstandard unserer Kunden durch die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer stärker – auch durch explodierende Energiepreise – bedroht wird. Höhere Risiken und Gefahren – bedingt

durch die Schnelllebigkeit der international verflochtenen Weltwirtschaft – wirken nicht nur auf das Verhalten unserer Kunden und Geschäftspartner sondern selbstverständlich auch auf die Wohnungsunternehmen selbst.

Vor dem Hintergrund der demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen hier in Mittelhessen gilt es, bestehende und neue Quartiere so zu gestalten, dass sie den aktuellen Entwicklungen gerecht werden. Waren in den 1960er-Jahren Haushaltsstrukturen der Familie mit einem Kind oder zwei Kindern die bei Weitem dominierenden Orientierungsparameter, so sind die familiären

Strukturen heute weitaus differenzierter und entsprechend kleinteiliger. Ehemals alleinstehende Männer und Frauen sind heute alleinstehende Senioren, neue Typologien wie nomadische Haushalte, Alleinerziehende oder Patchworkfamilien haben sich als ganz eigenständige Zielgruppen mit eigenen Anforderungen, aber auch eigenen Chancen und Risiken herauskristallisiert. Studien belegen, dass sich diese Differenzierung weiter fortsetzen wird, insbesondere, wenn man die mit ihr einhergehende Entwicklung der Lebensphasen mit deutlich kurzfristigeren Lebensentwürfen berücksichtigt.



Ludwig Umland – Mietertreff: ein Erfolg. Die Leiterin, Adelheid Hampel (Mitte) hat gute Nachrichten für die Geschäftsführung.

Wir begegnen diesen Veränderungen mit einer ebenso differenzierten Kommunikation und Zielgruppenansprache. Alleinstehende, Paare und Familien, alte und junge Menschen ebenso wie Menschen verschiedener Herkunftsländer und ethnischer Bevölkerungsgruppen werden von uns mit ihren sozialen Bedürfnissen ernst genommen. Wir fördern einen Nutzungsmix innerhalb der Quartiere: Wohnen und Arbeiten, Wohnen zur Miete oder im Eigentum, Wohnangebote für junge Familien und selbstbestimmtes altengerechtes Wohnen. Unter dem Produkt „Wohnen“ ist mehr zu verstehen als nur die Wohnung. Es bedeutet ausdifferenzierte Angebote für unterschiedlichste Lebensstile und Einkommensgruppen.

Die Gesellschaft stellt sich den gravierenden schnelllebigen Markt-

veränderungen auf der Nachfrageseite mit einer nachhaltig auf Langfristigkeit angelegten Bestandsbewirtschaftung. Nicht die Vermögensverwertung mit kurzfristigen Investitionszyklen, das heißt nicht die Wohnbestände als Handelsware sind Grundlage der Unternehmenspolitik. Anspruchsvolle Wohnquartiergestaltung und damit Stadtgestaltung soll die Basis sein für eine soziale, kulturelle und infrastrukturelle Vielfalt, damit sich die Bewohner wohl fühlen. Kurzum soll die Botschaft für den Kunden lauten: „Bei der WWG zu Hause“ . . . und daran arbeiten wir täglich von Neuem.

Wohnungsbewerber

Dabei wollen wir zunächst unseren Blick auf den Neukunden, den Wohnungsbewerber lenken. Hier

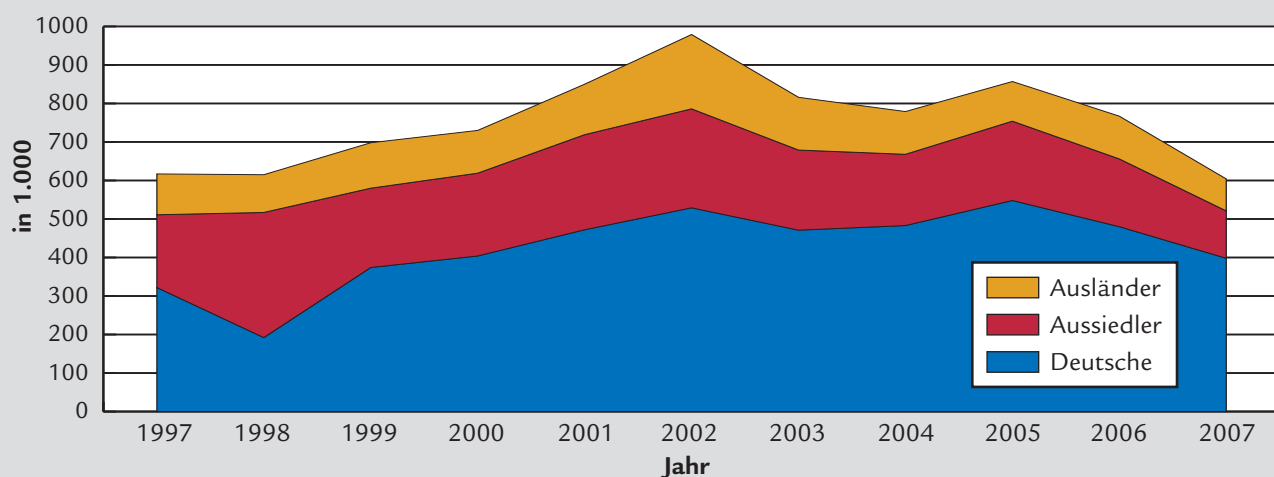
merken wir sehr deutlich, dass sich die Kunden von unserem Konzept angezogen fühlen. Im Geschäftsjahr 2007 meldeten sich 1.313 (Vorjahr: 1.239) Personen bei uns wohnungssuchend. Damit sind die Bewerberzahlen noch einmal um 9,45 % gestiegen. Es sind damit monatlich durchschnittlich 109 Bewerber bei uns registriert.

Im Herbst 2007 haben wir erneut alle Wohnungsbewerber unserer Bestandsdatei angeschrieben, um zu klären, ob diese sich bereits anderweitig mit Wohnraum versorgt oder weiterhin Interesse an der Anmietung einer Wohnung bei der Gesellschaft haben. Die Zahl der tatsächlich weiterhin interessierten Bewerber, die sich bei uns zurückgemeldet haben, liegt nach der Auszählung bei effektiven 386 Wohnungssuchenden, was gegenüber dem Vorjahr mit 516 Bewerbern einen deutlichen Rückgang um 130 oder ca. 34 % bedeutet. Diese Zahlen zeigen klar, dass die Bewerber sich auf dem Wohnungsmarkt sehr schnell mit einer Wohnung versorgen können, jedoch weiterhin ein hohes Interesse an der Anmietung einer Wohnung bei der WWG besteht.



*Ohne Barrieren ins Erdgeschoss:
Seniorengerechte und
behindertenfreundliche Zugangswege
für Wohnungen
Im Winkel 21 – 25*

Wohnungsbewerber



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
2007	604	398	65,8	123	20,4	83	13,8

*) Basisjahr **) bereinigte Bewerberzahl

Addieren wir zu den bereinigten Bewerberzahlen von 386 Bewerbern die durchschnittliche Bewerberzahl von 109 der Monate November und Dezember hinzu,

so kommen wir auf 604 Bewerbungen im Jahr 2007.

Da die Kundengewinnung für jedes Wohnungsunternehmen essentiell ist, haben wir über einen

Zeitraum von vier Wochen den Wohnungsmarkt genauer beobachtet und uns den Anzeigenteil der hiesigen Zeitungen angeschaut.

	Wetzlar		Umland*)		Gesamt	
	Angebote	Miet- gesuche	Angebote	Miet- gesuche	Angebote	Miet- gesuche
1-Zimmer-Wohnung	5	1	5	1	10	2
2-Zimmer-Wohnung	15	2	15	1	30	3
3-Zimmer-Wohnung	14	2	32	1	46	3
4-Zimmer-Wohnung	8	1	7	2	15	3
5-Zimmer-Wohnung	3	1	1	0	4	1
Haus	3	1	5	1	8	2
Gesamt	48	8	65	6	113	14

Quellen: Lahn-Dill-Anzeiger / WNZ / Sonntag-Morgenmagazin Wetzlar-Weilburg

*) Angebote und Mietgesuche aus Aßlar, Lahna, Hüttenberg, Schöffengrund, Braunfels, Solms, Leun und Ehringshausen

Die Erhebung zeigt deutlich, dass in Wetzlar wöchentlich einem guten Angebot von 48 Einheiten eine weniger gute Nachfrage von 8 Mietgesuchen gegenübersteht. In den Gemeinden des Lahn-Dill-Kreises sieht das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage erheblich schlechter aus. Hier sind 65 Angebote und lediglich 6 Mietgesuche vorhanden. Insgesamt stehen einem Angebot von 113 angebotenen Wohnungen lediglich 14 Mietgesuche gegenüber, wobei selbstverständlich davon auszugehen ist, dass nicht alle Wohnungssuchenden inserieren. Festzustellen ist jedoch, dass ein deutlicher Angebotsüberhang vorliegt.

Stellen wir dem die Auswertung des Vorjahres gegenüber, so wird sichtbar, dass die Momentaufnahme der Wochenenden vom letzten Jahr durch die Auswertung dieses Jahres bestätigt wird: Nach wie vor sind erheblich mehr Angebote als Nachfragen vorhanden. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich von 9 % im

Vorjahr (114 Angebote/10 Nachfragen) auf 12 % in diesem Jahr (113 Angebote/14 Nachfragen) verbessert.

Auch die Auswirkungen von Hartz IV sind nach wie vor erkennbar. So ist es deshalb positiv, dass der überwiegende Teil der Wohnungsangebote, nämlich gut 76 % der Wohnungen, von der Wohnungsgröße bzw. Anzahl der Zimmer her den Bedürfnissen der Hartz IV-Bezieher entsprechen.

Auffällig ist ebenfalls, dass die Angebote im Vergleich zum Vorjahr in Wetzlar von 51 auf 48 gefallen, während die Angebote im Umland von im Vorjahr 63 auf nunmehr 65 Angebote gestiegen sind. Wir schließen daraus, dass die Wohnungen im Umland nicht so stark nachgefragt werden und daher häufiger inseriert werden muss.

Der Markt ist stark in Bewegung und viele Mitbewerber sind auf dem Markt vorhanden. Die Frage einer nachhaltigen Kundenbindung und Kundenzufriedenheit

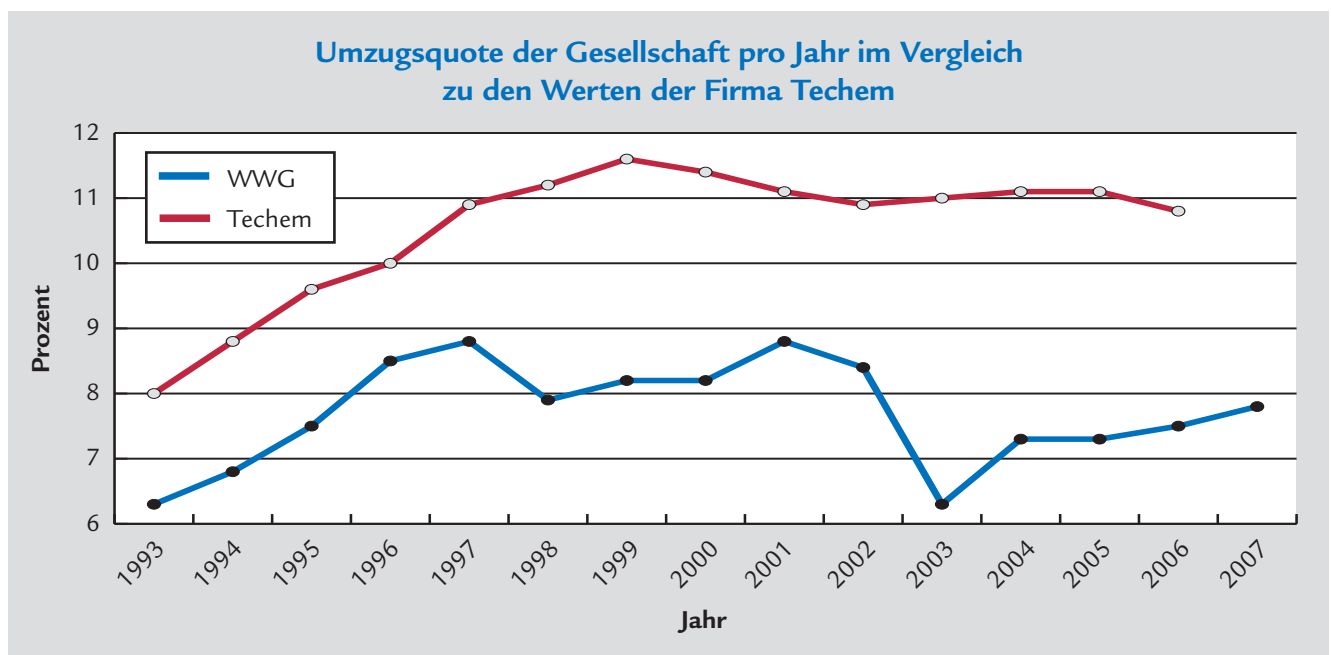
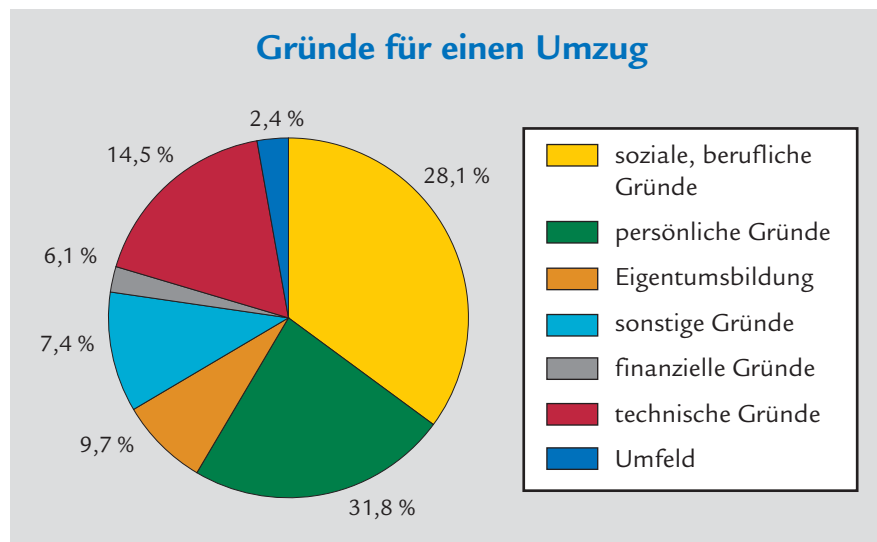
stellt sich damit kaum noch, denn diese beantwortet der Markt selbst, wenn die Leistung nicht stimmt.

Wohnungswechsel

Die Leistung bei der WWG stimmt. Dies sieht man unter anderem auch daran, dass zum Jahresende 2007 223 Kündigungen von Mietern ausgesprochen wurden, womit wir bei 7,8 % und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Nach einer Studie des Energiedienstleisters Techem Energy Services GmbH, Eschborn, wechselten im Jahre 2006 10,84 % der Haushalte mindestens einmal ihre Wohnung. Dabei sind ostdeutsche Haushalte mit 11,13 % noch etwas umzugsfreudiger als westdeutsche mit 10,76 %. Nach dieser Studie fand bei gut einem Drittel der von einem Umzug betroffenen Wohnungen innerhalb des gleichen Jahres sogar mehrfach ein Wohnungswechsel statt.

Dies deckt sich mit den Beobachtungen der WWG, dass neu abgeschlossene Mietverhältnisse häufig innerhalb kürzerer Zeit erneut gekündigt werden. Die Mietdauer insbesondere bei jungen Menschen ist deutlich verkürzt.

Ausschlaggebend für einen Wegzug bei der WWG waren überwiegend persönliche Gründe, wie zum Beispiel Arbeitsplatzwechsel, Zuzug zum Lebenspartner, sowie gesundheitliche Probleme oder Tod.



	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
WWG	6,3	6,8	7,5	8,6	8,8	7,9	8,2	8,2	8,8	8,4	6,3	7,3	7,3	7,5	7,8
Techem	8	8,8	9,6	10	10,9	11,2	11,6	11,4	11,1	10,9	11	11,1	11,1	10,8	*)

*) liegt noch nicht vor



*Da lass dich ruhig nieder:
Neue Wohnkultur im Lampertsgraben
11 – 15*

in dem Segment bis 60 m² knapp 50 % unseres Wohnungsbestandes liegen.

Förderart der Wohnungen und Mietpreisentwicklung

Binnen Jahresfrist verringerte sich die Zahl der Wohnungen um 9 auf insgesamt 2.856 Wohnungen. Hauptursache hierfür war der Abriss der 6 Wohneinheiten Waldgirmeser Straße 22. Darüber hinaus mussten zwei Wohnungen für die Verlegung des Treppenhauses auf die Straßenseite Im Winkel 21 – 25 aufgegeben werden. Hinzu kommt der Verkauf einer Wohneinheit am Deutschherrenberg.

Ende 2007 waren bei der Gesellschaft 1.911 Wohnungen oder ca. 67 % bindungsfrei. Zum Jahresende 2006 waren 97 Wohnungen aus der Bindung gefallen. 2007

Im Jahr 2007 haben wir 62 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen; von diesen Kündigungen führten 11 zur Erhebung der Räumungsklage. Leider waren wir in drei Fällen auch gezwungen, die Räumungstitel zu vollstrecken und Wohnungsräumungen vorzunehmen. Die Zahl der Mahnbescheide stieg weiter an. Der Anstieg lag darin begründet, dass wir nunmehr auch häufiger bei laufenden Mietverhältnissen Mietrückstände oder Rückstände aus Betriebskostenabrechnungen im Wege des Mahnverfahrens geltend machten, um unserem Zahlungsbegehren stärkeren Nachdruck zu verleihen.

Wohnungsgemenge

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten vollzieht sich bereits über einige Jahre und dürfte auch in den nächsten Jahren weiter gehen. Dies zeigt die Haushaltsvorausberechnung 2007 des Sta-

tistischen Bundesamtes, die Ergebnisse für die Bundesländer bis zum Jahr 2020 umfasst. In den westlichen Flächenländern wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 auf 2,02 Personen je Haushalt sinken.

Mit der Verkleinerung der Haushalte geht häufig auch eine Zunahme der Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahlen einher. Mit ihrem Wohnungsangebot kann die Gesellschaft besonders gut auf die steigende Anzahl von Single-Haushalten reagieren, da

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Prozent
bis 40 m ²	182	6,4
40 – 59 m ²	1158	40,5
60 – 79 m ²	1202	42,1
80 – 99 m ²	292	10,2
100 m ² und mehr	22	0,8
Gesamt:	2856	100,0

Entwicklung der Wohnungen nach Förderart

Jahr	Bindungsfreie Wohnungen	Preisgebundene Wohnungen	3./4. Förderweg Sonderbauprogramme	Gesamt-
1997	1035	1729	72	2836
1998	1087	1701	64	2852
1999	1131	1664	65	2860
2000	1202	1605	65	2872
2001	1452	1362	58	2872
2002	1629	1201	44	2874
2003	1677	1153	44	2874
2004	1674	1153	44	2871
2005	1728	1099	44	2871
2006	1919	902	44	2865
2007	1911	901	44	2856

teilte uns die Landestreuhandstelle mit, dass für eine Wohnung die Förderung nicht gegeben gewesen sei, so dass diese nunmehr als frei finanziert gilt und vermietet werden kann. Für 44 Wohneinheiten oder ca. 1,5 % gelten die Bestimmungen der Sonderbauprogramme und 901 Wohneinheit oder ca. 31,5 % sind gebunden.

Schauen wir uns im Folgenden die Tabelle zur Mietpreisentwicklung nach Förderarten (Durchschnitt) an, so ist sehr deutlich zu ersehen, dass das Mietpreiserhöhungspotential insbesondere bei den bindungsfreien Wohnungen liegt. Der Anstieg von 4,04 €/m² auf 4,13 €/m² bei den gebundenen Wohnungen ist darin begründet, dass die aus der Bindung gefallenen Wohnungen sehr niedrige Mietpreise aufwiesen, die den Durchschnitt senkten. Diese niedrigpreisigen Wohnungen sind jetzt bei den bindungsfreien Wohnun-

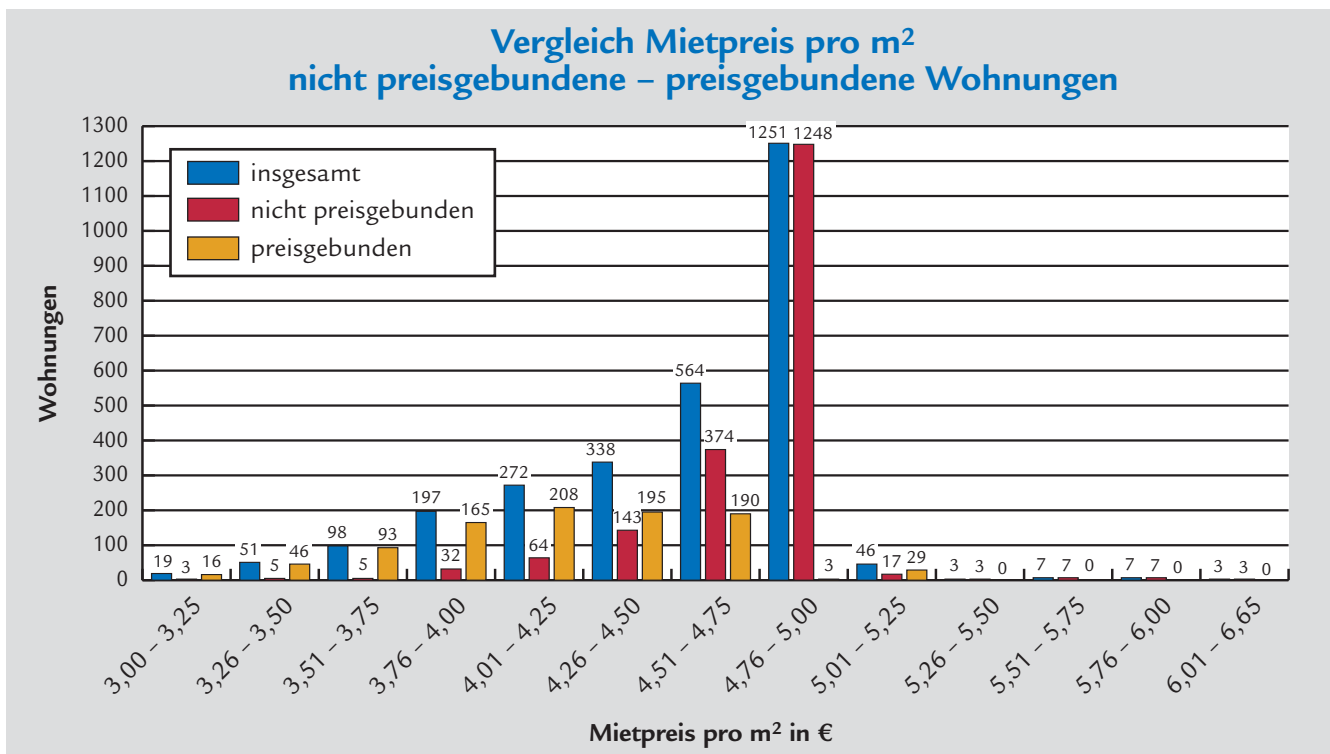
gen zu finden, wodurch die Erhöhung um 2 % in diesem Bereich umso stärker einzustufen ist. Es wird auch darin ersichtlich, dass die Gesamtdurchschnittsmiete um

0,10 €/m² von 4,44 €/m² auf 4,54 €/m² gestiegen ist. Die höchsten Mietpreise müssen im 3. und 4. Förderweg mit 4,96 €/m² erhoben werden.



*Fast mediterranes Ambiente schafft Wohlbefinden:
Aßlar, Mietfeld 15*

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
2007	4,74	4,13	4,96	4,54



Die Mietpreise der Gesellschaft liegen insgesamt zwischen 3,00 €/m² bei einer Wohnung in der Altstadt, die eine niedrige Deckenhöhe aufweist und reichen bis zu 6,65 €/m² bei Wohnungen auf dem Deutscherherrenberg in der Hollmannschen Villa.

Der größte Anteil unserer bindungsfreien Wohnungen, näm-

lich 1.248 von 1.911 (65,3 %) liegen im Bereich zwischen 4,76 €/m² und 5,00 €/m² Wohnfläche. Damit wird deutlich, dass wir mehr und mehr Wohnungen an unsere zurzeit gültige interne Mietobergrenze von 4,85 €/m² heranführen. Im Preisbereich bis 4,00 €/m² haben wir 365 Wohneinheiten, wobei 320 Wohnein-

heiten gefördert und 45 bindungsfrei sind.

Im Bereich der preisgebundenen Wohnungen wird sich im folgenden Jahr eine deutliche Verschiebung ergeben, da wir die Liegenschaften, die wir hochwertig energetisch sanieren und die sich noch in der Bindung befinden, auf 5,50 €/m² erhöhen müssen.

Betriebskosten

Auch im Jahr 2007 sind die Wohnnebenkosten nach Berechnungen des Instituts für Städtebau wie bereits in den Vorjahren stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 % lag der Anstieg allerdings nicht mehr so deutlich über der Inflationsrate von 2 %.

Die Bundesbürger geizen zunehmend beim Heizen. So sank nach einer Studie der Firma Techem der Durchschnittsverbrauch in der Heizperiode 2006/2007 auf das Rekordniveau von 15,37 Liter Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche. Acht Jahre zuvor lag dieser Wert noch bei 17,75 Liter/m², mithin ein Rückgang um gut 13 %. Ursachen hierfür sind zum einen Energiesparmaßnahmen und zum anderen ein zunehmendes Verbrauchsbewusstsein der Haushalte. Im Schnitt mussten die Deutschen 769,00 €/Jahr für ihre warme Stube (71 m² Wohnfläche/Wohnung) zahlen. Gegenüber 2004 ist das laut Techem eine Steigerung um 32 %. Trotz eines knapp 20 %igen Anstiegs der Heizölpreise von 0,46 € pro Liter in der Heizperiode 2005/2006 auf 0,55 € pro Liter in der Heizperiode 2006/2007 stiegen die Heiz- und Warmwasserkosten im Vergleich zum Vorjahr nur um 5,1 % an. Dass die Preisentwicklung des Heizöls nicht voll durchgeschlagen ist, verdanken die Haushalte dem um 10,6 % gesunkenen Energieverbrauch und den moderat gestiegenen Nebenkosten

wie Wartung, Strom, Schornsteinfeger und andere. Ursache für die hohen Heizkosten sind eindeutig die drastisch gestiegenen Energiepreise. Während im Kalenderjahr 2006 durchschnittlich 6 % weniger Heizenergie verbraucht wurde, stiegen die Preise für Heizöl um 10,7 %, für Gas um 17,7 %. Zwischen den Jahren 2000 und 2006 ist Öl um 44,3 % und Gas um 57,8 % teurer geworden. Ein Ende dieser Preisspirale ist bislang nicht in Sicht. Um die ständig steigenden Preise auszugleichen, genügen allein das sparsamere Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter und die Erneuerung von Heizanlagen oder deren Modernisierung nicht.

Bei der Gesellschaft konnten die durchschnittlichen Heizkosten aufgrund umfassender energetischer Sanierung der Wohnungsbestände

Das ist das Beste auf der Welt,
Dass Tod und Teufel nimmt kein Geld,
Sonst müsste mancher arme Gesell
Für einen Reichen in die Hölle.

Imst/Tirol

trotz Steigerung der Energiepreise konstant auf 0,96 €/m² gehalten werden. Der Austausch von Heizungen und die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken der Gebäude wurden auch im Berichtsjahr mit hohem Mitteleinsatz zielgerichtet fortgesetzt. Dennoch muss aufgrund der gestiegenen Energiekosten für die nächsten Jahre mit einer Steigerung gerechnet werden.

Bei den anderen Nebenkosten sind bundesweit die Preissteigerun-

Gesamtkosten je m² Nutz-/Heizfläche/Monat in Euro

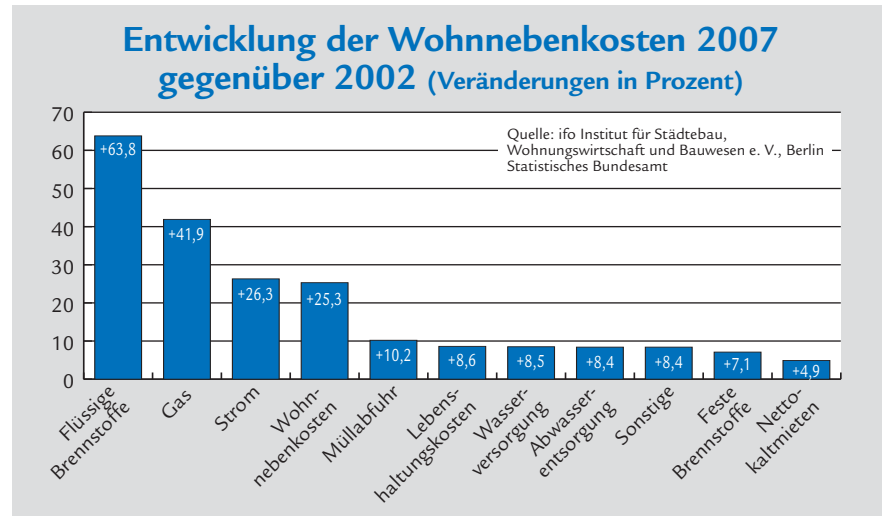
Jahr	öffentl. BK	sonstige BK	Wasser/Abwasser	Heizkosten	Gesamtkosten
1999	0,33	0,39	0,44	0,58	1,74
2000	0,31	0,42	0,45	0,70	1,88
2001	0,31	0,42	0,44	0,89	2,06
2002	0,31	0,50	0,44	0,79	2,03
2003	0,36	0,50	0,43	0,82	2,11
2004	0,41	0,51	0,42	0,81	2,15
2005	0,40	0,52	0,41	0,85	2,19
2006	0,39	0,56	0,41	0,96	2,32
2007	0,38	0,60	0,41	0,96	2,34

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

gen im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr, mit Ausnahme der Stromkosten, durchweg moderat und niedriger als die Lebenshaltungskosten ausgefallen. Beim Strom allerdings gab es einen deutlichen Preisschub mit einem Anstieg um 6,8 %. Ebenfalls leicht überproportional angestiegen sind die Gebühren für Schornsteinfeger und die Gebühren für Straßenreinigung um 3,3 %.

Bundesweit haben sich im 5-Jahres-Vergleich, also von 2002 bis 2007, die Wohnnebenkosten um 25,3 % und damit fast dreimal so stark wie die Lebenshaltungskosten mit 8,6 % erhöht. Bei der WWG allerdings sind im gleichen Zeitraum die Wohnnebenkosten nur um 0,31 € und damit um ca. 15 % gestiegen, womit wir deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen.

Damit wird deutlich, dass sich die Wohnnebenkosten erheblich rasanter als die Nettomieten ent-

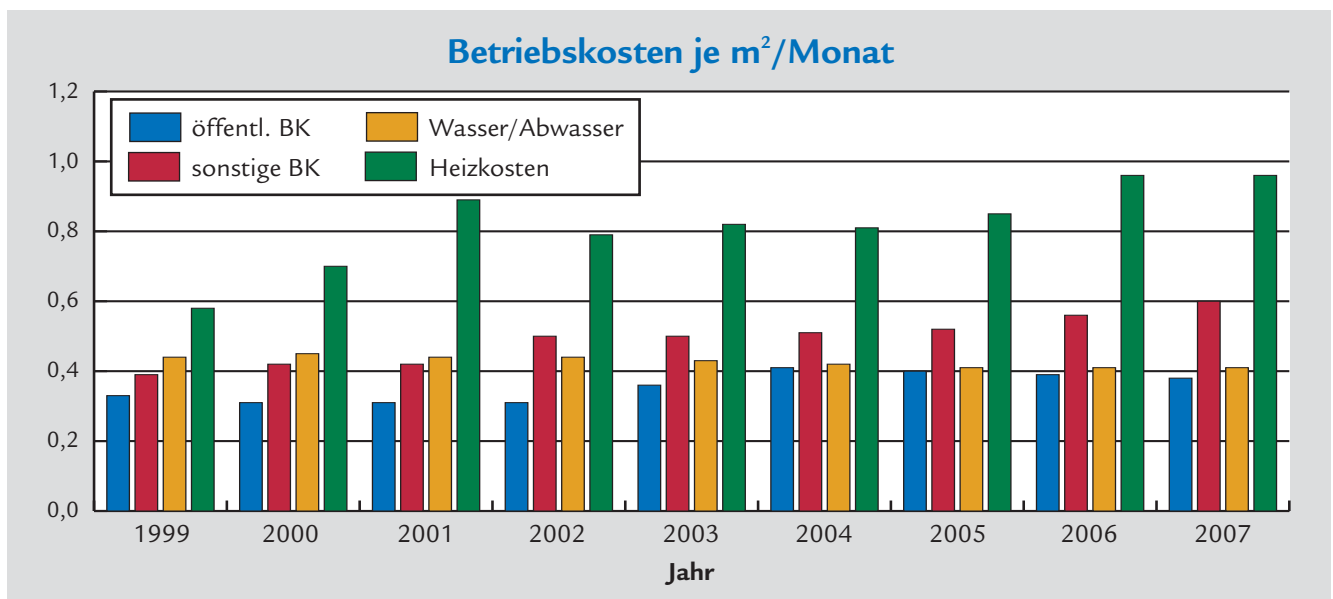


wickeln. Bundesweit stiegen die Nettomieten im oben genannten 5-Jahres-Zeitraum lediglich um 4,9 % und liegen damit am Ende der Steigerungsskala hinsichtlich der Wohnkosten.

Ludwig Uhland-Mietertreff

Das gemeinsame Projekt der Wohnungsunternehmen WWG, Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH sowie der Spar- und Bauverein eG – der Ludwig Uh-

land-Mietertreff – hat sich in der Wohnstadt Sturzkopf etabliert und als positiv erwiesen. Das vom Deutschen Hausfrauenbund angebotene Betreuungsprogramm, zum Beispiel gemeinsames Frühstück, Spielenachmittage, Sprechstunden oder Weihnachtsmarkt wird von den Mietern in der Wohnstadt gerne angenommen. Bei problematischen Mietverhältnissen können wir sachkompetente Unterstützung vor Ort anbieten und die richtigen Stellen einschalten.



Mieterjubiläumsfeier / Seniorenachmittag

Es ist schon gute Tradition bei der Gesellschaft, dass wir nahe bei den Kunden sind, um über deren Wünsche, Anregungen oder Kritik informiert zu sein. Nur so können wir noch besser werden, was die Kundenzufriedenheit betrifft.

Eine Klientel liegt uns dabei besonders am Herzen. Es sind dies zum einen die Seniorinnen und Senioren in den beiden Wohnanlagen in Wetzlar, Arnsburger Gasse und Hermannstein, Hofstadtstraße/Schulstraße. Mindestens genauso wichtig sind der Gesellschaft auch die langjährigen Mieterinnen und Mieter. Wir haben dieses Jahr beide vorgenannten Gruppen zu einem gemeinsamen gemütlichen Nachmittag in die „Alte Aula“ in Wetzlar eingeladen. Bisher war es so, dass wir mit den Senioren im Sommer traditionell einen Nachmittagsausflug mit dem Bus machten. Für viele Senioren war dies jedoch oft körperlich zu anstrengend, so dass wir uns jetzt für diesen Nachmittag in der Aula entschieden haben. Da die 40- und 50-jährigen Mietjubilare auch schon der älteren Generation angehören, bot sich die gemeinsame Feier an.

Am 26. September 2007 konnte die Geschäftsführung in der voll besetzten Aula die Gäste begrüßen. Geehrt wurden 14 Mieter mit 50-jährigem und 8 Mieter mit 40-jährigem Jubiläum. Neben einer Urkunde und einem Blumenstock

In trauter Runde vereint: Als Aufsichtsrätin unter den „jungen Alten“ (Frau Gudrun Borchers, 1. v. r.).



Nahe beim langjährigen Kunden: Eine 50-jährige Ehrung – Frau Margarete Umlauf – ist immer noch ein besonderes Erlebnis.

Bierernst war die Vorstellung wirklich nicht: Eine langjährige Mieterin, Frau Edith Witzke, freut sich ganz besonders über die Aufmerksamkeit.



Großes Interesse für Neuigkeiten aus der Gesellschaft: Ex-Aufsichtsratsmitglied Herr Helmut Lieberwirth (links) zeigt Präsenz.

erhielten die 50-jährigen Jubilare einen Geldbetrag von € 100,00 und die 40-jährigen Jubilare einen Geldbetrag von € 75,00 ausgehändigt. Die Geschäftsführung dankte für die langjährige Treue und Verbundenheit zur Gesellschaft.

Die Gruppe „Wetzlarer Musik Senioren“ brachte Schwung in die Veranstaltung, so dass die Gäste sich bei guter Bewirtung recht wohl fühlten.



Allseits gute Stimmung: In lockerer Atmosphäre wird der Nachmittag genossen.

Rechtsangelegenheiten

In jüngster Zeit hat die Rechtsprechung des BGH für große Unruhe in der Wohnungswirtschaft gesorgt. Auslöser hierfür waren die Urteile zu Schönheitsreparaturen. Die gesetzliche Regelung sieht in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vor, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlässt und sie auch in diesem Zustand erhält. Hierunter fällt die Pflicht des Vermieters zur regelmäßigen Durchführung von Schönheitsreparaturen, also das Tapezieren und Streichen von Decken, Wänden, Fenstern innen, Heizungen und Innentüren. Abweichend von dieser gesetzlichen Regelung wird in den Standardmietverträgen die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auf den Mieter übertragen. Die Zulässigkeit einer solchen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wurde von der Rechtsprechung bestätigt. Problematisch ist aber die Ausgestaltung, sprich die Formulierung in den allgemeinen Vertragsbestimmungen. Der BGH hat sich in der Vergangenheit umfassend mit der Überprüfung einzelner Klauseln beschäftigt. Heikel hierbei waren insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Schönheitsreparaturen nach einem „starrten Fristenplan“ durchzuführen, bei der Durchführung der Schönheitsreparaturen „von der bisherigen Ausführungsart nicht abzuweichen“ und bei Auszug alle von ihm

angebrachten Tapeten zu beseitigen (Tapetenklausel).

Diese Klauseln hat der BGH für unwirksam erklärt. Folge für das Mietverhältnis ist, dass bei Benutzung einer dieser Klauseln die gesamte Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist und die gesetzliche Regelung wieder greift, wonach der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Die WWG benutzt – wie auch die meisten anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – diese verbandsseitig angebotenen Standardmietverträge, in denen verschiedenartige Klauseln zu den Schönheitsreparaturen enthalten sind. Wir haben uns dazu entschlossen, sämtliche Verträge von einer Juristin überprüfen zu lassen, um den derzeitigen Ist-Zustand festzustellen. Die Erhebung hat ergeben, dass ein Großteil der laufenden Verträge eine unwirksame Klausel enthält und folglich die Gesellschaft hier zur Durchführung der Schönheitsreparaturen sowohl während des Mietverhältnisses als auch bei Auszug verpflichtet ist. Es können somit hohe Kosten für die Durchführung von regelmäßigen Schönheitsreparaturen bei den Mietverhältnissen auf die Gesellschaft zukommen, in denen die Abwälzung auf die Mieter unwirksam ist.

Die Prüfung hat gezeigt, dass ca. die Hälfte der Verträge eine unwirksame Klausel zu den Schönheitsreparaturen enthält. Das hypothetisch anfallende Risikopo-



Zu einem Schmuckstück von südländischer Eleganz geworden: Das Wohnquartier Kirchstraße 2 – 14, Georg-Lauber-Straße 1 – 3, Silcherstraße 5 – 7

tential für die Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis bei der Gesellschaft beträgt ca. T€ 3,5 je Wohnung, wenn alle betroffenen Mieter ihr „Recht“ im fünfjährigen Turnus in Anspruch nähmen. Dieses Risiko verringert sich in den nächsten Jahren deutlich, je mehr Kündigungen erfolgen und damit neue „unbelastete“ Mietverträge abgeschlossen werden können.

Derzeit können diese Verträge nur im gegenseitigen Einvernehmen mit den betroffenen Mietern dahingehend geheilt werden, dass diese auch weiterhin die Schönheitsreparaturen ausführen. Die neuen Mietverträge der Gesellschaft wurden inzwischen der Rechtsprechung angepasst, was die Formulierungen in Bezug auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen und Übergabe der Wohnung betrifft.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, in der Bilanz Rückstellungen für diese Schönheitsreparaturen zu bilden. Es ist weder eine Bestandsgefährdung noch eine wesentliche Beeinträchtigung der künftigen Entwicklung der Gesellschaft aus dem vorgenannten Risiko gegeben.

Versicherungswesen

Auf der Basis eines im Jahre 2006 in Auftrag gegebenen Gutachtens über den Versicherungsschutz bei der Gesellschaft hat die Geschäftsführung nunmehr im Berichtsjahr in einem ersten Schritt beschlossen, die Sparte der Sachversicherungen mit den Gefahren Feuer, Leitungswasser/Sturm/Hagel auszuschreiben. Dieser Versicherungsbereich ist nicht nur der schadensanfälligste sondern bestimmt damit auch das Prämienvolumen mit ca. 80 % des Aufkommens.

Die Gesellschaft hat bei den ausgeschriebenen Vorgaben darauf geachtet, dass eine angemessene Risikoabdeckung zur Sicherung der Existenz des Unternehmens durch entsprechende Einschüsse erfolgt. Versicherungsbedingungen regeln die Inhalte des Versicherungsvertrages. Die Quali-

tät eines Versicherungsvertrages hängt heute davon ab, inwieweit es gelingt, mit Versicherungsunternehmen Zugeständnisse über Regelungsinhalte und für die Schadensregulierung vertraglich zu vereinbaren.

Es hat sich aber auch bei der Ausschreibung und Vergabe der Versicherungsleistungen gezeigt, dass es unmöglich ist, alle potenziellen Risiken eines Unternehmens versicherungstechnisch abzuschern; wir haben uns deshalb auf die essentiellen fokussiert.

Die „Verbundene Wohngebäudeversicherung“ ist nach intensiven Verhandlungen nun bei einem Versicherer gebündelt worden. Fazit ziehend bleibt festzuhalten, dass ein auf die Bedürfnisse der Gesellschaft und ihrer Kunden zugeschnittener Versicherungsschutz verhandelt worden ist. Dies wurde

erreicht, ohne eine Erhöhung der Prämien bei einem deutlich ausweiteten Versicherungsschutz.

In das strukturierte Versicherungsmanagement ist im Berichtsjahr erstmals ein Versicherungsmakler beratend mit eingebunden worden. Der Maklervertrag beinhaltet nicht nur die umfassende Versicherungsberatung sondern auch die Schadensabwicklung gegenüber dem Versicherer. Den Versicherungsmakler trifft die volle Haftung für von ihm schuldhaft verursachte Schäden beim Versicherungsnehmer in vollem Umfang; dadurch besteht die Verpflichtung, dem Versicherungsnehmer den bestmöglichen Versicherungsschutz am Markt zu verschaffen. Außerdem wird die Versicherungsabteilung der Gesellschaft im Hinblick auf die zeitintensive Schadensabwicklung entlastet und kann sich nun noch stärker auf qualitatives Versicherungsmanagement konzentrieren. Damit werden zukünftig turnusgemäße Jahres- und Halbjahresgespräche mit dem Versicherungsunternehmen und dem Versicherungsmakler obligatorisch sein.

Im Geschäftsjahr 2008 werden die Bereiche Vermögensschaden, Haftpflicht und Kraftfahrzeugversicherung hinsichtlich der abzudeckenden Risiken, Haftpflichtsummen, Prämien und Versicherer einer Prüfung dahingehend unterzogen, welcher Handlungsbedarf im Rahmen der Vorgaben des Versicherungsgutachtens noch abzuwickeln ist.



*Voller Einsatz wie gewohnt:
WWG-Team zeigt tolle Leistung beim JP-Morgan-Challenge in Frankfurt*

Fremdverwaltungen

Die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes wurde am 30. März 2007 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist zum 01.07.2007 in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Verwaltung von Eigentumswohnungen zu vereinfachen: Vereinbarungen können einfacher geändert werden; die Eigentümergemeinschaft ist nun rechtsfähig; Wohnungseigentümer haften nur noch beschränkt; Verteilungsschlüssel können abgeändert werden; Modernisierungsmaßnahmen sind leichter durchsetzbar; Zitterbeschlüsse sind nicht mehr möglich; Verwalter müssen eine Beschluss-Sammlung anlegen; das Gerichtsverfahren wurde neu geregelt.

Die neuen Regelungen lassen verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Die Wohnungseigentümer werden auch in die Lage versetzt, bei der Umlage von Kosten

für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abzuweichen. Positiv zu bewerten ist ebenfalls, dass für so genannten Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung besteht.

Neu sind zudem die Anforderungen an die Transparenz von Beschlüssen. In diesem Zusammenhang ist eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt worden. Damit soll insbesondere Erwerbenden von Wohnungseigentum die Möglichkeit gegeben werden, sich bessere Klarheit darüber zu verschaffen, welche Rechte und Pflichten maßgebend sind.

Zum 31.12.2007 verwaltet die Gesellschaft nach wie vor 15 Wohnungseigentümergeinschaften mit 206 Wohneinheiten. Hinzu kommen zwei Betreuungsobjekte mit 15 Mietwohnungen, von denen sechs Wohneinheiten noch öffentlich gefördert sind. Auch in diesem Jahr sind alle Hausgeldabrechnungen und Wohnungseigen-

tümersammlungen im ersten Halbjahr durchgeführt worden. Die Betriebskostenabrechnungen der beiden betreuten Mietwohnanlagen erfolgten fristgerecht.

Der Trend zum Energiesparen macht auch vor den Wohnungseigentumsanlagen nicht halt. Im Zusammenhang mit den Neuregelungen zur Energieeinsparungsverordnung sind in verschiedenen Wohnungseigentümergeinschaften entscheidende Weichen gestellt worden. In der Wohnanlage Wetzlar, Drei Stämme 10 und 12 ist zum Beispiel der Einbau einer 12 cm dicken Speicherbodendämmung beschlossen und durchgeführt worden. In anderen Wohnungseigentümergeinschaften wurden zur Darstellung der Energiebilanz entsprechende Energieberater eingeschaltet. Die Notwendigkeit zur konsequenten Anspargung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung wird von den Wohnungseigentümern erkannt, weil die Einsicht für die anstehenden zwingenden Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sich durchsetzt. Die von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentumsanlagen sind durchschnittlich 27 Jahre alt.

Bei allen Wohnungseigentümersammlungen ist der Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt worden. Die Gesamtverwaltergebühr beläuft sich auf ca. T€ 70. Derzeit verwaltet die Gesellschaft eine Instandhaltungsrücklage von insgesamt ca. T€ 410.



*Einfach wohl
fühlen:
Höchster
Wohnkomfort
mit den besten
Aussichten.
Schöne Aussicht
6A – 6D*

Personal und Organisation



Besuch des Zisterzienserklosters Eberbach: Die Mitarbeiter interessieren sich auf ihrem Betriebsausflug für die romanischen und frühgotischen Bauten der Klosteranlage

„Den Wandel gestalten“ – Unter dieser Maxime die Zusammenarbeit der Generationen in einem Unternehmen zu einem konstruktiven Lernprozess und damit zu Ergebnissen zu führen, von denen alle profitieren, ist ein nicht einfaches Unterfangen. Es gibt eine Grundhaltung, unabhängig vom Alter der Mitarbeiter, die ein Hindernis bei jedem Fortschritt darstellt: mehr Beharrung und Ablehnung als Aufgeschlossenheit. Es gibt aber auch die Alternative: Interesse an Neuem, Übernahme von Verantwortung, Wertschätzung, Toleranz und Vertrauen. Wer Personalverantwortung trägt und sich im Markt bewegt, ist gut beraten, die Mitarbeitergenerationen mitzunehmen, zu fördern und zu unterstützen, um die gesteckten Unternehmensziele ohne ernsthafte Reibungsverluste zu erreichen.

Die Personalpolitik der Gesellschaft geht deshalb davon aus, dass der Unternehmenserfolg am besten dadurch erreicht wird, wenn auf fachlich gut ausgebildetes Personal zurückgegriffen werden kann. Es ist uns dabei wichtig und auch selbstverständlich, dass wir für unsere Mitarbeiter ein angenehmes Umfeld mit guten Arbeitsbedingungen vorhalten. Die weiteren beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten unserer Beschäftigten fördern wir durch interne und externe Fortbildungsmaßnahmen, um im härter werdenden Wettbewerb am Markt die Unternehmensziele auch zu erreichen.

Ein besonderes Augenmerk richten wir darauf, dass unsere jungen Frauen, wenn sie in die Mutterschaft gehen oder aus der Mutterschaft kommen, verlässlich auf ihr

Unternehmen bauen können. Wir sind flexibel und räumen den betroffenen Müttern den gestalterischen Freiraum ein, der notwendig ist, um Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen. Alle profitieren davon, die Mitarbeiterinnen, aber auch das Unternehmen, da das „Know how“ nicht verloren geht.

Bei Neueinstellungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist bei der Gesellschaft selbstverständlich, dass nicht nur ältere Bewerber eine Chance haben, sondern auch solche, die – aus welchen Gründen auch immer – länger arbeitslos waren. Mit der Beschäftigung von so genannten „Ein-Euro-Jobbern“ leistet die Gesellschaft einen Beitrag dazu, dass diese Betroffenen sich wieder in den Arbeitsalltag integrieren.

Besondere Aufmerksamkeit richten wir auf die jungen Menschen, die bei uns eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann antreten. Im Berichtsjahr standen vier Auszubildende in der Lehre, wobei zwei sie erfolgreich Mitte des Jahres abschlossen.

Bei zwanzig Beschäftigten in der Verwaltung sind vier Auszubildende die absolute Obergrenze, um den guten Ausbildungsstandard nicht zu gefährden. Wir leisten diesen Beitrag gern, obwohl wir sie nach der Ausbildung leider nicht übernehmen können.

Mit ihrer Personalpolitik wird die WWG nicht nur dem selbst gesteckten Unternehmensziel son-



Rosige Aussichten: Frau Olga Fritzler (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, 3. v. r.), Herr Björn Hahn (Immobilienfachwirt, 3. v. r.) und die Geschäftsführung freuen sich über die guten Aus- und Fortbildungsergebnisse

dem auch der sozialen Verantwortung, die sie als Wohnungsgesellschaft ganz besonders hat, gerecht.

Im Berichtsjahr ergaben sich im Personalbereich 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 von der Mitarbeiterschaft sach- und termingerecht erledigt werden konnten.

Dabei blieb der Personalbestand innerhalb der Verwaltung im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert. Im Regiebetrieb hat sich die durchschnittliche Mitarbeiterzahl aufgrund verstärkten Einsatzes von Saisonarbeitskräften um

eine Person erhöht. Wir haben unsere begonnene Strategie verstärkt, durch eigene Saisonarbeitskräfte in der Außenanlagenpflege flexibler und kostengünstiger zu agieren als dies durch die Vergabe an Fremdfirmen möglich gewesen wäre. Von den hier eingesparten Kosten profitieren unsere Mieter über die Betriebskostenabrechnung durch einen niedrigeren Umlagewert.

In Sachen Fortbildung beschreiten wir nach wie vor den Weg der Vorjahre, indem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in verschiedenen sowohl internen als auch externen Seminaren, Tagungen und Schulungen fortgebildet werden. So werden sie dem ungebremsamen Wandel von Gesetzen, Verordnungen, aber auch neuen Anforderungen beim Einsatz von Computeranwendungen, gerecht.

Mit der nun schon zum zweiten Mal durchgeführten „Wetzlarer Wohnungswirtschaftlichen Fach-

	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					21			21
Auszubildende	1	2						3
Geringfügig Beschäftigte	2	1					6	9
Insgesamt	9	13	3		21		6	52



*2. Wohnungswirtschaftliche Fachtagung:
Als Veranstalter zeigen die drei Wetzlarer Wohnungs-
unternehmen Gewobau/Spar- und Bauverein/WWG Flagge*



*80 Jahre im Dienste der Gesellschaft:
Jürgen Götz (2. v. r.) – 30 Jahre / Jürgen Dittrich (3. v. r.)
– 25 Jahre / Henry Schulz (4. v. r.) – 25 Jahre*



*Der Weg in eine berufliche Zukunft: Nach erfolgreich
bestandener Prüfung zur Kauffrau der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft verlässt Verena Cloos die Gesellschaft.
Von links: Günter Schwarz (Prokurist), Verena Cloos,
Helmut Sinn (Geschäftsführer), Markus Endres
(Betriebsratsvorsitzender)*

tagung“ haben wir eine weitere Plattform für speziell Interessierte aus der mittelhessischen Wohnungswirtschaft, den Planungsbüros, aber auch der öffentlichen Verwaltung, geschaffen. Thema in diesem Jahr war „Energieeffizientes Bauen und Modernisieren“.

Organisation

Das seit vielen Jahren im Einsatz befindliche wohnungswirtschaftli-

che EDV-Programm „Prowoh“ erfuhr in 2007 mit einem Update spürbare Verbesserungen. Die Weiterentwicklung der Software ermöglicht nun eine bedienerfreundlichere Handhabung und die bessere Verknüpfung mit anderen Programmen. In der Abteilung Technik wurde zudem das Programmmodul „Instandhaltungsmanagement“ eingeführt. Alle Aufträge werden über dieses System erfasst und dem Budget zugeordnet. Daneben werden in der Abteilung zahlreiche fachspezifische Softwareprogramme genutzt wie die Programme zur Grünflächenkartographierung, eine Baumkatastersoftware und ein CAD Programm. Weiterhin benutzen wir eine Werkstattdaten-

bank für die Reparatur-, Schließanlagen-, Gasgeräte-, Heizungsanlagen-, Material-, Werkzeug-, und Aufzugsanlagendokumentation. Hiermit werden auch die jährlichen Sicherheitsüberprüfungen der Häuser und Außenanlagen, die Elektrosicherheitsüberprüfungen und die Wohnungszustandsprotokolle bearbeitet und archiviert.

Jubiläen

In diesem Jahr konnten gleich drei Mitarbeiter langjährige Dienstjubiläen feiern.

Unser Werkstattleiter Henry Schulz ist 25 Jahre, unser Heizungsinstallateur Jürgen Götz 30 Jahre und unser Maler Jürgen Dittrich 25 Jahre bei der Gesellschaft.

Auf eine zehnjährige Betriebszugehörigkeit blicken in 2007 Architekt und Betriebsratsvorsitzender Markus Endres sowie Heizungsbaumeister Markus Weber zurück.

Die Geschäftsführung ehrte die langjährigen Jubilare und überreichte jedem ein Präsent.

Betriebsrat

Was die Arbeitnehmerbelange – wie flexible Arbeitszeit, Vergütung, Personalentwicklung und Ausbildung – betrifft, so hat der Betriebsrat die notwendigen Informationen erhalten, um sachgerecht die Interessen der Belegschaft in die Unternehmenspolitik mit einfließen zu lassen. Die konstruktive Zusammenarbeit bewirkte sowohl für die Arbeitnehmer- als auch Arbeitgeberseite positive Impulse. Sie kamen der Gesellschaft und damit auch der Mitarbeiterschaft zugute. Dem Betriebsrat gebührt für sein umsichtiges Agieren Dank und Anerkennung.

Studium Generale

Neben den vorgenannten Weiterbildungsveranstaltungen liegt der Geschäftsführung auch am Herzen, die Allgemeinbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter zu fördern. Auf Einladung



Schloss Braunfels: Im Rahmen des Studium Generale ein besonderes Erlebnis.

der Gesellschaft haben in diesem Jahr wiederum die Kolleginnen und Kollegen der Gesellschaft für Wohnen und Bauen (Gewobau), des Spar- und Bauvereins Wetzlar-Weilburg eG sowie der WWG gemeinsam – außerhalb der Arbeitszeit – das Schloss Braunfels besichtigt. Hierbei wurden nicht nur die Geschichte des Schlosses und die schwierige Aufgabe der denkmalrechtlich geschützten Erhaltung der

Schlossanlage näher gebracht, sondern es konnten auch die persönlichen Kontakte zu den Mitarbeitern unserer Mitbewerber gestärkt werden.

Noch vor der offiziellen Einweihung des „Viseums“ hat die Geschäftsführung veranlasst, dass als eine der ersten Besuchergruppen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft die Möglichkeit erhielten, die Präsentationsstücke der optischen und feinmechanischen Industrie in Augenschein zu nehmen. Museumsdirektor Hartmut Schmidt hat gekonnt in die Funktion der Exponate eingeführt.

Die Geschäftsführung stellt gern ein umfassendes Angebot zur Fortbildung bereit, weil es nicht nur der Stärkung unserer „Corporate Identity“ sondern auch dem respektvollen Umgang mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dient.

*Das Viseum am Kornmarkt 2:
Ein Déjà vu? Für Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter der Gesellschaft*



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2007 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 fünf 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 2007 und 2008, der Jahresabschluss und Lagebericht 2006 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung 2006 sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts-, Rentabilitäts- sowie Marktentwicklung des Unternehmens.

Der Prüfungsausschuss tagte in einer Sitzung, in der der Jahresabschluss 2006 und der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer Grundlage der Beratung waren. Der Vergabeausschuss hat in zwei Sitzungen 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 2007 durch die Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Frankfurt wurde in der Aufsichtsratssitzung am 4. Juli 2007 beschlossen. Auftragsgemäß hat die WIBERA Wirtschaftsberatung AG die zum 31.12.2007 aufgestellte Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung geprüft. Ferner hat die Prüfungsgesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgenommen. Die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung entfiel, da in diesem Geschäftsbereich keine Geschäftshandlungen anfielen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 28. März 2008 erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht zur Kenntnis genommen und gebilligt. Er schlägt der Gesell-



*Oberbürgermeister
Wolfram Dette,
Aufsichtsratsvorsitzender der
WWG*

schafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2007 und die Gewinnverwendung entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor. Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für das erfolgreiche Wirken im Berichtsjahr.

Wetzlar, den 24.04.2008

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

Wolfram Dette
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftliche Lage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist erneut angestiegen und beträgt mit € 74.090.968,21 nun € 666.102,31 oder 0,9 % mehr als im Vorjahr. Hauptursache dafür sind die Investitionen für die zwei Objekte im Anlagevermögen, den „Kornmarkt 2“ und das „Passivhaus“. Die Abschreibungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbauten stehen wertmäßig etwa den nachträglichen aktivierten Herstellungskosten im Rahmen der Modernisierung gleich.

Im Umlaufvermögen wurden nach wie vor keine Baumaßnah-

men durchgeführt. Für zwei seit längerem projektierte Objekte in Lahnau-Atzbach und Wetzlar-Hermannstein ist marktbedingt in absehbarer Zeit kein Baubeginn erkennbar. Dies führt deshalb zur Abschreibung der bisherigen Planungs- und Vorbereitungskosten i. H. v. T€ 129.

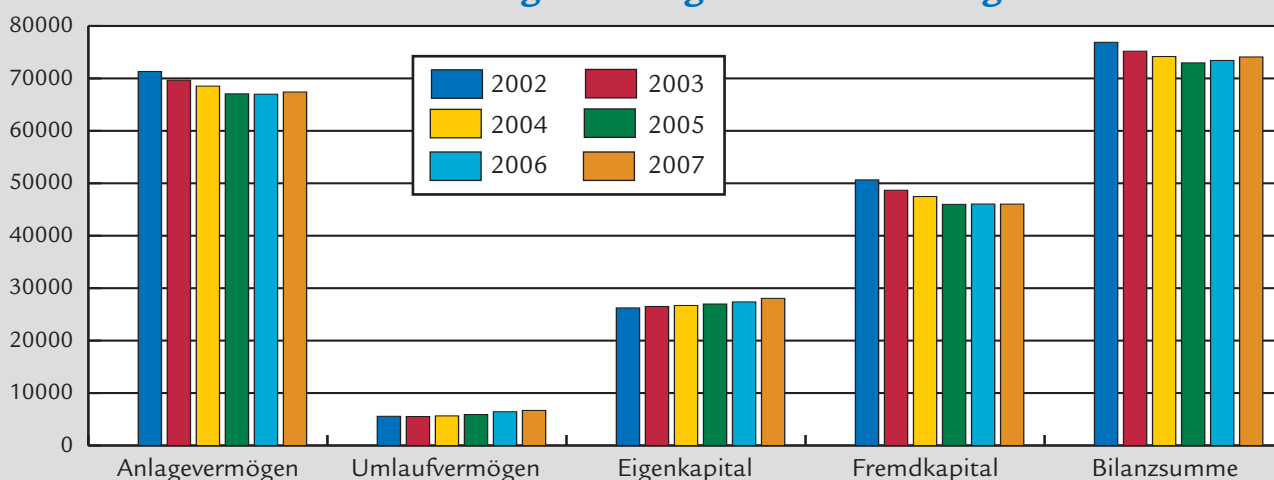
Das Anlagevermögen dominiert weiterhin mit ca. 91,0 % den Vermögensausweis, während auf das Umlaufvermögen ca. 9,0 % der Bilanzsumme entfällt. Wir sind damit in der Kontinuität der Vorjahre.

Das Eigenkapital ist erneut angestiegen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 37,87 % (Vorjahr: 37,29 %). Die Fremdkapitalquote fiel von 62,71 % im Jahre 2006 auf 62,13 % im Berichtsjahr. Die Höhe der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist nahezu konstant geblieben. Durch Umschuldungen hat sich jedoch die Struktur verändert, was trotz unveränderter Darlehenshöhe zu einem weiteren Rückgang des Zinsaufwandes führen wird. Der Durchschnittszinssatz auf das

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzstruktur – in T€

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anlagevermögen	71.320	69.657	68.531	67.057	66.992	67.406
Umlaufvermögen	5.566	5.527	5.646	5.905	6.433	6.685
Eigenkapital	26.234	26.510	26.700	26.980	27.378	28.056
Fremdkapital	50.652	48.674	47.477	45.982	46.047	46.035
Bilanzsumme	76.886	75.184	74.177	72.962	73.425	74.091

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in T€



anlagenfinanzierte Fremdkapital liegt bei 1,58 %.

Auf eine aus dem Jahressteuergesetz 2008 resultierende Rückstellung für eine Abgeltungssteuer von 3 % auf das sog. EK02 konnte verzichtet werden. Beim EK02 handelt es sich um den Ausweis von bestimmten Eigenkapitalbeständen, die 1990 im Zuge des Wegfalls der Gemeinnützigkeit bei Wohnungsunternehmen gebildet worden sind und einer besonderen Besteuerung unterliegen. Die Gesellschafter haben der Empfehlung des Aufsichtsrates sowie der Geschäftsführung entsprochen, das Antragswahlrecht in Anspruch zu nehmen. Die Gesellschaft wird die Möglichkeit nutzen, einen Antrag bei der Finanzverwaltung zu stellen und die bisherige steuerliche Handhabung der Versteuerung von Gewinnauszahlungen beibehalten.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft stiegen im Berichtsjahr um 3,47 % oder ca. T€ 496 auf T€ 14.804. Über die Hälfte (etwa T€ 286 bzw. 58 %) dieses „Wachstums“ ist auf die Abrechnung der Betriebskosten zurückzuführen. Dieser Anstieg schlägt sich parallel dazu auf der Aufwandsseite für die Hausbewirtschaftung nieder. Die Anhebung der Nettomieten um T€ 219 ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Wohnungsbindungen, Anpassungen der Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Modernisierungen zurückzuführen.

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf

ca. T€ 45,5 und liegen damit gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 11,6 bzw. 20,3 % niedriger. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 14.804 betragen diese bilanzierten Außenstände 0,3 % (Vorjahr ca. 0,4 %).

Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 92,4, was eine Steigerung über T€ 46,5 oder 101 % bedeutet. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung machen die Abschreibungen 0,62 % aus.

Nach wie vor können Teile unseres Kundenklientels nur noch schwer ihren finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachkommen. Umso wichtiger ist für uns ein zeitnahes Eingreifen bei Mieterückständen, damit die Außenstände auf einem relativ niedrigen Niveau gehalten werden können. Wir tragen dem durch ein konsequentes Mahnwesen Rechnung. Die nachhaltige, dauerhafte Mieterzielung ist im Wesentlichen gesichert.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 8.685 gab es gegenüber dem Vorjahr mit T€ 8.709 so gut wie keine Veränderung. Die Betriebskosten machten einen Anteil von T€ 4.504 (Vorjahr: T€ 4.430) aus, während auf die Instandhaltungskosten T€ 4.173 (Vorjahr: T€ 4.278) entfielen.

Bezogen auf die gesamten Wohn- und Pachtflächen von 178.085 m² ergibt dies einen Auf-

Daß dies Haus nicht niedersinkt,
Bis ein Mal das Meer austrinkt
Und ein Schneck mit seinem Gang
Hat die ganze Welt umfangt.

Geldersheim/Unterfranken
(Kratzputz-Inschrift)

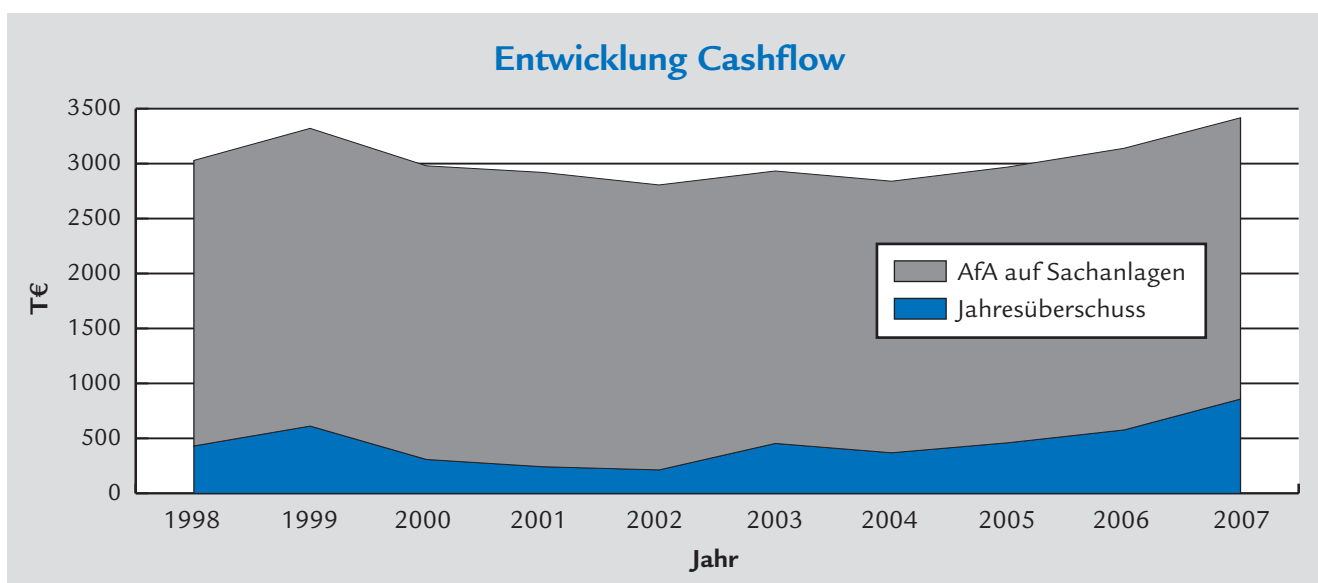
wand für die Instandhaltung von € 23,43 je Quadratmeter Fläche (Vorjahr: 24,66 €). Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung kalkulierten Ansätze wurden damit um mehr als 100 % übertroffen.

Die Personalkosten verringerten sich um T€ 31,8 oder 1,8 % auf T€ 1.744. Die Abschreibungen blieben mit T€ 2.559 auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um ca. 19 % auf T€ 594 während der Zinsaufwand nochmals von T€ 653 auf T€ 623 oder 4,6 % reduziert werden konnte.

Das erwirtschaftete Ergebnis lag im Berichtsjahr bei einem Jahresüberschuss von € 857.534,37 deutlich mit 48,7 % über dem des Vorjahres. Damit konnten die in früheren Prognosen aufgestellten Erwartungen der Geschäftsführung übertroffen werden. Wie in der Vergangenheit war eine Inanspruchnahme von Rücklagen entbehrlich. Das Ergebnis erlaubt damit nicht nur die unveränderte Auszahlung einer Dividende an die Gesellschafter von 4 % auf die Gesellschaftsanteile sondern auch die weitere Erhöhung der Rücklagen und somit der Eigenkapitalquote.

Entwicklung des Cashflow der WWG in T€

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Jahresüberschuss	431	612	308	242	213	454	369	460	577	858
AfA auf Sachanlagen	2.598	2.709	2.672	2.678	2.593	2.479	2.471	2.509	2.563	2.559
Cashflow	3.029	3.321	2.980	2.920	2.806	2.933	2.840	2.969	3.140	3.417



Finanzlage

Die Finanz- und Ertragslage ist stabil. Anhand von Kapitalflussrechnungen ist erkennbar, dass alle Darlehen, die in den nächsten zehn Jahren ihr Zinsbindungsende erreichen, überwiegend aus eigenen Mitteln zurückgezahlt oder – wenn nötig – verlängert werden können. Zusätzlich erforderlicher Liquiditätsbedarf kann problemlos und nach wie vor günstig – wenn erforderlich – fi-

nanziert werden. Derivative Finanzierungsinstrumente unterhält die Gesellschaft gegenwärtig nicht. Einzige Finanzanlage der Gesellschaft ist eine Beteiligung an der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt/ Main in Höhe von € 55.168,39.

Im Rahmen des unternehmerischen Risiko-Managements wurden die potentiellen Risiken der Gesellschaft auf der Basis des in 2004 erstellten und regelmäßig aktualisierten Risiko-Handbuches

analysiert und – wenn nötig – Maßnahmen eingeleitet. Auf die Ausführungen zu den Schönheitsreparaturen im Bericht Rechtsangelegenheiten auf der Seite 36 wird verwiesen.

Aufgrund der genannten Faktoren und Planungsinstrumente kann festgestellt werden, dass für die Gesellschaft – Stand heute – keine wesentlichen Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

Ausblick

Die aufstrebenden und boomenden asiatischen Volkswirtschaften werden in den nächsten 10 bis 20 Jahren nachhaltig den weltweiten Rohstoff- und Energiemarkt wesentlich mit beeinflussen. Die Umwandlung dieser riesigen Volkswirtschaften von Entwicklungsländern in moderne Industrie- und Wachstumsländer verschlingt auf Jahrzehnte hinaus Ressourcen, die nun einmal nur beschränkt auf unserem Erdball vorhanden sind. Volkswirtschaftlich bedeutet dies: Wenn ein Gut – sei es Gas oder Öl oder auch Stahl oder Kupfer – knapp ist, steigt der Preis. Ein Markt mit echten Marktpreisen besteht nicht, da nur wenige Länder über große Bodenschatzvorkommen verfügen und diese oft über Kartelle – seien es Mengen- oder Preiskartelle – am Nachfragemarkt platzieren. Hierbei gibt es – wie man unschwer erkennen wird – Gewinner und Verlierer.

Die Wohnungswirtschaft ist von diesem Problem besonders tangiert, weil wir in Deutschland nur über geringe Energieträger wie Kohle/Holz oder regenerative Energie verfügen. Die Hauptenergieträger – Öl und Gas – werden teuer importiert und bestimmen damit wesentlich die Heizkosten und damit auch die Bruttomiete.

Der kräftige Aufschwung des vergangenen Jahres mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,6 % wird sich aller Voraussicht nach nicht in dieser Größenordnung für das Wirt-

schaftsjahr 2008 wiederholen. Die Bundesregierung und die Forschungsinstitute prognostizieren ein abgeschwächtes Wachstum von knapp 2 % für das laufende Geschäftsjahr. Die Ökonomen sprechen von einer „Pause im Aufschwung“. Mit ursächlich für das geringere Wachstum ist zum einen, dass die US-amerikanische Wirtschaft eine respektable Finanzkrise, die auf die sorglose Vergabe von Immobilien-Hypotheken-Krediten zurückzuführen ist, zu bewältigen hat. Der riesige Abschreibungsbedarf (Geldvernichtung) hat aber nicht nur gravierende Auswirkungen im amerikanischen Bankensystem sondern auch in Europa und damit in Deutschland.

Neben den weiterhin hohen Energiekosten werden jedoch in diesem Jahr die deutlich steigenden Lohnkosten sowie der starke Euro unsere internationale Wettbewerbsfähigkeit sehr stark belasten. Der boomende Export wird damit einen Dämpfer erhalten und folglich das Wachstum begrenzen.

Die Tarifaueinandersetzungen werden in diesem Jahr zu hohen Lohnabschlüssen führen, da die Inflation – bedingt durch explodierende Energiepreise und die Mehrwertsteuererhöhung – die verfügbaren realen Einkommen der Beschäftigten seit Jahren nicht steigen lässt bzw. schmälert. Die Zeiten der lohnpolitischen Bescheidenheit sind vorbei. Jeder bedient sich am volkswirtschaftlichen Wachstumskuchen so gut er kann. Die voraussichtlich über der

Wachstumsrate liegenden hohen Lohnabschlüsse führen zwar zu höherer Binnennachfrage, was die Konjunktur stärkt, die höheren Lohnkosten jedoch auch zu höheren Preisen – soweit diese durchsetzbar sind –, was den Export negativ tangieren wird. Zwangsläufig ergibt sich aus diesem Szenario, dass die Geldentwertung, d. h. die Inflation damit weiter angeheizt wird.



Leichtigkeit des Seins: Ikebana, ein japanisches Blumengesteck aus Stahl und Guss – Hans-Sachs-Straße 13 und Gabriel-Straße 14



*Klare Linien: Natürlicher Auftritt
und modernes Ambiente –
Im Winkel 21 – 25*

Die Bundesanstalt für Arbeit geht davon aus, dass trotz des schwächeren Wachstums die Wirtschaft zusätzliche Arbeitskräfte benötigt und damit die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt auf ca. 3,5 Millionen reduziert werden kann.

Die sprudelnden Steuereinnahmen ermöglichen mittelfristig, dass die Staatshaushalte (Bund/Länder/Gemeinden) ohne weitere Verschuldung auskommen bzw. diese zurückgefahren werden kann.

Die Sozialsysteme werden sich weiter stabilisieren durch neu hinzukommende Beitragszahler, so dass auch die Transfereinkommensbezieher und die Rentner Anteil an der guten Konjunktur – wenn auch bescheiden – haben.

Von diesen im Wesentlichen positiven volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden auch die Immobilienwirtschaft und damit die Wohnungswirtschaft profitieren können. Welche Chancen ergeben sich aber damit ganz konkret für unsere Gesellschaft auf dem „Mittelhessischen Wohnungsmarkt“?

Bei einer weiter stagnierenden Bevölkerung hier in Wetzlar und Mittelhessen sowie einem guten Wohnungsangebot sind notwendige Mieterhöhungen nicht zu erwarten. Hinzu kommt die „Selbstbedienungsmentalität“ der Anbieter von Leistungen im Rahmen der Betriebskosten, auf die die Gesellschaft wenig Einfluss hat. Die steigenden Bau- und nunmehr auch Personalkosten tangieren die Investitionskraft der Gesellschaft insbesondere dann, wenn weitere Mieterträge auf dem Markt – bei der heterogenen Kundenschicht – schwerer durchsetzbar sind.

Bei der auch weiterhin positiven Konjunkturlage werden die Menschen dorthin ziehen, 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 – weiterhin auf relativ hohem Niveau stabil ist.

Die Chance, zusätzliche wirtschaftliche Erfolge im Bauträgergeschäft zu erzielen, besteht marktbedingt leider auch weiterhin nur eingeschränkt. Die Vermarktungschancen von Immobilien sind schlecht, da das Wegfallen der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung nachhaltige Bremswirkungen in diesem Markt verursachen.

Trotz der positiven Konjunkturaussichten für das laufende Geschäftsjahr 2008 wird die Gesellschaft voraussichtlich keine weiteren bedeutenden Impulse erfahren, die das Wachstum – über die prognostizierten Erwartungen hinaus – wesentlich fördern. Die Geschäftsführung geht deshalb davon aus, dass das Jahr 2008 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 wesentlichen Risiken erkennbar, die deutlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder bestandsgefährdend sein könnten. Auf die Ausführungen zu den Schönheitsreparaturen auf Seite 36 wird verwiesen. Deshalb ist unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2008, dass dieses ein wiederum zufrieden stellendes Jahr für die Gesellschaft sein wird.

Jahresabschluss / Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva

	2007 EUR	2006 EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>4.207,02</u>	<u>6.103,02</u>
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	65.882.564,02	65.870.945,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	526.602,10	558.989,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.362,88	334.935,45
Anlagen im Bau	578.968,05	141.520,84
Bauvorbereitungskosten	12.309,48	7.566,26
	<u>67.346.662,53</u>	<u>66.930.813,31</u>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	<u>55.168,39</u>	<u>55.168,39</u>
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	0,00	129.043,31
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.968.666,58	4.864.158,34
Andere Vorräte	247.330,65	225.142,19
	<u>5.261.202,02</u>	<u>5.263.548,63</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	45.468,57	57.064,82
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.585,34	4.556,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	362.797,07	212.187,91
Sonstige Vermögensgegenstände	309.337,32	151.460,36
	<u>722.188,30</u>	<u>425.269,99</u>
Wertpapiere		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>37.055,81</u>	<u>79.389,37</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.028,44</u>	<u>4.117,49</u>
Bilanzsumme	<u>74.090.968,21</u>	<u>73.424.865,90</u>
Treuhandvermögen	1.836.039,94	1.781.252,70

Passiva

	2007 EUR	2006 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	1.700.000,00	1.610.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.974.574,52	7.637.178,43
	<u>22.488.438,24</u>	<u>22.061.042,15</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	767.534,37	516.556,09
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	28.055.972,61	27.377.598,24
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellungen für Pensionen	187.612,00	212.910,00
Steuerrückstellungen	81.008,79	243.017,75
Sonstige Rückstellungen	338.811,17	316.561,48
	<u>607.431,96</u>	<u>772.489,23</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.422.743,55	28.560.923,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.662,58	542.927,25
Erhaltene Anzahlungen	5.068.429,39	5.034.999,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.322,30	47.602,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.822,50	676.628,91
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.048.678,78	10.284.007,95
Sonstige Verbindlichkeiten	20.945,09	21.989,27
davon aus Steuern: 16.912,26 (im Vorjahr: 19.577,53)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.442,90 (im Vorjahr: 1.385,88)		
	<u>45.295.604,19</u>	<u>45.169.078,89</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Vorausgezahlte Mieten	<u>131.959,45</u>	<u>105.699,54</u>
Bilanzsumme	<u>74.090.968,21</u>	<u>73.424.865,90</u>
Treuhandverbindlichkeiten	<u>1.836.039,94</u>	<u>1.781.252,70</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 EUR	2006 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.740.739,24	14.246.032,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	61.455,00	60.605,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.484,20	724,47
	<u>14.803.678,44</u>	<u>14.307.362,32</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-24.535,07	267.001,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	244.429,97	219.299,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	105.274,19	69.774,77
	<u>15.128.847,53</u>	<u>14.863.438,53</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.684.756,44	8.709.819,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.113,19	5.982,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.896,33	2.696,12
R o h e r g e b n i s	<u>6.433.081,57</u>	<u>6.144.940,07</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.363.478,52	1.375.443,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 101.882,51 (im Vorjahr: 118.424,84 EUR)	380.537,03	400.397,42
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.558.617,84	2.563.123,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	593.559,54	500.756,62
9. Erträge aus Beteiligungen	2.206,74	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.735,51	10.148,62
	<u>1.565.830,89</u>	<u>1.317.574,70</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	623.194,62	652.986,93
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	942.636,27	664.587,77
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,92	81.005,92
14. Sonstige Steuern	4.095,98	7.025,76
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>857.534,37</u>	<u>576.556,09</u>
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	90.000,00	60.000,00
B i l a n z g e w i n n	<u>767.534,37</u>	<u>516.556,09</u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 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 gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen auf Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdaueremethode 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 fertiggestellten Bauvorhaben wurde die degressive Afa-Methode gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt; ab dem Geschäftsjahr 1994 - mit Ausnahme der in 1997 erworbenen Objekte - wer-

den die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben.

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

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Hier erfolgt ab dem Geschäftsjahr 1994 eine lineare Abschreibung von 4 %.

Betriebs- und Geschäftsausstattung 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.

Bürgereintracht, Bürgertreue
Strahle hier als schönster Stern
Und ein jeder von uns weihe
Sich gemeinem Wohle gern.
Die Gemeinde ist nicht fest
Durch Mauer und Stein.
Durch Bürgertugend
Nur kann sie es sein!

Rathaus, Bad Tölz

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 09.01.2008, das mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % errechnet wurde, ist die Pensionsrückstellung um EUR 533,21 aufgestockt und mit EUR 25.831,21 in Anspruch genommen worden.

*Die Natur hilft
mit: Auch
Garagendächer
müssen nicht
trostlos sein.*



Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 251.858,28) 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

Anlagevermögen

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

Entwicklung des Anlagevermögens per 31. 12. 2007

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell- Kosten (AHK) EUR	Zugänge (+) EUR	Abgänge AHK (ur- sprüng- lich) EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Abschrei- bungen (kumuliert) EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR	Buchwert des Vorjahres EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensstände	20.094,51	0,00	0,00	0,00	15.887,49	4.207,02	6.103,02	1.896,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	120.542.253,11	2.564.713,27	176.010,92	0,00	57.048.391,44	65.882.564,02	65.870.945,66	2.411.726,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.211.190,04	1,00	0,00	0,00	684.588,94	526.602,10	558.989,10	32.388,00
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	1.047.665,68	109.162,63	68.171,19	0,00	759.294,24	329.362,88	334.935,45	112.606,88
Anlagen im Bau	141.520,84	571.401,79	141.520,84	7.566,26	0,00	578.968,05	141.520,84	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	7.566,26	12.309,48	0,00	-7.566,26	0,00	12.309,48	7.566,26	0,00
	122.987.146,44	3.257.588,17	385.702,95	0,00	58.508.162,11	67.350.869,55	66.936.916,33	2.558.617,84
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	123.042.314,83	3.257.588,17	385.702,95	0,00	58.508.162,11	67.406.037,94	66.992.084,72	2.558.617,84

Bescheiden Dach,
ein friedlich Sach,
hätt ichs größer gemacht,
hätts mir Sorgen gebracht.

(Gimbte und Albersloh)

Umlaufvermögen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	45.468,57 (57.064,82)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.585,34 (4.556,90)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter*	362.797,07 (212.187,91)	0,00 (126.066,14)
Sonstige Vermögensgegenstände	309.337,32 (151.460,36)	0,00 (0,00)

* Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

	Stand 01. 01. 2007 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31. 12. 2007 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.610.000,00	90.000,00 JÜ	1.700.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.637.178,43	337.396,09 GV	7.974.574,52
	<u>22.061.042,15</u>	<u>427.396,09</u>	<u>22.488.438,24</u>

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



*Gepflegtes Schmuckfachwerk:
Auch ein Beitrag der WWG zur
Altstadtsanierung*

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2006 von EUR 337-396,09 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 04. 07. 2007.

Sonstige Rückstellungen

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	
– Betriebskosten	180.000,00 EUR
– Prüfungsgebühren	24.930,50 EUR
– Interne Jahresabschlusskosten	12.000,00 EUR
– Steuerberatungskosten	6.000,00 EUR
– Archivierungskosten	9.130,00 EUR
– Urlaubsansprüche	53.141,59 EUR
– Überstunden	18.931,15 EUR
– Jubiläumszahlungen an Mitarbeiter	14.225,00 EUR
– Prozesskosten	12.150,00 EUR
– Kosten für aufgelassene Verkaufsobjekte	5.500,00 EUR
– Wertguthaben für Altersteilzeit	2.802,93 EUR
	<u>338.811,17 EUR</u>

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

Verbindlichkeiten

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

*Rendezvous der
Steinskulpturen im
Grünen:
Neu gestaltete
Außenanlage am
Y-Hochhaus –
Uhlandstraße 1*



Verbindlichkeitspiegel per 31. 12. 2007

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten	insgesamt (im Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr) EUR	1–5 Jahre (im Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr) EUR
gegenüber Kreditinstituten	29.422.743,55 (28.560.923,03)	521.514,04 (519.643,79)	2.493.914,45 (2.191.984,86)	26.407.315,06 (25.849.294,38)
gegenüber anderen Kreditgebern	37.662,58 (542.927,25)	1.273,44 (61.455,69)	4.912,15 (232.424,86)	31.476,99 (249.046,70)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.068.429,39 (5.034.999,97)	5.068.429,39 (5.034.999,97)		
aus Vermietung	32.322,30 (47.602,51)	32.322,30 (47.602,51)		
aus Lieferungen und Leistungen	664.822,50 (676.628,91)	659.526,81 (672.153,73)	5.295,69 (4.475,18)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	10.048.678,78 (10.284.007,95)	236.487,56 (238.015,05)	864.410,26 (899.199,18)	8.947.780,96 (9.146.793,72)
sonstige Verbindlichkeiten	20.945,09 (21.989,27)	20.945,09 (21.989,27)		
davon aus Steuern: EUR 16.912,26 (im Vorjahr: EUR 19.577,53)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.442,90 (im Vorjahr: EUR 1.385,88)	<u>45.295.604,19</u> <u>(45.169.078,89)</u>	<u>6.540.498,63</u> <u>(6.595.860,01)</u>	<u>3.368.532,55</u> <u>(3.328.084,08)</u>	<u>35.386.573,01</u> <u>(35.245.134,80)</u>
Abgesichert sind:			EUR	(im Vorjahr) EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten			26.825.290,13	26.696.931,16
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten			2.571.132,00	1.829.618,69
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI			26.321,42	34.373,18
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern			37.662,58	542.927,25
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern			1.403,34	1.913,08
			29.461.809,47	29.105.763,36

(*) Im Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 10.048.678,78 (Vorjahr: EUR 10.284.007,95) sind dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit EUR 10.045.992,84 (Vorjahr: EUR 10.280.036,72) 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 „Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen“ sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für nicht mehr verfolgte Bauprojekte in Höhe von EUR 129.043,31 enthalten. Aufgrund der Größenordnung könnten diese Abschreibungen auch dem Posten „Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten“ zugehörig sein.

In den 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 15.929,68
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	EUR 31.423,19
Aufwendungen: Abrisskosten für das Haus Waldgirmeser Str. 22 in WZ-Niedergirmes	EUR 35.700,00

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 767.534,37 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 588.374,37 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen von jeweils EUR 1.836.039,94, die außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet werden.

Aus einem Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit 30 Jahre, beginnend 01.08.2005) ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt EUR 126.552,33.

Im Geschäftsjahr 2007 sind durchschnittlich 47 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen, davon:	2007	Vorjahr
Geschäftsführer (davon einer nebenamtlich)	2	2
Angestellte (davon vier halbtags und eine im Erziehungsurlaub)	17	17
gewerbliche Arbeitnehmer	21	20
Auszubildende	3	4
geringfügig Beschäftigte	9	8
	<u>52</u>	<u>51</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 2007 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 Aufga-

be 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 Jahres-

abschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die

Angaben in Buchführung, 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 28. März 2008

WIBERA
Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



*Rosenromantik:
Besonderer Blickfang in den
Wohnanlagen*



Ein Blick zurück und über den Tag hinaus – mit sich im Reinen: Geschäftsführer Sigbert Vogt



Abschiednehmen: Ein anspruchsvolles Gestalten hat ein Ende: Geschäftsführer Helmut Sinn

It's time to say „Good bye“

Sehr geehrte Wegbegleiterinnen und Wegbegleiter unserer Gesellschaft und ihrer Geschäftsführung,

wenn Sie den Geschäftsbericht 2007 durchgearbeitet haben, gebührt Ihnen Respekt und Anerkennung: Ihr Interesse an der Arbeit der Gesellschaft ehrt Sie. Deshalb danken wir heute herzlich für die Aufmerksamkeit, die Sie bisher unserer gemeinsamen Arbeit entgegengebracht haben.

Mit diesem Geschäftsbericht 2007 wollen wir uns aus der Verantwortung als Geschäftsführer der Gesellschaft in den so genannten „wohlverdienten Ruhestand“ verabschieden. Den Geschäftsbericht 2008 werden schon unsere Nachfolger/innen im Amt der Geschäftsführung gestalten.

Herr Sigbert Vogt scheidet als nebenamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft nach 15-jähriger Tätigkeit zum 30. Juni 2008 aus dem Unternehmen aus, Herr Helmut Sinn folgt nach über 17-jähriger Tätigkeit als hauptamtlicher Geschäftsführer zum Jahresende 2008.

Anlass genug innezuhalten, zurückzublicken, Bilanz zu ziehen und zugleich vorwärts zu schauen. Die letzte Dekade des ausgehenden 20. Jahrhunderts wurde in Deutschland geprägt durch den Fall der Mauer in Berlin im Jahre 1989 und die Wiedervereinigung Deutschlands im Jahre 1990. Zuwandererströme aus ganz Osteuropa suchten und fanden ein neues Zuhause insbesondere in Deutschland. Das Land Hessen, die Region Mittelhessen und auch die Stadt Wetzlar waren betroffen und damit auch die hiesigen Wohnungsunternehmen.

Unsere Gesellschaft stellte sich dieser historischen Herausforderung, den vielen Wohnungssuchenden das „Dach über dem Kopf“ zu schaffen. Die Gesellschaft baute in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts ca. 300 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, aber auch ca. 100 Wohnungen und Häuser für Immobilienerwerber im Bauträgergeschäft.

Durch die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wurden nicht nur Projekte auf der „grünen Wiese“ angestoßen, sondern auch die weitere Altstadtsanierung Wetzlars vorangetrieben: Projekte am Fischmarkt/Brodschirm, in der Güllgasse mit dem so genannten „Bullenstall“, am Liebfrauenberg, die betreute Wohnanlage in der Arnsburger Gasse mit der „Alten Aula“, die Kameralhäuser in der Pariser Gasse sowie die Herrichtung des Hauses Kornmarkt 2 als „Viseum“ der optischen und feinmechanischen Wetzlarer Industrieunternehmen sind



Vertrauen steht am Anfang jeder Kundenbeziehung: Firmensitz der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH in der Konrad-Adenauer-Promenade 18.

u. a. Zeugnisse des Wirkens der Gesellschaft in den letzten 15 Jahren.

Auch städtebaulich vorzeigbare Angebote zur Eigentumsbildung hat die Gesellschaft auf den Weg gebracht, wie u. a. die Wohnanlagen auf dem Deutschherrenberg, an der Schönen Aussicht, am Pflingstwäldchen oder auch das „Betreute Wohnen“ in Hermannstein.

Mit der Jahrtausendwende – als die Zuwandererströme verebten – wurde Deutschland immer mehr mit der phänomenal wachsenden Energieknappheit konfrontiert. Neue Wohnungen wurden marktbedingt nicht mehr benötigt, die alten Häuser und Wohnungen jedoch mussten neu justiert werden, insbesondere was die Energieeffizienz anbetraf, eine noch andauernde Aufgabe.

Recht früh hatte die Gesellschaft die Zeichen der Zeit erkannt und schon Mitte der neunziger Jahre neben dem Neubau die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der ca. 2.850 Bestandswohnungen in die Wege geleitet. Die energetische Modernisierung wurde zügig vorangetrieben, das hieß Dämmung der Gebäudehülle, Einbau von hochwertigen Energieeinsparfenstern sowie neue Gas-Brennwert-Heizungsanlagen: Die Gesellschaft investierte in den letzten 15 Jahren nicht weniger als ca. € 70 Mio. in die Häuser, Wohnungen und Außenanlagen.



Ohne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre alles nichts; für alle Belange der Gesellschaft aufgeschlossen: Betriebsrat und Geschäftsführung.

Von links: Alt-Betriebsratsvorsitzender Erwin Krimmel, Betriebsratsmitglied Ulrike Kuhlmann und Betriebsratsvorsitzender Markus Endres mit den Geschäftsführern Helmut Sinn und Sigbert Vogt.

Mit der Fertigstellung unseres Leuchtturmprojektes „Passivhaus Waldgirmeser Straße 24“ setzten wir einen neuen Markierungsstein auf dem Feld des verantwortlichen energetischen und ökologischen Umgangs mit unserer Welt für unsere Kinder und Kindes-
kinder.

Unsere Nachfolgerinnen oder Nachfolger in der Geschäftsführung ermuntern und ermutigen wir, sich den vielen interessanten Aufgaben der Gesellschaft zu stellen zum Wohle der Mieterinnen und Mieter, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Organe der Gesellschaft, des Aufsichtsrats und der Gesellschafter.

Allen, die unseren gemeinsamen Weg begleitet haben, sagen wir Dank und verabschieden uns mit einer

Inschrift aus dem Festspielhaus von Baden-Baden. Sie stammt von Kurt Marti, dem schweizerischen Pfarrer und Schriftsteller:

**„Wo kämen wir hin,
wenn alle sagten, wo kämen wir hin
und keiner ginge, um zu sehen
wohin wir kämen, wenn wir gingen.“**

Mit den besten Grüßen

Ihr

Helmut Sinn

Ihr

Sigbert Vogt



*Das Bild eines engagierten Teams:
Von links: Helmut Sinn
(Geschäftsführer), Dagmar Schulze
(Sekretärin der Geschäftsleitung),
Günter Schwarz (Prokurist),
Antje Iwen (Prokuristin),
Bernd Vollmer (Handlungs-
bevollmächtigter), Sigbert Vogt
(Geschäftsführer), Rüdiger Neuhaus
(Handlungsbevollmächtigter)*

**In jedem Ende
wohnt ein neuer Anfang**

Titelseite:

Pforte zum Deutschordenshof:
Die „Wetzlarer Museumslandschaft“ lädt ein

Fotos:
Erwin Krimmel
Helmut Sinn

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

Gesamtherstellung:
wd print + medien GmbH & Co. KG
35578 Wetzlar

