



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2009



Stand 31.12.2009

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	79.127
Anlagevermögen	72.377
Gezeichnetes Kapital	4.800
Rücklagen	23.493
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	15.573
davon: Miet- und Pachterlöse	15.507
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	665
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	2.856 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	23 Einheiten
Garagen	576 Einheiten
Abstellplätze	870 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter/-innen	58
davon	
- im Büro	20
- Auszubildende	5
- im Regiebetrieb	22
- geringfügig Beschäftigte	11

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2009



Inhalt

Das Geschäftsjahr	06
Vorwort der Geschäftsführung	
Bericht der Gesellschaft	08
Bauprojekte	10
Modernisierung und Instandhaltung	14
Haus- und Wohnungsverwaltung	20
Versicherungswesen	28
Wohnungseigentumsverwaltung	29
Personal und Organisation	30
Bericht des Aufsichtsrates	34
Wirtschaftliche Lage	36
Geschäftsverlauf	38
Ausblick	41
Jahresabschluss/Bilanz	42
Bilanz zum 31.12.2009 – Aktiva	44
Bilanz zum 31.12.2009 – Passiva	45
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	47
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	56
Organe der Gesellschaft	58

Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung



Geschäftsführer Harald Seipp

Sehr geehrte Damen und Herren, die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) hat die gesteckten Ziele im Geschäftsjahr 2009 erreicht und ist gut durch das Krisenjahr gekommen. Diese Botschaft vermittelt der Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, hier vorgelegte Geschäftsbericht. Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz entscheidend zu diesem positiven Ergebnis beigetragen und es ist eine Pflicht, dafür an dieser Stelle zunächst den Dank der Geschäftsführung auszusprechen. Ein besonderer Dank an dieser Stelle gilt dem zum 31.07.2009 ausgeschiedenen nebenamtlichen Geschäftsführer Herrn Holger Hartert (näheres Seite 31).

Die WWG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder viel geleistet und war ein geschätzter Partner für ihre Mieterrinnen und Mieter sowie für das heimische Handwerk. Es wurden über 500 Wohnungen voll- oder teilsaniert und rund € 8,6 Mio. investiert. Auch konnten zwei Immobilienkaufleute und erstmalig im gewerblichen Bereich der Gesellschaft ein Gärtner ihre Ausbildungen beginnen.

Global befinden wir uns weiterhin in einer Finanz- und Wirtschaftskrise, in der neben Banken und Großunternehmen nun auch Staaten der Eurozone in Finanznöte geraten sind. Die Wohnungswirtschaft der Bundesrepublik ist bislang glücklicherweise nur am Rande

Für die Zukunft gilt es, die Herausforderungen für ein neues Jahrzehnt aufzunehmen

betroffen, doch zeigt sich trotz deutlicher Verminderung der wirtschaftlichen Aktivitäten der Arbeitsmarkt noch sehr robust. Nach Meinung der Experten ist in 2010 mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu rechnen. Für die Zukunft gilt es, die Herausforderungen für ein neues Jahrzehnt aufzunehmen, den Markt zu beobachten und unser kommunal tätiges Unternehmen auf immer neue Herausforderungen vorzubereiten.

Langfristige Prognosen sehen für unser Geschäftsgebiet einen Rückgang der Bevölkerung voraus. Dem gilt es aktiv zu begegnen und verstärkt als Dienstleistungspartner der Mieterrinnen und Mieter aufzutreten. Es wird darauf ankommen, sich in einem ausgeglichenen Markt von

Angebot und Nachfrage verstärkt zu positionieren und Marktnischen zu besetzen bzw. zu bedienen. Für die Belange einer urbanen Bevölkerung gilt es, zukünftig breit aufgestellt zu sein. Dem Wohnen für alte oder behinderte Personen, Studenten, Singles, Alleinerziehende und dem „Generationenwohnen“ wird immer mehr Bedeutung zukommen. Neben einer intensiveren Beratung bei der Mietanbahnung wird auch die Betreuung der bestehenden Kundenbeziehungen einen größeren Raum einnehmen. Hinzu kommt die Einbindung technischer Innovationen in den Immobilienbestand, um weiterhin ein ausgewogenes Immobilienportfolio vorzuhalten. Dies gilt es bei der zukünftigen Unternehmensstrategie zu bedenken um vor allem nicht unser vorrangigstes Ziel aus den Augen zu verlieren: der Bevölkerung vor Ort ein fairer Partner mit einem guten Wohnangebot zu sein.

In diesem Sinne grüßt Sie

Harald Seipp



Bericht der Gesellschaft



Bauprojekte

Mehrgenerationenhaus in Wetzlar

Zwar gibt es schon an vielen Standorten in der Bundesrepublik ein Wohnungsangebot in so genannten Mehrgenerationenhäusern, doch die Stadt Wetzlar und wir betreten mit einem solchen angestrebten Projekt „Neuland“. Noch keiner der großen Wohnungsanbieter in Wetzlar hat bisher eine solche Aufgabe umgesetzt, wenngleich man dem Wort „Mehrgenerationenhaus“ gelegentlich begegnet.

Mehrgenerationenhäuser zeichnen sich nicht nur durch attraktive Leistungen für alle Generationen aus, sondern haben auch die Funktion einer Dienstleistungsdrehscheibe über die Grenzen des jeweiligen Wohnprojektes hinaus.

Mehrgenerationenhäuser sind Orte des Wohnens und der Begegnung für Menschen aller Generationen. Sie bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten, Angebote zur Kinderbetreuung und zur Betreuung älterer Menschen; sie schaffen so ein neues nachbarschaftliches Miteinander. Sie sind mit ihren Angeboten darauf ausgerichtet, die Vereinbarkeit

Orte des Wohnens und der Begegnung für Menschen aller Generationen

von Familie und Beruf zu stärken, die Beschäftigungsfähigkeit zu verbessern sowie haushaltsnahe Dienstleistungen zu entwickeln und umzusetzen.

Mehrgenerationenhäuser sind zentrale Anlaufstellen, an denen Menschen in ihrer Nachbarschaft das finden, was sie im Alltag brauchen. So stärken sie die soziale Infrastruktur vor Ort. Sie entlasten Familien, Alleinerziehende und pflegende Angehörige.

Mehrgenerationenhäuser können praktische Hilfe u. a. bei den Fragen rund um Pflege und Betreuung Demenzkranker leisten. Betroffene und Angehörige finden in Mehrgenerationenhäusern Unterstützung. Parallel Angebote für Kinder und Eltern helfen Familien, insbesondere Alleinerziehenden, bei der Bewältigung der täglichen Herausforderungen. Vor allem mit flexiblen Formen der Kinderbetreuung sind Mehrgenerationenhäuser Stützen im Alltag von Familien. Rand- und Notzeitenbetreuung sind für Mehrgenerationenhäuser charakteristisch.

Für die Wohnungswirtschaft stellt die Errichtung von Wohngebäuden natürlich kein Problem dar. Bauvorbereitung, Objektfinanzierung und Baudurchführung gehören zum Alltagsgeschäft. Doch die Umsetzung eines solchen Projektes erfordert gerade im Bereich der Bauvorbereitung neben der bauspezifischen Tätigkeit auch ein soziales Verständnis.



Hierin liegt ganz maßgeblich das Besondere dieser Aufgabe. Sich öffnen für neue Ideen des Zusammenlebens, der Ausblick auf das, was unser Kunde von uns in der Zukunft erwartet: Das Gespräch mit Vereinen, Trägern oder der Zusammenschluss von Menschen mit bürgerschaftlichem Engagement, die sich selbst mit ihrer eigenen zukünftigen Wohnsituation auseinandersetzen.

Wir arbeiten seit geraumer Zeit mit dem Wetzlarer Verein „WeiterRaum e.V. – Verein für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen“ zusammen, der an der Umsetzung eines solchen Projektes großes Interesse hat.

Ziel des Vereins WeiterRaum e.V. ist es, Jung und Alt einen Wohn- und Lebensraum zu geben, der sowohl dem Wunsch nach Gemeinschaft als auch nach Individualität Rechnung trägt. Wichtig ist dem Verein eine gemeinsame Verantwortung für den Wohn- und Lebensraum, damit gemeinschaftliche, produktive und kreative Lebensformen entstehen oder gefördert werden. Der Verein möchte einen Beitrag zur Förderung des sozialen Lebens leisten.

Derzeit wird in der so genannten Vor- und Entwurfsplanungsphase gemeinsam mit dem Verein WeiterRaum e.V. an einem stimmigen und realisierbaren Planungskonzept gearbeitet. Mit einer Parzelle in Wetzlars Wohnstadt steht für dieses Projekt ein attraktiver Standort zur Verfügung. Es ist ein architektonischer Entwurf möglich, bei dem Ressourcen gespart und auf die speziellen Anforderungen eines solchen Projektes eingegangen werden kann.

Finanziert werden soll die Maßnahme – und das wieder erstmals seit längerer Zeit – vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung durch Mittel des sozialen Wohnungsbaus mit Hilfe der so genannten mittelbaren Belegung und einer Co-Finanzierung der Stadt Wetzlar. Bei dieser Belegung werden mit der Landesförderung keine Belegungs- und Mietbindungen an Neubauwohnungen begründet, sondern ersatzweise ausschließlich an Wohnungen im vorhandenen, nicht oder nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand.

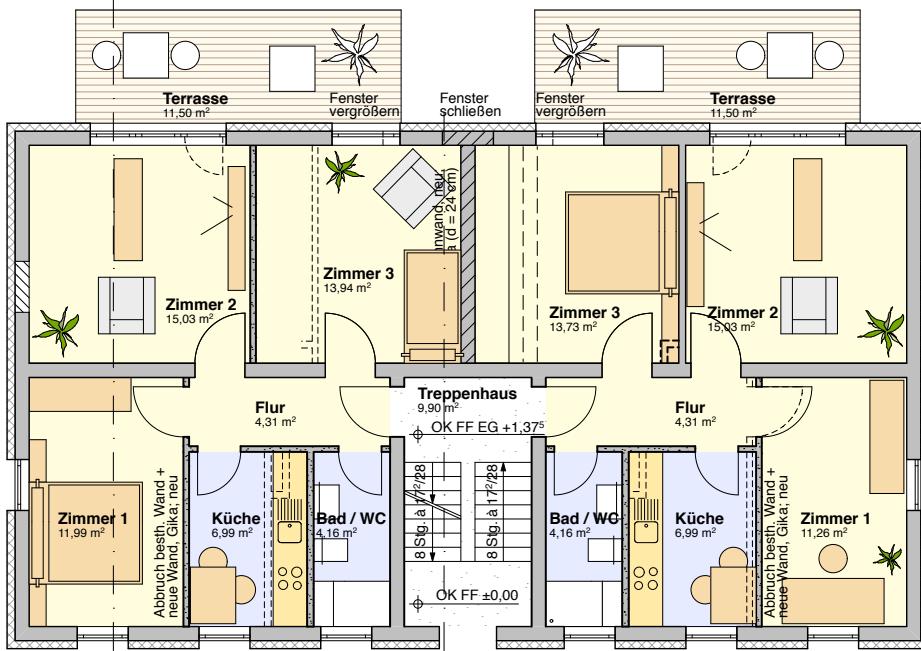
Am Rasselberg 2

Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen ist 1951 errichtet worden. Die vier 2-Zimmerwohnungen sind $46,08 \text{ m}^2$ und die zwei 3-Zimmerwohnungen $57,66 \text{ m}^2$ groß. In den sechs Jahrzehnten seit der Erstellung sind lediglich Teilinstandhaltungen durchgeführt worden. Die Neuvermietung der Wohnungen ist jedoch wegen des schlechten energetischen Bauzustandes und der einfachen Ausstattung nicht mehr ohne erhebliche

Investitionen möglich. Für das geplante Modernisierungsvorhaben der sechs Wohnungen wurde die Ausführungsplanung 2009 abgeschlossen und mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse begonnen.

Die WWG führte Gespräche mit der Leitung der Fachhochschule Gießen-Friedberg, um ein Angebot von Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe des Zentrums für duale Hochschulstudien in

der ehemaligen Spilburg-Kaserne anbieten zu können. Im Fokus der Überlegungen stehen Wohnbedürfnisse von Teilnehmern des dualen Hochschulstudiums. Angedacht ist ein flexibler Wohnungsgrundriss, der sowohl als möbliertes Gästezimmer für maximal drei Studenten oder als 2- bzw. 3-Zimmerwohnung genutzt werden kann. Vorgesehen sind vier 3-Zimmerwohnungen und im Dachgeschoss zwei 2-Zimmerwohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 310 m^2 .



Rasselberg – Umbau und Sanierung Entwurf

Montage von Solarmodulen



Photovoltaikanlagen

„Sonne hat Zukunft - demnächst besonders in Wetzlar. Die Stadt startet mit SolarLokal - der Imagekampagne für mehr Strom aus Sonne“ – so war es im Jahr 2009 auf der Internetseite der Stadt Wetzlar zu lesen. Neben einer betriebswirtschaftlich positiven Einspeisevergütung für uns ein weiterer Grund, für diese Stromerzeugungsmöglichkeit einige prädestinierte Dächer von WWG-Häusern zu nutzen.

Wir haben bisher Sonnenenergie nur für solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung verwendet. Mit einer ersten Anlage auf den Häusern Berliner Ring 38 – 46 in Wetzlar-Dalheim, die wir im Dezember 2009 in Betrieb nehmen konnten, erzeugen wir nun durch Sonneneinstrahlung auch Strom.

Die Anlage hat eine Leistung von 60,48 KilowattPeak (kWp = Maßeinheit, die die maximale Leistung einer Photovoltaikanlage angibt) und wird im Durchschnitt 51.400 Kilowattstunden (KWh) Strom pro Jahr erzeugen. Bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch eines Dreipersonen-Haushaltes von 3.900 KWh/Jahr versorgen wir mit dieser ersten Anlage über 13 Haushalte mit emissionsfreiem Strom.

Drei weitere Anlagen sind geplant und werden im ersten Halbjahr 2010 in Betrieb gehen.

Modernisierung und Instandhaltung

Die intensive Fortführung der Wohnungsbestandspflege im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung stellt nicht nur die nachhaltige Werthaltigkeit der Bestände sicher, sondern auch ihre langfristige Vermietbarkeit.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 wurden die umfassenden energetischen Modernisierungen und Umgestaltungen der Liegenschaftsbereiche Bredowstraße 16–18, Lampertsgraben 16–18 und Elsa-Brandström-Straße 29–31 weitgehend fertig gestellt.

Die energetische Modernisierung der Wohnanlagen gemäß KfW-Modernisierungsstandard beinhaltet eine umfassende Dämmung der Außenhülle der

Über 500 Wohnungsvoll- und -teilmodernisierungen im Jahr 2009

Gebäude sowie den Austausch der Heizungsanlagen und Fenster. Diese Maßnahmen stellen einen wichtigen Schwerpunkt der Bestandspflegetätigkeit dar.

Neben den wichtigen ökologischen Aspekten können dadurch die Betriebskosten – hier der Heizenergieverbrauch – unserer Kunden erheblich gesenkt werden.

Die hohe Anzahl von über 500 Wohnungsvoll- und -teilmodernisierungen setzte sich auch in diesem Berichtsjahr fort. Hiermit verbunden war ein großer personeller Einsatz und hoher finanzieller Aufwand, den die WWG im Jahr 2009 erbracht hat.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2009 insgesamt € 8,6 Mio. investiert; das sind bei einer vermieteten Fläche von 178.907 m² insgesamt € 48,07 pro m². Hierin enthalten sind die verrechneten Personalkosten unseres Regiebetriebes in Höhe von € 0,5 Mio.

JAHR	Instandhaltungskosten Mio. EUR	Modernisierungskosten Mio. EUR	Gesamtinvestitionen Mio. EUR
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
2008	4,72	5,70	10,42
2009	3,90	4,70	8,60
GESAMT	32,10	34,56	66,66

Kosten der Instandhaltung und Modernisierung



Im Winkel 13–19

Die Umlegung der bisher straßenseitigen Zugangsbereiche mit barrierefreien Zugängen zu den Erdgeschoss-Wohnungen und die Großmodernisierung der Anlage mit 44 Wohnungen ist 2008 vorgenommen worden. Die Balkone konnten Anfang 2009 montiert werden. In diesem Zeitrahmen wurden auch die Treppenhausanierung, die Kellerdecken- und Dachbodendämmung ausgeführt. Abschließend wurden die Außenanlagen im Hofbereich neu gestaltet.

Bredowstraße 16–18 und Lampertsgraben 16–18

Die Wohnanlagen mit jeweils 2 Hauseingängen und insgesamt 24 Wohnungen wurden in diesem Jahr umfassend modernisiert. Nach der Modernisierungsankündigung wurde im Rahmen einer Mieterversammlung den Mieterinnen und Mietern das Projekt vorgestellt und der Arbeitsablauf erläutert. Die grundlegende energetische Modernisierung der Außenfassaden mit Fassaden-, Dachboden-, Kellerdeckendämmung und der Neuerrichtung von Aluminiumfertigteilbalkonen wurde durch den Austausch der alten Fenster einschließlich der Rollladenkastendämmung abgerundet. Hierdurch konnte eine wärmebrückefreie, dem heutigen Stand der Technik entsprechende Gebäudehülle sichergestellt werden. Im Lampertsgraben wurden die vorhandenen Loggien saniert und mit einer Schiebeelementverglasung versehen.

Ergänzend zu diesem Maßnahmenpaket wurden die alten Gasheizkessel durch moderne Gasbrennwertcentralheizungen mit Solaranlagen einschließlich solarer Heizungsunterstützung ersetzt, im Winter die Treppenhäuser gestrichen und die Kellerdeckendämmungen ange-

bracht. Im Frühjahr 2010 werden dann die Außenanlagen und Eingangsbereiche neu gestaltet.

Niedergirmeser Weg 74 und Niedergirmeser Weg 61–69

Die Fassaden der Gebäude wurden im Sommer gestrichen und die Treppenhäuser neu gestaltet. Weiterhin konnte mit der Erneuerung der Gasleitungen und dem Austausch der Etagenheizungen in den 35 Wohnungen begonnen werden. Im Niedergirmeser Weg 61 bis 67 werden im Geschäftsjahr 2010 an der Rückfassade Balkone angebaut.

Sanierungsbeispiele:



Elsa-Brandström-Straße 29–33

Die Wohnanlage mit drei Hauseingängen und 33 Wohnungen stellte 2009 unser größtes umfassendes Modernisierungsbauvorhaben dar. Die grundlegende Modernisierung der Gebäude aus den siebziger Jahren war dringend notwendig geworden. Die 2008 begonnenen Maßnahmen in diesem Liegenschaftsbereich können somit abgerundet werden.

Nach der Modernisierungskündigung wurde im Rahmen einer Mieterversammlung den Mieterinnen und Mietern das Projekt vorgestellt und der Arbeitsablauf erläutert. Die grundlegende energetische Modernisierung der Außenfassaden mit Fassaden-, Flachdach- und Kellerdeckendämmung und der Sanierung der Loggiengänge mit Schiebeelementverglasung wurde durch den Austausch der alten Fenster einschließlich der Rollladenkastendämmung abgerundet.

Ergänzend zu diesem Maßnahmenpaket wurde der alte Gasheizkessel durch eine moderne Gasbrennwertzentralheizung mit Solaranlage einschließlich solarer Heizungsunterstützung ersetzt. Im Frühjahr 2010 wurden die Außenanlagen mit der Feuerwehrzufahrt umgestaltet.

Hohe Straße 30

Die Flachdacherneuerung des Hauses mit 12 Wohnungen einschließlich zusätzlicher Flachdachdämmung wurde im Sommer ausgeführt. In den nächsten Jahren stehen die anderen Flachdächer im Bereich Dalheim auf dem Programm.

Berliner Ring 32–36, 48–54 und 56

Die 90 Wohnungen dieser Wohnanlagen mit sieben Hauseingängen bildeten im Jahr 2008 unser umfangreichstes Modernisierungsprojekt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden die Außenanlagen abschließend so neu gestaltet, dass alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar sind. Weiterhin wurde der Eingang zum Haus 56 umgelegt und mit einer Rampe ausgestattet. So wurde dieses Haus in das Gesamtensemble einbezogen. Die Erweiterung und Umlegung war durch das Freiwerden einer Wohnung im Erdgeschoss möglich. Hierdurch sind nunmehr alle Wohnungen des Hauses 56 – dank des vorhandenen Fahrstuhles – ohne Treppenhindernis zu erreichen.



Heizungsmodernisierung

Im Jahr 2009 konnten 15 Heizungsanlagen erneuert werden. Es wurden Gasbrennwertheizungen in Kaskadenschaltung bzw. Brennwertkessel eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Mit dem Kesselaustausch, dem Einsatz von modernen Pumpen und einer optimalen Anlagenregelung sind Einsparungen bei den CO₂-Emissionen und dem Energieverbrauch von 15 – 20 % zu realisieren. Der geplante Einsatz bzw. Einbau eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) in der Roseggerstraße 2–4 konnte wegen der Problematik im Hinblick auf die Einspeisevergütung leider nicht umgesetzt werden. Sollten sich die vergütungsrechtlichen Rahmenbedingungen verändern, werden wir wieder BHKW-Anlagen in die Projektierung aufnehmen.

Elsa-Brandström-Straße 30–34 und 42–44

Die 30 Wohnungen mit fünf Hauseingängen wurden im Jahr 2008 umfangreich modernisiert. Witterungsbedingt konnten Teilbereiche nicht fertig gestellt werden. Im Geschäftsjahr 2009 wurden dann die Aluminiumfertigteilbalkone montiert, die Kellerdeckendämmung ausgeführt und die Außenanlagen mit den Hauseingängen neu gestaltet. In diesem Zusammenhang musste auch die Kelleraußenabdichtung mit der Drainage wegen Wasserschäden im Keller in größeren Teilbereichen neu ausgeführt werden.

Breitbandverkabelung und Satellitenempfang

Die Erneuerung des Breitbandkabelnetzes wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG in den letzten rd. 1.260 Wohnungen abgeschlossen. Alle Netze sind somit voll rückkanalfähig und können neben dem Fernsehempfang auch für Telefon und schnelles Internet genutzt werden. Die rd. 1.400 Wohnungen, die in den letzten Jahren modernisiert wurden und über zentrale Satellitenkopfstationen eingespeist werden, können die Telefonie- und Internetangebote leider noch nicht nutzen.

Wir werden in 2010 das bestehende Vertragsverhältnis beenden und zukünftig mit Unitymedia zusammenarbeiten, damit auch in diesen Wohnungen das komplette Angebot für alle Mieter/-innen verfügbar ist. In den Liegenschaften der Ortsteile und in Lahnau wurden neue Gemeinschaftssatellitenempfangsanlagen errichtet und das Kabelnetz in den Wohnungen modernisiert.



Laufende bauliche Instandhaltung und Kleininstandhaltung

Die notwendigen Wohnungsvoll- bzw. -teilmodernisierungen bei Mieterwechseln sind im Geschäftsjahr 2009 auf hohem Niveau geblieben. Das Investitionsvolumen für den Bereich der Voll-, Teil- und Badmodernisierungen betrug rd. € 2,30 Mio. Es war auch im Jahr 2009 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. Besonders umfangreich waren die Sanierungen in den Wohnungen Kirchstraße und Niedergirmeser Weg. Neben den Sanitär-, Fußboden- und Türbereichen schlagen hier auch die Sanierungen der Elektro- und Sanitäranstallationen mit höheren Kosten zu Buche, da sie auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden mussten.

Bei den Kleinreparaturen (Bodenbelagserneuerung, Sprechanlagen, Bäder, Türaustausch etc.) ist der Planansatz eingehalten worden.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die Begehung aller Wohnungen mit der Überprüfung der FI-Schutzschalter (Fehlerstrominduktionsschalter) und Verteilerkästen durch unseren Elektromeister fortgeführt und zum sechsten Mal die Sicherheitsbegehung der Häuser und Liegenschaften ausgeführt. Die Mitarbeiter der technischen Abteilung haben die Dokumentation aller relevanten Bauteile der Gebäude vorgenommen. Hinzu kamen die Baumkontrolle und die Sicherheitsbegehung der Spielplätze. Diese umfangreiche Kontrolle, die Dokumentation und die sofortige Schadensbehebung schützt die Gesellschaft 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.

Mit der Einstellung eines erfahrenen Heizungs-Kundendiensttechnikers konnten wir seit 2009 die Wartung, Anlagenoptimierung und den Sicherheitscheck unserer Heizungsanlagen selbst ausführen. Wir erreichen bei den Nebenkosten somit eine Kosteneinsparung und verbessern die Kundendienstangebote für unsere Mieter.



Regiebetrieb

Was den speziellen Aufgabenbereich des Regiebetriebes anbetrifft, so konnte der umfangreiche Kleininstandhaltungsbedarf mit dem Planansatz abgedeckt werden. Die so genannten Kleinreparaturen, d.h. Objektaustausch im Sanitärbereich, Elektro-Check, Rollladen- und Fensterinstandsetzung etc., wurden durch die Hausmeister zuverlässig und zeitnah ausgeführt. Der notwendige Materialeinsatz für diese Arbeiten blieb im geplanten Kostenrahmen. Ebenfalls wurden die Sanierung und der Neuanstrich von Treppenhäusern und Garagen von unseren Malern ausgeführt.

Wie jedes Jahr pflanzten Mitarbeiter unseres Regiebetriebes im Frühjahr und im Herbst nicht nur viele Bäume und Sträucher, sondern es wurden auch Eingangsbereiche und Wege neu angelegt. Unsere Regiebetriebsmitarbeiter setzten Pflanzen im Wert von T€ 20. Die Aufwertung und Verschönerung der Außenanlagen erforderten fachkundige und intensive Pflege, die unsere Mitarbeiter im Gartenbereich kompetent übers ganze Jahr hinweg abwickelten. Durch den Einsatz von sechs Saisonkräften konnte die gesamte Pflege der Liegenschaften durchgeführt werden. Alle Saisonkräfte haben mit großer Motivation ihre Arbeiten ausgeführt, so dass ihr Einsatz auch im Planjahr 2010 wiederum vorgesehen ist.

Haus- und Wohnungsverwaltung

Die Bevölkerungsentwicklung interessiert zumeist nur zukunftsgerichtet im Zusammenhang mit Prognosen. Dabei hat die Zukunft längst begonnen. Die Bevölkerung in Hessen nimmt von Jahr zu Jahr ab, wenn auch nur jeweils in geringen Raten.

Um die Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik bei ca. 82 Millionen zu halten, müsste jede Frau statistisch gesehen 2,1 Kinder gebären. Doch die Rate liegt nur knapp über 1,3. Nach Einschätzung der Bevölkerungsforscher wird sie weiter zurückgehen. Dagegen wird die Zahl der Sterbefälle trotz steigender Lebenserwartung wachsen, weil die geburtenstarken Jahrgänge ins höhere Alter kommen.

Insgesamt ist eine deutliche Zweiteilung der Entwicklung erkennbar: Während die Großstädte wachsen, nimmt in den

ländlichen Räumen die Einwohnerzahl weiter ab.

Überwiegend sind die ländlichen Regionen Hessens mit einem negativen Wanderungssaldo konfrontiert, kombiniert mit niedrigen Geburtenraten und einer hohen Sterbequote – bedingt durch eine entsprechende Altersstruktur.

In der Stadt Wetzlar ist die Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich leicht rückläufig. Stand 31.12.2009 waren 51.752 Einwohner registriert und damit 290 weniger als zum Vorjahreszeitpunkt.

Der gleichzeitig zu beobachtende Zuwachs in den größeren Städten, der unabhängig von den jeweiligen Strukturproblemen aktuell zu verzeichnen ist, scheint die vieldiskutierte These der zunehmenden Landflucht zu bestätigen.

Aus den Wanderungssalden kann allerdings nicht automatisch auf eine Landflucht geschlossen werden. Der Trend „vom Land in die Stadt“ hängt entscheidend auch von der jeweiligen Stadtentwicklungspolitik ab. Auf einen natürlichen Zuwachs in den Städten aufgrund

Die Bevölkerung in Hessen nimmt von Jahr zu Jahr ab

der Bevölkerungsentwicklung und dabei insbesondere aufgrund der infrastrukturellen Bedürfnisse der älteren Generationen zu setzen, wäre fatal, zumal sich die Abwanderung aus dem ländlichen Raum in die Stadt wiederum nur die vermögenden Haushalte leisten können. Die Städte müssen auch für junge Familien attraktiv sein, sonst kommt es zu einer altersbedingten Segregation.

Langfristig wird die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland durch zwei Prozesse gekennzeichnet. Zum einen wird die Zahl der Einwohner bis 2050 weiter deutlich sinken. Zum anderen verschieben sich die Bevölkerungsgewichte zu den älteren Jahrgängen. Die Bevölkerung wird im Schnitt deutlich älter.

STAND:	31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	31.12.09
EINWOHNER:	52.811	52.741	52.569	52.225	52.042	51.752
ZUGANG (+)						
ABGANG (-)		70	172	344	183	290

Bevölkerungsentwicklung in Wetzlar



Auf dem Wohnungsmarkt ist es jedoch so, dass Haushalte als Nachfrager von Wohnungen auftreten. Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist für die Wohnungsnotfrage deshalb aussagekräftiger als die allgemeine Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu kleineren Haushalten – bedingt durch Singularisierung und Alterung – führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte anders als die der Bevölkerung entwickelt. Mögliche Nachfragerückgänge aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl werden in Deutschland während des nächsten Jahrzehnts durch die Zunahme der Haushalte kompensiert.

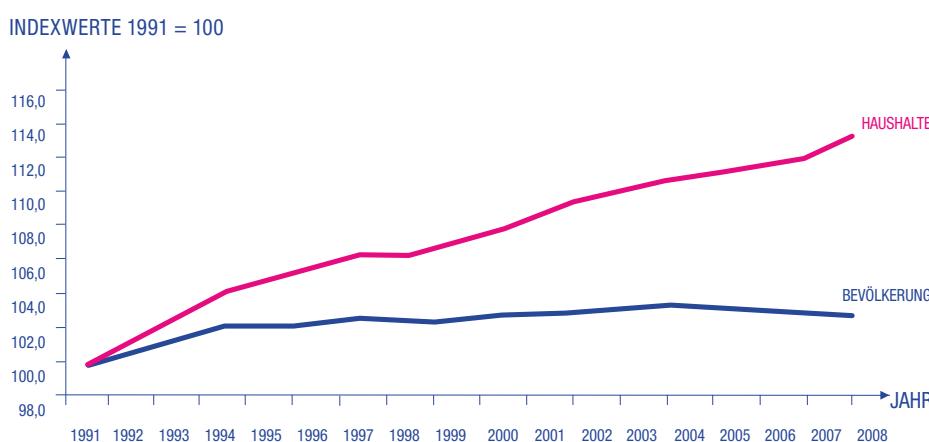
Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen in

Haushalten, so belief sich die Zahl der Haushalte in Deutschland auf 39,7 Millionen.

Trend zu kleineren Haushalten

einem Haushalt, waren es im Jahr 2008 nur noch 2,05 Personen. Nach der 2008 veröffentlichten Raumordnungsprognose 2025 wird die Bevölkerung in Deutschland im Zeitraum von 2005 bis 2025 um rund 2 % schrumpfen, aber die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um knapp 5 % zunehmen. Damit wird es in Deutschland im Jahr 2025 rund 41,7 Mil-

lionen Haushalte geben. Im Jahr 2005 begreift die WWG die aktuellen Bevölkerungsentwicklungszahlen als Ermutigung für die Gestaltungsfähigkeit der Zukunft. Es gilt, bestehende und neue Quartiere so auszustatten, dass sie den aktuellen Entwicklungen gerecht werden. Mit qualitativ gutem, aber auch bezahlbarem Wohnraum zu versorgen sind sowohl Alleinstehende, Paare und Familien, alte und junge Menschen ebenso wie Menschen verschiedener Herkunfts länder und ethnischer Bevölkerungsgruppen. Das Produkt „Wohnen“ bedeutet ausdifferenzierte Angebote für unterschiedlichste Lebensstile und Einkommensgruppen.



Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Deutschland 1991-2008 (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Dieser Verantwortung stellt sich die WWG mit einer nachhaltig auf Langfristigkeit angelegten Bestandsbewirtschaftung, um so mit einer anspruchsvollen Gestaltung der Wohnquartiere Stadtentwicklung zu betreiben, für eine Stadt, in der sich ihre Bewohner wohl und aufgehoben fühlen sollen.

Wohnungsbewerber

Bei der WWG registrierten wir im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 112 neue Mietbewerber im Monat. Im Jahr waren es insgesamt 1.344 Bewerber. Damit liegen wir leicht über dem Vorjahr (1.337).

Wie bereits in den Vorjahren haben wir auch im Jahr 2009 Ende September / Anfang Oktober alle Bewerber, mit denen wir persönlichen Kontakt hatten (hierunter fallen nicht die Bewerber, die sich lediglich einmal über Internet bei uns gemeldet haben) angeschrieben, um zu ermitteln, ob sie sich bereits anderweitig mit Wohnraum versorgt haben oder weiterhin Interesse an der Anmietung einer Wohnung bei der WWG besteht.

Die Zahl der tatsächlich weiterhin interessierten Bewerber, die sich bei uns zurückgemeldet haben, liegt nach der Auszählung bei effektiv 421 Wohnungssuchenden, was gegenüber dem Vorjahr mit 479 Bewerbern einen Rückgang um 58 oder 13,8 % bedeutet.

Addieren wir zu der bereinigten Bewerberzahl von 421 Bewerbern die durchschnittliche Bewerberzahl von 112 monatlichen Bewerbern jeweils für die Monate November und Dezember hinzu, so kommen wir hochgerechnet auf 645 Bewerbungen im Jahr 2009.

Der Rückgang der Bestandsbewerber und das konstante Niveau der monatli-

chen Neubewerber lassen den Schluss zu, dass Interessenten sich in Wetzlar und Umgebung aufgrund des ausgeglichenen Wohnungsmarktes nach wie vor schnell mit Wohnraum versorgen können. Der Markt ist in Bewegung und viele Wohnungsanbieter sind auf dem Markt vorhanden.

Nennenswerte Wohnungsleerstände – außer modernisierungsbedingt – sind bei der Gesellschaft nicht zu verzeichnen.

ANZAHL DER BEWERBER



Wohnungswechsel

Von der Politik wird Mobilität eingefordert und die Deutschen kommen dieser Forderung nach. In dem Gebiet des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (Hessen und Rheinland-Pfalz) lag die Fluktuationsquote bei vergleichbar großen Kapitalgesellschaften (mit 1.500 bis 3.000 Wohneinheiten) bei 10,9 %. Der mittelhessische Raum hat über die gesamten Unternehmensformen und -größen hinweg eine durchschnittliche Kündigungsquote von 9,6 %.

Zum Jahresende 2009 lag die Zahl der Wohnungswechsel bei der Gesellschaft bei 228 Kündigungen oder 8,0%, bei einem Wohnungsbestand von 2.856 Wohnungen. Dies sind gegenüber dem Vorjahr 20 Kündigungen weniger. In der Statistik nicht enthalten sind die Wechsel der Mieter, die im Wohnungsbestand der Gesellschaft umgezogen sind.

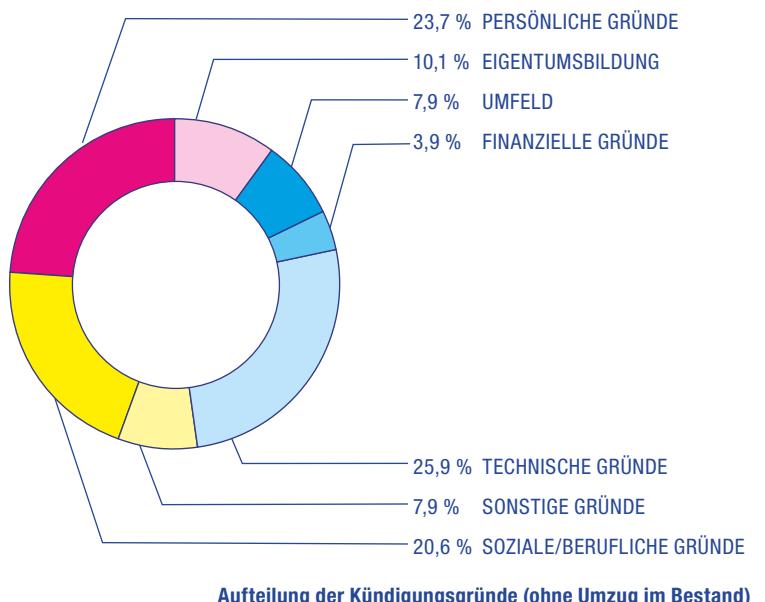
Rechnen wir zu unseren vorliegenden Kündigungen die Kündigungen im Bestand hinzu, nämlich insgesamt 50 Umzüge im Bestand, so ergibt sich eine gesamte Fluktuationsquote von 9,7 %. Wir liegen mithin fast genau bei der durchschnittlichen Kündigungsquote der mittelhessischen Unternehmen und deutlich unter der vergleichbarer Kapitalgesellschaften.

JAHR	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ANZAHL	279	225	234	235	253	240	180	210	210	214	223	248	228
IN %	8,8	7,9	8,2	8,2	8,8	8,4	6,3	7,3	7,3	7,5	7,8	8,7	8,0



Von Bedeutung für uns ist selbstverständlich auch, warum der Mieter die Wohnung wechseln möchte. Wir befragen daher regelmäßig unsere Mieter bei Kündigung nach dem Kündigungsgrund. Die unterschiedlichen Gründe sind nebenstehend aufgeführt.

Die persönlichen Gründe, wie zum Beispiel Arbeitsplatzwechsel, gesundheitliche Probleme, Tod oder Zuzug zum Lebenspartner und Eigentumsbildung überwiegen leicht. Als technische Gründe sind beispielsweise eine zu kleine oder zu große Wohnung oder fehlende Ausstattungsmerkmale anzusehen. Bemerkenswert im abgelaufenen Geschäftsjahr ist, dass die Kündigungen wegen Eigentumsbildung sich mehr als verdreifacht haben. Hier ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 7 auf 23 Kündigungen zu verzeichnen.



Aufteilung der Kündigungsgründe (ohne Umzug im Bestand)

Förderart der Wohnungen und Mietpreisentwicklung

Binnen Jahresfrist verringerte sich die Zahl der Wohnungen um drei auf insgesamt 2.856 Wohnungen. In dem Gebäude Im Winkel 2 wurde das Erdgeschoss mit drei Wohnungen komplett entmietet. Hier wurden eine behindertenfreundliche Wohnung und eine Büroeinheit geschaffen, die als Ortsteilbüro für unsere Mieter im Westend dient. Ebenso wurde in Niedergirmes eine Wohnung für ein Ortsteilbüro umgewidmet, das von Sozialleistungsträgern und der WWG gemeinschaftlich genutzt wird.

Von unseren Wohnungen waren Ende 2009 1.912 Wohnungen oder 66,91 % bindungsfrei. 44 Wohneinheiten oder ca. 1,5 % fallen unter die Sonderbauprogramme und 900 Wohnungen bzw. 31,5 % sind gebunden.

Schauen wir uns im Folgenden die Tabelle zur Mietpreisentwicklung nach Förderarten an, so ist sehr deutlich zu erkennen, dass sich insbesondere im gebundenen Wohnraum die Mietpreise erhöhen.

Unsere hochwertigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen im preisgebundenen Wohnraum machen sich deutlich bemerkbar.

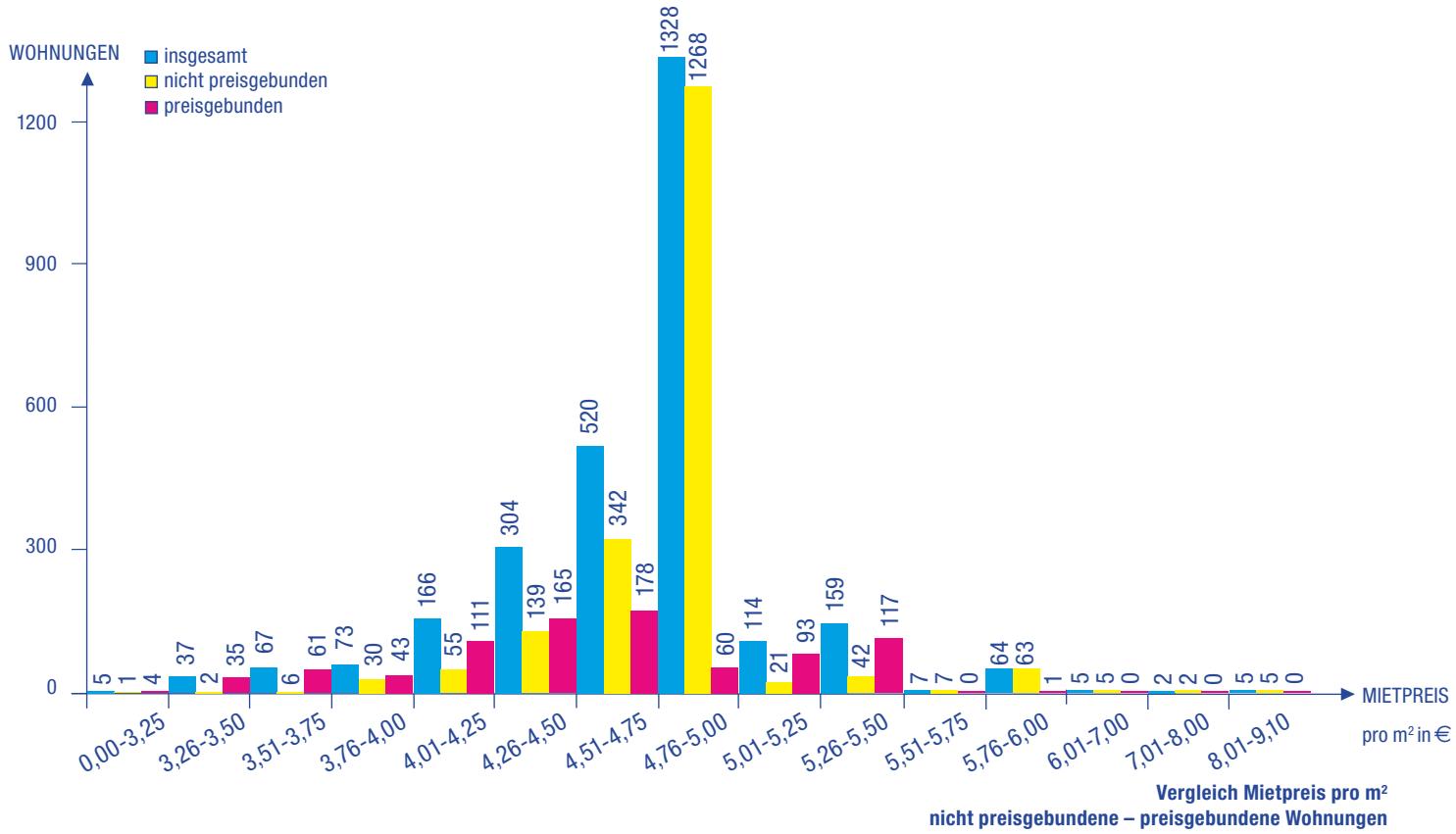
Die Durchschnittsmiete bei den bindungsfreien Wohnungen stieg moderat um 0,04 €/m², die Gesamtdurchschnittsmiete von 4,64 €/m² auf 4,72 €/m², also um 0,08 €.

	Bindungsfreie Wohnungen	Preisgebundene Wohnungen	3./4. Förderweg Sonderbauprogramme	Gesamt – Durchschnittsmiete
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche
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	4,96	4,34
2006	4,72	4,04	4,96	4,44
2007	4,74	4,13	4,96	4,54
2008	4,79	4,35	4,96	4,64
2009	4,83	4,47	4,96	4,72

Mietpreisentwicklung nach Förderart

Die Mietpreise der Gesellschaft liegen insgesamt zwischen 3,00 €/m² bei einer Wohnung in der Altstadt, die eine niedrige Deckenhöhe aufweist, und reichen bis 9,10 €/m² bei Wohnungen im Passivhaus in der Waldgirmeser Straße 24.

Der überwiegende Teil unserer bindungsfreien Wohnungen – nämlich 1.268 Wohneinheiten – liegt im Preisbereich zwischen 4,76 €/m² und 5,00 €/m². Der relativ hohe Anteil gebundener Wohnungen im Preissegment zwischen 5,01 €/m² und 5,50 €/m² hängt mit den energetischen Sanierungen in Dalheim, Berliner Ring und in der Wohnstadt, Elsa-Brandström-Straße, zusammen.



Silhöfertorstraße 7.



Mieterjubiläum/ Seniorennachmittag

Es ist mittlerweile schon gute Tradition der Gesellschaft, dass wir unsere langjährigen Kunden für ihre Treue belohnen. Am 26. Oktober 2009 haben wir unsere Mietjubilare sowie unsere Seniorinnen und Senioren der beiden Wohnanlagen in Wetzlar, Arnsburger Gasse und Hermannstein, Hofstadtstraße/Schulstraße, die uns ebenfalls seit Jahren sehr am Herzen liegen, zu einem gemeinsamen gemütlichen Nachmittag in die „Alte Aula“ in Wetzlar eingeladen. Neben einer Urkunde und einem Blumenstein erhielten die Jubilare einen Geldbetrag. Die Mieter, die uns 30 Jahre die Treue hielten, wurden angeschrieben und erhielten jeweils eine Urkunde mit einem Geldgeschenk.

Bei der Feier unterstützten uns Mitarbeiterinnen des Hausfrauenbundes, die musikalische Gestaltung des Nachmittages hatten die Wetzlarer Musik Senioren (WeMuSen) übernommen, die Schwung in die Veranstaltung brachten. Die Gäste fühlten sich bei guter Bewirtung und in gemütlicher Atmosphäre recht wohl.

Die traditionelle Senioren-Weihnachtsfeier fand – wie bereits in den Vorjahren – in der Gaststätte Wöllbacher Tor am 09. Dezember 2009 statt.

Ortsteilsprechstunden

Die neue Initiative der Gesellschaft, Sprechstunden in den jeweiligen Ortsteilen anzubieten, hat sich nunmehr neben der Wohnstadt auch in Niedergirmes und dem Westend etabliert und als positiv erwiesen. Bei problematischen Mietverhältnissen können wir fachkompetente Unterstützung vor Ort anbieten und die richtigen Institutionen einschalten. Wir sind jetzt in den Ortsteilen Wetzlars noch präsenter. In der Wohnstadt werden die Sprechstunden jeden Mittwoch von 10:00 bis 12:00 Uhr und in Niedergirmes von 14:00 bis 16:00 Uhr von den zuständigen Sachbearbeitern abgehalten. Im Westend hält die zuständige Sachbearbeiterin die Sprechstunden jeden Donnerstag von 10:00 bis 12:00 Uhr ab.

Versicherungswesen

Der Versicherungsschutz der Gesellschaft wird nach dem Grundsatz geführt, dass Vollständigkeit, Angemessenheit und Effizienz sichergestellt sein müssen. Schließlich geht es darum, hohe ungeplante Aufwendungen durch Versicherungereignisse zu vermeiden und durch die sorgfältige Auswahl von Versicherungen dies kostengünstig zu gewährleisten.

Optimierungs- und Kosten/Nutzen-Probleme unter besonderer Berücksichtigung der risikopolitischen Festlegungen verändern sich insbesondere durch die abgewandelten Märkte. Die Versicherer verändern ihre über Jahrzehnte gepflegte und geführte Funktion und geben darüber hinaus das bisher gezeigte Selbstverständnis beispielsweise durch Fusionen auf. Auch die jeweiligen Veränderungen an den Börsen haben dazu wesentlich beigetragen. Die Notwendigkeit, ein ertragreiches Sachgeschäft zu sichern, hat

Die Gesellschaft muss daher zunehmend selbst sicherstellen, dass ein auskömmlicher Versicherungsschutz besteht und sich in Zukunft noch intensiver mit Eigenverantwortung um dieses Geschäftsfeld kümmern.

Die Gesellschaft hat eine risikostrategische Einstellung und frühzeitig durch eine qualifizierte Versicherungssachbearbeitung – aber auch unter Einbeziehung von Experten – dafür gesorgt, dass eine adäquate Risikobewältigung sicher gestellt wird.

Sorgfältige Auswahl von kostengünstigen Versicherungen

dazu geführt, dass die Verkaufskompetenzen der Versicherungsmitarbeiter massiv gestärkt worden sind. Für die Anwendung von versicherungsfachlichem Expertenwissen im Rahmen einer Beratung ist oftmals keine Zeit.

Elsa-Brandström-Straße 46-50



Wohnungs-eigentumsverwaltung

Die Anzahl der verwalteten Wohnungs-einheiten ist konstant bei 16 Wohn-anlagen mit 206 Eigentumswohnungen geblieben. Hinzu kommen zwei Betreu-ungsobjekte mit insgesamt 15 Mietwohnungen. Im Geschäftsjahr 2009 sind insgesamt € 76.437,63 an Verwaltergebüh-ren in Rechnung gestellt worden.

Alle Eigentümersammlungen sind in 2009 termingerecht abgehalten worden. In allen Wohnungseigentümersammlungen ist der Gesellschaft als Verwalterin Entlastung erteilt worden. An allen Wohnungseigentümersammlungen hat die neue Geschäftsleitung teilgenom-men. Gerade weil die Wohnungseigen-tumsverwaltung seit den sechziger Jah-ren ein fester Bestandteil der Geschäftstätig-keit der Gesellschaft ist, ist es der Geschäftsleitung ein wichtiges Anliegen gewesen, die erfolgreiche Weiterföhrung dieses Tätigkeitsfeldes aktiv zu unter-stützen. Dies haben die Eigentümer po-sitiv aufgenommen.

Die im Geschäftsjahr gebildeten Instand-haltungsrücklagen der Wohnungseigen-tümergemeinschaften belaufen sich per 31.12.2009 auf € 125.548,00. Die In-standhaltungsrücklage liegt im Durch-schnitt aller verwalteten Gemeinschaften bei € 7,88/m², womit deutlich wird, dass in diesem Bereich weiterhin Nachholbe-darf besteht. Gemäß § 21 Abs. 5 WEG gehörte die Ansammlung einer angemes-senen Instandhaltungsrückstellung zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Bil-dung einer Instandhaltungsrücklage ist regelmäßig die einzige Form der Eigen-kapitalbildung der Gemeinschaft. Sie

len bei einzelnen Eigentümern. Als Ver-waltung behalten wir diesen Themen-komplex deshalb in besonderer Weise im Auge; die Erhöhung der Instandhal-tungsrücklage in den einzelnen Woh-nungseigentümergemeinschaften lässt sich aber bisher nur zäh durchsetzen. Es wird angestrebt, einen detaillierten mit-telfristigen Instandhaltungsplan zu erstel-ten mit einer Empfehlung für eine aus-kömmliche Instandhaltungsrückstellung.

Nachholbedarf bei Instandhal-tungsrücklagen der Wohnungs-eigentümergemeinschaften

stellt einen Anspargvorgang für perio-disch auftretenden größeren Instand-haltungsaufwand dar. Durch diesen kon-tinuierlich erfolgten Prozess der Vermö-gensbildung soll erreicht werden, dass Sanierungsmaßnahmen ohne plötzlich auftretende größere finanzielle Belas-tung der einzelnen Eigentümer durch-geföhrt werden können. Andernfalls sind Sonderumlagen die Folge; die jedoch erhöhen das Risiko von Zahlungsausfäl-



Personal und Organisation

Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen hat sich in 2009 leicht erhöht. Durchschnittlich betrachtet waren 58 Personen bei der Gesellschaft beschäftigt. Berücksichtigt man rechnerisch die Geringfügig- und Teilzeitbeschäftigen, so kommen wir auf eine Gesamtzahl von 35,2 Vollkräften zuzüglich fünf Auszubildender.

Durch die Neueinstellung von zwei Mitarbeitern im Regiebetrieb sind wir nun noch besser in der Lage, unsere eigenen Objekte zu betreuen, zu warten und zu renovieren. Im Vergleich zur Fremdvergabe können wir damit flexibler und schneller reagieren und reduzieren zusätzlich den Aufwand im Bereich der umlegbaren Betriebskosten auch zum Vorteil unserer Mieter.

Wiederum haben wir auch Personen zur „Schaffung von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung – Zusatzjobs nach § 16 d Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)“ (sog. Ein-Euro-Jobs) eingesetzt. Mit Hilfe dieser Kräfte

konnten Außenbereiche, die nicht nur von unseren Mietern sondern auch von der Öffentlichkeit genutzt werden, zusätzlich betreut werden, was zu einem überdurchschnittlich gepflegten Gesamteindruck führte.

Da es sich bei diesen „Ein-Euro-Jobbern“ nicht um Beschäftigungen im Sinne des Arbeitsrechtes handelt, sind sie nicht in der nachfolgenden Tabelle enthalten. Das Personal setzte sich durchschnittlich im Jahr 2009 wie aus folgender Tabelle ersichtlich zusammen:

	KAUFM. BEREICH		TECHN. BEREICH		REGIEBETRIEB		HAUSVERWALTUNG	GESAMT
	männl.	weibl.	männl.	weibl.	männl.	weibl.		
GESCHÄFTSFÜHRER	2							2*
PROKURISTEN	1	1						2
HANDLUNGS- BEVOLLMÄCHTIGTE	1		1					2
KAUFM. ANGESTELLTE	2	3	3					8
TEILZEITBESCHÄFTIGTE		6		1				7
HANDWERKER					22			22
AUSZUBILDENDE	2	2						4**
GERINGFÜGIG BESCHÄFTIGTE	1		1				9	11
INSGESAMT	9	12	4	2	22		9	58

* ab 01.08.2009 1 Geschäftsführer

** ab 01.08.2009 5 Auszubildende



Aus-, Fort- und Weiterbildung

Auch im Jahr 2009 betreuten wir wieder vier junge Menschen, die ihre Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bei uns absolvieren. Erstmalig kam im August ein fünfter Auszubildender hinzu, der als Gärtner, Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau, im Regiebetrieb seine Ausbildung begonnen hat.

Die Fort- und Weiterbildung unseres Mitarbeiterbestandes betrachten wir nach wie vor als wichtiges Instrument für eine qualitative Abwicklung unserer gesamten Geschäftsprozesse. Dementsprechend wurden Mitarbeiter mit Seminaren, Tagungen und Schulungen auf aktuellem Informationsstand gehalten.

Jubiläen und Verabschiedung

Auf eine in heutiger Zeit ungewöhnlich lange Betriebszugehörigkeit konnte Herr Erwin Krimmel zurückblicken. Seit dem 15.07.1974 hat Herr Krimmel die Entwicklung der WWG in 35 Jahren und damit weitaus mehr als die Hälfte ihres Bestehens positiv mitgeprägt. Für diesen loyalen und kompetenten Einsatz im Sinne des Unternehmens dankte die Geschäftsführung im Rahmen einer kleinen Feier im Regiebetrieb.

In dieser Veranstaltung wurde auch der nebenamtliche Geschäftsführer Herr Holger Hartert aus den Reihen der WWG verabschiedet. Herr Hartert, im Hauptberuf Leiter des Wetzlarer Liegenschaftsamtes, übernahm vom 01.08.2008 bis 31.07.2009 die Position des nebenamtlichen Geschäftsführers. Herr Seipp dankte ihm im Namen der WWG für seine Bereitschaft, das Unternehmen in Zeiten des Übergangs der Geschäftsführung zu leiten und auch ganz persönlich für die wertvollen Hinweise an die neue Geschäftsführung.

Sein 20-jähriges Arbeitsjubiläum konnte am 01.02.2009 Herr Frank Hedderich feiern. Während dieser Zeit ist er im Bereich der Gärtner für die WWG tätig und sorgt unermüdlich für ein gepflegtes Erscheinungsbild unserer Außenanlagen.

Ihr zehnjähriges Arbeitsjubiläum hatten in 2009 Frau Carola Lotz, Herr Falk Petrich, Herr Markus Rosenberger und Herr Patric Zutt.



Betriebsausflug 2009 nach Rotenburg an der Fulda



Betriebsrat

In gewohnter Manier wurde der Betriebsrat bei allen relevanten Personalangelegenheiten einbezogen. Die traditionell konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit brachte auch im Geschäftsjahr 2009 sowohl für die Arbeitnehmer- als auch für die Arbeitgeberseite positive Ergebnisse. Für diesen bedachten Umgang mit den bestehenden Rechten und Pflichten gebührt dem Betriebsrat Achtung und Dank der Geschäftsführung.

Sportliche Aktivitäten

Fast schon selbstverständlich haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teams bei zwei Laufveranstaltungen erfolgreich teilgenommen. Im Juni ging es nach Frankfurt am Main, wo man sich mit über

„Hartes Training ist die halbe Miete“

70.000 anderen Läuferinnen und Läufern aus verschiedensten Unternehmen beim JP Morgan Chase Corporate Challenge Lauf auf die 5,6 Kilometer lange Strecke durch die Bankenmetropole begab.

Unter dem Motto „Hartes Training ist die halbe Miete“ wurden im September beim Wetzlarer Brücklauf die Runden absolviert. In vier Teams konnten bei der erstmalig als Nachtlauf durchgeführten Veranstaltung neue Erfahrungen gesammelt und anschließend beim gemütlichen Beisammensein der Teamgeist gestärkt werden.

Mitgliedschaft bei DESWOS

Wir sind Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., einer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit, und unterstützen dadurch Menschen, für die eine Wohnung keine Selbstverständlichkeit ist.

Bericht des Aufsichtsrates



Aufsichtsratsvorsitzender
Oberbürgermeister Wolfram Dette

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs fanden zwei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates sowie jeweils eine Sitzung der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und des Vergabeausschusses, statt. In den Sitzungen erstattete die Geschäftsführung umfangreich Bericht u. a. über die Entwicklung der Gesellschaft und die aktuellen Aktivitäten im Vermietungs-, Sanierungs- und Baubereich. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat anhand von Quartalsberichten zeitnah über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert.

In seiner ersten Sitzung hatte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 sowie dem Bericht des Abschlussprüfers beschäftigt. Ferner stand turnusmäßig die Wahl eines neuen Wirtschaftsprüfers an, die nach eingehenden Beratungen und Angebotseinholungen auf die Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft SchüllermaNN und Partner AG fiel. In dieser Sitzung wurde auch unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Frau Henny Baring verabschiedet und ihre Nachfolgerin Frau Bärbel Keiner-Kane begrüßt.

Ebenfalls verabschiedet wurde der übergangsweise berufene nebenamtliche Geschäftsführer Holger Hartert. Der Aufsichtsratsvorsitzende dankte ihm für seine engagierte Mitarbeit insbesondere zum Jahresende 2008. Er war bis zur Einführung des hauptamtlichen Geschäftsführers am 01.01.2009 als alleiniger Geschäftsführer vor Ort tätig gewesen. Eine

Erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft

Wiederbesetzung dieser Stelle ist nicht vorgesehen, so dass Geschäftsführer Harald Seipp seit dem 01.08.2009 alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft ist.

Die zweite Sitzung war geprägt von den Beratungen über den Wirtschafts- und Finanzplan 2010. Aufgrund der von der Geschäftsführung guten und nachvollziehbar dargelegten Planzahlen hat der Aufsichtsrat dem vorgelegten Wirtschaftsplan einstimmig zugestimmt und damit die Grundlage für eine weiter erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft gegeben.

Die für das Geschäftsjahr 2009 gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat Ihrem Prüfungsauftrag im März 2010 ent-

sprochen und den nach HGB erstellten Jahresabschluss und Lagebericht geprüft sowie mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht rechtzeitig erhalten, so dass der Aufsichtsrat diesen in seiner Sitzung vom 08.06.2010 ausführlich erörtern konnte. Es ergaben sich dabei keine Einwendungen. Wir empfehlen daher der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag an und empfehlen außerdem, den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat möchte abschließend der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WWG seinen Dank für das Engagement und die erfolgreiche Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr aussprechen.

Wetzlar, den 08. Juni 2010

Wolfram Dette
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wirtschaftliche Lage



Geschäftsverlauf

Entwicklung der Umsatzerlöse und Aufwendungen aus Vermietung

Die wirtschaftliche Entwicklung der WWG konnte auch im Jahr 2009 unter neuer Geschäftsführung erfolgreich fortgesetzt werden. Die bisherige Strategie, die Wohnanlagen sowohl energetisch als auch bezogen auf Ausstattung und Qualität hochwertig und nachhaltig zu modernisieren, wurde beibehalten.

Diese Vorgehensweise soll zukünftig fortgesetzt werden und ist daher Grundlage unserer Planungen für die kommenden Jahre. Die Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt insbesondere über Eigenkapitaleinsatz und Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Zusammenspiel mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank), die nochmals über das Programm „Energieeffizienz Hessen“ den Zinssatz senkt.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft stiegen im Berichtsjahr um T€ 500 (3,3 %) von T€ 15.073 auf T€ 15.573. Der vorherrschende Teil (etwa T€ 344 bzw. 69 %) dieses Anstieges ist auf die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres zurückzuführen. Hier schlagen zeitverzögert die in 2008 enorm erhöhten Gaspreise zu Buche.

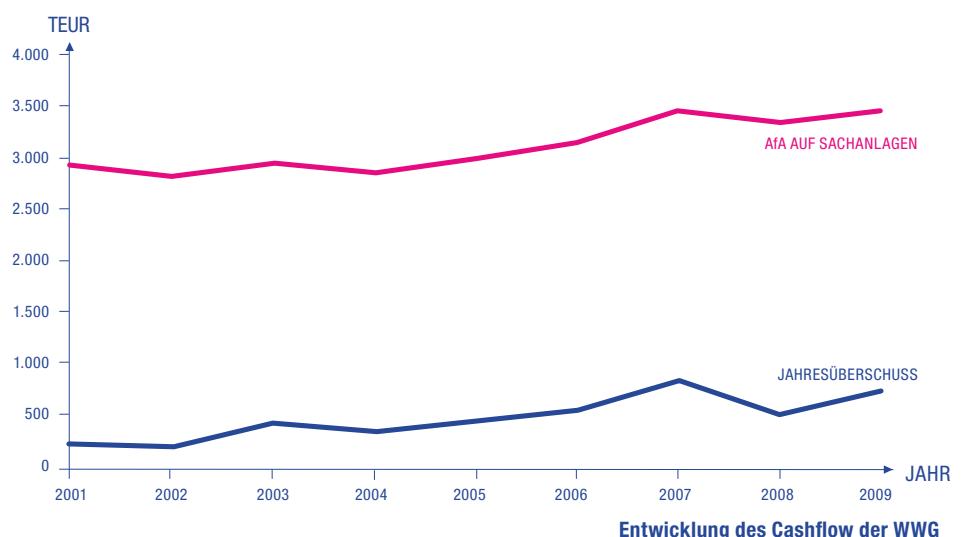
Die Nettomieten wuchsen um ca. T€ 172 (1,7 %), wohingegen Zins- und Aufwen-

dungszuschüsse nach wie vor geringer werden und allmählich an Bedeutung verlieren.

Die „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ lagen bei T€ 9.438 und damit um T€ 157 niedriger als im Vorjahr. Ausschlaggebend dafür waren die in 2009 wieder rückläufigen Energiekosten. Die Instandhaltungskosten blieben mit T€ 4.773 nahezu konstant.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Jahresüberschuss	242	213	454	369	460	577	857	516	745
AfA auf Sachanlagen	2.678	2.593	2.479	2.472	2.509	2.563	2.559	2.801	2.681
CASHFLOW	2.920	2.806	2.933	2.841	2.969	3.140	3.416	3.317	3.426
./. Tilgungen (planmäßig)	1.268	1.199	1.190	1.065	921	792	753	711	725
LIQUIDE MITTEL	1.652	1.607	1.743	1.776	2.048	2.348	2.663	2.606	2.701

Angaben in TEUR



Ergebnisentwicklung

Das erwirtschaftete Ergebnis lag im Berichtsjahr bei einem Jahresüberschuss von T€ 745 um T€ 229 über dem Vorjahresergebnis (T€ 516). Dadurch war wie in der Vergangenheit 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 Eigenkapitalausstattung.

Vermögens- und Finanzlage

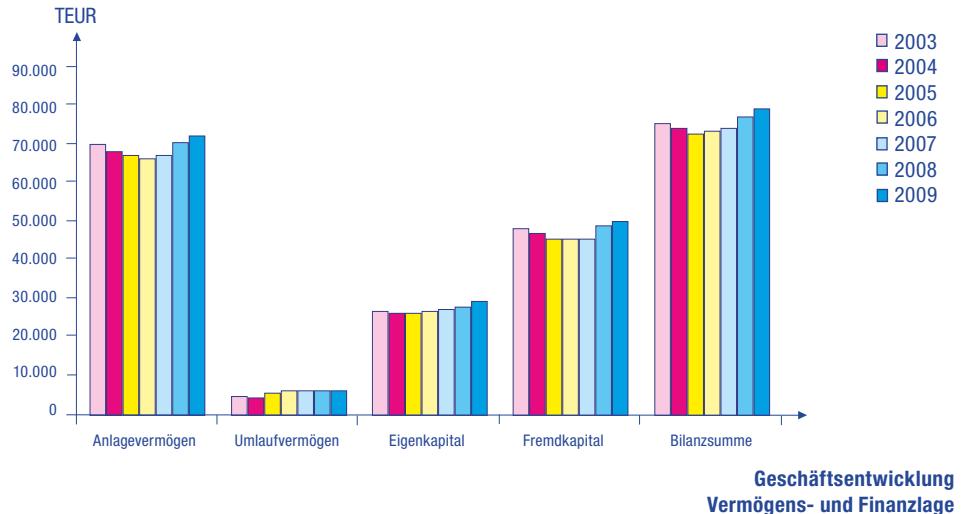
Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist erneut angestiegen und beträgt mit € 79,1 Mio. nun € 1,6 Mio. oder 2,07 % mehr als im Vorjahr. Ursächlich dafür waren insbesondere die aktivierten Investitionen im Bestand, Kosten für Anlagen im Bau und die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

weis, während auf das Umlaufvermögen ca. 8,5 % der Bilanzsumme entfällt. Die Eigenkapitalquote hat sich zum Vorjahr nicht verändert und beträgt zum Bilanzstichtag 36,6 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass das Eigenkapital um T€ 210 (Jahresüberschuss 2009 abzüglich Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres) auf T€ 28.958 angestiegen ist.

Das Anlagevermögen dominiert weiterhin mit ca. 91,5 % den Vermögensaus-

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anlagevermögen	69.657	68.531	67.057	66.992	67.406	71.080	72.377
Umlaufvermögen	5.528	5.646	5.905	6.433	6.685	6.441	6.750
Eigenkapital	26.510	26.700	26.980	27.378	28.056	28.392	28.958
Fremdkapital	48.675	47.477	45.982	46.047	46.035	49.129	50.169
Bilanzsumme	75.185	74.177	72.962	73.425	74.091	77.521	79.127

Angaben in TEUR





Waldgirmeser Straße 26



Ausblick

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für die positiven Ansätze war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor.

Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Dazu wird wahrschein-

lich ein Arbeitsplatzabbau in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen und marode Staatshaushalte in Europa negativ auswirken.

Glücklicherweise hat sich die Konjunkturkrise nur am Rande auf die WWG ausgewirkt. Die allgemein verschlechterten Finanzierungsbedingungen sind für uns kaum spürbar, da weiterhin die Finanzierungen von vorgesehenen Maßnahmen problemlos durch das Kreditgewerbe bereitgehalten werden. Zukünftig sehen wir diesbezüglich keine negativen Veränderungen.

Wenngleich der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet als ausgeglichen

Entwicklung der Gesellschaft in der guten Kontinuität der Vorjahre

bezeichnet werden kann, ist die Nachfrage nach Wohnungen in unserem Unternehmen mit monatlich durchschnittlich 112 Bewerbern nach wie vor zufrieden stellend. Es sind ausreichend Bewerbungen vorhanden, um gekündigte

Wohnungen weiterzuvermieten. Ein marktbedingter Leerstand ist daher nicht zu verzeichnen.

Unsere seit Jahren praktizierte energetische Modernisierung der Bestandswohnungen wird fortgesetzt. Die dadurch erzielten und erzielbaren Energiekosteneinsparungen werden den Wohnwert nachhaltig steigern und dadurch unsere Wohnungen interessant halten. Trotz daraus resultierenden vergleichsweise höheren Nettomieten haben wir diesbezüglich einen Wettbewerbsvorteil, der auch zukünftig Reinvestitionen in den Bestand ermöglicht.

Auch wenn sich die weltweite Konjunktur momentan nur langsam erholt, sind für die Gesellschaft derzeit keine Risiken erkennbar, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder bestandsgefährdend sein könnten. Deshalb sehen wir die künftige Entwicklung der Gesellschaft in der guten Kontinuität der Vorjahre und gehen davon aus, dass weiterhin ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann.



Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva

	2009 EUR	2008 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	40.204,02	4.587,02
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	70.839.006,02	69.736.195,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	892.879,10	932.789,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	467.359,33	312.438,84
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	65.167,93	21.829,48
	<u>72.281.268,38</u>	<u>71.020.108,44</u>
FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	0,00
	<u>55.418,39</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	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	5.220.025,81	5.288.790,57
Andere Vorräte	259.694,75	247.511,59
	<u>5.524.925,35</u>	<u>5.581.506,95</u>
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	79.007,57	77.234,10
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.096,94	1.535,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	4.337,30	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	311.890,33	88.549,78
	<u>396.332,14</u>	<u>167.319,29</u>
WERTPAPIERE		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	165.987,63	28.857,58
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.183,00	2.732,64
BILANZSUMME	<u>79.126.774,61</u>	<u>77.520.736,01</u>
TREUHANDVERMÖGEN	<u>0,00</u>	<u>1.900.977,85</u>

Bilanz zum 31.12.2009

Passiva

	2009 EUR	2008 EUR
EIGENKAPITAL		
GEZEICHNETES KAPITAL	4.800.000,00	4.800.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN		
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.840.000,00	1.760.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	8.839.326,31	8.562.948,89
	23.493.190,03	23.136.812,61
BILANZGEWINN	665.172,56	455.537,42
EIGENKAPITAL INSGESAMT	28.958.362,59	28.392.350,03
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellung für Pensionen	89.822,00	117.199,00
Steuerrückstellung	243.017,76	162.011,84
Sonstige Rückstellungen	415.325,40	367.175,49
	748.165,16	646.386,33
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.009.841,06	32.251.301,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.103,93	36.389,14
Erhaltene Anzahlungen	5.364.525,10	5.248.231,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.975.247,01	49.626,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.843,58	904.370,79
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.578.634,60	9.812.442,30
Sonstige Verbindlichkeiten	66.684,01	43.618,61
davon aus Steuern: 20.522,09		
(im Vorjahr: 17.713,06)		
davon im Rahmen der sozialen		
Sicherheit: 45.931,68		
(im Vorjahr: 21.276,48)		
	49.264.879,29	48.345.980,31
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Vorausgezahlte Mieten	155.367,57	136.019,34
BILANZSUMME	79.126.774,61	77.520.736,01
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	0,00	1.900.977,85

Gewinn- und Verlustrechnung

	2009 EUR	2008 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.507.231,61	15.004.467,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	64.233,30	64.050,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.882,13	5.241,21
	<hr/> 15.573.347,04	<hr/> 15.073.759,07
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-68.764,76	320.123,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	354.201,08	445.965,60
4. Sonstige betriebliche Erträge	249.376,60	117.341,61
	<hr/> 16.108.159,96	<hr/> 15.957.190,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.438.339,07	9.595.805,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	871,17	773,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.999,81	2.971,15
	<hr/> 6.664.949,91	<hr/> 6.357.640,08
ROHERGEBNIS		
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.574.440,22	1.418.833,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 107.457,11 (im Vorjahr: EUR 126.555,83)	408.008,41	405.343,57
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.681.403,86	2.800.942,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	589.262,10	518.296,92
9. Erträge aus Beteiligungen	2.206,74	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.305,74	14.577,15
	<hr/> 1.421.347,80	<hr/> 1.231.008,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	588.439,52	628.740,68
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	832.908,28	602.267,47
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,92	81.005,92
14. Sonstige Steuern	6.729,80	5.724,13
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	745.172,56	515.537,42
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	80.000,00	60.000,00
BILANZGEWINN	<hr/> 665.172,56	<hr/> 455.537,42

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Dabei fanden die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) eingeführten Regelungen noch keine Anwendung. Ausnahmen davon sind die zwingend für den Anhang geforderten Unterlagen für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2008 beginnen.

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 fünf 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 aktivierte Eigenleistungen umfassen Architektenleistungen bei Grundstücken mit Wohnbauten gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdauermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von

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

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

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

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdauermethode 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. Seit dem 01.01.2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 150,00 (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als

€ 150,00 (netto) aber nicht mehr als € 1.000,00 (netto) werden in einen Sammelposten aufgenommen und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen sowohl der Verwaltung als auch des Regiebetriebes aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden, die aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelt und als abrechenbare 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. Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % zugrunde.

Sonstige passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 251.882,45) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Entwicklung des Anlagevermögens per 31.12.2009

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK)	Zugänge (+)	Abgänge AHK (ursprüngl.)	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
						31.12.2009		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE	22.177,01	39.313,27	0,00	0,00	21.286,26	40.204,02	4.587,02	3.696,27
Zwischensummen	22.177,01	39.313,27	0,00	0,00	21.286,26	40.204,02	4.587,02	3.696,27
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	129.435.408,33	3.620.141,23	0,00	0,00	62.216.543,54	70.839.006,02	69.736.195,02	2.517.330,23
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	1.666.212,45	8.981,97	0,00	0,00	782.315,32	892.879,10	932.789,10	48.891,97
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.856,00	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.140.945,47	286.421,39	83.901,48	0,00	876.106,05	467.359,33	312.438,84	111.485,39
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	21.829,48	43.338,45	0,00	0,00	0,00	65.167,93	21.829,48	0,00
Zwischensummen	132.281.251,73	3.958.883,04	83.901,48	0,00	63.874.964,91	72.281.268,38	71.020.108,44	2.677.707,59
FINANZANLAGEN								
Beteiligungen	55.168,39	0,00	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00
Zwischensummen	55.168,39	250,00	0,00	0,00	0,00	55.418,39	55.168,39	0,00
GESAMTSUMMEN	132.358.597,13	3.998.446,31	83.901,48	0,00	63.896.251,17	72.376.890,79	71.079.863,85	2.681.403,86

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind keine vorhanden. Die Vorräte betreffen zum größten Teil noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (Unfertige Leistungen). In den anderen Vorräten befinden sich Materialbestände des Regiebetriebes und Heizöl.

In den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 433.948,67 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Kfz-Steuern, Gasflaschenmiete und Versorgungsbezug ausgewiesen.

Die Forderungen sind in der unten stehenden Tabelle aufgeführt.

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	79.007,57 (77.234,10)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.096,94 (1.535,41)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter (*)	4.337,30 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	311.890,33 (88.549,78)	0,00 (0,00)

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

Eigenkapital

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2009 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.760.000,00	80.000,00 JÜ	1.840.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn-Rücklagen	8.562.948,89	276.377,42 GV	8.839.326,31
	23.136.812,61	356.377,42	23.493.190,03

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2008 von € 276.377,42 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 17.06.2009.

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung wurde für die Witwe eines früheren hauptamtlichen Geschäftsführers gebildet. Aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ergab sich unter Berücksichtigung einer Inanspruchnahme von € 12.645,68 eine Auflösung von € 14.731,32.

Sonstige Rückstellungen

Rückstellung für	2009 / EUR	2008 / EUR
Betriebskosten	210.000,00	190.000,00
Prüfungsgebühren	21.896,00	25.644,50
Interne Jahresabschlusskosten	12.000,00	12.000,00
Steuerberatungskosten	6.000,00	6.000,00
Archivierungskosten	9.130,00	9.130,00
Urlaubsansprüche	66.332,06	48.016,61
Überstunden	29.337,07	16.867,54
Jubiläumszahlungen an Mitarbeiter	17.625,00	15.350,00
Prozesskosten	6.500,00	3.000,00
Wertguthaben für Altersteilzeit	36.505,27	41.166,84
	415.325,40	367.175,49

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2009

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit	insgesamt (im Vorjahr), EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr), EUR	1–5 Jahre (im Vorjahr), EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr), EUR
gegenüber Kreditinstituten	32.009.841,06 (32.251.301,22)	554.689,76 (1.162.040,20)	3.099.561,32 (2.466.602,43)	28.355.589,98 (28.622.658,59)
gegenüber anderen Kreditgebern	35.103,93 (36.389,14)	1.297,32 (1.285,21)	4.248,62 (4.585,36)	29.557,99 (30.518,57)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.364.525,10 (5.248.231,85)	5.364.525,10 (5.248.231,85)		
aus Vermietung	1.975.247,01 (49.626,40)	36.695,77 (49.626,40)	0,00 (0,00)	1.938.551,24 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	234.843,10 (904.370,79)	232.829,95 (901.892,35)	2.013,15 (2.478,44)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	9.578.634,60 (9.812.442,30)	232.834,62 (234.058,74)	788.101,06 (829.326,92)	8.557.698,92 (8.749.056,64)
sonstige Verbindlichkeiten	66.684,01 (43.618,61)	66.684,01 (43.618,61)		
davon aus Steuern: EUR 20.522,09 (im Vorjahr: EUR 17.713,06)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 45.931,68 (im Vorjahr: EUR 21.276,48)	49.264.878,81 (48.345.980,31)	6.489.556,53 (7.640.753,36)	3.893.924,15 (3.302.993,15)	38.881.398,13 (37.402.233,80)
Abgesichert sind:		EUR		(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten		29.604.386,51		29.650.283,96
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten		2.378.670,32		2.571.132,00
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung		1.938.551,24		0,00
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. Kl		26.784,23		29.885,26
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		35.103,93		36.389,14
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern		862,26		1.135,82
		33.984.358,49		32.288.826,18

(*) Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen fast ausschließlich vom Gesellschafter (Stadt Wetzlar) gewährte, zinsverbilligte Wohnungsbaudarlehen.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge/Aufwendungen enthalten:

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	10.762,93
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	70.879,44
Teilschulderlasse aus KfW-CO ₂ -Sanierungsdarlehen	141.169,80
<hr/>	
AUFWENDUNGEN	
Ertragsberichtigungen früherer Jahre	4.698,13

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von € 665.172,56 eine Dividende von € 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von € 486.012,56 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von € 1.938.551,24 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von € 2.000.000,00 gesichert.

Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen gemäß § 285 Nr. 21 HGB bestehen im Wesentlichen mit dem Gesellschafter Stadt Wetzlar. Von diesem werden Wohnungsbaudarlehen gewährt, deren Zinsen unter den marktüblichen Zinssätzen liegen. Im Verhältnis zwischen kommunaler Wohnungsgesellschaft und Gesellschafter betrachten wir dies branchenbezogen jedoch nicht als unüblich.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind oder werden können, bestanden am Abschlussstichtag nicht.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf € 21.896,00, gemäß Angabepflicht nach § 285 Nr. 17 HGB.

Aus einem Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit 30 Jahre, beginnend 01.08.2005) ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt € 117.376,33.

Das am 31.12.2009 vergebene aber noch nicht abgearbeitete Auftragsvolumen beläuft sich auf T€ 245.

Im Geschäftsjahr 2009 sind durchschnittlich 52 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden. Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2009	Vorjahr
Geschäftsführer	2*	2*
Angestellte	19**	17**
gewerbliche Arbeitnehmer	22	19
Auszubildende	4	3
geringfügig Beschäftigte	11	12
	58	53

* davon einer nebenamtlich

** davon sieben/fünf halbtags

**Arbeitnehmerzahl
nach Gruppen**



Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer
(hauptamtlich ab 01.01.2009)

Holger Hartert
Geschäftsführer
(nebenamtlich bis 31.07.2009)

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

Aufsichtsrat

Wolfram Dette
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Achim Beck
Stadtrat, stv. Vorsitzender

Bernhard Spiller
Leitender Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, stv. Vorsitzender

Henny Baring (bis 30.04.2009)
Stadträtin

Gudrun Borchers
Stadträtin

Peter Hauptvogel
Stadtrat

Ruthild Janzen
Stadträtin

Bärbel Keiner-Kane (ab 17.06.2009)
Stadträtin

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 1.650,00.

Gesellschafter

Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

	EUR	%
Stadt Wetzlar	4.234.000,00	88,21
Nassauische Heimstätte	245.000,00	5,10
eigene Anteile der Gesellschaft	321.000,00	6,69
	<hr/> 4.800.000,00	<hr/> 100,00

Wetzlar, den 29. März 2010

Harald Seipp
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WWG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermit-

telten 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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 Gesellschaftsvertrages 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 31. März 2010

*Schüller Mann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dipl.-Kfm. Thomas Geck
Wirtschaftsprüfer*

*Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer*

Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Stadt Wetzlar

**Nassauische Heimstätte
Frankfurt/Main**

AUFSICHTSRAT

Achim Beck
Stadtrat
Wetzlar
Stv. Vorsitzender

Wolfram Dette
Oberbürgermeister
Wetzlar
Aufsichtsratsvorsitzender

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

Henny Baring
Stadträtin
Wetzlar
(bis 30.04.2009)

Gudrun Borchers
Stadträtin
Wetzlar

Peter Hauptvogel
Stadtrat
Wetzlar



Ruthild Janzen
Stadträtin
Wetzlar

Bärbel Keiner-Kane
Stadträtin
Wetzlar
(ab 17.06.2009)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Harald Seipp
Geschäftsführer, Schöffengrund

Holger Hartert
Geschäftsführer, Wetzlar
(bis 31.07.2009)

Antje Iwen
Prokuristin, Hüttenberg

Günter Schwarz
Prokurist, Wetzlar

Impressum

Titelseite:

Im Winkel 13–19, 35578 Wetzlar

Fotos:

Erwin Krimmel

Herausgeber:

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Seipp, Geschäftsführer

Gestaltung:

Schitto Schmodde Werbung GmbH
60329 Frankfurt am Main

Satz, Repro, Produktion:

wd print + medien GmbH & Co. KG
35578 Wetzlar



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Konrad-Adenauer-Promenade 18

35578 Wetzlar

Tel 06441/9012-0

Fax 06441/9012-12

www.wwg-wetzlar.de

