



**Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH**

---

# **GESCHÄFTSBERICHT 2005**

---

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](mailto:post@wwg-wetzlar.de)  
Internet: [www.wwg-wetzlar.de](http://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 – 10
Wohnungswirtschaftlicher Überblick .....	11 – 12
Bericht der Geschäftsführung	
Neubau und Vertrieb .....	13
Stadtsanierung Kornmarkt 2, An- und Zwischenbau .....	14 – 16
Modernisierung und Instandhaltung .....	17 – 22
Haus- und Wohnungsverwaltung .....	23 – 40
(Skulpturenpfad Niedergirmes 26 – 31)	
Rechtsangelegenheiten .....	41
Versicherungswesen .....	41 – 42
Fremdverwaltungen .....	42 – 43
Personal und Organisation .....	44 – 46
Bericht des Aufsichtsrates .....	47
Wirtschaftliche Lage .....	48 – 50
Ausblick .....	51 – 52
Jahresabschluss / Bilanz .....	53 – 54
Gewinn- und Verlustrechnung .....	55
Anhang .....	56 – 63
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	64

---

# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter

**Wetzlarer Wohnungs-  
gesellschaft mbH**

**Stadt Wetzlar**

**Nassauische Heimstätte  
Frankfurt/Main**

---

## Aufsichtsrat

**Wolfram Dette**

Oberbürgermeister  
Wetzlar  
Vorsitzender

**Achim Beck**

Stadtrat  
Wetzlar  
Stv. Vorsitzender

**Bernhard Spiller**

Leitender Geschäftsführer  
Nassauische Heimstätte Frankfurt/Main  
Stv. Vorsitzender

**Henny Baring**

Stadträtin  
Wetzlar



**Ruthild Janzen**

Stadträtin  
Wetzlar

**Wolfgang Borchers**

Stadtverordneter  
Wetzlar

**Helmut Lieberwirth**

Stadtrat  
Wetzlar

---

## Geschäftsführung

**Helmut Sinn**

Geschäftsführer, Leingarten

**Sigbert Vogt**

Geschäftsführer, Schwalbach/Ts.

---

---

## Das Unternehmen . . .



*Kirchstraße 2 – 14  
Behutsame  
Sanierung und  
Kunst – schön in  
Szene gesetzt!*



# . . . im Blickpunkt

Stand am 31. 12. 2005

<b>Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung</b>	Mio. EUR
Bilanzsumme	72,96
Anlagevermögen	67,06
Gezeichnetes Kapital	4,80
Rücklagen	21,77
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	14,06
davon: Miet- und Pächterlöse	14,00
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	0,41
<b>Wohnungsbestand</b>	
Eigene Mietwohnungen	2.870 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	18 Einheiten
Garagen	586 Einheiten
Abstellplätze	856 Einheiten
<b>Grundstücke unbebaut</b>	
Bestand an unbebauten Grundstücken im Buchwert von	1.191 m <sup>2</sup> 17 TEUR
<b>Personal</b>	
Mitarbeiter	46
davon	
- im Büro	19
(davon 1 Person im Erziehungsurlaub)	
- im Regiebetrieb	18
- Auszubildende	3
- geringfügig Beschäftigte	6

# Das Geschäftsjahr

## Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Wirtschaftsjahr 2005 liegt hinter uns und es heißt nicht nur Bilanz ziehen, sondern auch einen Blick nach vorn in die Zukunft werfen. Dies wollen wir gerne tun, aber zunächst gilt es festzustellen, auf welchem Fundament wir weiter aufbauen können. Wo kommen wir her und wohin gehen wir?

Politisch war das Jahr geprägt von der Bundestagswahl im Herbst, am 18. September 2005. Die Wähler haben die rot/grüne Koalition abgewählt und einer großen schwarz/roten Koalition das Vertrauen geschenkt. Die ersten drei Quartale des Berichtsjahres waren politisch wegen der anstehenden Wahl von Stillstand geprägt; dies übertrug sich auf das Konsumverhalten der Bevölkerung und damit auf Wachstum und Beschäftigung. Die hohe Arbeitslosigkeit hängt unserem Lande wie ein schwer zu bewegendes Felsbrocken am Hals und überlagert dabei psychologisch die nicht zu übersehenden wirtschaftlichen Erfolge – insbesondere im Ausland.

Mit der Bildung der „Großen Koalition“ und damit einhergehend im Koalitionsvertrag der beiden großen Parteien wurden der Bevölkerung im Rahmen der geplanten Lösungen unserer großen sozial- und wirtschaftspolitischen, aber auch bildungs- und forschungspolitischen Probleme Perspektiven aufgezeigt, die wir seit Jahren vor uns herschieben. Dies war die eine Seite der Medaille.

Mindestens genauso wichtig – und dies ist die andere Seite der Medaille – war jedoch für die Wirtschaft und die Bevölkerung, dass bisher in der Regierung handelnde Personen, die jegliches Vertrauen durch Täuschung der Marktteilnehmer verspielt hatten, zunächst durch vertrauenswürdigeres Personal ausgetauscht wurden. Damit ist der Grundstein gelegt, dass es mit unserem Lande in den kommenden Jahren wieder aufwärts gehen kann.

Die großen Schwachstellen in unserem Lande wie niedrigstes Wachstum – neben Italien – im Vergleich zu allen anderen EU-Staaten, teilweise gravierende Ausbildungsdefizite in unseren Schulen und Hochschulen sowie ausufernde Sozialkonglomerate wie Renten-, Kranken- und Arbeitslosenversicherung sind hinlänglich bekannt. Mit einem 25 Mrd. Euro großen Konjunkturprogramm will die Regierung mehr zur Ankurbelung der Wirtschaft, also für Wachstum und Beschäftigung tun; damit einher geht nicht nur die Förderung unserer Kindergärten und Schulen und sondern auch insbesondere der Universitäten und Fachhochschulen, um über Forschung neue Produkte und damit Investitionen für neue Arbeitsplätze generieren zu können. Für die Lösung der permanenten Probleme bei den Sozialkonglomeraten wurde noch kein Königsweg gefunden. Man vertraut – und schiebt deshalb die nicht populären Entscheidungen vor sich her –



*Helmut Sinn, Geschäftsführer*



*Sigbert Vogt, Geschäftsführer*

auf ein mögliches Anspringen der Konjunktur, auf bessere Einnahmen und weniger Ausgaben in diesem Bereich. Auch hier gilt: „Die Hoffnung stirbt zuletzt“, aber man wäre gut beraten, offensiv die schmerzhaften Entscheidungen aktuell zu treffen, so dass für alle Entscheidungsträger – seien es die

Investoren oder die Konsumenten – Klarheit besteht, auf was sie setzen und auf was sie vertrauen können.

Die vorgenannten politischen und wirtschaftlichen Feststellungen tangieren marginal noch das IV. Quartal 2005 und wirken erst im Jahr 2006 und darüber hinaus.

Die Rahmenbedingungen für den Ablauf des Wirtschaftsjahres 2005 wurden seitens der letzten Regierung im Jahre 2004 festgezurrert. Dabei wurden wirtschaftspolitische Erwartungen in Wachstum und Beschäftigung (Hartz IV-Gesetze) sowie in Beschränkungen der überbordenden Haushaltsdefizite in Bund, Ländern und Gemeinden gesetzt, die fern jeder Realität waren. Es kam, wie es kommen musste. Wer träumt, wird irgendwann mit der Wirklichkeit konfrontiert. Ernüchternd stellt nunmehr das Statistische Bundesamt für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2005 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes (BiP) von 0,9 % in der Bundesrepublik Deutschland fest. Die letzte Bundesregierung lag mit ihrer Prognose von 1,6 % damit um nicht weniger als beinahe 50 % daneben, wiewohl die EG-Kommission und die deutschen Wirtschaftsinstitute vor Schönmalerei gewarnt hatten.

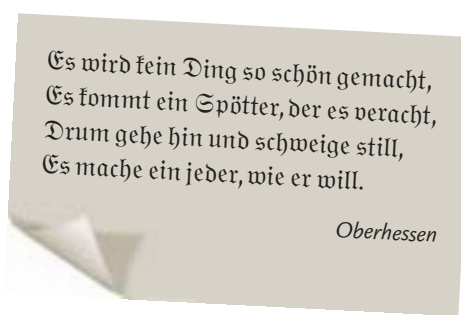
Das wirtschaftliche Wachstum im Berichtsjahr 2005 war insgesamt gesehen nicht stabil sondern labil. Ein sich selbst tragendes Wachstum war nicht in Sicht. Allein der Export trug im Wesentlichen zu dem bescheidenen Wachs-

tum in der BRD bei. Die inländische Nachfrage, der private Konsum, stagnierte, während die verfügbaren Einkommen nur leicht stiegen. Die Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt führte zur Erhöhung der Sparquote der Haushalte. Die Zahl der Erwerbstätigen sank. Der bescheidene Lohnzuwachs wurde von der zweiprozentigen Inflation mehr als aufgebraucht, d. h. die Realeinkommen sanken. Die Steuerentlastung zu Beginn des Jahres wurde konterkariert durch ausufernde Energiepreise bei Benzin, Heizöl und Gas. Die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen stieg dort, wo Hightech-Produkte angeboten wurden. Die Lohnstückkosten sanken ein weiteres Mal innerhalb von zwei Jahren. Parallel dazu wuchsen die Ausrüstungsinvestitionen, was jedoch noch nicht zu mehr Beschäftigung führte, da die Auslastungskapazitäten nicht überschritten wurden.

Die Arbeitslosigkeit verharrte auf hohem Niveau von ca. 4,85 Mio. Erwerbslosen; dies hatte insbesondere gravierende Auswirkungen auf unsere Sozialsysteme, was die Einnahmen-, aber erst recht die Ausgabenseite betraf. Ein Ausweg aus diesem wirtschaftlichen Dilemma wird jedoch nicht über Lohnzuwächse möglich sein, sondern nur über attraktive neue Produkte und Preise. Sie erst lassen neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Gesamtimmobilienumsätze betragen im Berichtsjahr in der Bundesrepublik Deutschland ca. 107 Mrd. Euro (109 Mrd. Vor-

jahr). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war ein Rückgang des Umsatzes um 3,3 % auf ca. 32,6 Mrd. Euro zu verzeichnen, bei Eigentumswohnungen erreichte der Rückgang 4,2 % bei einem Volumen von ca. 24,5 Mrd. Euro. Das Preisniveau insgesamt war recht stabil bei unterschiedlichen Märkten. Die rückläufige Investitionsbereitschaft der Kunden hing insbesondere mit der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung zusammen.



Es wird kein Ding so schön gemacht,  
Es kommt ein Spötter, der es veracht,  
Drum gehe hin und schweige still,  
Es mache ein jeder, wie er will.

*Oberhessen*

In Deutschland ist rund die Hälfte des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks in Wohnungen angelegt. 12,7 % der Bruttowertschöpfung – rund 250 Mrd. Euro – werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Angesichts dieser großen volkswirtschaftlichen Bedeutung benötigt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angemessene und verlässliche politische Rahmenbedingungen. Nur so können die zahlreichen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft derzeit steht, auch bewältigt werden. Die Bevölkerungsent-



*Uhlandstraße 1  
Aufsichtsrat,  
Wirtschaftsprü-  
fungsgesellschaft  
und Geschäfts-  
leitung überzeugen  
sich vor Ort von  
einer gelungenen  
Sanierung.*

wicklung, der Stadtumbau, die Leerstandsproblematik in vielen Regionen und die drohende Gefahr der sozialen Segregation in den Wohnquartieren bedürfen in Deutschland politischer und wohnungswirtschaftlicher Lösungskonzepte.

In den besonderen Blickpunkt der Öffentlichkeit sind die spektakulären Aufkäufe von ehemals gemeinnützigen und im Besitz der öffentlichen Hand stehenden Wohnungsgesellschaften durch ausländische Investoren (sog. „Heuschrecken“) gelangt. Dabei wurden in den letzten fünf Jahren nicht weniger als 550.000 Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von € 23,8 Mrd. – dies entspricht einem Durchschnittspreis von ca. T€ 43 je Wohnung – insbesondere von ausländischen Investoren erworben. Die allermeisten kamen aus dem Bestand der öffentlichen Hand.

Diese Investoren – es sind überwiegend amerikanische und britische Fonds – rechnen sich dabei gute Chancen aus, bisher – oft aus politischen Gründen – brach liegendes Mieterhöhungspotential auszuschöpfen sowie Bestandsbereinigungen mit Verkäufen zu realisieren, um eine hohe Rendite für ihre Kapitalgeber zu erwirtschaften. Wer dies billigend in Kauf nimmt, um kurzfristig Haushaltsanierung zu betreiben, muss sich fragen lassen, ob damit mittel- und langfristig den Städten gedient ist.

Die zu generierende Wertschöpfung über die höheren Mietpreise bei den Fonds fließt den Kapitalgebern über eine hohe Rendite zu. Sie dient also nicht dazu, heruntergekommene Wohnquartiere menschenwürdig zu sanieren, sondern in vielen Fällen dem Eigen- und nicht mehr dem Gemeinwohl. Dabei sind die Veräußerer zu fragen,

warum sie selbst nicht in der Lage sind und waren, marktwirtschaftliche Mietpreise annähernd zu realisieren und damit auch weiterhin die Hand über den Wohnungsgesellschaften zu halten. Dies mit dem Hintergrund – so wie bei der WWG – eine nachhaltige Wohnquartier- und Stadtgestaltung für die Mieterinnen und Mieter zum Wohle der Stadt zu generieren.

Den Städten gehen durch den Verkauf ihrer Wohnungsunternehmen unschätzbare Vorteile verloren: Einkommensschwache stützen, Zuwanderer integrieren, Ghettoisierung verhindern und Stadtentwicklung betreiben. Die zweistelligen Renditeziele der ausländischen Investoren gehen zu Lasten fälliger Modernisierungen. Dabei müssen die Bestände nicht nur für eine älter werdende Gesellschaft fit gemacht werden. Dem Markt gehen auch preiswerte Mietwohnungen verloren. Die Folge: Das

untere Einkommensdrittel der Bevölkerung wird sich Wohnen in Städten kaum noch leisten können. Aber in einem Wohnviertel ohne gute und vielfältige Dienstleistungen will auch die Mittel- und Oberschicht nicht leben.

Wie schon im Berichtsjahr 2005 ist derzeit auch von der neuen Regierung in Berlin keine nachhaltige Politik für langfristig stabile Wohnungsmärkte absehbar – die Signale sind völlig widersprüchlich. Einer verstärkten Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen steht die Streichung von degressiver Abschreibung, Spekulationsfrist und Eigenheimzulage gegenüber.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage und des politischen Stillstandes konnte die Gesellschaft im Wirtschaftsjahr 2005 die gesteckten Unternehmensziele weitgehend realisieren.

Diese waren:

- Eine angemessene Stärkung der Mieterträge unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudezustandes konnte erreicht werden.
- Die Mietrückstände bei laufenden Mietverhältnissen hielten sich – trotz Hartz IV – knapp auf Vorjahresniveau.
- Die Vollvermietung der Häuser war im Wesentlichen gesichert; neben dem modernisierungsbedingten Leerstand gab es nur in wenigen Fällen kurzzeitigen Leerstand von Wohnungen.
- Die Kündigungsrate lag auf Vorjahresniveau. Die Bewerberzah-

len stiegen binnen Jahresfrist um nicht weniger als 20 %. Der Kunde akzeptierte die höheren Mietpreise der Gesellschaft, weil er dafür nicht in heruntergekommenen sondern gepflegten Wohnanlagen wohnen kann.

- Die Bestandspflege und Wohnquartiergestaltung wird auf hohem Niveau durchgeführt und ausschließlich mit Eigenkapital finanziert.
- Zur weiteren Reduzierung der Primärenergie und zur Stabilisierung der Heizkosten wurden Häuser gedämmt sowie neue Heizungsanlagen (Brennwerttechnik) eingebaut.
- Im Bereich der Wertstoffe soll durch Trennung mit Hilfe einer

Fachfirma ab Januar 2006 die weitere Einsparung von Betriebskosten (durch Reduzierung des Restmülltonnenvolumens) vorangetrieben werden.

- Im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung konnten alle Gemeinschaften durch eine kompetente Arbeit gehalten werden.
- Das Versicherungswesen wurde sachgerecht bearbeitet. Ein Versicherungsberater hat Ende 2005 begonnen, unseren gesamten Versicherungsbestand auf Angemessenheit und Vollständigkeit zu überprüfen.
- Die Optimierung der Liquiditätssteuerung im Rahmen der Geschäftsprozesse lief planmäßig. Die Anpassung der Darlehensfäl-



*Kirchstraße 2 – 14*

*Der Ausgangspunkt für die erfolgreiche Umgestaltung eines Stadtviertels.*



Konrad-Adenauer-Promenade 18  
 Die Gesellschaft als Gastgeber des „Wohnungswirtschaftlichen Arbeitskreises der  
 mittelhessischen Wohnungsunternehmen“

ligkeiten an die Cashflow-Entwicklung – auch zur weiteren außerplanmäßigen Schuldentilgung – wurde weiter 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 bei uns eingesetzt.
- Das Jahresergebnis schließt mit einem Bilanzgewinn ab und liegt damit in der Kontinuität der Vorjahre. Der Gesellschaft wird es wiederum möglich sein, ihren Gesellschaftern eine angemessene Dividende von 4 % zu zahlen.

- Die Gesellschaft ist großer Nachfrager nach Handwerksleistungen hier in Wetzlar und sichert mit ihrem hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand viele Arbeitsplätze.
- Die Sanierung des Projektes „Haus der Wetzlarer Optik und Feinmechanik“ am Kornmarkt 2 wurde sachgerecht mit dem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, im Rahmen eines Erbbaurechts- und Modernisierungsvertrages begonnen. Das gleiche gilt für die Vermietung des Objektes an die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wetzlar.

Der Gesellschaft ist es im Berichtsjahr 2005 somit – trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes nicht nur hier in Mittelhes-

sen mit einer hohen Arbeitslosigkeit – gelungen, ihre gute Marktposition im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt weiter zu sichern und sogar noch auszubauen. Risikobehaftete Geschäfte wurden nicht eingegangen, so dass das Jahresergebnis in der guten Kontinuität der Vorjahre liegt und unsere Erwartungen erfüllt hat. Die WWG wird sich weiter bei allen anstehenden Entscheidungen an der Realität des Marktes, am Machbaren und nicht am Wünschenswerten orientieren.

Über die Lage der Gesellschaft informieren wir Sie – wie Sie es seit Jahren gewohnt sind – in diesem Geschäftsbericht für das Wirtschaftsjahr 2005 wiederum korrekt und umfassend. Er zeigt Ihnen, was wir geleistet und bewegt haben und wo wir auch in Zukunft Erfolg haben wollen.

Wir sagen Dank all jenen, die unseren Weg begleiten und verbleiben

mit den besten Grüßen

Helmut Sinn

Sigbert Vogt

31. März 2006

# Wohnungswirtschaftlicher Überblick

Die vorliegenden statistischen Daten für das Jahr 2005 zeigen, dass die Baugenehmigungen in ganz Deutschland um über 30.000 Wohneinheiten hinter dem bereits schwachen Vorjahreszeitraum zurückgeblieben sind. Der Spielraum für weitere Vorzieheffekte bei Neubauprojekten ist nicht mehr groß, so dass für das ganze Jahr mit 238.000 Genehmigungen – noch einmal 10,2 % weniger als im Jahre 2004 – gerechnet werden muss. Auch die Fertigstellungen im laufenden Jahr werden dementsprechend weiter zurückgehen. Überdies ist für 2006 auch keine Wende zum Besseren zu erkennen, da nach Abschaffung der Eigenheimzulage die Wohneigentumsbildung vor allem für Familien mit mittleren Einkommen ohne Zweifel erschwert ist.

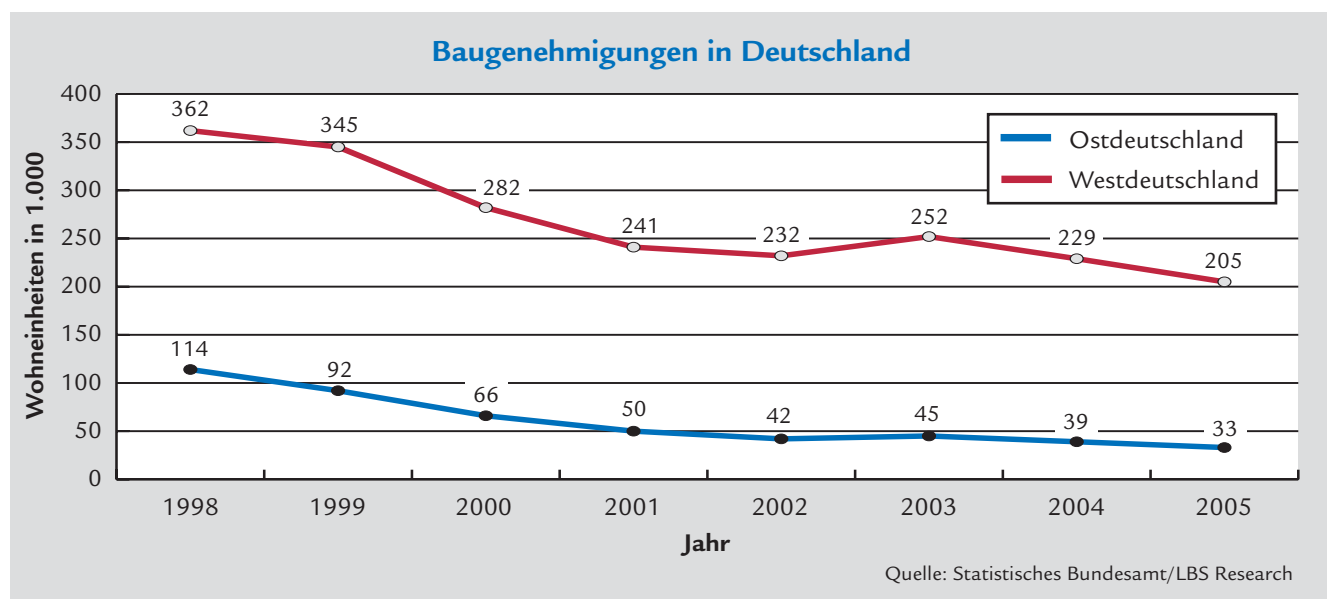
Der Wohnungsbau in Deutschland bleibt bereits seit Jahren deut-

lich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Der Hinweis auf demografische Trends für das Jahr 2050 darf den Blick auf Daten und Fakten von heute und morgen nicht verstellen. Die Bevölkerungszahlen werden nur langsam sinken, die Haushaltszahlen steigen sogar noch mit Sicherheit in den nächsten 15 Jahren weiter an, und die Tendenz zu wachsenden Wohnflächen pro Kopf bleibt mindestens noch bis 2030 ungebrochen. Deshalb geht das Forschungsinstitut Empirica davon aus, dass noch für viele Jahre ein Neubaubedarf von mindestens 330.000 Wohneinheiten pro Jahr besteht – wobei das Eigenheim nach Einschätzung der Forscher klar erste Präferenz bleibt.

Längst liegt das Neubauniveau jedoch deutlich unter 1 % des Wohnungsbestands. Damit reicht die Bautätigkeit mittelfristig nicht

einmal für den Erhalt eines qualitativ ansprechenden Wohnungsangebots aus. Richtet sich die künftige Nachfrage aber allzu einseitig auf die vorhandenen Gebäude und kommen zu wenig zusätzliche Neubauobjekte auf den Markt, dann sind steigende Mieten und Immobilienpreise nur eine Frage der Zeit. Knappheitstendenzen und Mietsteigerungspotenziale mögen für ausländische Investoren attraktiv sein, für Familien mit Kindern, die in den nächsten Jahren Wohneigentum schaffen wollen, wären sie weniger hilfreich. Deshalb sollten die Länder und Gemeinden die Weichen für mehr geeignete Angebote an attraktiven Standorten stellen.

Die Zahl der Menschen in der Bundesrepublik verharrt auf 82,5 Mio. Einwohnern; die Zahl der Haushalte steigt insbesondere in der Gruppe der Senioren und Sin-





*Niedergirmeser Weg 70  
Stadtbildverträglich saniert.*

gles. Sektoral veröden wirtschaftlich abgehängte Landstriche in der Bundesrepublik, während in den Wachstumsgebieten – durch Zuzüge bedingt - die Mietpreise wieder zu steigen beginnen.

Das Land Hessen und insbesondere auch die Region Mittelhessen mit der Stadt Wetzlar konnten sich dieser Entwicklung nicht entziehen. In der Stadt Wetzlar wohnten zum Ende des Jahres 2005 insgesamt 52.741 Menschen; im Jahre 2002 waren es 52.723. Der Bevölkerungsanstieg in den letzten drei Jahren lag damit bei 18 Personen, das heißt er stagniert. Statistisch wird die Zahl der Haushalte mit einem Faktor 2,1 ermittelt, so dass wir für Wetzlar zum 31.12.2005 insgesamt gut 25.000 Haushalte feststellen können.

In der Stadt Wetzlar gab es Ende des Jahres 2003 insgesamt 24.272 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.115.000 m<sup>2</sup>. Die Gesellschaft hat 2.870 Wohnungen, von denen 2.639 Wohnungen in der Stadt gelegen sind, mit einer Wohnfläche von ca. 160.979 m<sup>2</sup>. Die Gesellschaft bie-

tet damit 10,8 % des Wetzlarer Wohnungsbestandes am Markt an. Unter Zugrundelegung von 2,1 Personen im Durchschnitt pro Wohnungsbelegung ergibt sich, dass ca. 5.500 Wetzlarer Bürgerinnen und Bürger bei der Gesellschaft wohnen. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt Wetzlar von 52.741 sind dies 10,4 %.

Mitbewerber auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt sind neben den Privatanbietern die Gewobau Wetzlar mit 1.635 Wohnungen, der Spar- und Bauverein mit 965 Wohnungen, die Buderus Immobilien AG mit 640 Wohnungen, die Stadt Wetzlar mit 196 Wohnungen und die Nassauische Heimstätte mit 192 Wohnungen. Damit ist die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft größter Wohnungsanbieter.

Die Arbeitslosigkeit in Wetzlar ist weiterhin hoch. Der Abbau von Arbeitsplätzen im Handwerk – insbesondere der Baubranche – aber auch in der optischen Industrie und Unterhaltungselektronik ist noch nicht gestoppt. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze im Dienstleistungsgewerbe können

diesen Arbeitsplatzabbau nur mildern, nicht jedoch aufwiegen. Auch betroffen von dieser Entwicklung ist eine Vielzahl von Kunden der WWG, bei denen die Miete über eine Abtretung (Hartz IV-Betroffene) von der Lahn-Dill-Arbeit bezahlt wird.

Die real verfügbaren Einkommen eines großen Teils unseres Kundenstammes steigen nicht. Sie bleiben auch nicht konstant sondern sinken. Besonders davon betroffen sind die Rentner, die Arbeitslosen, die Alleinerziehenden. Die hohen Energiepreise treffen dieses Klientel besonders hart.

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

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

# Bericht der Geschäftsführung

## Neubau und Vertrieb

In 2005 sind in Deutschland 238.000 Wohnungen genehmigt worden. Dies entspricht einem Rückgang von 10,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt der stärkste Rückgang seit dem Jahre 2001 vor. Nach Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. 1. 2006 wird die Lücke zwischen Neubau und Bedarf zunehmen. Die zu beobachtenden Entwicklungen und Untersuchungen zeigen, dass es einen Trend zu wachsenden Wohnflächen pro Kopf gibt, der nach Einschätzung von Experten bis 2030 anhalten wird. Das Forschungsinstitut empirica hat für die nächsten Jahre einen Neubaubedarf von mindestens 330.000 Wohneinheiten pro Jahr errechnet, wobei das Eigenheim klar die erste Stelle einnimmt. Obwohl die demografischen Entwicklungen bis zum Jahr 2050 von einem Rückgang der Bevölkerung ausgehen, ist für einen Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre mit stabilen Haushaltszahlen zu rechnen. Die Nach-

frage nach Wohnungen wird allerdings regional sehr unterschiedlich sein. In wirtschaftlich starken Regionen wird zusätzlicher Bedarf entstehen. Die Entscheidung für eine Realisierung der eigenen vier Wände in ländlichen Gebieten wird unter dem Aspekt steigender Energiepreise erschwert. Dies insbesondere dann, wenn sich der Arbeitsplatz des Hauptverdieners einer Familie möglicherweise in einer weiter entfernten Metropole befindet.

Egal ob Ballungsgebiet oder ländliche Region, alle, die Wohneigentum erwerben oder bauen wollen benötigen im wahrsten Sinne des Wortes „Planungssicherheit“. Mit einem weiteren Rückzug aus der Förderung von Wohneigentum – „nur“ angesichts der schwierigen Haushaltslagen der öffentlichen Hand –, würde sich die Politik eines wichtigen konjunkturbeeinflussenden Feldes selbst berauben. Deshalb ist es notwendig, dass die Politik zumindest ihr selbst gestecktes Ziel, nämlich Wohneigentum in die

geforderte Altersvorsorge besser zu integrieren, umsetzt. Ein Förderkonzept wäre wünschenswert, das in Zukunft tatsächlich zur Bildung von Wohneigentum als Altersvorsorge beiträgt. Es geht mittlerweile um geringere Wohnkosten im Alter, so dass im Alter die Rente aufgebessert werden kann. Dass „Senioren-Eigenheimbesitzer“ überwiegend über ein bereinigtes Grundbuch verfügen, wird bei den heutigen durchschnittlichen Erwerberr von Wohneigentum eher seltener der Fall sein und möglicherweise noch zu schmerzhaften Erfahrungen führen. Die, die auch weiterhin im März ihre Eigenheimzulage erhalten, können sich glücklich schätzen.

Neue Planungen der Gesellschaft im Bauträgergeschäft gab es im Berichtsjahr nicht, da der Markt nur beschränkt aufnahmefähig ist. Im Anlagevermögen realisiert die Gesellschaft zurzeit den Rückbau von zwei Mietwohnhäusern in der Waldgirmeser Straße. Die Neuplanung sieht den Bau zweier Häuser im Passivhaus-Standard vor, mit jeweils sieben Wohnungen. Damit wird die Gesellschaft ein deutliches Zeichen setzen, um der Anforderung nach weiterer Energieeinsparung gerecht zu werden.

*Waldgirmeser Straße 24 –  
Neubauprojekt: Niedrige  
Energiekosten dank Passivhaus-  
Standard. Eine neue Herausforderung!*



## Sanierung Kornmarkt 2, An- und Zwischenbau

Mit der Sanierung des „Hauses der Wetzlarer Optik und Feinmechanik“ – so seine zukünftige Bezeichnung – ist im September 2005 begonnen worden.

Zuvor waren jedoch umfangreiche, bauvorbereitende Maßnahmen notwendig, die maßgeblich von der Erarbeitung der folgenden in sich greifenden Vertragswerke geprägt wurden. So waren insbesondere der Erbbaurechts- und Modernisierungsvertrag sowie der Mietvertrag – gerade im Hinblick auf haftungsrechtliche und steuerrechtliche sowie komplexe Förderbestimmungen der Europäischen Gemeinschaft – aufeinander abzustimmen.

In die konstruktiven Gespräche waren neben der Gesellschaft die Stadt Wetzlar, die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, das Hessische Baumanagement in Wetzlar/Gießen sowie das Regierungspräsidium in Gießen eingebunden.

Am 28. Juli 2005 konnte der umfassende Erbbaurechtsvertrag mit Modernisierungsvertrag nebst Anlagen beurkundet werden. Nachdem bei diesem Objekt seitens der Gesellschaft zur Umsatzsteuer optiert wird, waren parallel dazu noch komplizierte Fragen zur „Umsatzsteueroption“ mit dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Schon am 6. Juli 2005 nahmen Oberbürgermeister Wolfram Dette und Stadtrat Achim Beck aus den Händen von Minister Dr. Alois Rhiel vom Hessischen Ministerium



Kornmarkt 2

*Denkmalverträglichkeit ist nicht immer leicht herzustellen.*

für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung den Zuwendungsbescheid mit der Bewilligung von Fördermitteln in einer Größenordnung von 1,3 Mio. € an die Stadt Wetzlar entgegen. An den geschätzten Bruttobaukosten von ca. 4,0 Mio. € beteiligt sich weiterhin die Stadt Wetzlar in etwa gleicher Höhe. Die Gesellschaft steuert einen Anteil von 0,6 Mio. € aus Eigenmitteln bei. Aus der Vorsteuer von Rechnungen des Gebäudes Kornmarkt 2 und des Lichthofes fließen ca. 0,55 Mio. € in die Finanzierung ein; die restliche Summe von ca. 0,25 Mio. € wird am Kapitalmarkt aufgenommen.

Am 4. 8. 2005 fiel der Startschuss für die eigentliche Bau-durchführung. Bis zum Jahresende konnte – neben dem Aufbau eines neuen Dachstuhles – das gesamte Gebäude entkernt werden. Zur Stabilisierung des gesamten denk-

malgeschützten Gebäudes waren umfangreiche statische Erfordernisse zu beachten und bautechnisch zu realisieren.

Die Gründung des Verbindungsbaues zwischen dem Kornmarkt 2 und dem Stadtmuseum brachte bautechnisch größere Probleme mit sich, so dass die Fertigstellung der Baumaßnahme frühestens im 1. Quartal 2007 erfolgen kann.

Dass die Gestaltung des Verbindungsbaues zwischen Kornmarkt 2 und dem Deutschordenhaus trotz seiner sich historischen Gegebenheiten unterordnenden Glasfassade Diskussionen auslöste, zeigt die unterschiedliche Auffassung von Denkmalschutz. Die Planung war mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bauamt der Stadt Wetzlar schon im Vorfeld sorgfältig abgestimmt und von den zuständigen Fachleuten genehmigt worden.

# *Zum Thema Stadtsanierung/Denkmalerschutz am Beispiel des Projektes Kornmarkt 2*



*Von der  
Wirklichkeit*

*...*



*...  
zu neuem/  
altem Glanz*



*Denkmalschutz  
nur um des Denkmalschutzes willen?  
Der Zwiespalt: „Altes bewahren und Neues schaffen“*

## *Zum Thema Stadtsanierung/Denkmalerschutz am Beispiel des Projektes Kornmarkt 2*



*Das  
Vorhaben*



*... mit  
Bildern  
hinterlegt*



*Nur wer verändert,  
trägt auch zur Erhaltung bei.*

## Modernisierung und Instandhaltung

Die nachhaltige Fortführung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes hat bei der Gesellschaft seit Jahren absolute Priorität. Eine der wichtigsten unternehmerischen Zielsetzungen dabei ist es, den Primärenergieverbrauch deutlich zu senken, damit bei weiter steigenden Energiepreisen die Nebenkosten für unsere Mieter bezahlbar bleiben. Deshalb erfolgt die umfassende Sanierung der Gebäudehüllen mit einem hohen energetischen Standard. Auch bei den Teil- und Vollmodernisierungen unserer Wohnungen wird keine Fassadenkosmetik sondern grundlegende Sanierung betrieben einschließlich des Einbaues von rückkanalfähigen Breitbandkabeln zur umfassenden Sicherstellung der medialen Versorgung unserer



Mieter. Hinzu kommt der Einbau von vorgeständerten Balkonen dort, wo diese an den Häusern bisher fehlten.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde deutlich, dass die sehr hohe

*Lampertsgraben 8 – 12  
Mit Individualität den Wohnwert steigern.*

Anzahl von Wohnungsinstandhaltungen der vorhergehenden Jahre wieder erreicht werden würde. Zum Jahresende waren nicht weniger als 95 Voll- sowie 405 Teilmodernisierungen ausgeführt worden. Weiterhin wurde die grundlegende Sanierung der Häuser Waldgirmeser Straße 26 und Niedergirmeser Weg 70 abgeschlossen und somit die Modernisierung der Häuser, die 1987 von der Stadt Wetzlar übernommen worden waren, konsequent verfolgt. Außerdem wurde die Sanierung des Hochhauses in der Uhlandstraße 1 weitergeführt.

Zur Abrundung unseres umfassenden Sanierungskonzeptes der Wohnanlagen in den einzelnen Wohnquartieren werden auch die Außenanlagen neu gestaltet, so dass sich unsere Kunden wohl fühlen.

### Kosten der Instandhaltung und Modernisierung

	Instandhaltungskosten Mio. EUR	Modernisierungskosten Mio. EUR	Gesamtinvestitionen Mio. EUR
1995	0,66	1,90	2,56
1996	0,61	2,10	2,71
1997	0,92	2,35	3,27
1998	1,02	2,05	3,07
1999	1,23	3,02	4,25
2000	1,48	3,17	4,65
2001	2,20	3,37	5,57
2002	3,00	3,30	6,30
2003	3,15	2,03	5,18
2004	3,60	2,28	5,88
2005	3,50	2,30	5,80
<b>Gesamt</b>	<b>21,37</b>	<b>27,87</b>	<b>49,24</b>



*Uhlandstraße 1  
Das Y-Hochhaus mit Wohl-  
fühlqualitäten:  
Grundlegende  
Sanierung des  
Gebäudes.*

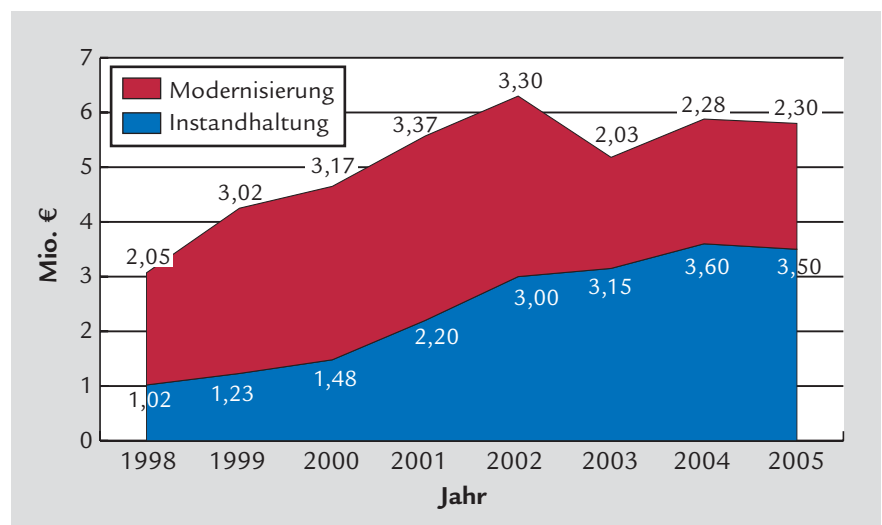
Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr insgesamt € 5,8 Mio. in die Bestandspflege investiert, das sind bei einer vermieteten Nutzfläche von 176.879 m<sup>2</sup> insgesamt € 32,94 pro Quadratmeter. Hierin enthalten sind die verrechneten Personalkosten unseres Regiebetriebes in Höhe von ca. € 0,53 Mio.

### **Wohnstadt Sturzkopf: Uhlandstraße 1**

Nach der grundlegenden technischen Erneuerung des Treppenhauses und des Aufzuges in den Jahren 2002 und 2004, wurde im Berichtsjahr das Modernisierungskonzept mit den Arbeiten an der Außenhülle und der Verlegung des Eingangsbereiches fortgeführt. Das Flachdach wurde erneuert und erhielt eine zusätzliche Dämmung. Die Dachaufbauten wurden saniert und mit Zinkblech verkleidet. Der gesamte Attikabereich und der Blitzschutz wurden erneuert; die Attika wurde gleichfalls mit vorbeitterten Zinkblechen verkleidet.

Die Sanierung der Balkone war durch die schlechte Bausubstanz der Kragplatten aufwendig. Alle Balkone erhielten neue Abdichtungen, Fliesenbeläge und neue Geländer. Zur Verbesserung der Anschlüsse wurden bei 16 Wohnungen die Balkontüren ausgetauscht und Wandverkleidungen vorgenommen. Der Fassadenanstrich wurde aufgefrischt und rundet mit seiner neuen Farbgestaltung die umfassende Sanierung ab.

Im Erdgeschoss wurden die Durchbrüche für den neuen Eingangsbereich hergestellt und Stahlkonstruktionen zur Lastabfangung eingebaut. Die Mieterkeller im Erdgeschoss wurden verlegt. Die alten Heizungsrohre im Eingangsbereich mussten umgelegt werden. Ebenfalls im Erdgeschoss wurden ehemalige Kellerbereiche durch die Zusammenlegung mit einer Wohnung zu einem großen Mietertreff umgestaltet. Dazu wurden Fensteröffnungen erweitert und alle Türöffnungen sowie ein WC behindertengerecht gestaltet. Mit dem behindertengerechten neuen Eingangsbereich und dem Aufzug wird ein attraktives Wohnangebot geschaffen, insbesondere für ältere und behinderte Menschen. Die Neugestaltung der Außenanlage wurde begonnen. Die Arbeiten am Gemeinschaftsraum, dem Eingangsbereich und der Außenanlage werden im Frühjahr 2006 fertig gestellt. In diesem Geschäftsjahr wurden ca. 340.000,00 € investiert.





### **Niedergirmes: Waldgirmeser Str. 26**

Nach der Umsetzung der letzten Mietpartei im Herbst 2004 konnte mit der umfassenden Modernisierung der Liegenschaft begonnen werden. Der bisherige Eingang im Kellergeschoss wurde verschlossen und im Treppenhaus der neue Zugang in das Erdgeschoss verlegt. Das Haus wurde im Innenbereich vollkommen entkernt und neue Wohnungsgrundrisse angelegt. Im Innenbereich wurden Wohnungen in den Geschossen zusammengefasst und die Wohnungen im Dachgeschoss und im Kellergeschoss umgestaltet und erweitert. Alle sechs Wohnungen haben nunmehr großzügige Balkone bzw. Terrassen. Die neuen Wohnungen haben, nach den umfangreichen Abfangungsarbeiten, eine offene und flexible Grundrissgestaltung und sprechen damit insbesondere die jungen Mieterhaushalte an. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, hochwertigen Bädern, elektrischen Rollläden, Fliesenfußböden etc. ausgestattet. Die Außenfassade erhielt neue Kunststofffenster und eine Außendämmung, womit wir ei-

nen Niedrigenergiehaus-Standard erreichen. Die Außenanlage wurde umgestaltet und acht Parkplätze neu angelegt. Im Frühjahr wird noch die Bepflanzung durch unsere Gärtner vorgenommen. Die Baukosten betragen rd. 555.000,00 €.

### **Niedergirmes: Waldgirmeser Str. 24**

Nach der Umsetzung der letzten Mietpartei im Sommer 2005 wurde das Haus für den Abbruch vorbereitet. Der geplante Neubau wird im Passivhaus-Standard errichtet, wobei insgesamt sechs Wohnungen integriert werden können.

*Niedergirmeser  
Weg 70  
Ensembleschutz  
einerseits und neue  
vorgefertigte Balkon-  
komplettsysteme auf  
der Gartenseite  
müssen keinen  
Widerspruch dar-  
stellen.*

*Waldgirmeser  
Straße 26  
Totalsanierung –  
hohe Wohn-  
qualität mit neuer  
Optik.*

### **Niedergirmes: Niedergirmeser Weg 70**

Im Niedergirmeser Weg 70 wurde das Dach mit Naturschiefer neu eingedeckt und der Dachboden gedämmt. Alle Wohnungen erhielten Fensterausstritte für die neuen vorgeständerten Balkone. Die Fassade wurde neu gestrichen. Im Innenbereich wurden in Abstimmung mit den Mietern umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Das Haus erhielt eine Zentralheizung, die Bäder der Wohnungen wurden umgestaltet und erneuert, alle Wohnungen wurden mit neuen Heizkörpern, Innentüren und Bodenbelägen ausgestattet. Schornsteinschächte wurden abgerissen und Wohnungsgrundrisse verändert. Alle acht Wohnungen erhielten neue Stromzuleitungen. Das gesamte Verteilungsnetz wurde ausgetauscht. Im Geschäftsjahr 2005 wurden 285.000,00 € investiert.



## **Dalheim: Lampertsgraben 8 – 12**

Das Dach wurde neu eingedeckt, wobei eine Aufsparrendämmung aufgebracht wurde. Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Die Betonplatten und Betonbrüstungen der Balkone wurden saniert, neue Fliesen verlegt und die Geländer erneuert. Die Haustüren und Vordächer wurden ausgetauscht. Die Eingänge erhielten eine neue Sprechanlage. Im Winter wurde das Treppenhaus gestrichen und im Frühjahr 2006 werden die Eingangswege und Pflanzbeete von unseren Gärtnern neu angelegt. Die Kosten für diese Baumaßnahme belaufen sich auf 180.000,00 €.



*Drei Stämme 4 – 8*

*Die Alten werden älter – die Gesellschaft schafft die rollstuhlgerechte Zufahrt für Senioren zu den behindertengerechten Wohnungen im Erdgeschoss.*

## **Dalheim: Drei Stämme 4 – 8**

Bei der Liegenschaft Drei Stämme 4 – 8 wurde ebenfalls die Außenfassade vollständig saniert, das Dach neu eingedeckt und eine Aufsparrendämmung aufgebracht. Die Fassade erhielt einen Neuanstrich. Die Betonbrüstungen der Balkone mussten wegen dem schlechtem Bauzustand der Sichtbetonflächen abgebrochen werden. Die alten Fliesen wurden abgestemmt und auf dem neuen Gefälleestrich mit Abdichtung neue Fliesen verlegt. Auch wurden neue Geländer mit Regenablauf Rinne angebracht. Alle Wohnungen im Erdgeschoss erhalten 2006 Terrassen. Hierüber werden die

Wohnungen zukünftig über einen Zugangsweg behindertenfreundlich ohne Stufen erreichbar sein. Die Modellierung der Außenanlage wird im Frühjahr fertig gestellt. Die Haustüren und Vordächer wurden ausgetauscht. Das Haus wurde mit einer neuen Sprechanlage ausgestattet. Investiert wurden in diesem Geschäftsjahr ca. 170.000,00 €.

## **Modernisierung von Heizungsanlagen**

Die geplante Anzahl der Erneuerungen von Heizungsanlagen wurde in diesem Jahr in vollem Umfang verwirklicht. Es wurden sieben Anlagen erneuert und zwei Anlagen in Liegenschaften neu eingebaut. Die Arbeiten wurden in der Uhlandstr. 2 – 4, Lessingstr. 4 – 6, Untergasse 51 – 53, Berliner Ring 96 – 98, Waldgirmeser Str. 26, Niedergirmeser Weg 70, Hans-Sachs-Str. 20, Lampertsgraben 16 – 18 und Im Winkel 2 – 6 durchgeführt. Es wurden Brennwertheizungen in Kaskadenschaltung, bzw. Brennwertkessel eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden erfüllt. Für die Heizungsmodernisierung wurden im Geschäftsjahr 180.000,00 € aufgebracht.

## **Wohnstadt Sturzkopf: Breitbandverkabelung**

Die Erneuerung des gesamten Breitbandkabelnetzes im Wohnge-



biet Wohnstadt Sturzkopf ist weitestgehend abgeschlossen. Mit einem Investitionsvolumen von 170.000,00 € wurden 556 Wohnungen mit neuen Breitbandkabelanlagen ausgestattet und anschließend an das neue Kabelnetz der Firma ewt-Breitbandnetze angeschlossen. Das neue Netz ist voll rückkanalfähig und für alle neuen Medienangebote vorbereitet. Mit dem neuen Kabelnetz können 51 aufbereitete Analogprogramme, 26 digitale Sendeplätze von PREMIERE, 8 digitale Kanäle von ARD und ZDF, 20 Programme im Fremdsprachenpaket VISA VISION und 33 Radioprogramme in bester Qualität empfangen werden. Mit dieser Maßnahme steigern wir die Attraktivität unserer Wohnungen insbesondere bei jungen Wohnungsnachfragern.

### **Laufende bauliche Instandhaltung**

Die notwendigen Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln sind auch im Geschäftsjahr 2005 gegenüber den Vorjahren auf gleich hohem Niveau ge-

blieben. Das Investitionsvolumen für diesen Bereich betrug rd. € 1,95 Mio. Den größten Anteil an der Vollmodernisierung einzelner Wohnungen fallen mit rd. € 340.000,00 für Wohnungen in der Kirchstr. 8 und Niedergirmeser Weg 70 an. Wohnungen von älteren und langjährigen Mietern sind nur noch nach kostenintensiven Modernisierungen vermietbar, da hier während der langen Mietdauer vorher keine grundlegenden Sanierungen möglich waren.

### **Sicherheits-Check mindert Risiken**

Aufgrund der gestiegenen Risiken bei alten Gasleitungen und dem kostenträchtigen Überwachungsaufwand, wurde im Frühjahr die Entscheidung zur Stilllegung aller Kochgasleitungen im gesamten Bestand der WWG gefällt. Alle Mieter wurden angeschrieben und über die geplante Stilllegung zum 30. 6. 2005 informiert. Ab dem 1. 7. 2005 wurden alle Gasleitungen demontiert. 178 Mieter hatten sich vorher beim Regiebetrieb gemeldet und den alten Gas-

#### *Uhlandstraße 1*

*„Lebenswerte Wohnstadt Sturzkopf“ – Städtebaulicher Impuls mit Weitblick aus dem Hochhaus der Gesellschaft*

herd abholen und einen Elektroherdanschluss installieren lassen. Die Umstellung und Demontage war bis zum 30. 9. 2005 in allen Häusern abgeschlossen. Gleichzeitig wurden auch die Wasserfilter in allen Häusern erneuert und etwaige nicht genutzte Kellerleitungen gemäß der Trinkwasserverordnung zurückgebaut. Die Löschwasseranlage in der Uhlandstraße 1 wurde mit einer Druckerhöhungsstation vom Wassernetz getrennt. Für diese zusätzlichen Arbeiten fielen Kosten in Höhe von rd. € 235.000,00 an.

In diesem Geschäftsjahr wurde zum zweiten Mal die Sicherheitsbegehung der Häuser und Liegenschaften ausgeführt. Die Mitarbeiter der technischen Abteilung haben die Dokumentation aller relevanten Bauteile der Gebäude fortgeführt. Alle sicherheitsrelevanten Reparaturen wurden sofort beauftragt. Es wurden u. a. Schornsteinköpfe abgerissen, Fassaden ausge-



*Aßlar, Mietfeld 14 – 16  
Hohe Investitionen sorgen für die  
Zufriedenheit unserer Kunden.*

bessert, Dachflächen repariert und Brandschutztüren ausgetauscht sowie die Elektroinstallation in Allgemeinräumen erneuert. Diese umfangreiche Kontrolle und ihre Dokumentation schützt die Gesellschaft vor haftungsrechtlichen Risiken.

In diesem zweiten Jahr der Begehung sind noch einmal viele zusätzliche Arbeiten und Kosten angefallen. Die Begehungen werden von unseren Mitarbeitern jährlich durchgeführt. Damit werden zukünftig Qualität und Sicherheit unserer Häuser auch in „versteckten“ Bereichen nachhaltig verbessert.

Weiterhin wurden im Winter des Berichtsjahres 18 Treppenhäuser neu gestrichen bzw. neu verputzt und Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Hierdurch wird der Einbruchschutz der Türen wesentlich verbessert. Im Außenbereich wurden Eingangswege neu gepflastert, Abwasser- und Drainageleitungen nach Video-Untersuchungen saniert und bei zwei Objekten Kelleraußenwandflächen freigelegt und neu abgedichtet.

## **Der Regiebetrieb spart Kosten**

Im Frühjahr und im Herbst 2005 hatten die Mitarbeiter des Regiebetriebes wiederum viele Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Eingangsbereiche und Wäschetrockenplätze neu angelegt. Die Pflanzen hatten einen Wert von € 35.000,00. Verbesserung und Verschönerung der Außenanlagen erfordern fachkundige und intensive Pflege, die unsere Gartenmitarbeiter kompetent über das ganze Jahr hinweg abwickeln. Durch den



*Ein engagierter Mitarbeiter geht in den Vorruhestand: Manfred Mulch, Leiter der Gartenmitarbeiter, verabschiedet sich nach 27 Jahren (Manfred Mulch mit Gemahlin 2. und 4. v. r.).*

Einsatz von drei Saisonkräften und zwei Praktikanten konnte die gesamte Pflege der Liegenschaften 2005 ohne Fremdfirmen durchgeführt werden. Hierdurch wurden die Kosten der Pflege erheblich gesenkt und die Qualität der Pflege zugleich verbessert. Auch wurden viele Ausbesserungsarbeiten an den Wegen und Mauern durch eigene Mitarbeiter vorgenommen.

Auch im Bereich der Hausmeister, also der technischen Mitarbeiter, konnte der umfangreiche Sanierungsbedarf mit dem Planansatz gut abgedeckt werden. Die sogenannten Kleinreparaturen, d.h. Objektaustausch im Sanitärbereich, Elektro-Check, Rollladen- und Fensterinstandsetzung etc., werden durch die Hausmeister zuverlässig und zeitnah ausgeführt. Der notwendige Materialeinsatz für diese Arbeiten blieb im geplanten Kostenrahmen.

# Haus- und Wohnungsverwaltung

Lichtblau und sonnengelb – in frischen Farben strahlen Balkone und Fassaden mit den neu angelegten Außenanlagen und darin blühenden Rabatten um die Wette. Ein junger Mann hält einer mit Einkaufstüten beladenen Türkin die Haustür auf. An der Straße legen Bagger zukünftige Parkbuchten an, neben den neu aufgestellten Skulpturen werden Sträucher gepflanzt. Kinder nehmen lachend einen Umweg über die Steinmauern, bevor sie in einem der in den 60er Jahren errichteten Blocks verschwinden. Aufbruchstimmung im Wetzlarer Stadtteil Niedergirmes, insbesondere im Wohnquartier Kirch-, Georg-Lauber-, Silcher-, Gabriel- und Hans-Sachs-Straße. Noch vor wenigen Jahren zählte das Viertel zum sozial schwierigsten der Wohnungsgesellschaft. Die in den letzten Jahren vorgenommenen Maßnahmen haben nicht nur das Wohnquartier sondern auch das Wohnumfeld und damit die Lebensqualität der Bewohner deutlich verbessert.

Mehr und mehr wird deutlich, dass eine kundenorientierte Unternehmensstrategie nicht nur darin besteht, neue Kunden zu finden, sondern die Kunden, die man hat, an sein Unternehmen zu binden. Daher gilt die Kundenbindung als ein zentrales unternehmerisches Ziel. In Zeiten stagnierender und umkämpfter Wohnungsmärkte sowie sprunghaftem Kundenverhalten gewinnen die Wirkungseffekte der Kundenbindung weiter an Bedeutung. Zentrale Voraussetzung



## Zelterstraße 3

*Noch nicht häufig, darum umso erfreulicher: über 50 Jahre treue Kunden bei der WWG. Von links: Eheleute Karl-Heinz und Rosemarie Haider, Prokuristin Antje Iwen und Geschäftsführer Helmut Sinn.*

der Kundenbindung ist die Kundenzufriedenheit. Zufriedene Mieter haben keinen Anlass, eine neue Wohnung zu suchen.

Das Vermietungsgeschäft ändert sich. Gebäude und Verträge müssen aktiv gemanagt werden. In Zeiten wachsender Leerstände müssen Vermieter umdenken. Die Kundschaft kann es sich aussuchen und will umworben werden.

## Wohnungsbewerber

Die Anstrengungen der Gesellschaft bei der Vermietung der Wohnungen werden immer größer. Dies zeigt auch ein Blick auf den Wohnungsmarkt in Wetzlar und der näheren Umgebung. Wir haben uns daher hiesige Zeitungen vom letzten Oktoberwochenende angeschaut, die untermauern, dass einem breiten Angebot

wenige Mietgesuche gegenüberstehen. Dies bedeutet insbesondere für das Umland, bei dem nur drei Mietgesuche 83 Wohnungsangeboten gegenüberstehen, bei dem krassen Missverhältnis von lediglich 3,6 % Nachfragern, dass Leerstand dort die Folge sein wird. Hier wird der Trend deutlich: die Menschen ziehen wieder in die „Metropolen“. Diese Tendenz wird durch die beabsichtigte Kürzung der Pendlerpauschale sicherlich noch verstärkt werden. Insgesamt bleibt festzustellen, dass auf dem Wohnungsmarkt im Lahn-Dill-Kreis für die Mieter eine gute Versorgung gewährleistet ist. Es gilt daher für die Gesellschaft auch weiterhin, aufgrund dieser Marktfakten an der bislang verfolgten Vorgehensweise festzuhalten und in den Bestand zu investieren.

Im Geschäftsjahr 2005 melden sich 1.094 (Vorjahr: 984) Menschen bei uns wohnungssuchend, das sind monatlich durchschnittlich 91 (Vorjahr: 82) neue Mietbewerber. Die monatlichen Bewerberzahlen steigen. Dies ist zum einen sicherlich darauf zurückzuführen, dass der Wohnungsbestand der Gesellschaft im Raum Wetzlar

liegt und die Bewerber insbesondere in den Städten – wie oben dargestellt – Wohnungen nachfragen. Zum anderen ist daraus jedoch auch ersichtlich, dass die Menschen aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage wieder nach günstigem Wohnraum suchen und sich an die Wohnungsgesellschaften wenden, um bezahlbaren

Wohnraum zu erhalten. Das bei der WWG gebotene Preis-Leistungs-Verhältnis wird von den Kunden gern akzeptiert. Die bereinigten Bewerberzahlen – das heißt diejenigen, die zum Stichtag 31. 12. 2005 tatsächlich noch an einer Wohnung interessiert und nicht anderweitig versorgt sind – zeigen, dass wir es weiterhin mit ei-

	Wetzlar		Umland		Gesamt		in Prozent	
	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche	Wohnungsangebote	Mietgesuche
1-Zimmer-Whg.	0	3	3	0	3	3	2,29	23,09
2-Zi.-Wohnung	12	2	16	2	28	4	21,37	30,77
3-Zi.-Wohnung	20	2	35	0	55	2	41,98	15,38
4-Zi.-Wohnung	12	2	23	0	35	2	26,72	15,38
5-Zi.-Wohnung	1	0	1	0	2	0	1,53	0,00
Haus	3	1	5	1	8	2	6,11	15,38
Gesamt	48	10	83	3	131	13	100,00	100,00

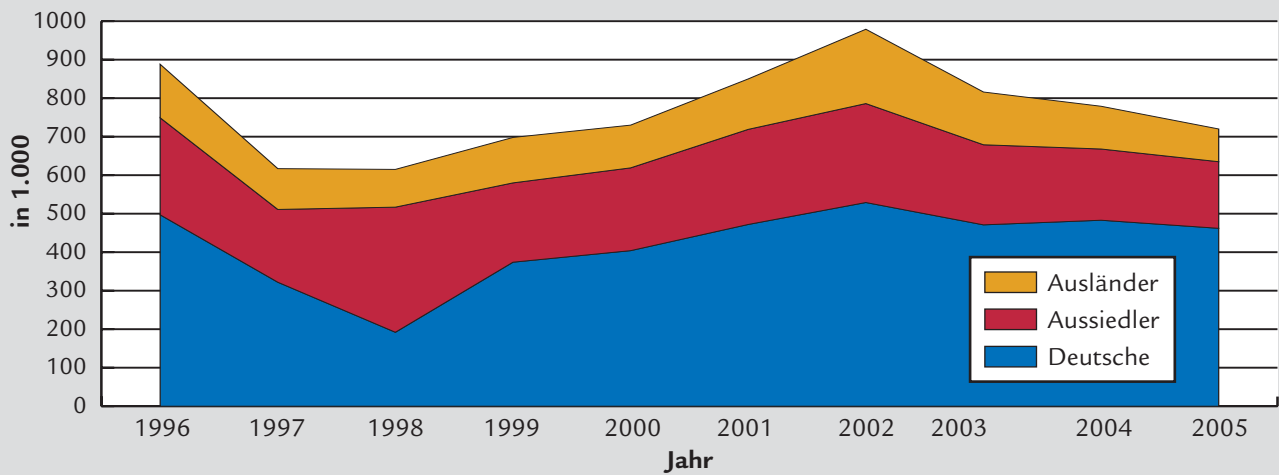
Quellen: Lahn-Dill-Anzeige 27. 10. 2005; WNZ 28. 10. 2005; Sonntag-Morgenmagazin Wetzlar/Weilburg 30. 10. 2005

## Bewerber

Jahr	Gesamt Anzahl**)	Deutsche		Aussiedler		Ausländer	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1996*)	888	497	56,0	252	28,4	139	15,6
1997	617	322	52,2	189	30,6	106	17,2
1998	615	192	31,2	325	52,8	98	16,0
1999	698	374	53,6	206	29,5	118	16,9
2000	730	404	55,3	215	29,5	111	15,2
2001	850	472	55,5	247	29,1	131	15,4
2002	979	529	54,0	257	26,3	193	19,7
2003	816	471	57,7	208	25,5	137	16,8
2004	779	483	62,0	185	23,7	111	14,3
2005	720	462	64,0	173	24,0	85	12,0

\*) Basisjahr    \*\*) bereinigte Bewerberzahl

## Wohnungsbewerber



nem ausgeglichenen Markt zu tun haben. Die Zahl der sich bei uns monatlich wohnungssuchend Meldenden nimmt zwar zu, die Personen können jedoch in der Regel schnell mit einer Wohnung versorgt werden und bleiben nicht lange auf dem Markt. So ist es zu erklären, dass zwar die absolute Bewerberzahl gegenüber dem Vorjahr steigt, die bereinigte Bewerberzahl jedoch leicht sinkend ist.

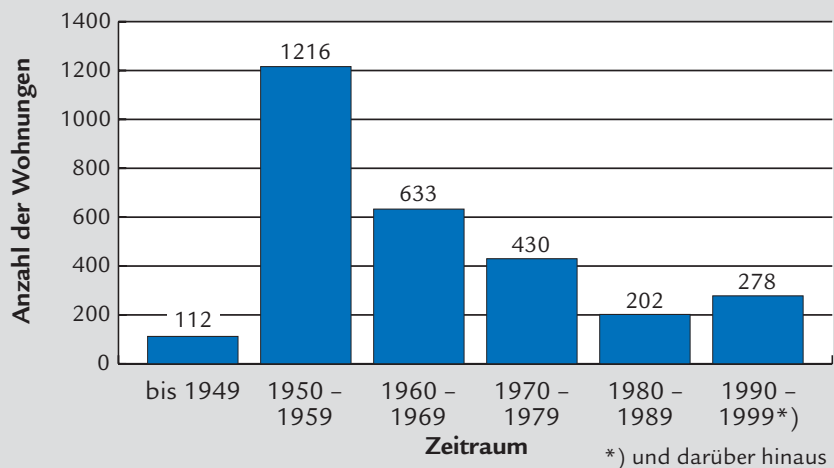
Die Nachfrage nach Wohnraum ist von Stadtteil zu Stadtteil unterschiedlich. Das Wohngebiet mit dem größten Zuspruch ist die Wohnstadt Sturzkopf, ein Wohngebiet, das überwiegend Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre entstand. Hier stimmt die Infrastruktur. Die Wohnungsgrundrisse sind auch heute noch zeitgemäß; darüber hinaus sind die Wohnungen fast sämtlich mit Balkonen ausgestattet. Anders sieht dies in dem Wohngebiet Westend/Silhöfer Aue aus. Hier sind sehr viele kleine Wohnungen (1-Zimmer/Küche/Bad) vorhanden, die Grundrisse sind nicht mehr zeitgemäß, teilwei-

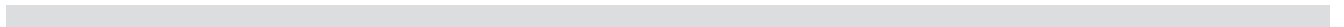
se fehlen Balkone, Außenanlagen und Eingangssituation sind den Bedürfnissen der 50er Jahre entsprechend angelegt worden und nunmehr verbesserungswürdig. Hier wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren höhere Mittel investieren müssen, um langfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern und zu verhindern, dass durch einseitige Belegungen dieses Wohngebiet stigmatisiert wird.

## Wohnungsmenge

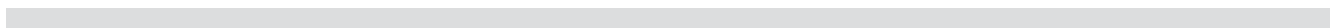
Die weitere Singularisierung unserer Bevölkerung sowie die Reduzierung von Transferzahlungen an Berechtigte führen dazu, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen weiter steigen wird. Mit unseren – überwiegend in den 50er und 60er Jahren gebauten Kleinwohnungen – können wir auch heute noch oder wieder bedarfsgerecht der Wohnungsnachfrage entsprechen.

## Alter des Wohnungsbestandes

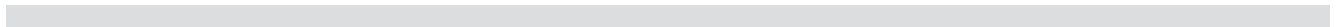














In der folgenden Tabelle werden die Wohnungen der Gesellschaft nach dem Rastermaß der Wohnungsgröße aufgliedert:

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	Prozent
bis 40 m <sup>2</sup>	192	6,8
40 – 59 m <sup>2</sup>	1159	40,4
60 – 79 m <sup>2</sup>	1203	41,8
80 – 99 m <sup>2</sup>	293	10,2
100 m <sup>2</sup> und mehr	23	0,8
<b>Gesamt:</b>	<b>2870</b>	<b>100,0</b>

In dem Segment bis 60 m<sup>2</sup> liegen, wie aus der Tabelle ersichtlich, knapp 50 % unseres Wohnungsbestandes. Davon weisen knapp 7 % eine Grundfläche unter 40 m<sup>2</sup> aus. Wohnungen, die gemäß Hartz IV als für Single-Haushalte angemessen gelten

(bis 50 m<sup>2</sup>), machen ca. 26 % unseres Wohnungsbestandes aus. Zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> haben wir noch einmal 605 Wohnungen, die ebenfalls bei angespannter wirtschaftlicher Lage aufgrund ihrer Größe noch bezahlbar sind.

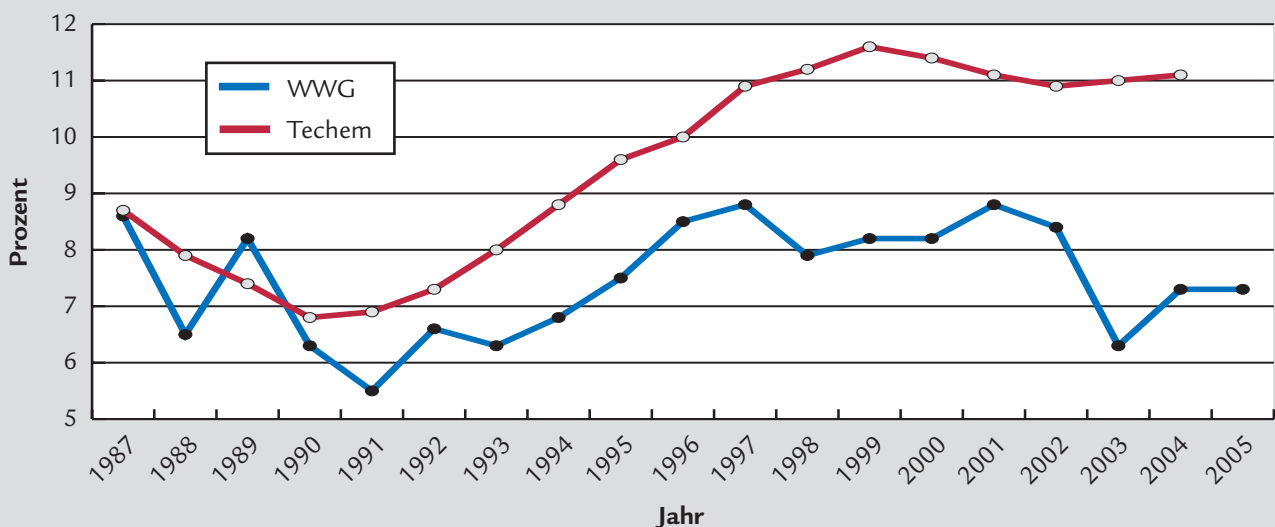
## Wohnungswechsel

Die Zahl der Kündigungen im Berichtsjahr war exakt genauso hoch wie im Vorjahr, nämlich 210. Das sind 7,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand von 2.870 Wohnungen.

Die durchschnittliche Kündigungsquote der Gesellschaft, über 19 Jahre gerechnet, beträgt ca. 7 % im Jahr. Seit Beginn der 90er Jahre liegt der bundesweite Wert deutlich höher.

Im Geschäftsjahr sind bei der Gesellschaft ca. 42 % der Wohnungswechsler aus finanziellen, technischen und sonstigen Gründen wie Umfeld und Beeinträchtigung des persönlichen Wohlbefindens in den Wohnanlagen ausgezogen. Die persönlichen Gründe, die zu einem Umzug führten und

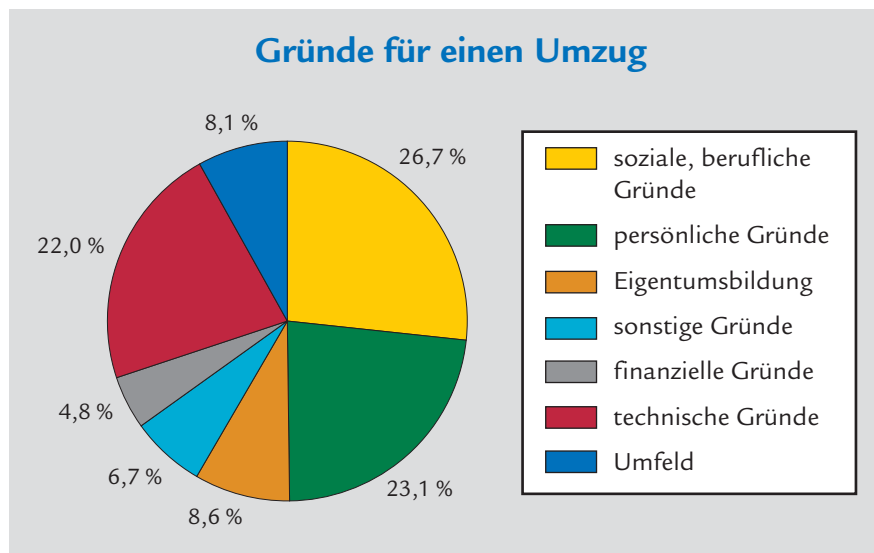
Umzugsquote der Gesellschaft pro Jahr im Vergleich zu den bundesweiten Werten der Firma Techem



die kaum beeinflussbar sind, liegen entsprechend bei 58 %. Davon entfallen knapp 27 % auf Gründe wie Arbeitsplatzwechsel, Zuzug zum Lebenspartner oder den Kindern bzw. Rückkehr in die Heimat sowie 23 % auf gesundheitliche altersbedingte Überlegungen.

Hinzu kommen weitere 57 Kündigungen von Personen, die im eigenen Bestand umgezogen sind. Die Tatsache, dass 21 % unserer Mieterwechsel Umzüge im eigenen Bestand sind, zeigt uns, dass diese Mieter mit uns zufrieden waren und gerne weiter bei der Gesellschaft wohnen. Gründe für derartige Umzüge waren überwiegend familiärer Natur.

Kurzzeitige Wohnungsleerstände – außer modernisierungsbedingten – sind nur bei einzelnen Wohnungen mit besonderen Merkmalen, wie zum Beispiel niedrige Deckenhöhe oder besondere Ausstattungen, dadurch bedingter höherer Mietpreis, zu verzeichnen. Langfristige Leerstände sind nicht gegeben.



### Mietpreisbindung

Da zum Jahresende 2004 keine Wohnungen aus der Mietpreisbindung fielen, hat sich an dem Verhältnis zwischen der Anzahl gebundener und nicht gebundener Wohnungen nur eine unwesentliche Veränderung durch Wohnungszusammenlegungen ergeben. Zum 31. 12. 2005 sind daher 1.673 oder 58,3 % des Wohnungs-

bestandes der Gesellschaft bindungsfrei, gebunden sind 1.197 Wohnungen oder 41,7 %.

In den kommenden Jahren fallen weitere Wohnungen aus der Bindung, so dass im Jahr 2008 nur noch ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der Bindung unterliegen wird. Dadurch sind wir natürlich auch in unserer Mietpreisgestaltung sehr viel variabler.

### Mietpreisentwicklung

Das Mieterhöhungspotential ist überwiegend nur bei den preisfreien Wohnungen vorhanden, im preisgebundenen Wohnraum hat sich die Miete wegen höherer Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale lediglich geringfügig verändert. Die durchschnittlich höchsten Mietpreise erzielt die Gesellschaft im 3. und 4. Förderweg.



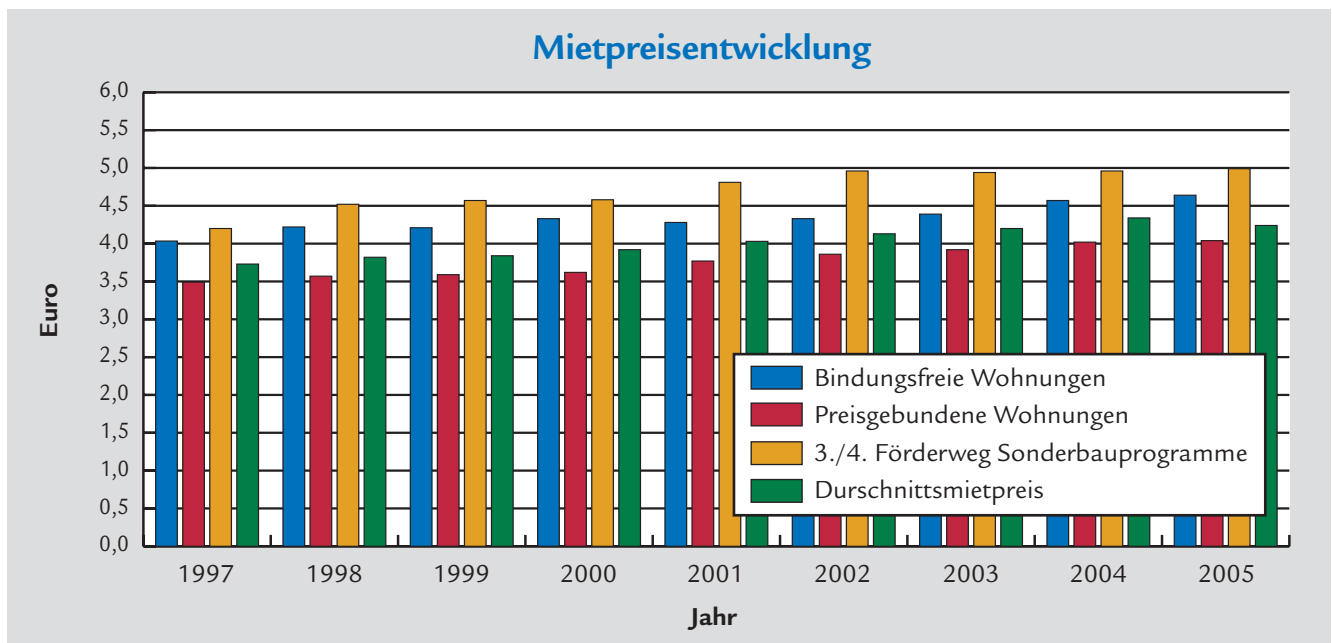
Im Mietpreisbereich unter 4,00 € haben wir noch 667 Wohnungen, wobei davon 544 Woh-

nungen gefördert und 123 Wohnungen preisfrei sind. Hier ist mittel- und längerfristig noch erhebli-

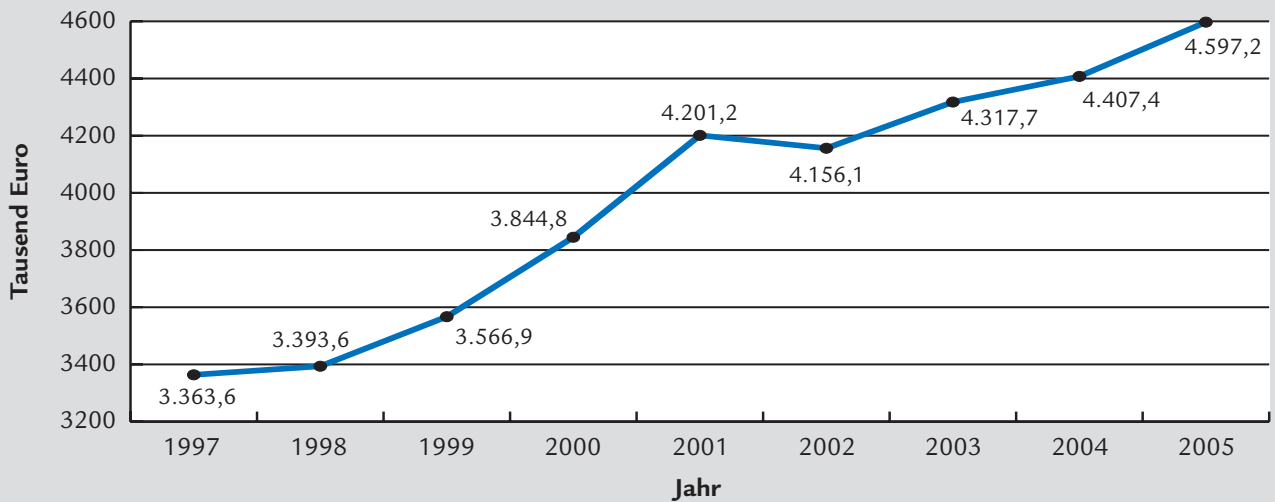
ches Erhöhungspotential vorhanden.

Jahr	Bindungsfreie Wohnungen €/m <sup>2</sup> Wfl. *)	Preisgebundene Wohnungen €/m <sup>2</sup> Wfl.	3./4. Förderweg Sonderbauprogramme €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt-Durchschnittsmiete €/m <sup>2</sup> 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

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



## Betriebs- und Heizkostenentwicklung



### Betriebskosten

Die beinahe ins Uferlose treibenden Nebenkosten gefährden inzwischen nachhaltig das Netto-

Mieterhöhungspotential vieler Wohnungsanbieter, weil viele Mieter ihren vertraglichen finanziellen Verpflichtungen nur noch schwer nachkommen können. Eine Opti-

mierung der Betriebskosten dahingehend, dass der Verbrauch stagniert oder gemindert werden kann, ist mittel- und langfristig zwingend geboten. Dies gilt für die



*Kirchstraße 2 - 14 und Niedergirmeser Weg 70  
Ein Jahr nach der Fertigstellung – die Investition hat sich sichtbar gelohnt!*



*Niedergirmeser Weg 70  
Auch mit städtebaulichem Ensemble-Schutz lässt sich's gestalten.*

### Gesamtkosten je m<sup>2</sup> Nutz-/Heizfläche/Monat in Euro

Jahr	öffentl. BK	sonstige BK	Wasser/Abwasser	Heizkosten	Gesamtkosten
1997	0,32	0,24	0,44	0,65	1,65
1998	0,31	0,27	0,44	0,64	1,66
1999	0,33	0,39	0,44	0,58	1,74
2000	0,31	0,42	0,45	0,70	1,88
2001	0,31	0,42	0,44	0,89	2,06
2002	0,31	0,50	0,44	0,79	2,03
2003	0,36	0,50	0,43	0,82	2,11
2004	0,41	0,51	0,42	0,81	2,15
2005	0,40	0,52	0,41	0,85	2,19

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

Betriebskostenarten Müll, Wasser und Heizung.

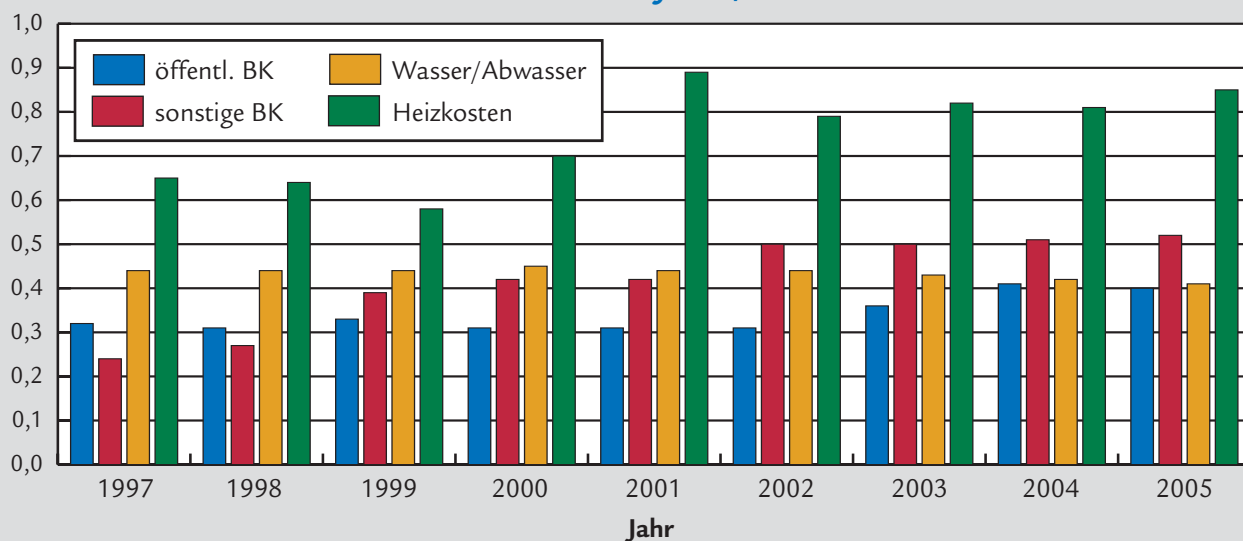
Im Rahmen der Bestandspflege wird deshalb der weiteren Einspa-

rung von Primärenergie höchste Priorität eingeräumt. Die Dämmung der Gebäude und der Austausch von Heizungen werden ziel-

orientiert fortgesetzt. Dies dient zum einen unseren Mietern, die sich dann nicht mehr mit exorbitant hohen Umlagen für Heizkosten konfrontiert sehen, und ist gleichzeitig auch ein wertvoller Beitrag zu der Erhaltung unserer Umwelt. In diesem Segment ist noch erhebliches Einsparpotential vorhanden.

Ein weiterer dicker Brocken im Bereich der Betriebskosten sind die Abfallgebühren, die in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Die Gesellschaft hat daher Angebote von externen Dienstleistern eingeholt, die es ermöglichen, die Kosten deutlich zu senken. Zum 1. 1. 2006 wurde ein Vertrag geschlossen, durch den die Müllgebühren im Bereich der Stadt Wetzlar voraussichtlich um ca. 30 % sinken werden. Dies geschieht durch Aus-sortieren des Restmülls; eine Verdichtung findet nicht statt.

### Betriebskosten je m<sup>2</sup>/Monat



## Gewerbliche Immobilien

Das Vermietungsgeschäft im Bereich Gewerbe wird deutlich schwieriger. Wir merken dies daran, dass wir bei Neuvermietungen in der Regel nicht mehr den gleichen Mietpreis wie bei Vermietungen in den 90er Jahren erzielen können. Nunmehr treten gewerbliche Mieter, die aufgrund der Altmietverträge aus den 90er Jahren einen hohen Mietpreis zahlen, an uns heran mit der Bitte, über eine Senkung der Miete nachzudenken. Die Gründe hierfür sind eine oft nicht optimale Lage, weil die Wege der Laufkundschaft sich geändert haben. Darüber hinaus spielt auch die Art des Gewerbes eine Rolle. In Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse werden nicht alle Gewerbe in gleichem Umfang in Anspruch genommen. Es muss daher

in diesen Bereichen auch teilweise über Mietsenkungen nachgedacht werden. Was nutzt der höhere Mietpreis, wenn der Mieter wirtschaftlich nicht mehr in der Lage ist, die Miete zu zahlen und folglich kündigt. Es entstehen Verwaltungskosten und die Neuvermietung – so sie möglich ist – wird ohnehin zu niedrigeren Preisen erfolgen müssen.

## Mieterjubiläen

Erstmalig haben wir im Jahr 2005 unsere Kunden für die langjährige Treue belohnt. Im Rahmen einer rundum gelungenen Jubiläumsfeier bedankte sich die Gesellschaft bei den Mietern, die bereits 40 bzw. 50 Jahre bei der WWG wohnen. Mieter, die uns bereits 30 Jahre die Treue halten, wurden an-



*Zur Kutschenfahrt hat's zeitlich nicht gereicht; aber trotzdem ein herrliches Erlebnis für unsere Senioren.*

geschrieben und mit Urkunden bedacht. Die Geschäftsführung hat damit ihren Dank für die langjährige Treue zum Ausdruck gebracht, aber auch die Wertschätzung dafür, dass diese Mieter ein wichtiger Stabilisator in unseren Wohnanlagen sind.

## Senioren und Wohnen

Die Wohnungswirtschaft befindet sich demografisch gesehen in der Phase der „Ruhe vor dem Sturm“. Mit den demografischen Veränderungen wird sich aber nicht nur die absolute Zahl der Bevölkerung verringern, sondern die Entwicklungen haben auch einen erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur. Diese entspricht schon heute nicht mehr dem Bild einer Alterspyramide, vielmehr erinnert der aktuelle Altersaufbau an eine Tanne mit einem schmalen



*Selbstverständnis ganz im Sinne des WWG-Leitgedankens: Seniorenausflug mit unseren langjährigen und treuen Kunden. Ausflugsziel 2005 war das Hessische Landgestüt in Dillenburg und Herborns Altstadt.*

Stamm (Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene), einer zunächst breiten Spitze (geburtenstarke Jahrgänge der heute Drei­ßig- bis Mitte Vierzigjährigen), die sich nach oben verjüngt (die Älteren). Bereits in 20 Jahren wird – wie aus der Grafik ersichtlich – diese Tanne zum Pilz mutieren, dann werden die über Sechzigjährigen die stärkste Bevölkerungsgruppe bilden.

Für die Wohnungswirtschaft muss dies Veränderung bedeuten. Ein halbes Jahrhundert galt die Parole: Familiengerechte Wohnungen bauen. Bereits jetzt stellen Familien jedoch nur noch ein Drittel aller Haushalte. Die größte und in

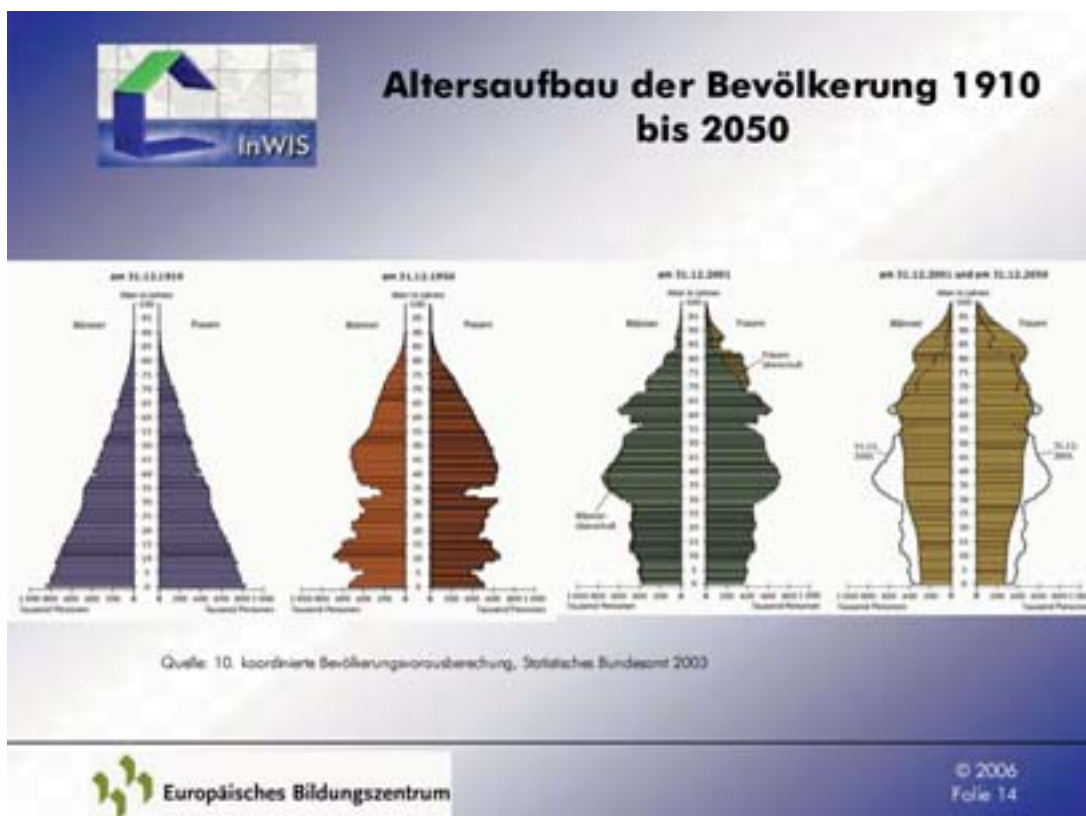
den nächsten Jahren weiter wachsende Nachfragegruppe sind die älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte.

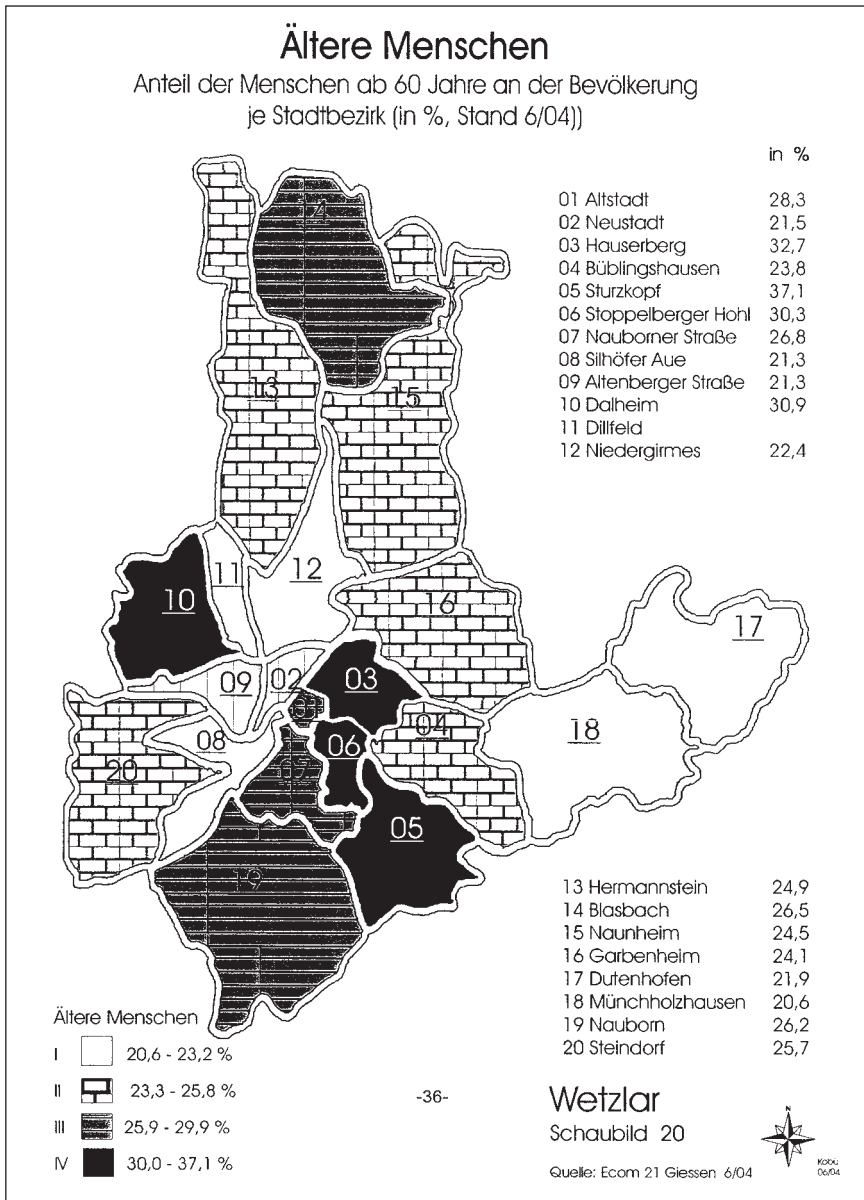
Die Lebenserwartung steigt, das heißt, die dritte Lebensphase wird immer länger und die Gruppe der Älteren differenziert sich in Abhängigkeit von Alter, Lebenslage und Lebensstil immer weiter aus. Dies hat selbstverständlich Auswirkungen auf die Wohnformen, die von Senioren bevorzugt werden.

Die Mehrzahl der über Fünfundsechzigjährigen – weit über 90 % – lebt in normalen Wohnungen. Hier eröffnet sich für die Wohnungswirtschaft ein breites Feld. Die Alterung der Bevölkerung und

die notwendige Anpassung der Bestände ist Herausforderung, aber auch Chance.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft hat bereits reagiert. Mit unseren Seniorenwohnanlagen in Hermannstein und in der Innenstadt (Arnsburger Gasse), bei denen begleitende Dienstleistungen für die Senioren angeboten werden, sind wir hier in Wetzlar bereits gut aufgestellt. Bei diesen Objekten wurde der Bestand durch marktfähigen altersgerechten Neubau ergänzt. Ein weiterer Handlungsbereich kann die Anpassung des Bestandes an die besonderen Wünsche und Bedürfnisse der älteren Bevölkerung sein.



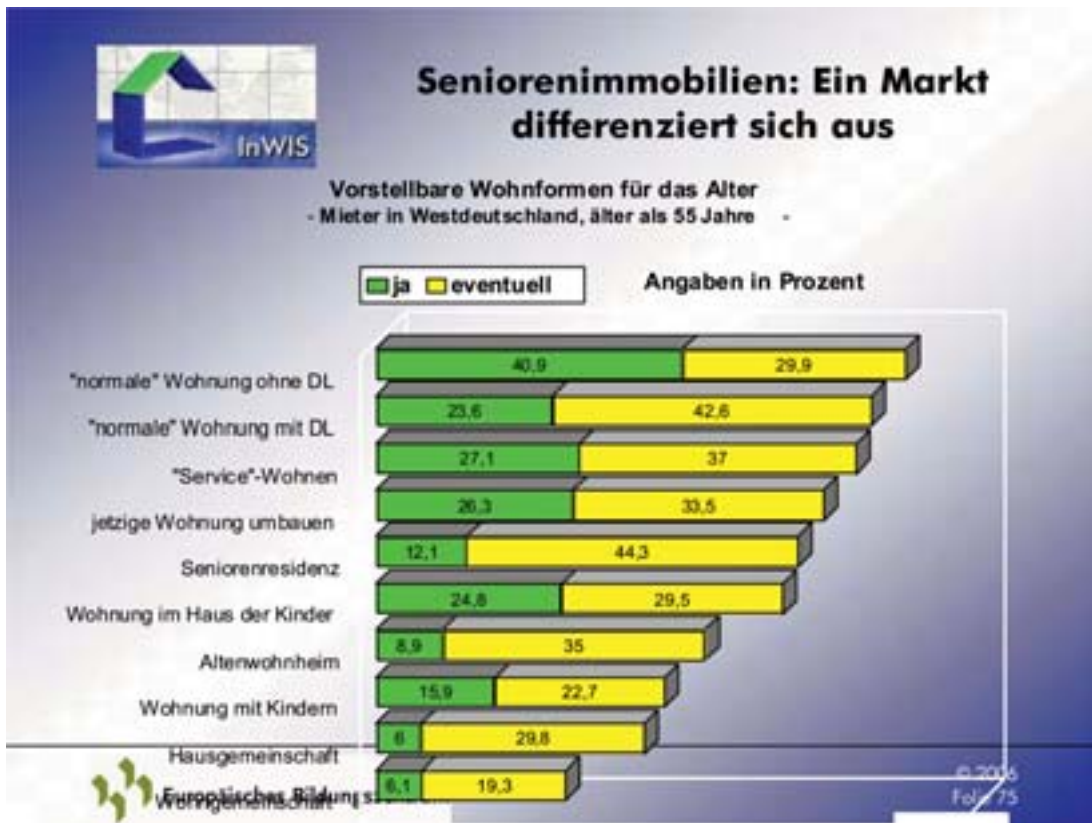


*Hans-Sachs-Straße 16/18  
Mitten im Wohnquartier – ein Laden  
zur Grundversorgung hilft für's Erste  
(im Hintergrund links).*

Ein Blick auf die Stadtkarte von Wetzlar zeigt, dass im Bereich Sturzkopf/Stoppelberger Hohl großer Bedarf besteht, da der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung hier besonders hoch ist. Wir haben daher unser Gebäude Uhlandstraße 1 ausgewählt, in dem ein Aufzug integriert ist, um dieses für Senioren besonders interessant zu machen. Dies geschieht

unter anderem dadurch, dass wir im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume schaffen, in denen Veranstaltungen stattfinden können. Auch ein Sozialdienst wird in die Arbeit eingebunden, der Hilfe zur Selbsthilfe organisieren, beratend tätig werden und so Sorge tragen soll, dass ältere Menschen länger in ihren angestammten Wohnräumen verbleiben können.

*Holz und Stein tun's nicht allein  
auch Glück muß mit drinnen sein!*



Darüber hinaus ist für alle Wohngebiete angedacht, den Außenbereich der Erdgeschosswohnungen so zu verändern, dass die Wohnungen ebenerdig erreichbar werden. So können ältere Menschen aus den oberen Etagen des

Hauses in die Erdgeschosswohnung umziehen; sie verbleiben in dem ihnen bekannten Umfeld und Wohngebiet.

Die oben stehende Grafik „Vorstellbare Wohnformen für das Alter“ zeigt, dass wir mit diesem Angebot auf dem richtigen Weg sind.

Umgesetzte Unternehmensphilosophie:  
„Ohne Fleiß kein Preis“.  
Auszubildender Christian Theiß  
(2. v. l.) schließt seine Ausbildung mit dem Ergebnis „sehr gut“ ab.



# Rechtsangelegenheiten

Das Mahn- und Klagewesen wurde im Berichtsjahr konsequent und straff gehandhabt, um die Mietforderungsausfälle niedrig zu halten. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 84 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen, von denen 6 zu Räumungsklagen führten. Tatsächlich vollzogen wurde lediglich eine Zwangsäumung.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr 31.527,74 € ausgebucht oder wertberichtigt. Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten abgeschriebenen Altmietforderungen beläuft sich zum Berichtsjahresende auf 356.855,24 €. Diese Forderungsausstände sind ausnahmslos gerichtlich titulierte und werden

über den Verjährungszeitraum von 30 Jahren weiterverfolgt, soweit sie nicht aus Todesfällen oder Umsetzungen von alten, mittellosen Menschen in Alten- oder Pflegeheimen herrühren.

Die Entwicklung der abgeschriebenen Forderungen ist weiterhin sehr kritisch zu beobachten. Dies gilt insbesondere für die sich seit mehreren Jahren abzeichnende steigende Tendenz vermehrter Forderungsausfälle trotz intensiver rechtlicher Gegenmaßnahmen. Hierin zeigt sich unmissverständlich die anhaltend schlechte wirtschaftliche bzw. konjunkturelle Lage in der Bundesrepublik Deutschland und die damit einhergehende laufende Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit bzw. Zahlungsmoral.



Fotoprotokoll zum Mitarbeiterseminar für Kundenbetreuung am 13. Januar 2006

# Versicherungswesen

Für ein Wohnungsunternehmen sind die Versicherungen das wichtigste Instrument für eine geordnete Vermögenssicherung, Risikoversorge und Risikosteuerung. Der Aufbau und das Aufrechterhalten einer wirksamen und effizienten Risikoversorge zum Schutz des Unternehmensvermögens gehört damit zum Pflichtkreis der Unternehmensleitungen.

Ein Wohnungsunternehmen sollte sich spätestens alle 3 Jahre intensiver mit seinem Versicherungsbestand befassen und die Aktualität der bestehenden Verträge überprüfen. Zu einem ordentli-

chen Risiko- und Versicherungsmanagement gehört eine laufende Überprüfung der Risikoverhältnisse. Oft kommen im Laufe der Zeit neue Risiken zum Bestand eines Wohnungsunternehmens hinzu. Der Versicherungsschutz ist stets auf den neuen Bedarf einzustellen. Die Überprüfung der Versicherungen ist auch deshalb so wichtig, weil sich der Versicherungsmarkt ständig verändert und die Konditionen der Versicherer unter Umständen günstige Wechselmöglichkeiten bieten.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2005 zum zweiten Mal ein Versi-

cherungsgutachten in Auftrag gegeben. Mit der Überprüfung der betrieblichen Versicherungen ist ein Versicherungsberater beauftragt worden. Versicherungsberater erhalten vom Präsidenten des zuständigen Amts- oder Landgerichts ihre Erlaubnis, im Rahmen des Rechtsberatungsgesetzes die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten für die Beratung und außergerichtliche Vertretung gegenüber Versicherern durchzuführen. Ein Versicherungsberater gehört damit zu den rechtsberatenden Berufen und ist nicht in der Versicherungswirtschaft angesiedelt.

Gegenstand der Versicherungsprüfung ist es, aussagefähige Feststellungen darüber zu erhalten, wie wirkungsvoll das aktuelle Risiko- und Versicherungsmanagement der Gesellschaft in Bezug auf die betrieblichen und unternehmerischen Geschäftsprozesse ist. Außerdem wird der Versicherungsschutz auf Vollständigkeit, Angemessenheit und Effizienz untersucht.

Im Jahr 2005 ist der umfassende Versicherungsschutz der Gesellschaft um eine Firmen-Rechtsschutzversicherung und Spezial-Strafrechtsschutzversicherung erweitert worden. Dies unter anderem auch deshalb, weil neben dem Schutz des Anlagevermögens vor allem der lückenlosen und umfassenden Absicherung von Haftungsrisiken des Unternehmens sowie der Unternehmensleitung und der Mitarbeiter überragende Bedeutung zukommt.

Die Analysen der Schadensfälle der Gesellschaft zeigen auch im



*Kirchstraße 2 – 14  
Stadtbildprägend am Wilhelm-Reitz-Platz – die WWG leistet ihren Beitrag.*

Jahr 2005, dass ein nicht unerheblicher Teil der Versicherungsschäden auf Mieterverschulden zurückzuführen ist. Die Durchsetzung von Regressansprüchen wird oftmals wegen des Verwaltungsaufwandes aus Sicht des Versicherungsunternehmens nicht verfolgt. Bestünde beim Mieter entsprechender Versicherungsschutz, wäre ein Rückgriff auf Haftpflicht- und Hausratversicherer wesentlich einfacher gewährleistet.

Beim Abschluss von Mietverträgen muss verstärkt auf die Bedeutung von entsprechenden Versiche-

rungen hingewiesen werden, gegebenenfalls ist auch die Vorlage von Versicherungsnachweisen vertraglich zu vereinbaren. Die durchschnittliche Schadensquote unserer Gesellschaft liegt unter Berücksichtigung aller Schäden in den letzten fünf Jahren unseres Bestandes bei ca. 90 % des jährlichen Prämienvolumens. Diese relativ hohe Quote resultiert auch aus Brandschäden in den zurückliegenden Jahren.

Die gezahlte Versicherungsprämie im Jahr 2005 für Sach- und Haftpflichtversicherung belief sich auf ca. € 184.306,00.

## Fremdverwaltungen

Die vorangegangene Bundesregierung hat Novellierungsvorschläge zum Wohnungseigentums-gesetz erarbeitet und den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des WEG's und anderer einschlägiger Gesetze mit Stand 1. 10. 2004 vorgelegt. Die neue Bundesregierung beabsichtigt nunmehr die Vereinfachung von Verfahren in Woh-

nungseigentums-sachen. Die Stärkung der Handlungsfähigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie das In-Kraft-Treten der WEG-Novelle ist gegenwärtig unklar. Der Widerhall in der Wohnungswirtschaft ist ganz unterschiedlich. Bis zum heutigen Tag wird kontrovers diskutiert.

Grundsätzlich besteht Einigkeit

darin, dass der Gesetzentwurf da unterstützt werden soll, wo die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften gefördert wird. Darum geht es unter anderem:

1. Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auch durch Sachverständige (§ 7 Abs. 4 WEG)

2. Begrenzte Öffnungsklauseln insbesondere für Aufhebung eines Zustimmungserfordernisses zur Veräußerung (§ 12 WEG), für Kostenverteilung (§ 16 WEG) und für Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 WEG). Damit soll die Handlungsfähigkeit einer WE-Gemeinschaft gestärkt und die Eigentümer-Willensbildung durch vorsichtige Erweiterung der Beschlusskompetenzen erleichtert werden.
3. Führung einer Beschluss-Sammlung durch den Verwalter (§24 WEG)
4. Vorgesehen ist eine Harmonisierung des Gerichtsverfahrens in WE-Sachen mit anderen zivilrechtlichen Streitigkeiten durch gänzliche Überleitung des bisherigen FGG-Verfahrens\* in das ZPO-Verfahren (\* Freiwillige Gerichtsbarkeit Zivilprozessordnung).
5. Stärkung der Eigentümerstellung gegenüber Kreditinstituten bei Wohn- bzw. Hausgeldrückständen in der Zwangsvollstreckung durch Änderung der Rangklassen und Begründung eines begrenzten Vorrechts auch zu Gunsten der Miteigentümer im Verfahren der Zwangsversteigerung.

Aus dem Entwurf lassen sich damit durchaus verstärkte Verwalterverantwortlichkeiten und Pflichten ableiten, womit das Verwalterhaftungsrisiko weiter gesteigert wird.

Zum 31. 12. 2005 verwaltet die Gesellschaft insgesamt 15 Wohnungseigentümergeinschaften mit 206 Wohnungen. Hinzu kommen zwei Betreuungsobjekte mit 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen, die im Namen und Auftrag von Alleineigentümern betreut werden. Alle Wohnungseigentümerversammlungen konnten planmäßig im ersten Halbjahr durchgeführt werden. Auch die Betriebskostenabrechnungen der beiden betreuten Mietwohnanlagen sind fristgerecht erstellt worden.

In allen Wohnungseigentümergeinschaften ist der Gesellschaft als Verwalterin Entlastung erteilt worden. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von allen Wohnungseigentümergein-

schaften erneut für drei Jahre zur Verwalterin bestellt. In einem sich verschärfenden Wettbewerb, auf den zunehmend kleinere Verwaltungsgesellschaften drängen, ist es bis auf zwei Eigentümergeinschaften gelungen, die zuweilen Jahrzehnte alten Verwalterverträge umzustellen. Die Verwaltergebühr konnte auf dem Niveau von € 319,00 pro Wohnung und Jahr einschließlich Mehrwertsteuer gehalten werden. Die Gesamtverwaltergebühr beträgt € 69.651,19. Derzeit wird ein Vermögen in Höhe von € 384.152,28 verwaltet.

An den Zielvorgaben für die Wohnungseigentumsverwaltung wird sich nichts verändern. Neben der ordnungsgemäßen Verwaltung, in die Jahr für Jahr neue Gesetzesänderungen und neue Verordnungen einfließen, ist die verantwortungsvolle Erhaltung des treuhänderischen Vermögens herausragende Aufgabe und Ansporn.



*Röntgenstraße  
Eine anspruchsvolle Aufgabe:  
Verwaltung von großen  
Wohnungseigentumseinheiten.*

# Personal und Organisation

Aus dem Blickwinkel des Personalbereiches war das Jahr 2005 geprägt von einer grundlegenden tariflichen Veränderung: Der jahrzehntelang gültige Bundesangestelltentarifvertrag (BAT) und der Bundesmanteltarifvertrag für Gemeindarbeiterinnen und Gemeindarbeiter (BMT-G) wurden zum 1. Oktober 2005 abgeschafft und durch den für Angestellte und Arbeiter gleichsam gültigen Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) ersetzt.

Die wesentlichen Änderungen liegen in der Zusammenführung der bisher getrennten Vergütungstarife für Arbeiter und Angestellte sowie im Wegfall der Bewährungs-, Tätigkeits- und Zeitaufstiegsfälle sowie der bisher praktizierten familienbezogenen Bezahlung. Die Vergütungen der Einstiegsvergütungsgruppen wurden herabgesetzt, so dass auch für einfache Hilfstätigkeiten eine tarifliche Einstellung ermöglicht ist. Ab 2007

*Staufstadt Bad Wimpfen:  
Hessen besuchen die ehemalige  
„hessische Exklave“ in Baden-  
Württemberg.*

soll eine teilweise leistungs- und ertragsorientierte Bezahlung eingeführt werden, die nach vollständiger Implementierung acht Prozent der Vergütung auszumachen hat. Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit kann ab Dezember 2005 von 38,50 bis zu 40,00 Stunden erhöht werden. Diese „Kann-Bestimmung“ führte bis in das Jahr 2006 hinein zu Auseinandersetzungen zwischen den Arbeitgeberverbänden und den Gewerkschaften. Eine allgemeingültige Neuregelung ist bis Drucklegung dieses Geschäftsberichtes nicht erfolgt.

Wichtig für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist die Vereinbarung einer Besitzstandswahrung. Es durfte kein Arbeiter bzw.



Angestellter nach der Tarifumstellung schlechter gestellt sein als dies vorher der Fall war. Die Umstellung selbst verlief reibungslos, so dass die Auswirkungen des neuen Tarifrechts im Grunde nur für Neueinstellungen spürbar sind.

Nach längerer Pause hatten wir im Berichtsjahr Saisonmitarbeiter eingestellt, die in den Sommermonaten das Gärtnerteam im Regiebetrieb unterstützten; damit konnten die Kosten der Gartenpflege im Vergleich zur Fremdvergabe gesenkt werden. Ebenfalls neu war der Einsatz von fünf Mitarbeitern zur „Schaffung von Arbeitsgelegenheiten mit Mehraufwandsentschädigung – Zusatzjobs nach § 16



*Betriebsausflug: Gemeinsames  
Erleben von Technik und Kultur im  
Technikmuseum Sinsheim.*

Abs. 3 Satz 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)“ (so genannte Ein-Euro-Jobs). Diese waren unterstützend bei der Pflege und Sauberhaltung unserer Außenanlagen, die nicht nur von unseren Mietern sondern auch von der Öffentlichkeit genutzt werden, eingesetzt. Die gemachten Erfah-

rungen waren gut – die Resonanz unserer Mieterschaft durchweg positiv.

Mit dieser Maßnahme unterstützt die Gesellschaft die Bemühungen der Politik, speziell den oben genannten Personenkreis in einen geregelten täglichen Arbeitsablauf zu integrieren.

In der folgenden Tabelle werden die durchschnittlich bei der Gesellschaft in 2005 beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgewiesen. Die erwähnten „Ein-Euro-Jobber“ sind darin nicht enthalten, da es sich dabei nicht um Beschäftigungen im Sinne des Arbeitsrechtes handelt.

	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					18			18
Auszubildende	1	2						3
Geringfügig Beschäftigte	2						4	6
<b>Insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>3</b>		<b>18</b>		<b>4</b>	<b>46</b>

Die Gesellschaft beschäftigt damit im Berichtsjahr durchschnittlich 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon sind 24 Mitarbeiter (52 %) in der Verwaltung und 22 Mitarbeiter (48 %) im Regiebetrieb beschäftigt. Die Zahl der weiblichen Mitarbeiter im Büro ist mit 12 Mitarbeiterinnen genau so hoch wie die der männlichen Kollegen. Im Regiebetrieb sind jedoch nur männliche Kollegen beschäftigt.

### Aus- und Fortbildung

Im Berichtsjahr konnten wiederum zwei Auszubildende ihre Prüfung zum „Kaufmann der

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ vor der IHK Giessen-Friedberg ablegen. Besonders erfreu-

lich waren die Resultate: Sowohl Karsten Bloch, der im Juni 2005 die Prüfung ablegte, als auch

*Glücklich und stolz: Karsten Bloch absolviert seine Ausbildung als einer der vier Besten des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft.*





*Unser ehemaliger Auszubildender Karsten Bloch (4. v. r.) wird im Rahmen des Verbandstages 2005 in Speyer geehrt. Geschäftsführer Helmut Sinn freut sich mit seiner „Nachwuchskraft“.*

Christian Theiss, der im Dezember 2005 in die Prüfung ging, haben mit dem Gesamtergebnis „sehr gut“ abgeschlossen. K. Bloch war mit seinem Ergebnis sogar unter den vier Jahrgangsbesten des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und wurde im Rahmen des Verbandstages im September 2005 entsprechend geehrt.

Damit wird deutlich, dass die Qualifizierung von Auszubildenden bei der Gesellschaft hohe Priorität hat. Wir sind stolz auf diese Ergebnisse und sehen es als Ansporn, weiterhin die Ausbildung von jungen Menschen zu fördern und dadurch dem Nachwuchs in der Wohnungswirtschaft eine Grundlage zu geben. Zur kontinuierlichen Fortsetzung dieser unternehmerischen Selbstverpflichtung

und sozialen Maxime haben im September 2005 zwei weitere Auszubildende ihre Ausbildung in unserem Hause begonnen.

Wer im härter werdenden Wettbewerb – und dies gilt inzwischen auch für die Wohnungswirtschaft – gute Ergebnisse erzielen will, braucht überdurchschnittlich qualifiziertes Personal. Deshalb ist uns auch die Weiterqualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiges Anliegen. Gerade deshalb werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in verschiedenen Fachseminaren und Tagungen

über neue Gesetze, Verordnungen und Entwicklungen informiert und geschult.

## **Ruhestand**

Ende Dezember 2005 konnte unser Mitarbeiter im Regiebetrieb, Elektromeister Heinz-Werner Trompa, nach über zwölfjähriger Betriebszugehörigkeit in den Ruhestand gehen. Seine offizielle Verabschiedung werden wir wie üblich bei der nächsten Betriebsversammlung vornehmen.

## **Betriebsrat**

Die traditionell konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit der Geschäftsführung mit dem Betriebsrat bewirkte auch im Geschäftsjahr 2005 sowohl für die Arbeitnehmer- als auch für die Arbeitgeberseite positive Ergebnisse. Für diesen bedachten Umgang mit den bestehenden Rechten, aber auch Pflichten, gebührt dem Betriebsrat Dank und Anerkennung.



*„Alte Aula“ Obertorstraße  
In stilvollem Ambiente: Die  
traditionelle Betriebsversammlung mit  
anschließender Weihnachtsfeier.*

# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2005 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung sowie Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden und hat sich in schriftlichen Berichten der Geschäftsführung über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und strategischen Weiterentwicklung, den Geschäftsverlauf und wichtige Geschäftsvorfälle der Gesellschaft zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Die Geschäftsführung hat insbesondere Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung erläutert und begründet.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und 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 2005 und 2006, der Jahresabschluss und Lagebericht 2004 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung 2004 sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts-, Rentabilitäts- sowie Marktentwicklung des Unternehmens.

Der Prüfungsausschuss tagte in

*Aufsichtsrat und  
Geschäftsführung:  
Wolfgang  
Borchers, Achim  
Beck, Helmut  
Sinn, Helmut  
Lieberwirth,  
Wolfram Dette,  
Bernhard Spiller,  
Sigbert Vogt (v. l.)*



einer Sitzung, in der der Jahresabschluss 2004 und der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer Grundlage der Beratung waren. Der Vergabeausschuss hat in einer Sitzung über die Auftragsvergabe beraten und einstimmig die hierzu seitens der Geschäftsführung vorgesehenen Vergaben gebilligt. In regelmäßigen Quartalsberichten hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert.

Die Beauftragung zur Prüfung des Jahresabschlusses 2005 durch die Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Frankfurt wurde in der Aufsichtsratssitzung am 22. Juni 2005 beschlossen. Auftragsgemäß hat die WIBERA Wirtschaftsberatung AG die zum 31.12.2005 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 Geschäftsbe-

reich keine Geschäftshandlungen anfielen. Nach Durchführung aller Prüfungen wurden keine Einwendungen erhoben. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk konnte daher am 24.03.2006 erteilt werden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht zur Kenntnis genommen und gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2005 und die Gewinnverwendung entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor. Weiterhin wird empfohlen, den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Wetzlar, den 21. Juni 2006

Wolfram Dette  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Wirtschaftliche Lage

Wie schon in den Vorjahren hat sich auch im Berichtsjahr 2005 das Bilanzvolumen der Gesellschaft verringert und beträgt zum Stichtag 31.12. 2005 nunmehr € 72.962.135,58. Dies bedeutet einen Rückgang in Höhe von € 1.215.091,40 oder 1,64 %.

Neubaumaßnahmen sind in 2005 sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen nicht erfolgt. Die Rate der Abschreibungen auf den Bilanzwert der Sachanlagen beträgt durchschnittlich ca. 3,8 %.

Den hohen Abschreibungen stehen zwar aktivierte Investitionen in das Vermögen gegenüber, die jedoch nur etwa die Hälfte des Abschreibungsvolumens ausmachen.

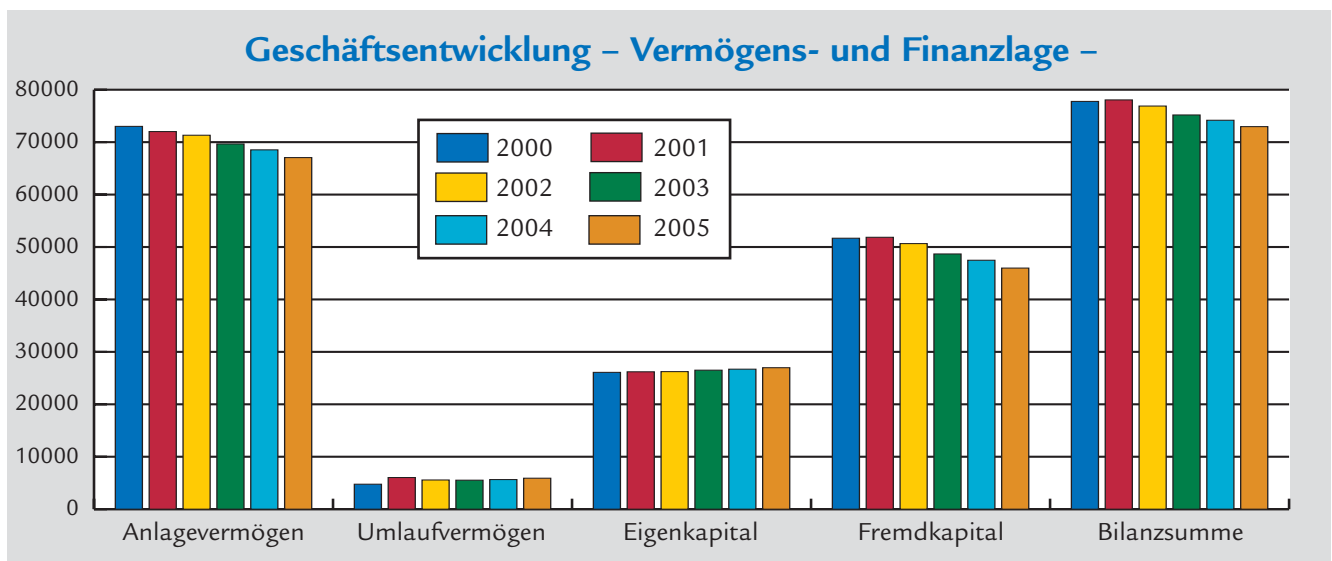
Das Anlagevermögen dominiert mit derzeit nahezu 92 % den Vermögensausweis (Anlagenintensität), während auf das Umlaufvermögen 8 % der Bilanzsumme entfällt. Wir sind damit in der Kontinuität der Vorjahre. Bei der Finanzierung des Vermögens haben sich leichte Veränderungen ergeben.

Das Eigenkapital ist erneut angestiegen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 36,97 % (Vorjahr: 36,00 %). Damit beträgt die Fremdkapitalquote nur noch 63,03 %. Im Berichtsjahr konnte eine Rückführung der Verbindlichkeiten in Höhe von ca. T€ 1.580 oder 3,39 % erreicht werden.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist und bleibt die Vermietung der 2.870 Mietwohnungen sowie weniger Gewerbeflächen.

## Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Ertragslage – in T€

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anlagevermögen	73.008	72.021	71.320	69.657	68.531	67.057
Umlaufvermögen	4.761	6.035	5.566	5.528	5.646	5.905
Eigenkapital	26.092	26.200	26.234	26.510	26.700	26.980
Fremdkapital	51.677	51.856	50.652	48.675	47.477	45.982
Bilanzsumme	77.769	78.056	76.886	75.185	74.177	72.962



Die Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft stiegen im Berichtsjahr um 2,7 % oder ca. T€ 370 auf T€ 14.001. Ein Großteil dieses „Wachstums“ ist auf die Erhöhung der Nettomieten zurückzuführen, die bei nicht mietpreisgebundenem Wohnraum durchgeführt werden konnte. Des Weiteren hat die Abrechnung der so genannten Nebenkosten, die insbesondere aufgrund der Energiekosten gestiegen sind, positiv zum Anstieg der Umsatzerlöse beigetragen. Den Umsatzerlösen aus der Nebenkostenabrechnung stehen allerdings Bestandsminderungen aus der Abrechnung der unfertigen Leistungen gegenüber, so dass diese Veränderungen grundsätzlich ergebnisneutral sind.

Das Rohergebnis liegt mit T€ 5.845 um ca. T€ 90 höher als im Vorjahr. Der Personalaufwand liegt knapp über Vorjahresniveau; der Zinsaufwand sinkt weiter erfreulich.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf ca. T€ 64,5 und stiegen damit gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 14,7 oder knapp 30 %. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 14.001 betragen die bilanzierten Außenstände 0,5 % (Vorjahr ca. 0,4 %).

Die Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 31,5, was ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um T€ 22,9 oder 42,1 % bedeutet. Bezogen auf die Umsatz-



#### *Sturzkopf*

*Malerische Frühjahrsblüher in liebevoll gestalteten Außenanlagen.*

erlöse aus der Hausbewirtschaftung machten die Abschreibungen 0,23 % aus.

Die Ergebnisentwicklung liegt in 2005 bei einem Jahresüberschuss von € 459.640,65 mit 24 % über dem Niveau des Vorjahres und entspricht damit den in früheren Prognosen aufgestellten Erwartun-

gen der Geschäftsführung. Wie in der Vergangenheit ist damit eine Inanspruchnahme von Rücklagen entbehrlich und erlaubt die unveränderte Auszahlung einer Dividende an die Gesellschafter von 4 % auf ihren Kapitalanteil sowie die weitere Erhöhung der Rücklagen.

## Finanzlage

Die Liquiditätslage sowie die vorausberechnete Entwicklung ist geordnet und führte zu keinerlei Engpässen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gegeben. Der Jahresüberschuss und die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen auf T€ 2.969. Damit liegt der Cashflow, der über die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesell-



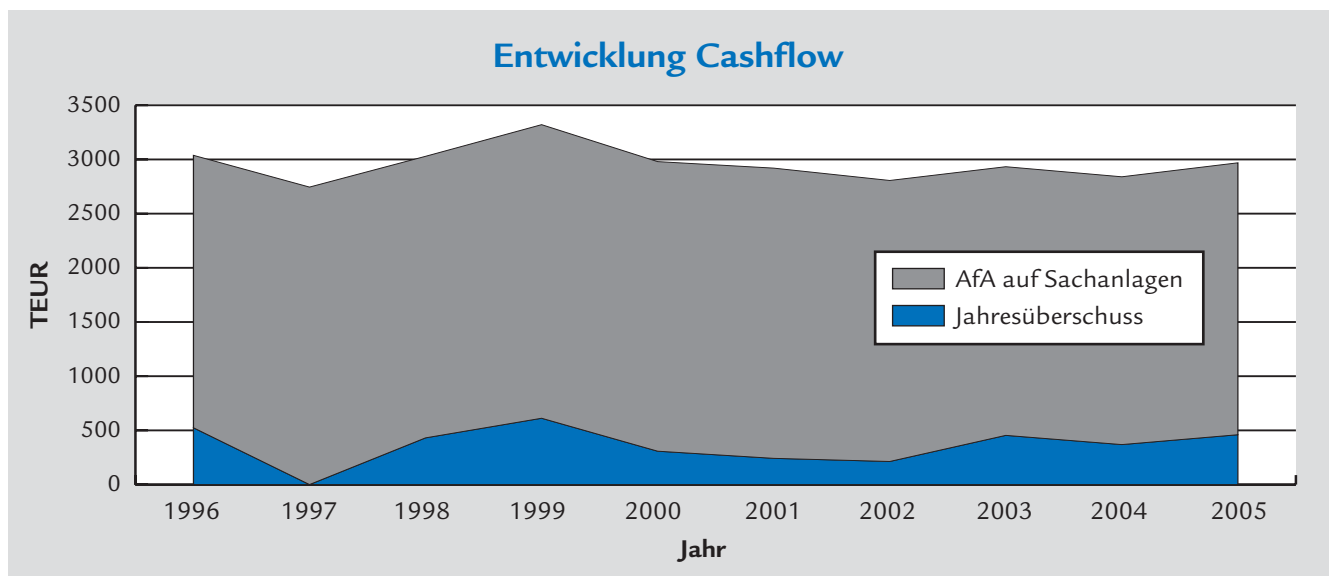
*Hans-Sachs-Straße 22 – 24: Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung – eine Kernaufgabe, der sich die Gesellschaft seit langem stellt.*

schaft Auskunft gibt und eine Analyse bezüglich der eigenerwirtschafteten Mittel zur Selbstfinan-

zierung des Unternehmens ermöglicht, auf dem Durchschnittsniveau der Vorjahre.

## Entwicklung des Cashflow der WWG in TEUR

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Jahresüberschuss	524	-37	431	612	308	242	213	454	369	460
AfA auf Sachanlagen	2.514	2.745	2.598	2.709	2.672	2.678	2.593	2.479	2.471	2.509
Cashflow	3.038	2.708	3.029	3.321	2.980	2.920	2.806	2.933	2.840	2.969



# Ausblick

Die neue Bundesregierung schätzt das Wirtschaftswachstum für das laufende Wirtschaftsjahr 2006 auf 1,4 %. Insgeheim hofft man aber, dass das Bruttoinlandsprodukt möglicherweise die Zwei-prozentmarke unter der Voraussetzung erreichen könnte, dass die Energiepreise sich wieder beruhigen bzw. sinken und die allgemeinen Rahmenbedingungen sich weiter verbessern. Der Geschäftsklima-Index als Frühindikator für die Konjunktur stieg im Januar 2006 deutlich, so dass man davon ausgehen kann, der Aufschwung habe an Breite und Stärke gewonnen. Der seitens der Regierung beschlossene Wachstumspakt von 25 Mrd. Euro in vier Jahren hat das Ziel, Anreize zu bieten, damit nicht nur neue Produkte sondern auch neues Wissen sowie insbesondere neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die geplante Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007 um 3 % auf 19 % wird Verlagerungseffekte über Investitions- und Konsumentscheidungen ins laufende Geschäftsjahr bewirken. Die Fußball-Weltmeisterschaft wird einen weiteren leichten Wachstumseffekt bewirken.

Die durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 4,85 Mio. Erwerbslosen im Berichtsjahr 2005 wird im laufenden Geschäftsjahr 2006 voraussichtlich auf durchschnittlich 4,5 Mio. zurückgehen. Was die weiterhin defizitären öffentlichen Haushalte anbelangt, ist im laufenden Jahr wohl von keiner we-

sentlichen Verbesserung auszugehen, d. h. die neue Bundesregierung wird gleichfalls die Neuverschuldungsobergrenze von 3 % nicht einhalten können. Was gleichfalls negativ zu Buche schlagen wird, ist die Tatsache, dass die Sozialkonglomerate weiterhin am obersten Limit agieren, d. h. die Einnahmen die Ausgaben nicht vollständig decken und damit nur über Fremdmittel bzw. weitere

*Friedrich-Ebert-Platz – Studium Generale: Durch die Röhre geschaut. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interessieren sich nicht nur für den Hoch- sondern auch für den Tiefbau.*



staatliche Finanzmittel der Kollaps vermieden wird. Weniger Arbeitslose bei mehr Arbeitsplätzen bewirken nur dann in diesem Bereich Entlastung, wenn die neuen Arbeitsplätze auch sozialversicherungspflichtig sind.

Die Transfereinkommensbezieher bei der Agentur für Arbeit, aber auch die Sozialhilfebezieher, werden im laufenden Geschäftsjahr keine Steigerung ihrer Zuwendungen erfahren, das heißt, dass real bei einer geschätzten Inflationsrate von 2 % die Kaufkraft sinken wird. Das gleiche gilt für die Rentnerinnen und Rentner, die auf ab-

sehbare Zeit keine Rentenanpassung erwarten dürfen, was konkret bedeutet, dass durch die weitere Steigerung der Sozialabgaben und durch die Inflation sowie der teilweisen Besteuerung der Renten ein deutlich geringeres Einkommen zur Verfügung steht. Der vorgenannte Personenkreis wird durch die auch im Jahre 2006 zu erwartenden weiteren Anhebungen der Energiepreise – bei Öl, Gas und

Strom – besonders nachhaltig getroffen.

Was die Vergütungsstruktur der Erwerbstätigen angeht, so sind in vielen Tarifbereichen im letzten Jahr Tarifverträge mit zwei und mehr Jahren Laufzeit abgeschlossen worden, wobei die jährlichen tariflichen Anhebungen marginal sind. Die Erwerbstätigen werden unter Einberechnung der höheren Sozialabgaben, der höheren Energiekosten und in der Regel unter Einbeziehung der Inflation weniger Kaufkraft zur Verfügung haben. Damit lässt sich eine Steigerung des Konsums – wenn überhaupt –

nur über den Abbau der Sparquote erreichen.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die neue Bundesregierung einen Teil der notwendigen wirtschaftlichen Korrekturen eingeleitet hat, aber die Sozialsysteme leider noch ziellos vor sich hin agieren.

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass im laufenden Geschäftsjahr für die Unternehmen Vorsicht geboten ist, je nachdem, in welchem Produktionsbereich mit welchen Produkten man am Markt tätig ist. Der exportorientierte Maschinenbau wird weiter Zuwächse von 6 % p. a. generieren können, auch die Ausstattungsinvestitionen werden steigen. Der Konsum wird in diesem Jahr wegen der Vorzieheffekte bei der geplanten Erhöhung der Mehrwertsteuer leicht steigen. Der Immobilienmarkt profitiert noch in diesem Jahr von den Vertragsabschlüssen des letzten Jahres wegen Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006.

Bei stagnierenden Bevölkerungszahlen, geringen Neubaumaßnahmen sowie weiter steigenden Entnahmen von Häusern und Wohnungen aus dem Markt wegen Abriss wird sich auch hier in Mittelhessen der Wettbewerb um den Kunden weiter verschärfen. Die Woh-

nungsnachfrage mit den entsprechenden Wohnflächen wird sich in verstärktem Maße nach dem Geldbeutel richten, wobei insbesondere die Single- und Senioren-Haushalte mehr und mehr den Markt bestimmen werden.

Die Gesellschaft kann mit ihrem Wohnungsangebot gut auf die sich verändernde Nachfrage reagieren. Eine weitere Stärkung der Mieterträge wird sich dadurch ergeben, dass bisher preisgebundene Wohnungen preisfrei werden. Dort, wo bei Gebäuden umfassende Wärmedämm-Maßnahmen durchgeführt werden, werden die anteiligen Investitionskosten in die Anhebung der Nettomieten eingepreist und gleichzeitig die Umlagen für Heizkosten gesenkt. Wir gehen – aufgrund der sich voraussichtlich weiter negativ entwickelnden Einkommen eines Großteils unserer Mieter – davon aus, dass das Forderungsmanagement noch mehr an Bedeutung gewinnt. Wer weniger Geld hat, wird sich sehr wohl überlegen, ob die bisherige Wohnung aufgegeben wird oder nicht. Bei der Kündigungsentwicklung wird sich wohl deshalb keine große Veränderung im Geschäftsjahr 2006 ergeben und bei den Mietneubewerbern gehen wir davon aus, dass wir mit unseren attraktiven Wohnanlagen künftig auch weiterhin erster Ansprechpartner sein werden.

Im Rahmen der Bestandspflege haben bei der Gesellschaft Maßnahmen zur weiteren Einsparung von Primärenergie höchste Priorität.

Die Dämmung der Häuser und der Austausch alter Heizungen wird zielorientiert umfassend fortgesetzt. Damit ist nicht nur der Umwelt gedient, sondern unsere Mieter sehen sich nicht mit exorbitant hohen Umlagen für Heizkosten konfrontiert. Was die Wohnungsmodernisierungen anbetrifft, so werden wir auch in diesem Bereich weiter hohe Mittel investieren. Dort, wo es das Gebäude erlaubt, werden im Erdgeschoss Terrassen aufgeschüttet, damit die Wohnungen behindertengerecht auf der Rückseite des Gebäudes mit einem Rollstuhl angefahren werden können. Mit dieser zukunftsgerichteten Maßnahme erreichen wir, dass die über Jahrzehnte bei uns wohnenden älteren Mieter in unseren Häusern im Erdgeschoss wohnen bleiben können. Eine teure Aufzugsanlage bleibt uns damit erspart.

Die sich abzeichnenden Verbesserungen der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden bei unserem Kundenklientel zunächst nur marginale positive Auswirkungen haben. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich das laufende Geschäftsjahr in der Kontinuität der Vorjahre bewegen wird. Für die Gesellschaft sind deshalb derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Unsere Prognose ist, dass das laufende Geschäftsjahr 2006 wieder ein zufrieden stellendes Geschäftsjahr für die Gesellschaft werden wird.

*Dies Haus ist mein und doch nicht mein,  
ich gehe aus, du gehst ein.  
Mein, wer wird wohl der Letzte sein!*

*Au/Freiburg*

# Jahresabschluss / Bilanz zum 31. Dezember 2005

## Aktiva

	2005 EUR	2004 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>	5.270,02	3.381,02
<b><u>Sachanlagen</u></b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	66.054.946,66	67.495.395,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	591.376,10	623.764,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.470,45	306.241,61
Anlagen im Bau	1.596,10	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.109,92
	<u>66.996.245,31</u>	<u>68.472.367,29</u>
<b><u>Finanzanlagen</u></b>		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b><u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u></b>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	129.043,31	129.043,31
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.597.156,47	4.427.640,04
Andere Vorräte	203.920,62	171.488,60
	<u>4.975.325,19</u>	<u>4.773.376,74</u>
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>		
Forderungen aus Vermietung	64.461,15	49.742,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.240,55	5.409,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	10.799,69	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	153.024,95	111.813,14
	<u>230.526,34</u>	<u>166.964,52</u>
<b><u>Wertpapiere</u></b>		
Eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
<b><u>Flüssige Mittel</u></b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.130,71	41.295,09
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.013,92	4.218,23
<b>Bilanzsumme</b>	<u>72.962.135,58</u>	<u>74.177.226,98</u>
<b>Treuhandvermögen</b>	1.684.701,21	1.589.455,54

# Passiva

	2005 EUR	2004 EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b><u>Gezeichnetes Kapital</u></b>	<u>4.800.000,00</u>	<u>4.800.000,00</u>
<b><u>Gewinnrücklagen</u></b>		
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.550.000,00	1.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	7.406.697,78	7.266.619,89
	<u>21.770.561,50</u>	<u>21.580.483,61</u>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	409.640,65	319.237,89
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>	26.980.202,15	26.699.721,50
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
Rückstellung für Pensionen	241.741,00	241.092,00
Steuerrückstellung	243.017,74	162.011,82
Sonstige Rückstellungen	326.862,91	306.580,12
	<u>791.621,65</u>	<u>709.683,94</u>
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.709.809,42	29.647.139,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	625.001,08	702.244,38
Erhaltene Anzahlungen	4.910.903,55	4.878.513,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.666,83	59.169,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.568,09	575.067,17
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.530.895,35	10.782.827,34
Sonstige Verbindlichkeiten	29.107,31	35.744,53
davon aus Steuern: 19.986,11 (im Vorjahr: 21.629,33)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.907,44 (im Vorjahr: 13.568,52)		
	<u>45.100.951,63</u>	<u>46.680.705,60</u>
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		
Vorausgezahlte Mieten	<u>89.360,15</u>	<u>87.115,94</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u>72.962.135,58</u>	<u>74.177.226,98</u>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<u>1.684.701,21</u>	<u>1.589.455,54</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2005 EUR	2004 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.000.775,17	13.631.161,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	60.044,12	60.044,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.047,24	1.783,14
	<u>14.062.866,53</u>	<u>13.692.989,16</u>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	169.516,43	110.269,18
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	89.849,04	129.685,86
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	67.471,52	116.326,71
	<u>14.389.703,52</u>	<u>14.049.270,91</u>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.537.894,03	8.239.320,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.604,42	53.802,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.696,12	3.688,12
<b>R o h e r g e b n i s</b>	<u>5.845.508,95</u>	<u>5.752.460,27</u>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.287.827,21	1.259.071,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 103.470,75 (im Vorjahr: 112.961,93 EUR)	370.489,83	377.026,62
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.508.766,50	2.471.399,09
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	406.732,18	447.225,03
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	2.206,74	2.206,74
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	8.081,39	26.887,76
	<u>1.281.981,36</u>	<u>1.226.832,33</u>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>737.099,03</u>	<u>770.272,02</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	544.882,33	456.560,31
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	81.005,92	81.005,91
<b>14. Sonstige Steuern</b>	4.235,76	6.316,51
<b>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</b>	<u>459.640,65</u>	<u>369.237,89</u>
<b>15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage</b>	0,00	0,00
<b>16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
<b>B i l a n z g e w i n n</b>	<u><u>409.640,65</u></u>	<u><u>319.237,89</u></u>

# Anhang

## Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 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 Her-

stellungskosten verzichtet worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architektenleistungen bei Grundstücken mit Wohnbauten gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bis einschließlich der Bezüge in 1990 nach der Restnutzungsdaueremethode unter 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 bezogenen Bauvorhaben wurde die degressive Afa-Methode gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt; ab dem Geschäftsjahr 1994 - mit Ausnahme der in 1997 erworbenen Objekte - werden die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben.

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

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Rest-

nutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Hier erfolgt ab dem Geschäftsjahr 1994 eine lineare Abschreibung von 4 %.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde bis 1997 linear bei Abschreibungssätzen von 20 % abgeschrieben. Ab 1998 angeschaffte Güter werden gemäß den gültigen amtlichen steuerlichen Afa-Tabellen abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Aufgrund gesetzlicher Änderungen wird die bis 2003 gewählte Vereinfachungsregel seit 2004 nicht mehr angewendet.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen sowohl der Verwaltung als auch des Regiebetriebes aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden, die

Gottes Segen, Schutz und Frieden  
sei'n dem Hause stets beschieden!  
Mögen seine alte Mauern,  
neu verziert, noch lange dauern.

Rietberg, Erneuert 1936



*Wohnquartier Hans-Sachs-Straße/  
Hans-Breuer-Straße/Zelterstraße  
Ein Platz für Genießer – Natur und  
Kunst harmonisch vereint in einem  
französischen Garten.*

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 Anschaffungskos-

ten 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 27.01.2006, das mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 6 % errechnet wurde, ist die Pensionsrückstellung um EUR 8.774,55 aufgestockt und mit EUR 28.125,55 in Anspruch genommen worden.

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 240.826,41) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

### **Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **B I L A N Z**

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

## Entwicklung des Anlagevermögens per 31. 12. 2005

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell- Kosten (AHK)  EUR	Zugänge (+)  EUR	Abgänge AHK (ur- sprüng- lich)  EUR	Umbu- chungen (+/-)  EUR	Abschrei- bungen (kumuliert)  EUR	Buchwert 31.12.2005  EUR	Buchwert des Vorjahres  EUR	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EUR
<b>Immaterielle Vermögensstände</b>	12.797,59	4.050,72	0,00	0,00	11.578,29	5.270,02	3.381,02	2.161,72
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	117.354.333,34	943.699,40	0,00	0,00	52.243.086,08	66.054.946,66	67.495.395,66	2.384.148,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.211.190,04	0,00	0,00	0,00	619.813,94	591.376,10	623.764,10	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	908.483,47	115.307,38	32.375,86	0,00	659.944,54	331.470,45	306.241,61	90.068,38
Anlagen im Bau	0,00	1.596,10	0,00	0,00	0,00	1.596,10	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	30.109,92	0,00	30.109,92	0,00	0,00	0,00	30.109,92	0,00
	119.533.770,36	1.064.653,60	62.485,78	0,00	53.534.422,85	67.001.515,33	68.475.748,31	2.508.766,50
<b>Finanzanlagen</b>								
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
<b>Gesamt</b>	<b>119.588.938,75</b>	<b>1.064.653,60</b>	<b>62.485,78</b>	<b>0,00</b>	<b>53.534.422,85</b>	<b>67.056.683,72</b>	<b>68.530.916,70</b>	<b>2.508.766,50</b>

# Umlaufvermögen

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt  EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	64.461,15 (49.742,29)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.240,55 (5.409,09)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	10.799,69 (0,00)	10.799,69 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	153.024,95 (111.813,14)	0,00 (0,00)

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezählte KFZ-Steuern, Gasflaschenmiete und Versorgungsbezug ausgewiesen.

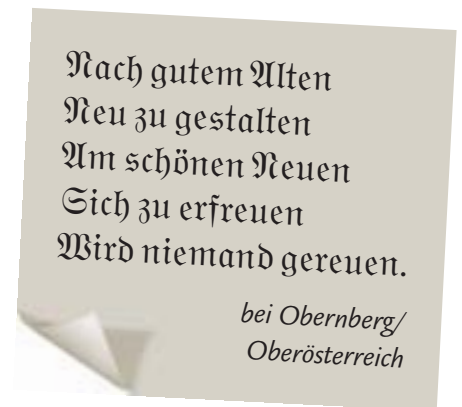
*Kirch-, Georg-Lauber- und Silcherstraße  
Ein schöner Anblick –  
terrassenförmig  
angelegtes Rosenbeet,  
umsäumt von  
Ahorrbäumen,  
verleiht dem  
Innenhofbereich einen  
neuen Charakter.*



# Gewinnrücklagen

## Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 01. 01. 2005 EUR	Einstellungen EUR	Stand 31. 12. 2005 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	0,00	660.455,70
Gesellschafts- vertragliche Rücklage	1.500.000,00	50.000,00 JÜ	1.550.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn- rücklagen	7.266.619,89	140.077,89 GV	7.406.697,78
	<u>21.580.483,61</u>	<u>190.077,89</u>	<u>21.770.561,50</u>



GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2004 von EUR 140.077,89 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 22. 06. 2005.

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

# Sonstige Rückstellungen

## Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	
- Betriebskosten	185.000,00 EUR
- Prüfungsgebühren	22.620,00 EUR
- Steuerberatungskosten	5.500,00 EUR
- Urlaubsansprüche	41.414,86 EUR
- Überstunden	8.316,73 EUR
- Wertguthaben für Altersteilzeit	64.011,32 EUR
	<u>326.862,91 EUR</u>

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

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

# Verbindlichkeitspiegel per 31. 12. 2005

## Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten	insgesamt (im Vorjahr) EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr) EUR	1–5 Jahre (im Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr) EUR
gegenüber Kreditinstituten	28.709.809,42 (29.647.139,36)	503.011,90 (788.343,29)	1.985.888,12 (3.039.379,34)	26.200.909,40 (25.819.416,73)
gegenüber anderen Kreditgebern	625.001,08 (702.244,38)	82.119,90 (77.549,16)	231.091,98 (253.571,60)	311.789,20 (371.123,62)
aus erhaltenen Anzahlungen	4.910.903,55 (4.878.513,27)	4.910.903,55 (4.878.513,27)		
aus Vermietung	37.666,83 (59.169,55)	37.666,83 (59.169,55)		
aus Lieferungen und Leistungen	257.568,09 (575.067,17)	245.890,03 (570.403,61)	11.678,06 (4.663,56)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	10.530.895,35 (10.782.827,34)	250.858,58 (252.708,60)	934.236,78 (951.735,19)	9.345.799,99 (9.578.383,55)
sonstige Verbindlichkeiten	29.107,31 (35.744,53)	29.107,31 (35.744,53)		
davon aus Steuern: EUR 19.986,11 (im Vorjahr: EUR 19.030,38)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.907,44 (im Vorjahr: EUR 13.568,52)	<u>45.100.951,63</u> <u>(46.680.705,60)</u>	<u>6.059.558,10</u> <u>(6.662.432,01)</u>	<u>3.162.894,94</u> <u>(4.249.349,69)</u>	<u>35.878.498,59</u> <u>(35.768.923,90)</u>
Abgesichert sind:			EUR	(im Vorjahr) EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten			27.769.685,17	28.645.117,10
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten			906.081,72	922.661,08
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI			34.042,53	79.361,18
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern			625.001,08	702.244,38
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern			14.090,65	26.210,99
			29.348.901,15	30.375.594,73

(\*) Im Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 10.530.895,35 (Vorjahr: EUR 10.782.827,34) sind dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern EUR 10.530.118,74 (Vorjahr: EUR 10.781.824,36) zugehörig.

# Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Erträge: Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	EUR 19.655,66
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	EUR 43.818,62
Aufwendungen: Entschädigungssumme zur Ablösung eines Belegungsrechtes	EUR 25.000,00

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 409.640,65 eine Dividende von EUR 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von EUR 230.480,65 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen von jeweils TEUR 1.684,7, die außerhalb des

Vermögens der Gesellschaft verwaltet werden.

Aus einem Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit 30 Jahre, beginnend An-

fang 2006) ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt EUR 138.331,34.

Im Geschäftsjahr 2005 sind durchschnittlich 46 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen, davon:	2005	Vorjahr
Geschäftsführer (davon einer nebenamtlich)	2	2
Angestellte (davon vier halbtags und eine (Vorjahr zwei) im Erziehungsurlaub)	17	18
gewerbliche Arbeitnehmer	18	16
Auszubildende	3	4
geringfügig Beschäftigte	6	6
	<u>46</u>	<u>46</u>

---

## Geschäftsführung

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

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

Die Pensionsrückstellung wurde für einen ehemaligen Geschäftsführer gebildet.

## Aufsichtsrat

Wolfram Dette                Oberbürgermeister, Vorsitzender  
Achim Beck                    Stadtrat, stellv. Vorsitzender  
Bernhard Spiller              Ltd. Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH, stellv. Vorsitzender  
Henny Baring                 Stadträtin  
Wolfgang Borchers          Stadtverordneter  
Ruthild Janzen                Stadträtin  
Helmut Lieberwirth         Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 1.500,00

## Gesellschafter

Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

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

Wetzlar, den 23. 03. 2006

Die Geschäftsführer

H. Sinn

S. Vogt

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße,

die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender 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 24.03.2006

WIBERA  
Wirtschaftsberatung AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



*Auch im  
Detail liegt  
Reiz:  
Werte hegen  
und pflegen –  
das ist unsere  
Devise.*