

Lagebericht

für das Wirtschaftsjahr 2004

Das operative Geschäft der Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH konzentrierte sich im Wirtschaftsjahr 2004 im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Mehrzweckhalle Kreuzberg sowie die Fortführung des Neubaus Feuerwache Stadtmitte. Darüber hinaus waren die Fertigstellungsarbeiten für die Projekte Wohngebiet Agathaberg, Eigentumswohnungen Ringstraße und die Erschließung des Baugebietes Wilhelmshöhe zu betreiben. Die Geländevorbereitung für das Gewerbegebiet Klingslepen – Süd, II. Bauabschnitt wurde abgeschlossen und mit den Planungen für die Fortführung der Baustraße begonnen.

Die Abwicklung der Gewährleistungsansprüche aus den Altobjekten Eigentumswohnungen Langenbick konnte bis zum Abschluss des Wirtschaftsjahres 2004 immer noch nicht abgeschlossen werden. Derzeit läuft für das Objekt An den Quellen noch ein Beweissicherungsverfahren zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Funktion der Heizungsanlage. Mögliche hieraus entstehende finanzielle Belastungen werden durch entsprechende Gewährleistungsansprüche bzw. Versicherungsleistungen abgesichert.

Die Erschließungsarbeiten für das Wohnbaugebiet Agathaberg, in dem insgesamt 25 neue Wohngrundstücke erschlossen werden konnten, wurden im Sommer 2004 abgeschlossen. Lediglich die auf einem Teilstück vorhandene Asphaltbinderschicht ist noch voraussichtlich im Jahr 2006 durch eine Verschleißschicht auszutauschen. In diesem Teilstück werden noch weitere Versorgungsanschlüsse erforderlich. Ebenfalls sind hier die gemäß Planung vorgesehenen Baumstandorte und die hiermit in Verbindung stehenden Stellplätze anzulegen. Die hierfür erforderliche Rückstellung wurde in Höhe von 40.000,00 € gebildet.

Zum Abschluss des Wirtschaftsjahres 2004 waren noch 2 Baugrundstücke (564 m² und 672 m²) nicht veräußert.

Von den insgesamt 10 Eigentumswohnungen in der Ringstraße 17 und 21 wurden bis zum 31. Dezember 2004 8 Wohnungen veräußert. Die beiden Hanggeschosswohnungen in Haus 17 und 21 stehen noch zur Verfügung und sind bereits bis auf die Herstellung der Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen fertiggestellt. Für diesen noch erforderlichen abschließenden geringfügigen Endausbau wurden ausreichende Rückstellungen gebildet.

Nach Fertigstellung der Geländevorbereitung für das Gewerbegebiet Klingslepen – Süd, II. Bauabschnitt wurde zunächst der Ausbau der Baustraße zurückgestellt, da noch keine konkreten Verkaufsaussichten bestanden. Inzwischen laufen jedoch mit mehreren Interessenten Verkaufsverhandlungen mit der Folge, dass auch im Wirtschaftsjahr 2005 mit der Herstellung der Baustraße begonnen werden soll. Die hier durch die Erschließung und Vorhaltung der Gewerbeflächen entstehenden Zwischenfinanzierungsaufwendungen werden durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Wipperfürth refinanziert.

Die Baustraße für das Bebauungsplangebiet 67.3 Wilhelmshöhe wurde bereits im Mai 2004 fertiggestellt womit auch die Bebauungsmöglichkeit eröffnet wurde. Die hier insgesamt veräußerbaren 7 Einfamilienhausgrundstücke sind allesamt vermarktet. Für die aus heutiger Sicht in 2006 erwartete endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbeleuchtung, endgültige Fertigstellung der Fahrbahn, Zuwegung zu den Ausgleichsflächen) wurden Rückstellungen in Höhe von 50.000,00 € im Abschluss 2004 berücksichtigt.

Die Bauarbeiten für das Projekt Mehrzweckhalle Kreuzberg führten Ende November 2004 zur termingerechten Herstellung der Bezugsfertigkeit. Ab dem 01. Dezember 2004 erfolgt die Nutzung durch die Stadt Wipperfürth auf der Grundlage eines entsprechenden Mietvertrages, der den der WEG mbH entstehenden Kapitaldienst absichert. Die endgültige Fertigstellung dieses Bauprojektes ist mit der abschließenden Herstellung der Außenanlagen im Mai 2005 zu erwarten. Aus heutiger Sicht werden die Kostenanschläge aus dem Jahre 2003 eingehalten werden können.

Mit dem Bau der Feuerwache Wipperfürth Stadtmitte konnte am 02. April 2004 begonnen werden. Die Herstellung dieses Projektes befand sich Ende 2004 im vorgesehenen Bauzeitenplan. Aus heutiger Sicht wird auch bei diesem Projekt, welches im Juni 2005 bezugsfertig an die Stadt Wipperfürth übergeben werden soll, der ursprünglich eingeplante Kostenrahmen eingehalten werden können.

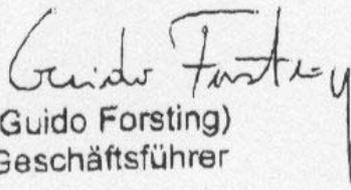
Die von der WEG mbH übernommenen Aufgaben zur Wirtschaftsförderung in der Stadt Wipperfürth wurden auch im Jahr 2004 weiter intensiviert. Nicht zuletzt durch die ehrenamtlichen Aktivitäten aus dem Wirtschaftsforum, einem Produkt aus dem Stadtmarketingprozess, bildet dieser Aufgabenbereich innerhalb der operativen Geschäfte der WEG mbH inzwischen einen Aufgabenschwerpunkt. Die Kommunikation zwischen unseren Unternehmern in einzel- und gebietsbezogenen Gesprächsrunden soll in den folgenden Jahren zu einer festen Einrichtung ausgebaut werden und als vertrauensbildende Maßnahme die Basis der Wipperfürther Wirtschaftsförderung stärken. Als besondere Werbemaßnahme zur Erhöhung der Vermarktungschancen der Grundstücke im Gewerbegebiet Klingsiepen – Süd wurde am 03. Juli 2004 ein INFOTAG vor Ort in Partnerschaft mit der Kreissparkasse Köln durchgeführt. Ähnliche Aktionstage sind auch für die folgenden Jahre geplant, um zum einen den Bestand des Wirtschaftsstandortes Wipperfürth zu sichern und zum anderen aber auch Interesse für Neuansiedlungen zu wecken.

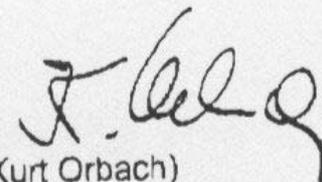
Die konsequente Beschränkung des operativen Geschäfts der WEG mbH auf die im Gesellschaftervertrag festgelegten Kernaufgaben, die Erschließung von Wohn- und Geschäftsgrundstücken, die Wirtschaftsförderung und die Entwicklung von ausschließlich städtischen Projekten, ermöglicht einen weiteren zügigen Abbau der bisher aufgelaufenen Defizite in der Gesellschaft. Eine weitere Verschlinkung der Geschäftsführung durch eine halbe Angestelltenstelle unterstützt dieses Ziel entsprechend.

Der nun vorliegende Abschluss des Wirtschaftsjahres 2004 weist einen Gesamtüberschuss in Höhe von 25.294,50 € aus. Dieser Überschuss soll wiederum zur Minderung der Gesamtverschuldung des Unternehmens eingesetzt werden, die sich danach noch auf 433.785,71 € beläuft.

Ausblickend auf das Geschäftsjahr 2005 wird sich die WEG mbH auf die Fertigstellung der Feuerwache Stadtmitte und die Herstellung der Baustraße in Klingslepen – Süd konzentrieren. Des Weiteren wird versucht, analog zu dem Baugebiet Wilhelmshöhe kleinere Erschließungsabschnitte bis maximal 10 – 15 Wohneinheiten zu entwickeln.

Wipperfürth den, 17. April 2005


(Guido Forsting)
Geschäftsführer


Kurt Orbach)
Geschäftsführer