

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2010



Stand 31.12.2010

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	80.247
Anlagevermögen	73.836
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	23.800
Gesamtleistung	
(Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	15.600
davon: Miet- und Pächterlöse	15.531
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.433
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	2.855 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	22 Einheiten
Garagen	576 Einheiten
Abstellplätze	870 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter/-innen	59
davon	
- im Büro	21
- Auszubildende	5
- im Regiebetrieb	23
- geringfügig Beschäftigte	10

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2010

---





Familie Peter in unserer Liegenschaft  
Umlandstraße 1

# Inhalt

---

<b>Das Geschäftsjahr</b>	<b>06</b>
Vorwort der Geschäftsführung	

---

<b>Bericht der Gesellschaft</b>	<b>08</b>
Bauprojekte	10
Modernisierung und Instandhaltung	12
Mieterkommunikation	15
Haus- und Wohnungsverwaltung	16
Service für Mieter	20
Personal und Organisation	22

---

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>24</b>
-----------------------------------	-----------

---

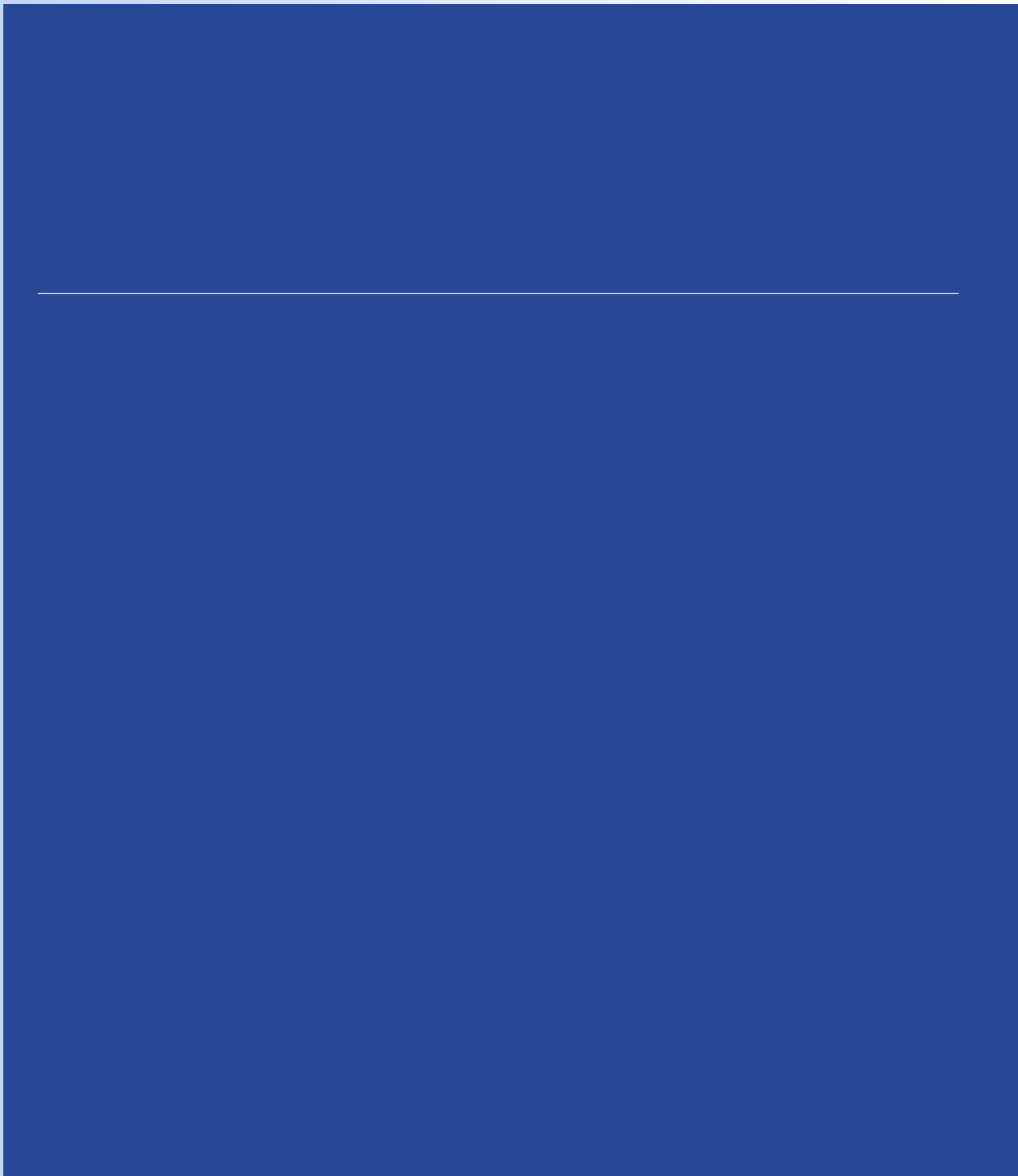
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>26</b>
Geschäftsverlauf	28
Ausblick	30

---

<b>Jahresabschluss/Bilanz</b>	<b>31</b>
Bilanz zum 31.12.2010 – Aktiva	32
Bilanz zum 31.12.2010 – Passiva	33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35

---

<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>44</b>
Auf ein Neues	46



# Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung



Liebe Leserinnen und Leser, mit großer Freude können wir Ihnen nun den Geschäftsbericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) vorlegen und über ein ausgesprochen erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 berichten. Unsere Gesellschaft hat die gesetzten Ziele erreicht und mit ihrem wirtschaftlichen Handeln ein deutlich positives Ergebnis erzielen können. Einer engagierten Teamleistung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in allen Bereichen des Unternehmens ist dieser Erfolg zu verdanken. Der Dank der Geschäftsführung an alle Kolleginnen und Kollegen der WWG für ihren Einsatz sei an dieser Stelle ausdrücklich den weiteren Ausführungen vorangestellt.

Erstaunlich war es schon, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach der Wirtschaftskrise 2008/2009 so schnell wieder verbessern konnten. Waren noch die Experten im Vorjahr bei ihrer Prognose von einer nur leichten Erholung der Wirtschaft und einem Anstieg der Arbeitslosigkeit ausgegangen, so hat sich das Blatt 2010 gewendet und die allgemeine Entwicklung ging sehr schwungvoll aufwärts.

Die WWG hat in diesen Zeiten ihren positiven Weg fortsetzen können und sich,

wie bereits 2009 angekündigt, nun verstärkt den Themen neuer Wohnformen angenommen. Die Planung für unsere Mehrgenerationenwohnanlage wurde vorangetrieben und mit der Entscheidung, diese Wohnanlage in der Taunusstraße zu errichten, erstmals konkretisiert. Mit dem ersten Spatenstich ist nach heutiger Planung noch im Jahr 2011 zu rechnen. Die Bauzeit wird etwa 16 Monate betragen und wir streben den Erstbezug für das Frühjahr 2013 an. Mit dem Umbau des unter Ensemble-Schutz stehenden Gebäudes in der Formerstraße 80 zu einem Wohngebäude für Senioren oder behinderte Personen setzt die Gesellschaft ein weiteres Zeichen dafür, dass sie die Herausforderungen des nicht mehr umkehrbaren demografischen Wandels ernst nimmt und ihren Beitrag zur Lösung damit auftretender Probleme im Wohnbereich leisten, aber auch die damit verbundenen Chancen nutzen möchte.

Eine Erfolgsgeschichte für die Stadt Wetzlar ist das duale Studium Plus der Technischen Hochschule Mittelhessen (ehemals FH Gießen-Friedberg). Auch hier möchte die WWG mit einem Wohnangebot einen Beitrag zur Unterstützung dieser Ausbildungsform und damit

des Hochschulstandortes Wetzlar leisten. Wir bieten deshalb im sanierten Wohnhaus Am Rasselberg 2 im Jahr 2011 16 Plätze für Studierende in sechs Wohngemeinschaften an.

Die genannten Maßnahmen können das Kerngeschäft des Unternehmens sinnvoll unterstützen, inhaltlich bleibt aber die große Herausforderung für die WWG, den eigenen Bestand der rund 2.900 Wohnungen in und um Wetzlar durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit auch in Zukunft auf einem technisch und energetisch hochwertigen Niveau zu halten und unseren rund 7.500 Mieterinnen und Mietern ein verlässlicher Partner vor Ort zu sein.

Viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts 2010 wünscht Ihnen

Ihr

Harald Seipp  
Geschäftsführer



Waldgirmeser Straße 26, 24, 22

# Bericht der Gesellschaft



## Bauprojekte

Weil Preise für Öl, Gas und Strom ständig steigen, setzt auch die WWG beim Bau neuer Wohnhäuser auf modernste Technologien zur Einsparung von Energie. So entstand in der Waldgirmeser Straße in Niedergirmes 2007 und 2008 das erste Passivhaus im Mehrfamilienhausstandard in Mittelhessen. 2010 kam unmittelbar nebenan ein baugleiches Gebäude in Niedrigenergiebauweise hinzu. Bereits 2005 und 2006 hatten wir dort ein bestehendes Gebäude komplett saniert und gedämmt.

Drei Häuser also, drei unterschiedliche Energiekonzepte und damit auch ein ganz unterschiedlicher Energieverbrauch. Berechnet wird der Verbrauch von Heizenergie entsprechend dem jährlichen Verbrauch von Heizöl pro Quadratmeter. So „verbraucht“ nach Berechnungen von Ingenieuren ein saniertes und einfach gedämmtes Wohnhaus im Durchschnitt 14 Liter Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei einem Niedrigenergiehaus liegt der Verbrauch bei etwa sieben und in einem Passivhaus bei lediglich zwei bis zweieinhalb Litern.

Ob solche Verbrauchswerte tatsächlich erreicht werden, hängt aber nicht nur von den technischen Standards, sondern auch von den Mietern ab. Dies ergab eine Studie des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) im Auf-

trag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). So kann der Verbrauch in einem gedämmten und mit Isolierglasfenstern modernisierten Wohnhaus um bis zu 25 % gesenkt werden, wenn die Bewohner zum Beispiel richtig lüften und die Wohnungen nicht überheizen. Passivhäuser wiederum reagieren sehr empfindlich auf verstopfte Lüftungen, weil hier ein kontrolliertes Umluftsystem mit Wärmerückgewinnung im Winter für Behaglichkeit sorgt. Weil die drei Gebäude in der Waldgirmeser Straße nahezu gleich groß sind, kann in den kommenden Jahren der Energieverbrauch der drei Gebäudetypen wertvolle Hin-



Waldgirmeser Straße 22, 24, 26



Mietergarten am Haus Waldgirmeser Straße 22

Waldgirmeser Straße 26, 24, 22

weise für die Weiterentwicklung und den Einsatz energiesparender Technologien im zukünftigen Wohnungsbau der WWG liefern.

### Weitere Photovoltaik- und Solaranlagen

Sonnenkollektoren an der Fassade des Passivhauses liefern umweltgerechte Energie für die Warmwassererwärmung. Über eine Solaranlage mit Heizungsunterstützung verfügt seit 2010 aber auch das Wohnhaus Am Rasselberg 2 mit sechs Wohnungen in der Kernstadt. In unserer Liegenschaft Drei Stämme 17-21 im Stadtteil Dalheim ersetzen wir in einem Wohnhaus mit 18 Wohnungen den alten Gasheizkessel durch eine moderne

Zentralheizung auf der Grundlage von Gasbrennwerttechnik mit Solaranlage einschließlich solarer Heizungsunterstützung. Außerdem wurde dort eine Photovoltaikanlage eingebaut, ebenso wie auf den Dächern der Häuser Heidenstock 2a-c, Hans-Sachs-Straße 9-13 und Volpertshäuser Straße 2-4. Solche Anlagen sind umweltfreundlich und verringern den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

### Neues Verwaltungsgebäude

Weit fortgeschritten ist die seit Anfang 2010 begonnene Planung für den Umzug der Verwaltung der WWG von der Konrad-Adenauer-Promenade 18 in die Langgasse 45-49. Mit dem Auszug der Volksbank Mittelhessen eG ergibt sich für uns die Gelegenheit, näher an die Innenstadt heranzurücken. Wir sind damit für die Mieterinnen und Mieter besser erreichbar und bieten gleichzeitig den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dringend benötigten, zusätzlichen Büroraum. Für reichlich Laufkundschaft dürften auch die kleine, im Erdgeschoss verbleibende SB-Filiale der Volksbank und der Reisedienst Gimmler (Werner Gimmler Wetzlarer Verkehrsbetriebe GmbH) sorgen, die mit ins Erdgeschoss einziehen.

# Modernisierung und Instandhaltung



Kirchstraße 2, Dachgeschoss  
vor . . .

Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit kennzeichnete auch 2010 die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten der WWG. Mit immer mehr barrierearmen Wohnungen berücksichtigen wir, dass der Anteil älterer Mieter wächst. Aber wir denken auch an die jüngere Generation und bieten Familien mit Kindern und auch zukünftig Studenten der Technischen Universität Mittelhessen in Wetzlar preisgünstigen Wohnraum an.

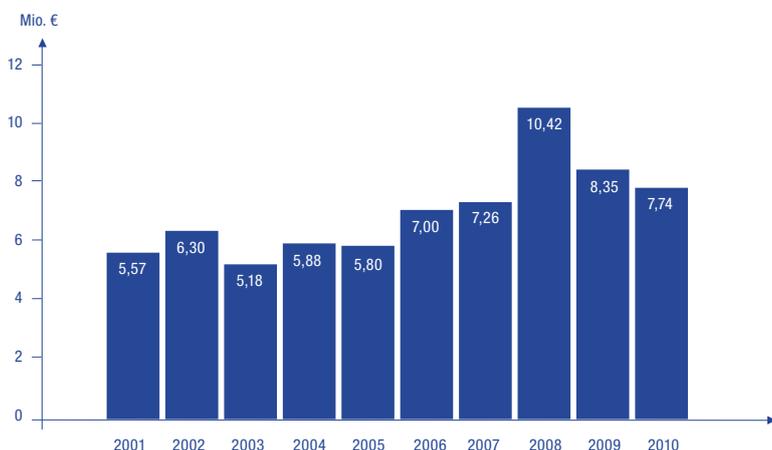
## Modernisierung vom Scheitel bis zur Sohle

Zu den umfangreichsten Modernisierungsprojekten zählt das Bauvorhaben Drei Stämme 17-21 in Dalheim, das wir Ende 2010 abschließen konnten. Einem neuen Gasheizkessel 2009 folgten 2010 die Dämmung von Dachboden, Fassaden und Kellerdecken sowie neue Loggia-Balkone mit verglasten Schiebeelementen. Auch Fenster und die Dämmung der Rollladenkästen wurden ausgetauscht. Das Ergebnis: zeitgemäße Heiztechnik und eine Gebäudehülle auf dem modernsten Stand der Technik.

## Wohnen im Alter in Niedergirmes

Im Sommer 2010 begannen die Instandhaltungsarbeiten am Gebäude Formerstraße 80 in Niedergirmes – ein Projekt, das manche unangenehme Überraschung bot. So stellte sich bei genauerer Untersuchung heraus, dass dem Gebäude ein Bombentreffer im Zweiten Weltkrieg und frühere Umbauten stark zugesetzt hatten. Deswegen konzentrierten wir uns im ersten Schritt darauf, die Standfestigkeit des Hauses, also die Statik, zu sichern. 2011 folgt der Innenausbau und auch das Dach wird neu gedeckt. Im Dachgeschoss entsteht eine zusätzliche Wohnung.

Die Erneuerung des Treppenaufganges der Formerstraße 80 macht es möglich, einen Aufzug zu installieren. Dadurch können wir in Niedergirmes sieben barrierefreie Wohnungen anbieten, die sich unsere dortigen Mieter schon lange wünschen. Im Rahmen der Sanierung



Kosten der Modernisierung und Instandhaltung



... und nach der Modernisierung

haben wir die Wohnungen mit leistungsstarken Datenleitungen ausgestattet, die eine spätere Installation technischer Hilfsmittel wie Hausnotruf und anderer Dinge erlaubt. Dies ermöglicht unseren Mietern auch im Alter oder im Falle einer Behinderung ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in der gewohnten sozialen Umgebung. Im Herbst 2011 wollen wir die sieben Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen fertigstellen.

### Flatrate-Wohnen für Studenten

Am Rasselberg 2 in der Kernstadt – nur wenige Gehminuten vom Gelände der Technischen Universität Mittelhessen entfernt – bauen wir in einem Pilotprojekt erstmals sechs Wohnungen für studentische Wohngemeinschaften um und sanieren sie energetisch. Mehr als 70 % Energie sparen wir dadurch ein. Wir vermieten die Wohnungen zu sogenannten Flatrate-Preisen, das heißt, ein Großteil der Nebenkosten ist im Mietpreis inbegriffen. Pünktlich zum Beginn des neuen Studienjahres im August 2011 soll die Revitalisierung abgeschlossen sein.

### Neueste Technik ist uns wichtig

Im Berichtsjahr haben wir mehr als 80 Balkone nachgerüstet, 16 Heizungsanlagen modernisiert, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr angelegt, Fassaden neu gestaltet und die Erneuerung des Breitbandkabelnetzes abgeschlossen. Allein durch den Austausch der Heizkessel, die als modulare Systeme später eine problemlose Kopplung an Solaranlagen ermöglichen, sowie die Optimierung der Anlagenregelung können wir bis zu 20 % Energiekosten einsparen. Dies rechnet sich für Mieter, Umwelt aber auch für die WWG.

Weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten:

- Westend – Im Winkel 8-14 (46 Wohnungen): Fertigteilbalkone aus Aluminium installiert, Fassadenflächen neu gestrichen, Zufahrten für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr angelegt.
- Westend – Im Winkel 11a und 13a (16 Wohnungen): Fassaden neu gestaltet.

- Abgeschlossen wurden die 2009 begonnenen Arbeiten in: Bredowsiedlung – Bredowstraße 16-18 (12 Wohnungen), Dalheim – Lampertsgraben 16-18 (12 Wohnungen), Wohnstadt – Elsa-Brandström-Straße 29-33 (24 Wohnungen).
- Niedergirmes – Niedergirmeser Weg 61-69 (32 Wohnungen): Fertigteilbalkone aus Aluminium nachgerüstet, Fassaden gestrichen, Gasetagenheizungen ausgetauscht, Kanalgrundleitungen neu verlegt und an den Straßenkanal angeschlossen.
- Dalheim – Hohe Straße 28 (12 Wohnungen): Flachdach erneuert und gedämmt.
- Lahnau – Fliederweg 3-5, Kastanienweg 2-4 und Kastanienweg 6-8 (39 Wohnungen): Fassaden gestrichen, Balkone saniert, Dachboden- und Kellerdecken gedämmt, Heizungen modernisiert.

## Regiebetrieb und Kleininstandhaltung

Rund 2,8 Millionen Euro und damit eine halbe Million Euro mehr als im Vorjahr haben wir 2010 in die Voll- und Teilmmodernisierung von Wohnungen investiert, deren Mieter wechselten. Erneuert wurden etwa Bäder, Fußböden und Türen, aber auch Elektroanlagen. Notwendige Kleinreparaturen und Malerarbeiten haben, wie im Vorjahr, unsere Maler und Hausmeister zeitnah und zuverlässig ausgeführt.

Regelmäßige Kontrollen tragen zur Sicherheit unserer Mieter bei. Dabei werden nicht nur alle wichtigen Bauteile überprüft, sondern auch unsere Außenanlagen, Spielplätze und Bäume. Liebevoll angelegte Außenanlagen sind ein Stück Lebensgefühl und erhöhen den Wohnwert unserer Mietobjekte. Deshalb haben wir auch im Berichtsjahr erhebliche Beträge in die fachkundige und intensive Pflege der Wege, Garten- und Eingangsbereiche der WWG investiert.



# Mieterkommunikation

**M**odernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Bestand bedeuten häufig Schmutz und Lärm. Deshalb ist es wichtig, Mieter rechtzeitig zu informieren und in allen Bauphasen mit ihnen in Kontakt zu bleiben. Dies geschieht bei der WWG gemeinsam mit den am Bau beteiligten Unternehmen. Das Ergebnis: Umbauarbeiten werden meist akzeptiert.

## Frühe Information baut Hemmnisse ab

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten informieren wir die Mieter schriftlich über das Modernisierungsprojekt und beantworten Fragen: Wie lange werden die Arbeiten andauern? Werde ich in dieser Zeit Warmwasser haben und wo gehe ich zur Toilette? Steigt nach der Modernisierung meine Miete? In einer Mieterversammlung erhalten unsere Mieter dann die Gelegenheit, Firmen und Bau-

leitung persönlich kennenzulernen und wir berichten umfassend über die geplanten Arbeiten und den Zeitplan. Nach der Mieterversammlung nehmen wir uns gemeinsam mit dem Bauleiter Zeit für eine individuelle Ortsbegehung mit einzelnen interessierten Mietern.

Bevor die Arbeiten endgültig starten, erhalten alle Mieter eine Liste der Firmen mit Telefonnummern der Ansprechpartner und des Bauleiters. Schließlich möchte man ja wissen, wer da vor der eigenen Türe steht. Gibt es Fragen oder treten Probleme auf, können diese so schnell geklärt werden. Alle von uns beauftragten Akteure sind regional verwurzelt. „Häufig kennen sich Mieter und Handwerker und wenn man sich besonders gut versteht, mündet ein Arbeitstag schon Mal in eine gemeinsame Kaffeetunde oder ein Abendessen“, sagt Bernd Vollmer, Leiter der Abteilung Technik. „Wenn es passt, veranstalten wir am Ende der Bauzeit auch gerne ein kleines Fest.“

Frische Farbe bringt Freude



# Haus- und Wohnungsverwaltung

**D**ie WWG steht im Wettbewerb. Deshalb arbeiten wir effizient und wirtschaftlich. Als Unternehmen mit einer gemeinnützigen Tradition kommt es uns aber darauf an, Wirtschaftlichkeit und Effizienz mit sozialer Verantwortung zu verbinden. Für unsere Mitarbeiter stehen die Mieter deshalb als unsere Kunden im Mittelpunkt. Sie sind uns wichtig und für unsere Mieter wollen wir im Wetzlarer Wohnungsmarkt attraktive und bezahlbare Wohnungen anbieten und gute Dienstleistungen erbringen.

## Wohnungsnachfrage bei der WWG stabil

Dieser unternehmerische Ansatz zahlt sich aus. Trotz stagnierender Geburtenrate, demografischem Wandel und einem Rückgang der Bevölkerung in ländlichen Regionen blieb die Wohnungsnachfrage bei uns auch 2010 stabil.

So meldeten sich im Berichtsjahr knapp 1.600 Wohnungssuchende, von denen allerdings während der Wartezeit einige

auch anderswo fündig wurden. Allerdings blieben nach einer Umfrage im September/Oktober am Ende 693 tatsächlich weiterhin interessierte Wohnungsbewerber übrig, was einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet – ein erfreuliches Ergebnis. Nennenswerte längerfristige Leerstände waren im Berichtsjahr nur dann zu verzeichnen, wenn Wohnungen modernisiert oder saniert wurden.

Neben eigenen Anstrengungen, Mieter zu binden und neue zu gewinnen, profitieren wir auch davon, dass Wetzlar und die Region bei allen Auswirkungen des demografischen Wandels noch immer über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt verfügen. Dieser Rückschluss ergibt sich aus dem Rückgang der Bestandsbewerber insgesamt und dem konstant hohen Niveau der monatlichen Neubewerber.



Bewerberbestand zum Jahresende

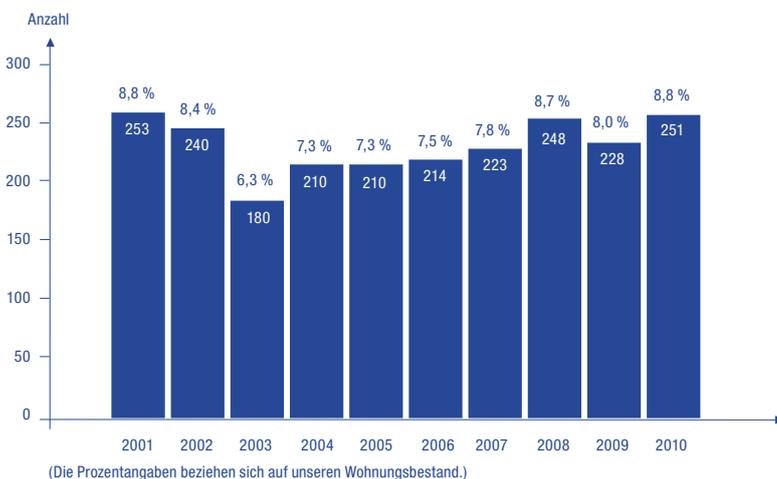


## Wohnungswechsel

Auch in Mittelhessen müssen wir aufgrund zunehmender Mobilität der Bevölkerung künftig mit häufigeren Mieterwechseln rechnen und mit geeigneten Schritten darauf reagieren. So lag die Fluktuationsquote im Gebiet des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland) bei vergleichbar großen Kapitalgesellschaften (mit 1.500 bis 3.000 Wohneinheiten) 2010 bereits bei 11,6 % (im Vorjahr: 10,9 %).

Wir hatten zum Jahresende 2010 251 Kündigungen vorliegen, das sind 8,8 % des Wohnungsbestandes von 2.855 Wohnungen, womit wir noch erkennbar unter dem Schnitt in Hessen und benachbarten westlichen Bundesländern liegen. In der Statistik nicht enthalten sind die Mieter, die im Wohnungsbestand der Gesellschaft umgezogen sind.

Neben den Kündigungen von Mietern, die die WWG verlassen, haben wir erfreulicherweise auch eine relativ hohe Anzahl von Mietern, die nach einer Kündigung bei uns eine andere geeignete Wohnung anmieten. Daraus ergaben sich 48 Umzüge im Bestand.



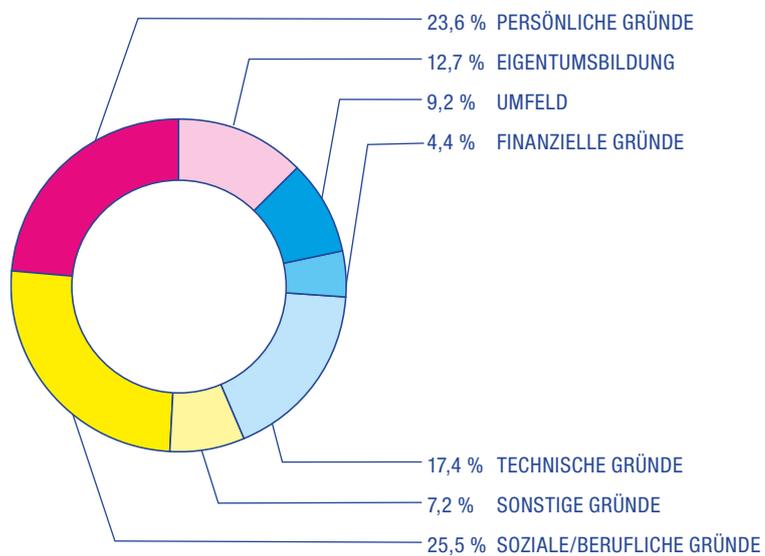
Entwicklung der Kündigungen



Wir fragen unsere Mieter regelmäßig nach dem Kündigungsgrund, da diese Angabe für uns sehr wichtig ist. Die unterschiedlichen Gründe sind in der nebenstehenden Grafik genannt.

Die Kündigungsgründe, die der WWG zuzuordnen sind, zum Beispiel technische, finanzielle und sonstige Gründe sowie das Umfeld, sind gegenüber dem Vorjahr von 45,4 % auf 38,2 % zurückgegangen. Das größte Gewicht haben dabei technische Gründe, womit gemeint ist, dass die Wohnungen entweder zu klein oder zu groß für die Mieter waren. „Sonstige Gründe“ bedeutet fast immer, dass Mieter nicht angeben, weshalb sie ausziehen.

Weitaus bedeutender sind jedoch persönliche Gründe, die zu einem Umzug führten, da wir diese kaum beeinflussen können. Hiervon betroffen sind knapp zwei Drittel unserer Kündigungen, im Vorjahr war es gut die Hälfte. Bemerkenswert ist besonders die hohe Anzahl von Kündigungen wegen Eigentumsbildung. Hatte sich diese Zahl im Jahr 2009 gegenüber 2008 bereits verdreifacht, so ist sie nun noch einmal weiter auf einen Anteil von 12,7 % aller Kündigungen gestiegen.



**Aufteilung der Kündigungsgründe (ohne Umzug im Bestand)**



## Wohnungsverkauf

Im Jahr 1991 ist die Wohnungseigentumsanlage in Wetzlar, Am Deutschherrenberg 1c–1i im Rahmen des Bauträgergeschäftes errichtet worden. Die Wohnungseigentumsanlage umfasst 33 Eigentumswohnungen in zwei architektonisch ansprechenden Neubau-Tangenten. Zudem ist die „Hollmannsche Villa“ in die Konzeption eingebunden worden. Nach einer umfassenden Sanierung sind dort sechs Eigentumswohnungen entstanden. Die Wohnungseigentumsanlage umfasst damit 39 Eigentumswohnungen.

Fünf der sechs Eigentumswohnungen in der „Hollmannschen Villa“ sind zunächst in unserem Bestand verblieben und zu guten Konditionen vermietet worden. Mit den Wohnungen Am Deutschherrenberg haben wir dem Wetzlarer Wohnungsmarkt auch im hochpreisigen Segment ein kleines aber feines Angebot bieten können.

Inzwischen haben wir neue Wohnanlagen mit modernen Wohnungen an attraktiven Standorten, wie beispielsweise in der Waldgirmeser Straße, gebaut, so dass das Engagement als Miteigentümerin einer Wohnungseigentumsanlage aufgegeben werden soll. Die im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen Am Deutschherrenberg werden daher sukzessive verkauft. Im September 2010 haben wir zwei weitere vermietete Eigentumswohnungen veräußern können.

## Betreuungstätigkeit für Dritte: Wohnungs-eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2010 haben wir im Auftrag privater Dritter insgesamt 206 Eigentumswohnungen in 17 Wohnungseigentümergeinschaften und 15 Mietwohnungen im Betreuungsgeschäft bewirtschaftet. Der Beitrag zum Jahresergebnis aus der Wohnungsverwaltung ist konstant geblieben.

Mit unserem kombinierten Serviceangebot bestehend aus kaufmännischer und technischer Dienstleistung bieten wir unseren Kunden die gewünschte umfassende Unterstützung bei der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung ihres Vermögens. Vertrauen und Professionalität sind die Grundlagen unserer fairen Partnerschaft mit unseren Kunden.

Das Dienstleistungssegment der Wohnungseigentumsverwaltung hat Potenzial. Mit professionellen Verwaltungsleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften haben wir uns über viele Jahre einen Namen gemacht. Wurden bisher nur Wohnungseigentumsanlagen bewirtschaftet, die fast ausschließlich im eigenen Bauträgergeschäft erstellt worden sind, so mehren sich die Anfragen an uns als professionelle Verwalterin. Mit einem entsprechenden strategischen Ansatz ist eine ertragreiche Ausweitung des Dienstleistungssegments „Wohnungseigentumsverwaltung“ möglich.

# Service für Mieter

---

## Mit unseren Mietern im Gespräch

Der Gurt am Rollladen klemmt, der Nachbar ist zu laut, die Wohnung zu klein, weil sich Nachwuchs ankündigt, oder Mieter wollen einfach mal ein „Schwätzchen“ halten – darum und um vieles andere geht es in unseren Sprechstunden. Kompetente Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter aus dem kaufmännischen und technischen Bereich stehen während unserer Sprechstunden in der WWG sowie in den drei Stadtteilen Wohnstadt, Niedergirmes und Westend Rede und Antwort – ein Service, den unsere Mieter sehr schätzen.

Unsere aktuellen Sprechzeiten:

Zentrale:

Di. 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Do. 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Wohnstadt:

Mi. 10:00 Uhr - 12:00 Uhr

Niedergirmes:

Mi. 14:00 Uhr - 16:00 Uhr

Westend:

Do. 10:00 Uhr - 12:00 Uhr





Jubiläums-/Seniorenweihnachtsfeier  
in der „Alten Aula“

## Mieterjubiläum/ Seniorenachmittag

Bereits Tradition haben unsere alljährlichen Mieterjubiläen, die wir gerne auch mit einem Nachmittag für die Senioren unserer Wohnanlagen in der Arnsburger Gasse und in Hermannstein, der Schulstraße/Hofstadtstraße verbinden. Im Berichtsjahr war die Weihnachtszeit Anlass für ein stimmungsvolles Treffen in der „Alten Aula“ Wetzlar. Bei Kaffee, Kuchen und belegten Brötchen spielte Erwin Krimmel auf dem elektrischen Klavier.

Ein von ihm vorbereiteter Bildvortrag zum Thema Weihnachts- und Winterimpressionen in Wetzlar und verschiedene auf der Flöte vorgetragene Weihnachtslieder von Karina Scharmman, die Erwin Krimmel begleitete, rundeten den gelungenen Nachmittag ab.



Karina Scharmman und Erwin Krimmel

# Personal und Organisation

## Kundenorientierte Organisationsstruktur

Flache Hierarchien, schlanke Verwaltung, Delegation von Verantwortung und Kundenorientierung: Dies sind Stichworte zeitgemäßer Unternehmensführung. Mit dem Umzug in die Langgasse im Stadtzentrum entwickeln wir solche Strukturen weiter.

Auf der Grundlage von Vorschlägen unseres Organisationsteams arbeitet seit Ende 2010 die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG (PWC) aus Frankfurt am Main ein Konzept für die Modernisierung der Verwaltungs- und Organisationsstrukturen der WWG aus, das im

Laufe des Jahres 2011 umgesetzt werden soll. Anfang 2011 waren die Ergebnisse zunächst in der Leitungsebene, später im gesamten Team besprochen worden.

„Ziel ist es, den Blick noch stärker auf unsere Kunden zu richten, historisch gewachsene Schnittstellen zu verbessern, klare Verantwortlichkeiten zu definieren, Prozesse zu beschleunigen und die Kommunikation zwischen den Unternehmensbereichen zu fördern“, begründet Harald Seipp, Geschäftsführer der WWG, das Konzept. Dabei werden auch Themenfelder wie „Sozialmanagement“ und „Qualitätsmanagement“ eine größere Rolle spielen.

## WWG als Arbeitgeber bei jungen Menschen sehr geschätzt

Die WWG ist ein geschätzter Arbeitgeber bei Schulabgängern. So haben sich auf die im Herbst 2010 ausgeschriebenen zwei Ausbildungsplätze zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann 54 junge Menschen beworben, mehr noch als im Vorjahr. Nach zahlreichen Vorstellungsgesprächen haben wir uns für Celia Mankel und Patrick Langer entschieden, die beide aus Wetzlar stammen. Sie werden ihre Ausbildung im August 2011 beginnen. Insgesamt hatten wir 2010 fünf Auszubildende, davon vier angehende Immobilienkaufleute und einen Auszubildenden der Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau.

Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich 2010 um einen auf 59, davon zehn geringfügig Beschäftigte. Bis Ende Oktober beschäftigten wir auch wieder Saisonarbeitskräfte, die sich um die Pflege unserer Außenanlagen gekümmert haben.



Kaufmännische Auszubildende der WWG v. l.: Sebastian Schreiber, Lisa Hartmannshenn, Jennifer Kreuter, Daniela Maselli



Betriebsausflug in den Hessenpark

## Betriebsausflug

Natürlich stand 2010 auch wieder ein Betriebsausflug aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Programm. In diesem Jahr ging die Reise nach Neu-Anspach im Taunus. Der dortige Hessenpark bot den Besuchern einen spannenden Rundumblick über 400 Jahre ländliches Leben in Hessen mit original eingerichteten Häusern. Schwindelfreiheit war dann im Wetzlarer Kletterwald gefragt, wo die Teilnehmer – sicher ange-seilt – durch die Baumwipfel balancierten.

## Jubiläen

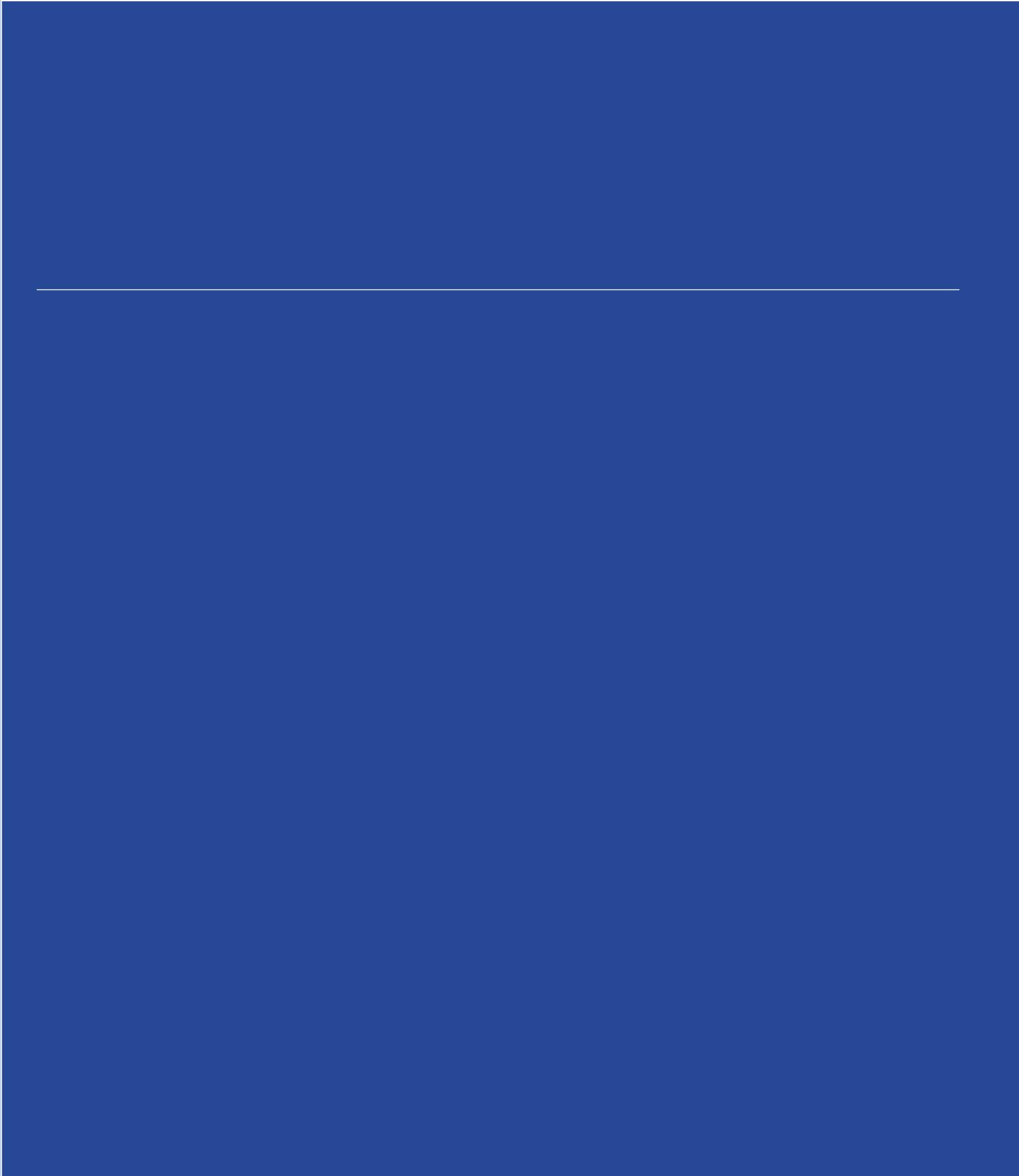
Wer sich in einem Unternehmen wohlfühlt, bleibt diesem meist lange erhalten. So gab es auch 2010 wieder zwei Betriebsjubiläen zu feiern. Sowohl unser Abteilungsleiter Technik, Bernd Vollmer, als auch Markus Rosenberger, Sachbearbeiter, gehören der WWG seit zehn Jahren an.

## Betriebsrat

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Personalangelegenheiten war, wie bereits in der Vergangenheit, vertrauensvoll und effektiv. Entsprechend positiv waren die Ergebnisse der Arbeit für Beschäftigte und Unternehmen. Dafür bedankt sich die Geschäftsführung beim Betriebsrat ganz herzlich.

## Sportliche Aktivitäten

Sportsgeist und Fairness sind ein wesentliches Element guter kollegialer Zusammenarbeit. Die praktizieren die Mitarbeiter der WWG schon seit vielen Jahren. So gehörte im Juni 2010 die erneute Teilnahme am J. P. Morgan Firmenlauf in Frankfurt am Main zu den sportlichen Höhepunkten des Jahres. Auch am Wetzlarer Brückenlauf im September waren vier WWG-Teams unter dem Motto „Hartes Training ist die halbe Miete“ dabei. 2010 befanden sich die Läuferinnen und Läufer übrigens auf olympischer Mission: Wetzlar hatte es sich vorgenommen, mit Hilfe des Brückenlaufs „Deutschlands aktivste Stadt“ zu werden. Klar, dass die sportbegeisterte WWG-Mannschaft dabei mithalf.



# Bericht des Aufsichtsrates



Wie in den vergangenen Jahren überwachte der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2010 laufend die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß Gesetz, Satzung, der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung. Die Geschäftsführung unterrichtete schriftlich und mündlich über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle. Die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden vorschriftsgemäß behandelt.

Der Aufsichtsrat und die aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse – der Prüfungssowie der Vergabeausschuss – tagten fünf Mal. In den drei Sitzungen des Aufsichtsrates wurden neben der laufenden Information über die Entwicklung der Geschäfte vor allem die Geschäftspolitik und die Unternehmensplanung erörtert. Behandelt wurden die Wirtschaftspläne sowie die Investitionsprogramme für 2011 und 2012, der Jahresabschluss und Lagebericht 2010 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie andere grundsätzliche Fragen, wie zum Beispiel die mittelfristige Liquiditäts- und Rentabilitätsentwicklung des Unternehmens und die Marktentwicklung.

Verabschiedet wurden im Berichtsjahr die Aufsichtsratsmitglieder Stadtrat Peter Hauptvogel sowie Stadtrat Achim Beck. Als Nachfolger ernannt wurden Stadtrat Harald Semler und Bürgermeister Helmut Lattermann. Darüber hinaus wurde die organisatorische Weiterentwicklung der Verwaltung auf den Weg gebracht: Der Kauf eines ehemaligen Bankgebäudes in der Wetzlarer Innenstadt ermöglicht dies.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2010 beauftragte der Aufsichtsrat zum zweiten Mal die Firma Schüllermann und Partner AG aus Dreieich. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 gemäß §§ 316 ff. HGB (erstmalig nach den neuen Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes) sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätze-gesetz.

Die Prüfung in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar im März 2011 wurde ohne Einwände abgeschlossen, sodass mit Datum vom 11. April 2011 der uneingeschränkte Bestätigungsver-

merk des Abschlussprüfers erteilt wurde. Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie Lagebericht hat der Aufsichtsrat gebilligt und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Gewinns an und empfehlen außerdem, den Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2010 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete hervorragende Arbeit.

Wetzlar, 7. Juni 2011

Wolfram Dette

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Oberbürgermeister



# Wirtschaftliche Lage



# Geschäftsverlauf

---

## Ergebnisentwicklung

Der Jahresüberschuss 2010 hat im Vergleich zum Vorjahr eine spürbare Steigerung erfahren und liegt bei T€ 1.593. Dies entspricht einer Zunahme von T€ 848 bzw. 114 %. Der Hauptgrund für diesen Anstieg liegt in der Gewährung von Tilgungszuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wegen Änderungen der Regularien in Bezug auf Zuschusstichtage kamen im Jahr 2010 einige der KfW-Maßnahmen vergangener Jahre zusammen und erbrachten eine Summe i. H. v. insgesamt T€ 782.

Ebenso erhöhend wirkten sich die erstmalig erzielten Erträge aus den Photovoltaikanlagen aus. Alle anderen Positionen bewegen sich in der Kontinuität der Vorjahre bzw. stellen einen durchlaufenden Posten dar und sind somit nicht ergebnisrelevant.

Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, resultieren die Umsatzerlöse zum allergrößten Teil aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (Mieteinnahmen). Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie die Erträge aus der Betreuung von Eigentumswohnanlagen nach WEG runden das Ergebnis ab. Die sonstigen betrieblichen Erträge bilden – wie oben erwähnt – in 2010 eine Ausnahme und erhöhen das positive Gesamtergebnis.

Im Umlaufvermögen sind erneut keine Erlöse zu verbuchen gewesen, da das Bauträgergeschäft nach wie vor keine Rolle spielt.

Die „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ konnten um über T€ 400 gesenkt werden. Mit nahezu T€ 300 lag dies an gesunkenen Betriebskosten, was zum Teil eine Auswirkung der durch Gerichtsbeschluss gesunkenen Wasserkosten in Wetzlar ist. Darüber hinaus konnten durch energetische Sanierungen Heizkosten eingespart werden. Die um T€ 115 gesunkenen Instandhaltungskosten sind für den übrigen Rückgang ursächlich.

## Vermögens- und Finanzlage

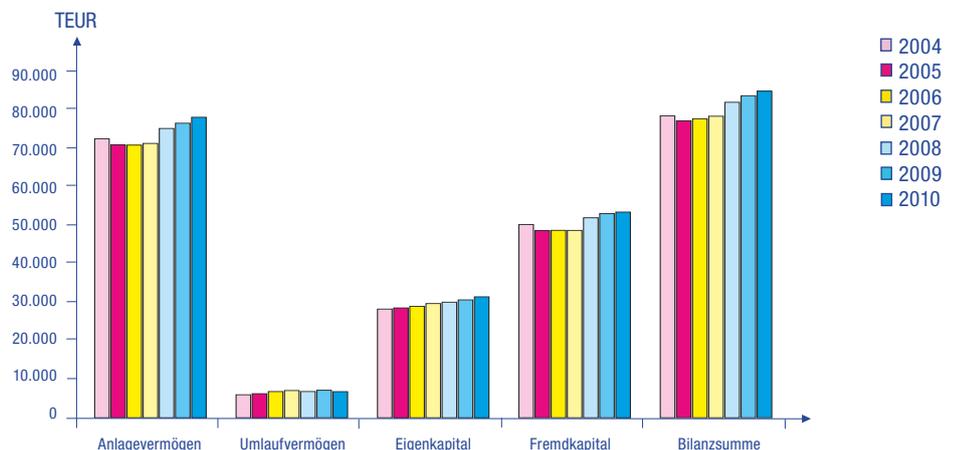
Durch Aktivierungen nachträglicher Herstellungskosten, die höher als die Abschreibungen sind, sowie durch Anlagen im Bau und die Installation von Photovoltaikanlagen hat sich die Bilanzsumme der WWG weiter erhöht. Zum Ende des Jahres 2010 beträgt das bilanzierte Vermögen € 80,25 Mio. und hat damit wieder die 80-Mio.-Grenze überschritten. Ein Volumen, das wir letztmalig im Jahre 1998 aufweisen konnten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft steigt um ca. € 0,75 Mio. auf € 29,71 Mio. und erreicht damit 37,03 % (Vorjahr: 36,60 %) der Bilanzsumme. Im Zuge der Bilanzanpassung nach BilMoG (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz) wurden

die „Rücklagen für eigene Anteile“ mit dem Aktivposten „Eigene Anteile“ eliminiert. Ohne diesen einmaligen Sondereffekt wäre der Anstieg des Eigenkapitals deutlich höher ausgefallen.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anlagevermögen	68.531	67.057	66.992	67.406	71.080	72.377	73.837
Umlaufvermögen	5.646	5.905	6.433	6.685	6.441	6.750	6.410
Eigenkapital	26.700	26.980	27.378	28.056	28.392	28.958	29.712
Fremdkapital	47.477	45.982	46.047	46.035	49.129	50.169	50.535
Bilanzsumme	74.177	72.962	73.425	74.091	77.521	79.127	80.247

Angaben in TEUR



# Ausblick

---

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt, der Trend ist aber immer noch spürbar. Aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik, erholt sich auch in der Europäischen Union die wirtschaftliche Lage verhalten.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar abnimmt. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden. Beim privaten Konsum bahnt sich eine Wende an: Erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem merklichen Anstieg zu rechnen.

Aufgrund dieser erfreulichen wirtschaftlichen Prognosen sehen wir auch unser Unternehmen in einem positiven Umfeld. Rückläufige Arbeitslosenquoten werden sich auch auf das Zahlungsverhalten unserer Mieter auswirken. Forderungsausfälle können somit in Grenzen gehalten werden.

Die nach wie vor hohe Anzahl von Wohnungsbewerbern und die vorhandene Vollvermietung – ausgenommen sind hiervon modernisierungsbedingte Leerstände – lassen positiv auf die zukünftige Entwicklung blicken.

Um Mietern und Interessenten auch künftig Wohnraum auf hohem Niveau anbieten zu können, investieren wir weiter in die Instandhaltung und verjüngen darüber hinaus das Gesamtportfolio mit neuen Projekten. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel werden teilweise selbst erwirtschaftet und – wenn nötig – durch Fremdkapitalmittel aufgestockt.

Der Ankauf des ehemaligen Volksbankgebäudes in der Wetzlarer Innenstadt ermöglicht uns, unseren Verwaltungsbereich zu optimieren und die derzeit beengten Verhältnisse zu beenden. Wir werden im Vorfeld des Umzuges auch die Organisationsstrukturen modernisieren. Bis Ende des Jahres 2011 werden wir die neuen Räumlichkeiten beziehen.

Somit blicken wir optimistisch in die Zukunft und erwarten weiterhin ein positives Geschäftsergebnis.



Bilanz zum 31.12.2010

# Aktiva

	2010 EUR	2009 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	32.441,02	40.204,02
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	70.503.702,68	70.839.006,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	843.698,10	892.879,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	877.190,78	467.359,33
Anlagen im Bau	1.506.761,36	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	65.167,93
	<u>73.748.208,92</u>	<u>72.281.268,38</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	<u>55.418,39</u>	<u>55.418,39</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.995.586,47	5.220.025,81
Andere Vorräte	269.016,48	259.694,75
	<u>5.309.807,74</u>	<u>5.524.925,35</u>
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderungen aus Vermietung	76.128,17	79.007,57
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.002,20	1.096,94
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	4.337,30
Sonstige Vermögensgegenstände	471.086,64	311.890,33
	<u>550.217,01</u>	<u>396.332,14</u>
<b>WERTPAPIERE</b>		
Eigene Anteile	0,00	660.455,70
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	548.758,63	165.987,63
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.276,28	2.183,00
<b>BILANZSUMME</b>	<u>80.247.127,99</u>	<u>79.126.774,61</u>

Bilanz zum 31.12.2010

# Passiva

	2010 EUR	2009 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>GEZEICHNETES KAPITAL</b>		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	0,00
	<u>4.479.000,00</u>	<u>4.800.000,00</u>
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>		
Rücklage für eigene Anteile	0,00	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.000.000,00	1.840.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	9.646.338,87	8.839.326,31
	<u>23.799.746,89</u>	<u>23.493.190,03</u>
<b>BILANZGEWINN</b>	1.433.057,72	665.172,56
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<u>29.711.804,61</u>	<u>28.958.362,59</u>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellung für Pensionen	98.838,00	89.822,00
Steuerrückstellung	243.016,85	243.017,76
Sonstige Rückstellungen	383.539,73	415.325,40
	<u>725.394,58</u>	<u>748.165,16</u>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.174.226,99	32.009.841,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.806,61	35.103,93
Erhaltene Anzahlungen	5.422.591,70	5.364.525,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.058.198,95	1.975.247,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	438.923,98	234.843,58
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.346.051,03	9.578.634,60
Sonstige Verbindlichkeiten	193.598,50	66.684,01
davon aus Steuern: 19.816,28		
(im Vorjahr: 20.522,09)		
davon im Rahmen der sozialen		
Sicherheit: 62.637,83		
(im Vorjahr: 45.931,68)		
	<u>49.667.397,76</u>	<u>49.264.879,29</u>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Vorausgezahlte Mieten	142.531,04	155.367,57
<b>BILANZSUMME</b>	<u>80.247.127,99</u>	<u>79.126.774,61</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.530.983,14	15.507.231,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	64.233,32	64.233,30
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.196,66	1.882,13
	<u>15.600.413,12</u>	<u>15.573.347,04</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-224.439,34	-68.764,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	280.456,87	354.201,08
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.209.074,08	249.376,60
	<u>16.865.504,73</u>	<u>16.108.159,96</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.032.573,89	9.438.339,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	887,81	871,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.956,47	3.999,81
ROHERGEBNIS	<u>7.822.086,56</u>	<u>6.664.949,91</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.651.962,76	1.574.440,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 135.538,64 (im Vorjahr: EUR 107.457,11)	454.941,69	408.008,41
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.783.384,90	2.681.403,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	710.696,42	589.262,10
9. Erträge aus Beteiligungen	2.211,12	2.206,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.475,87	7.305,74
	<u>2.232.787,78</u>	<u>1.421.347,80</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	545.602,64	588.439,52
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.687.185,14	832.908,28
13. Außerordentliche Erträge	5.748,97	0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	12.812,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,92
16. Sonstige Steuern	6.059,38	6.729,80
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>1.593.057,72</u>	<u>745.172,56</u>
17. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	160.000,00	80.000,00
BILANZGEWINN	<u>1.433.057,72</u>	<u>665.172,56</u>

# Anhang

## Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 erstellt. Die vollständige Anwendung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2010.

Bei der erstmaligen Aufstellung des Abschlusses nach BilMoG wurden die Vorjahresvergleichszahlen auf Grund des Wahlrechts des Artikels 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Hinblick auf die gesicherten und stabilen Mieteinnahmen sowie die langfristige Finanzierungsstruktur wird die Entwicklung des Unternehmens durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise nicht beeinträchtigt.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von fünf Jahren linear.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet.

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

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

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

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird gemäß den gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

In den Jahren 2008 und 2009 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 150,00 (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 (netto) aber nicht mehr als € 1.000,00 (netto) wurden in dieser Zeit in einem Sammelposten aufgenommen und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Ab dem Jahr 2010 wurden wieder alle geringwertigen Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 410,00 (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als € 410,00 (netto) werden gemäß den gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

als abrechenbare Betriebskosten berechnet sind. Das Reparaturmaterial ist zu den Anschaffungskosten bewertet; der Wert der Heizölvorräte wird unter Anwendung der FiFo-Methode ermittelt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die in 2001 erworbenen eigenen Anteile sind offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ als Kapitalrückzahlung abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile ist mit den frei verfügbaren Rücklagen verrechnet.

Die Pensionsrückstellung ist zum finanzmathematischen Barwert unter Berücksichtigung der Richttafeln RT 2005 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet. Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 5,15 % zugrunde; die erwartete Dynamik der laufenden Renten wurde mit 1,5 % jährlich unterstellt. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im

Geschäftsjahr 2010 wurde unter Beachtung des Vorsichtsprinzipes die vollständige Zuführung vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurden entsprechende Kostensteigerungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze zum 31.12.2010 je nach Restlaufzeit 3,75 % (1 Jahr) bis 5,26 % (20 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 255.910,65) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

## Entwicklung des Anlagevermögens per 31.12.2010

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK)	Zugänge (+)	Abgänge AHK (ursprüngl.)	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2010	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE</b>	61.490,28	1.552,36	0,00	0,00	30.601,62	32.441,02	40.204,02	9.315,36
Zwischensummen	61.490,28	1.552,36	0,00	0,00	30.601,62	32.441,02	40.204,02	9.315,36
<b>SACHANLAGEN</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	133.055.549,56	2.481.996,01	348.883,66	0,00	64.684.959,23	70.503.702,68	70.839.006,02	2.558.740,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.675.194,42	0,00	0,00	0,00	831.496,32	843.698,10	892.879,10	49.181,00
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.856,00	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.343.465,38	575.989,94	112.866,13	0,00	929.398,41	877.190,78	467.359,33	166.147,94
Anlagen im Bau	0,00	1.441.593,43	0,00	65.167,93	0,00	1.506.761,36	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	65.167,93	0,00	0,00	-65.167,93	0,00	0,00	65.167,93	0,00
Zwischensummen	136.156.233,29	4.499.579,38	461.749,79	0,00	66.445.853,96	73.748.208,92	72.281.268,38	2.774.069,54
<b>FINANZANLAGEN</b>								
Beteiligungen	55.168,39	0,00	0,00	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39	0,00
Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	0,00
Zwischensummen	55.418,39	0,00	0,00	0,00	0,00	55.418,39	55.418,39	0,00
<b>GESAMTSUMMEN</b>	<b>136.273.141,96</b>	<b>4.501.131,74</b>	<b>461.749,79</b>	<b>0,00</b>	<b>66.476.455,58</b>	<b>73.836.068,33</b>	<b>72.376.890,79</b>	<b>2.783.384,90</b>

## Umlaufvermögen

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

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

In den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 439.469,97 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
	EUR	EUR
	(Vorjahr)	(Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	76.128,17	0,00
	(79.007,57)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.002,20	0,00
	(1.096,94)	(0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter (*)	0,00	0,00
	(4.337,30)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	471.086,64	0,00
	(311.890,33)	(0,00)

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

## Eigenkapital

### Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2010 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2010 EUR
Rücklage für eigene Anteile	660.455,70	./ 660.455,70 *	0,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.840.000,00	160.000,00 JÜ	2.000.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn-Rücklagen	8.839.326,31	807.012,56 GV	9.646.338,87
	<u>23.493.190,03</u>	<u>306.556,86</u>	<u>23.799.746,89</u>

\* = Auflösung des Aktivposten »Eigene Anteile« gem. BilMoG

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2009 von € 486.012,56 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 08.06.2010 und Umbuchung der eigenen Anteile von € 321.000,00 gem. BilMoG..

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

## Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung wurde für die Witwe eines früheren hauptamtlichen Geschäftsführers gebildet. Aufgrund der Berechnung nach den Richttafeln RT 2005 G von Dr. Klaus Heubeck ergab sich unter Berücksichtigung der gezahlten Leistungen i. H. v. € 11.030,74 eine erhöhende Anpassung nach BilMoG zum 01.01.2010 über € 12.812,00, ein Personalaufwand i. H. v. € 2.136,74 sowie ein Zinsaufwand i. H. v. € 5.098,00.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen und deren Entwicklung ergeben sich aus nachfolgendem Rückstellungsspiegel:

Stand:	Anpassung nach BilMoG		Verbrauch	Auflösung	Zinsaufwand	Zuführung	31.12.2010
	31.12.2009	01.01.2010					
Nicht genommener Urlaub	66.332,06	0,00	66.332,06	0,00	0,00	61.277,78	61.277,78
Überstunden	29.337,07	0,00	29.337,07	0,00	0,00	27.199,43	27.199,43
Jubiläumzahlungen an MA	17.625,00	-4.309,70	550,00	0,00	0,00	2.118,57	14.883,87
Wertguthaben für ATZ	36.505,27	-346,16	6.354,84	0,00	1.005,58	0,00	30.809,85
Prüfungsgebühren	21.896,00	0,00	21.896,00	0,00	0,00	22.312,50	22.312,50
Interne JA-Kosten	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Archivierungskosten	9.130,00	-1.093,11	1.660,00	0,00	340,82	1.338,59	8.056,30
Steuerberatungskosten	6.000,00	0,00	5.554,92	445,08	0,00	7.000,00	7.000,00
Prozesskosten	6.500,00	0,00	618,00	5.882,00	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	210.000,00	0,00	189.234,89	20.765,11	0,00	200.000,00	200.000,00
Kosten für aufgelassene Verkaufsobjekte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>415.325,40</u>	<u>-5.748,97</u>	<u>333.537,78</u>	<u>27.092,19</u>	<u>1.346,40</u>	<u>333.246,87</u>	<u>383.539,73</u>

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2010

### Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

	insgesamt (im Vorjahr), EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr), EUR	1–5 Jahre (im Vorjahr), EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr), EUR
gegenüber Kreditinstituten	32.174.226,99 (32.009.841,06)	755.347,12 (554.689,76)	3.660.227,17 (3.099.561,32)	27.758.652,70 (28.355.589,98)
gegenüber anderen Kreditgebern	33.806,61 (35.103,93)	1.309,75 (1.297,32)	3.901,64 (4.248,62)	28.595,22 (29.557,99)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.422.591,70 (5.364.525,10)	5.422.591,70 (5.364.525,10)		
aus Vermietung	2.058.198,95 (1.975.247,01)	64.103,66 (36.695,77)	0,00 (0,00)	1.994.095,29 (1.938.551,24)
aus Lieferungen und Leistungen	438.923,98 (234.843,10)	436.366,99 (232.829,95)	2.556,99 (2.013,15)	
gegenüber Gesellschaftern (*)	9.346.051,03 (9.578.634,60)	199.257,32 (232.834,62)	779.378,73 (788.101,06)	8.367.414,98 (8.557.698,92)
sonstige Verbindlichkeiten	193.598,50 (66.684,01)	193.598,50 (66.684,01)		
davon aus Steuern: EUR 19.816,28 (im Vorjahr: EUR 20.522,09)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 62.637,83 (im Vorjahr: EUR 45.931,68)	49.667.397,76 <u>(49.264.878,81)</u>	7.072.575,04 <u>(6.489.556,53)</u>	4.446.064,53 <u>(3.893.924,15)</u>	38.148.758,19 <u>(38.881.398,13)</u>

### Abgesichert sind:

	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	29.962.802,23	29.604.386,51
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	2.187.080,13	2.378.670,32
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	1.994.095,29	1.938.551,24
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI	24.344,63	26.784,23
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	33.806,61	35.103,93
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern	582,56	862,26
	34.202.711,45	33.984.358,49

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

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

## Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von € 1.433.057,72 eine Dividende von € 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von € 1.253.897,72 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	37.649,53
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	239.984,84
Teilschulderlasse aus KfW-CO <sub>2</sub> -Sanierungsdarlehen	782.350,00
<b>AUFWENDUNGEN</b>	
Ertragsberichtigungen früherer Jahre	12.910,00
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	6.444,40
<b>AUSSERORDENTLICHER AUFWAND/ERTRAG AUS UMSTELLUNG BilMoG</b>	
Aufwand gem. Umstellung nach BilMoG	12.812,00
Ertrag gem. Umstellung nach BilMoG	5.748,97

## Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von € 1.994.095,29 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von € 2.000.000,00 gesichert.

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

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

Aus eingegangenen, aber noch nicht erfüllten Verträgen ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB von insgesamt T€ 2.004.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf € 22.312,50, gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2010 sind durchschnittlich 53 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2010	Vorjahr
Geschäftsführer	1	2*
Angestellte	20**	19**
gewerbliche Arbeitnehmer	23	22
Auszubildende	5	4
geringfügig Beschäftigte	10	11
	<u>59</u>	<u>58</u>

\* davon einer nebenamtlich

\*\* davon jeweils sieben in Teilzeit

## Geschäftsführung

Harald Seipp  
Geschäftsführer

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

## Aufsichtsrat

Wolfram Dette  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Achim Beck  
Stadtrat, stellv. Vorsitzender  
(bis 30.11.2010)

Helmut Lattermann  
Bürgermeister, stellv. Vorsitzender  
(ab 08.12.2010)

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

Gudrun Borchers  
Stadträtin

Peter Hauptvogel  
Stadtrat (bis 31.05.2010)

Ruthild Janzen  
Stadträtin

Bärbel Keiner-Kane  
Stadträtin

Harald Semler  
Stadtrat (ab 08.06.2010)

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 2.250,00.

## Gesellschafter

Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

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

Wetzlar, den 31. März 2011



Harald Seipp  
Geschäftsführer



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

rung 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 11. April 2011

*Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dipl.-Kfm. Thomas Geck  
Wirtschaftsprüfer*

*Dipl.-Kfm. Matthias Veit  
Wirtschaftsprüfer*

## Tschüss Konrad-Adenauer-Promenade . . .



**E**lf Jahre nach unserer Gründung sind wir mit der Verwaltung in die Konrad-Adenauer-Promenade 18 gezogen. Seit 1963 – also seit fast 50 Jahren – betreuen wir von dort aus unsere Wohnungsbestände und viele Tausend Mieterinnen und Mieter. In dieser Zeit ist die WWG gewachsen, die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestiegen. Nun wird es ein wenig eng in der Konrad-Adenauer-Promenade. So fügte es sich gut, dass die Volksbank Mittelhessen eG in einen Neubau umgezogen ist und die Büros der Volksbank in der Langgasse 45-49 frei geworden sind.

Wir freuen uns alle schon sehr auf unsere neue Verwaltungszentrale im Herzen der Stadt, deren Umbau wir zum Jahresende 2011 fertigstellen wollen. Nicht nur für uns, auch für unsere Mieter und

Geschäftspartner bedeutet unser Umzug Vorteile, denn wir sind für Sie noch besser erreichbar. Und das wollen wir ja auch sein, denn neben gutem und preiswertem Wohnraum liegt uns der Service und enge Kontakt mit unseren Mietern und Geschäftspartnern auch in Zukunft ganz besonders am Herzen.

. . . und bis bald  
in der Langgasse!

---

## **Impressum**

Titelseite:

Photovoltaikanlage, Drei Stämme 17-21

Fotos:

Erwin Krimmel

Herausgeber:

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Seipp, Geschäftsführer

Text, Redaktion, Projektmanagement:

FuP Kommunikations-Management GmbH

60433 Frankfurt am Main

Gestaltung, Satz, Repro, Produktion:

wd print + medien GmbH & Co. KG

35578 Wetzlar



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH  
Konrad-Adenauer-Promenade 18  
35578 Wetzlar

Tel 06441/9012-0  
Fax 06441/9012-12  
post@wwg-wetzlar.de  
www.wwg-wetzlar.de

