

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2011



Stand 31.12.2011

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	84.298
Anlagevermögen	78.627
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	25.164
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	15.582
davon: Miet- und Pächterlöse	15.514
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	987
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	2.853 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	24 Einheiten
Garagen	576 Einheiten
Abstellplätze	877 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter/-innen (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	60
davon	
- Verwaltung	22
- Auszubildende	5
- Werkstatt	24
- geringfügig Beschäftigte	9

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2011

---





**WOHNEN  
UND LEBEN IN  
WETZLAR**

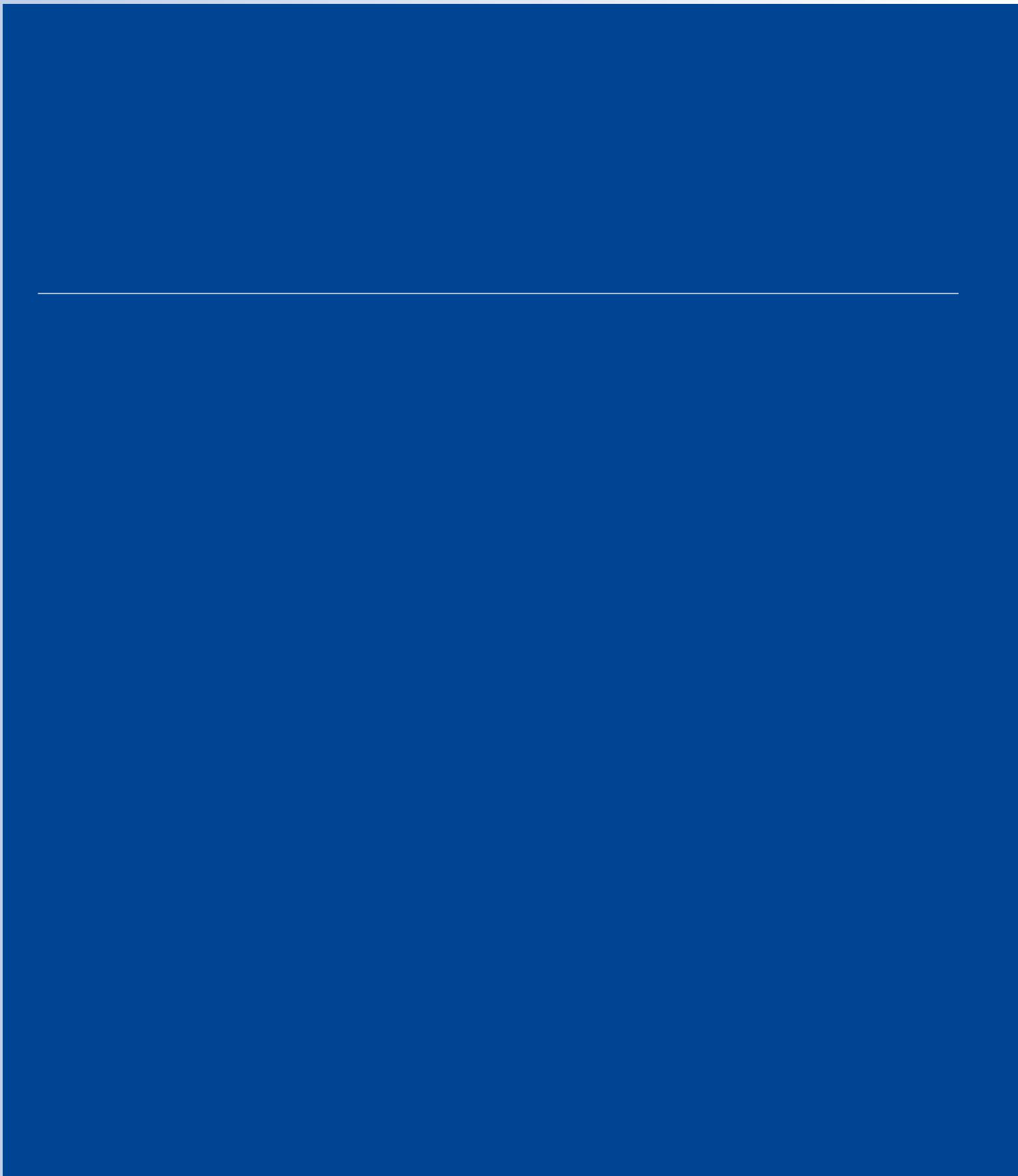


**Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH**  
**06441/9012-0 · [www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de)**

# Inhalt

---

<b>Das Geschäftsjahr</b>	<b>06</b>
Vorwort der Geschäftsführung	
<b>Bericht der Gesellschaft</b>	<b>08</b>
Die WWG im Herzen der Stadt	10
Bauprojekte	14
Modernisierung und Instandhaltung	16
Wie aus einem Regiebetrieb eine Werkstatt wird	18
Die WEG-Verwaltung stellt sich vor	19
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 31.12.2011 – Aktiva	32
Bilanz zum 31.12.2011 – Passiva	33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>44</b>
Vorschau	46



# Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung



Liebe Leserinnen und Leser, eine für die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG) ebenso positive wie aufregende Zeit ist mit dem Geschäftsjahr 2011 zu Ende gegangen. Zunächst jedoch können wir bilanzieren, dass unsere Gesellschaft die in sie gesetzten Erwartungen wieder erreichen und dank der engagierten Zusammenarbeit unserer hochmotivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen konnte. Aufregend war das Jahr für unser Team aufgrund des im Jahr zuvor angekündigten und nun abgeschlossenen Umzuges unserer gesamten Verwaltung von der Konrad-Adenauer-Promenade in die Langgasse. Hier hat es unsere technische Abteilung geschafft, neben dem routiniert ablaufenden Tagesgeschäft die Umbauarbeiten im neuen Gebäude präzise zu steuern. Darüber hinaus haben wir am neuen Standort die organisatorischen Voraussetzungen für optimierte Arbeitsabläufe in unseren Mieter-Service-Teams geschaffen und natürlich auch die mit einem Umzug verbundenen logistischen Aufgaben bewältigt.

Im Ergebnis kann die Geschäftsführung vor allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bewältigung dieser Fülle an

Aufgaben nur „den Hut ziehen“. Es ist uns gelungen, den Umzug an einem verlängerten Wochenende in der Zeit vom 9. bis 12. Dezember 2011 vollständig abzuwickeln und bereits am Folgetag war die WWG wieder komplett einsatzbereit. An dieser Stelle geht ein besonderer Dank auch an die Kollegen unserer Werkstatt. Sie haben die Verwaltung nicht nur aktiv unterstützt, sondern ihren Kollegen durch ihr tatkräftiges Handeln sehr oft den Rücken freigehalten.

Am neuen Standort stehen wir unseren Kundinnen und Kunden nun auch mit erweiterten Bürozeiten zur Verfügung. Mehr noch: Die offene Raumstruktur unseres Gebäudes, das wir partnerschaftlich mit der Firma Gimmler und der Volksbank Mittelhessen nutzen, macht es auch außerhalb unserer Bürozeiten an der Empfangstheke möglich, Termine individuell zu vereinbaren. Die Erfassungsplätze im Erdgeschoss dienen vor allem der Neuaufnahme an unserem Angebot interessierter Kundinnen und Kunden. Unsere Mieter erreichen im ersten Obergeschoss alle für ihre Belange zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Vermietung, Technik und Mietbuchhaltung auf einer

Ebene. Diese Abteilung Mieter-Service bildet nun einen Kernbereich unserer Dienstleistungen. Auch der Kommunikation innerhalb der Belegschaft kommt diese Neuorganisation spürbar zugute, ist doch die offene Bauweise ideal für die Zusammenarbeit der verschiedenen Fachrichtungen in unserem Unternehmen.

Trotz dieser vielen internen Neuerungen war die WWG auch in ihren Liegenschaften sehr aktiv und ist durch gezielte Investitionen ihrer Linie treu geblieben, den Wohnungsbestand für die Zukunft auf einem hohen Niveau weiterzuentwickeln. Zahlreiche Beispiele hierfür können Sie, liebe Leserinnen und Leser, diesem Geschäftsbericht entnehmen und ich wünsche Ihnen bei dessen Lektüre viel Freude.

Ihr

Harald Seipp  
Geschäftsführer



# Bericht der Gesellschaft



## Die WWG im Herzen der Stadt

Seit unserem Umzug in die Langgasse 45–49 Ende 2011 sind wir für unsere Mieter und Geschäftspartner noch besser erreichbar. Die neuen Räumlichkeiten im Herzen der Stadt Wetzlar ermöglichen es uns, noch mehr Service anzubieten und damit eine besonders

effektive Kundenbetreuung – ganz nach unserem Motto: „Wir sind für Sie da!“

Rund 50 Jahre lang und damit seit 1963 war unser Stammsitz die Konrad-Adenauer-Promenade 18. Von dort aus kümmerten wir uns um die Geschäfte der

WWG. Weil unsere Aufgaben mit den Jahren zunahm, wuchs auch unser Team. So wurde es Zeit, sich auch räumlich zu verändern. Der Wechsel der Volksbank Mittelhessen eG aus der Langgasse in einen Neubau bot die ideale Möglichkeit, ins Stadtzentrum zu ziehen. Als kommunal orientiertes Unternehmen setzen wir mit unserem Umzug auch ein klares Zeichen für die Wetzlarer Innenstadt und die Langgasse als einem attraktiven Standort.



Haupteingang in der Langgasse



Kundenbetreuungsplatz im Erdgeschoss



Empfang ...



... und Eingangsbereich im Erdgeschoss

## Mit vielen Schritten gemeinsam ans Ziel

Bevor wir umziehen konnten, war eine Reihe von Vorarbeiten am neuen Verwaltungsgebäude notwendig. So begannen die Handwerker am 3. Mai das Erdgeschoss zu entkernen und das Dachgeschoss umzubauen. Als die Bauleute dort die Tragkonstruktion freigelegt hatten, zeigte sich, dass die Statik des Dachstuhls den künftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen war und das Gebälk erneuert und verstärkt werden musste.

Besonders wichtig war es uns, eine Verbindung zwischen dem Team und dem neuen Gebäude herzustellen. Gleich zu Beginn der Umbauarbeiten waren wir deshalb mit allen Kolleginnen und Kollegen zum neuen Verwaltungsgebäude in die Langgasse gefahren. Damals konnten wir noch die Einrichtung der Volksbank in den Räumen sehen und auf vielen Gesichtern las man ein wenig Skeptis, wie das alles künftig funktionieren

solle. Während der Entkernung und des beginnenden Innenausbaus luden wir immer wieder einzelne Abteilungen des Verwaltungs-Teams auf die Baustelle ein. Die skeptischen Blicke wichen dann schnell der Begeisterung für das Projekt – ein erstes Funkeln in den Augen inbegriffen. Schritt für Schritt näherte sich das Gebäude der Fertigstellung und mit jedem neuen Baustellenbesuch der Abteilungen gab es neue Aha-Erlebnisse.



Erdgeschoss in der Umbauphase



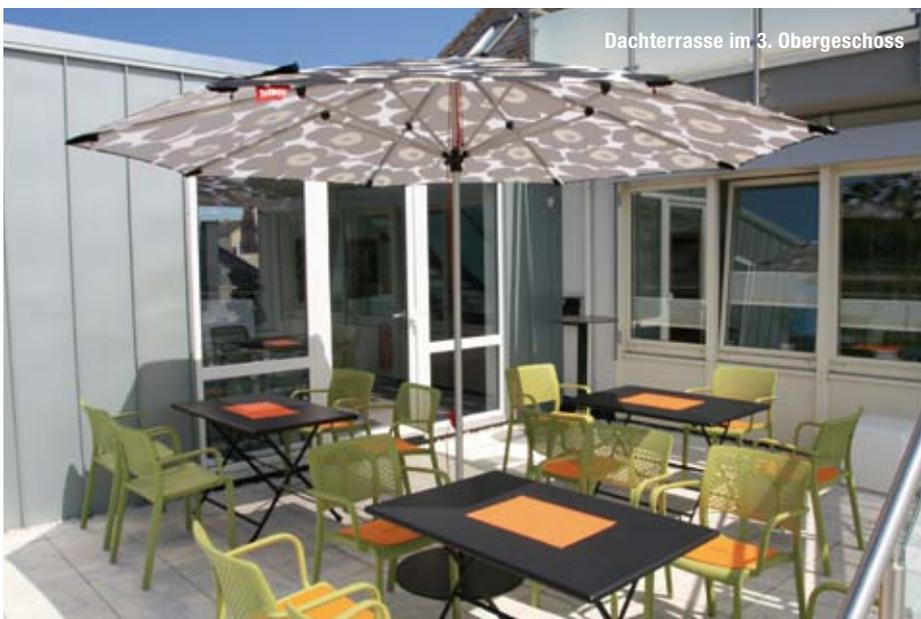
Mieter-Service im 1. Obergeschoss

Ein Innenarchitekt erarbeitete ein Nutzungskonzept für das Erdgeschoss, das wir dadurch sehr harmonisch gemeinsam mit dem Reisedienst Gimmler (Werner Gimmler Wetzlarer Verkehrsbetriebe GmbH) nutzen können. Nach wie vor gibt es im Erdgeschoss auch eine kleine SB-Filiale der Volksbank Mittelhessen eG.

Am Wochenende vom 9. bis 12. Dezember war es soweit: Das Verwaltungsteam der WWG zog in die neuen Räume in der Langgasse um. Viele Kollegen hatten ihre Familien und Bekannten mitgebracht und präsentierten stolz das neue Gebäude und ihr Büro. Da wussten alle – jetzt haben wir es geschafft! An dieser Stelle noch einmal ein Dank an alle unsere Mitarbeiter: Mit viel Leidenschaft und persönlichem Engagement haben sie den Umzug perfekt vorbereitet und reibungslos abgewickelt.

### Mehr als nur ein neuer Standort ...

Mit unserem neuen Verwaltungsgebäude in der Langgasse sind wir dort, wo sich tagsüber auch viele unserer Kunden und Geschäftspartner aufhalten: in der Wetzlarer Innenstadt. Und die schauen jetzt gerne mal öfter bei uns vorbei. Das zahlt sich für beide Seiten aus. Aber auch unser Team profitiert erheblich vom Umzug in die neuen Räumlichkeiten. So hat der Umzug unsere Mitarbeiter durch die gemeinsamen Anstren-



Dachterrasse im 3. Obergeschoss



Büro im 3. Obergeschoss während des Umzugs



... und heute

gungen nicht nur enger zusammenschweißt: Die Büroräume in der Langgasse sind größer und übersichtlicher, die Wege wurden kürzer. Freie Blickachsen und Lichtausschnitte in den Türen vermitteln Transparenz. Ein Besprechungstisch im offenen Empfangsbereich des ersten Stockwerks bietet Gelegenheit für den schnellen Austausch im Stehen, ein bequemer Lounge-Bereich lädt dort zu vertraulichen Gesprächen in kleiner Runde ein. Neben einer angenehmen Arbeitsatmosphäre schafft die

neue Struktur die Voraussetzung für optimale Teamarbeit und bessere Kundenorientierung. Erarbeitet haben wir dieses Organisationskonzept zusammen mit der Beratungsgesellschaft Price-waterhouseCoopers.

Der multifunktionale Tagungs- und Seminarraum im Dachgeschoss unseres neuen Verwaltungsgebäudes dient internen Besprechungen, wie auch unseren Wohnungseigentümergebungen. Gerne vermieten wir den

klimatisierten und über ein separates Treppenhaus sowie einen modernen Aufzug erreichbaren Raum aber auch an Dritte.

Unser früheres Verwaltungsgebäude in der Konrad-Adenauer-Promenade hat für das Jahr 2012 bereits Nachmieter gefunden.

Für uns ist der Umzug ins Herz der Stadt Wetzlar ein wichtiger Schritt in die Zukunft. Wir freuen uns darauf, von unserem neuen Standort aus kompetenter Ansprechpartner für unsere Mieter und Geschäftspartner zu sein. Auch in der Langgasse lautet unser Motto: „Wir sind für Sie da!“



Tagungsraum im 4. Obergeschoss

## Bauprojekte



### Flatrate-WGs für Studenten

Seit Ende 2011 bieten wir Studenten des StudiumPlus ein ganz besonderes Wohn-erlebnis: Am Rasselberg, in direkter Nähe der Technischen Hochschule Mittelhessen – Standort Wetzlar, haben wir ein Wohnhaus komplett saniert und für die Bedürfnisse studentischer Wohngemeinschaften umgebaut. Wir tragen damit aktiv zu einer Verbesserung der Wohn-situation von Studenten in Wetzlar bei.

Das StudiumPlus umfasst ein vollwertiges Hochschulstudium sowie einen Studienvertrag mit einem Unternehmen aus der Region. Wegen der knappen Freizeit der berufstätigen Studenten möchten wir den jungen Menschen optimale Wohnbedingungen ermöglichen. Das Haus am Rasselberg bietet dazu perfekte Voraussetzungen: Es liegt in ruhiger Umgebung, Felder, Wald und Wiesen rundum laden zum Entspannen und zu sportlicher Betätigung ein. Trotzdem sind der Studienort und die Wetzlarer Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar.

Verteilt auf drei Etagen, verfügt das schön gelegene Wohnhaus über sechs Wohneinheiten. Beim Zuschnitt der Wohnungen haben wir darauf geachtet, die einzelnen Zimmer möglichst groß und die Gemeinschaftsräume möglichst funktional zu gestalten. Insgesamt bieten wir 16 „Studentenzimmer“ an. Die Wohnungen sind jeweils mit einer Wohnküche und einem geräumigen Badezimmer ausgestattet. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss haben jeweils drei Zimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Dusche. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über großzügige Terrassen. Die beiden Dachgeschosswohnungen haben je zwei Zimmer, Küche und ein Bad mit Badewanne.

Zu Beginn des Wintersemesters im Oktober 2011 zogen die ersten studentischen Mieter ein. Zuvor hatten wir das Gebäude im August 2010 entkernt, damit wir die Grundrisse den Bedürfnissen der Studenten anpassen konnten. Daraufhin folgten Zimmer- und Dachdeckerarbeiten sowie der Innenausbau. Anschließend wurde das Haus vollständig saniert. Dank der energetischen Modernisierung sparen wir mehr als 70 Prozent der bisherigen Energiekosten ein.



Am Rasselberg 2



Davon profitieren auch die Mieter. Denn so können wir ihnen eine weitere Besonderheit bieten: Die „Flatrate-Miete“. Sie enthält bereits einen Großteil der Nebenkosten. Den Studenten, von denen einige zum ersten Mal eine eigene Wohnung beziehen, machen wir damit den Start in ihren neuen Lebensabschnitt mit Sicherheit ein Stückchen einfacher.

### **Sicherheit auch im Alter – barrierearmes Wohnen**

Die WWG stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels, also unter anderem einer immer älter wer-

denden Bevölkerung. Wir machen dies, weil wir unseren Mietern auch im Alter ein sicheres und angenehmes Wohngefühl geben möchten. Deshalb haben wir bei der grundlegenden Modernisierung der Wohnungen in der Formerstraße 80 in Niedergirmes darauf geachtet, dass die Wohnungen barrierearm erreichbar sind. Beim Stichwort Barrierearmut steht für uns vor allem ein Gedanke im Vordergrund: Die Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter zu erhalten, indem sie ihren Alltag möglichst lange selbstständig bestimmen können. Nachdem wir in das Gebäude Formerstraße 80 ei-

nen Fahrstuhl eingebaut haben, erreichen die Bewohner künftig alle sieben Wohnungen ohne mühseliges Treppensteigen. So können ältere Mieter gewohnte Tätigkeiten wie Einkaufen auf diese Weise weiterhin selbst erledigen.

### **Alle unter einem Dach – Mehrgenerationen-Wohnen in Wetzlar**

Auch bei einem weiteren Bauprojekt setzen wir uns mit der veränderten Gesellschaftsstruktur in Deutschland auseinander. In der Taunusstraße 5-7 in Wetzlar entsteht unser erstes Mehrgenerationen-Wohnprojekt. 2011 konnten wir das Projekt mit dem Abriss der bisherigen Bestandsgebäude weiter vorantreiben. Die Detailplanung haben wir mit der Projektgruppe des Vereins „Weiter Raum e.V.“ intensiv abgestimmt. Auch den Kooperationsvertrag mit dem Verein konnten wir ausarbeiten und unterzeichnen. Durch den Beschluss der städtischen Gremien im November 2011 ist auch die wichtige Frage der Finanzierung geklärt. So wird das Projekt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vom Land Hessen mit 1,1 Millionen Euro insgesamt und von der Stadt Wetzlar mit 10.000 Euro pro Wohneinheit unterstützt.



Formerstraße 80

# Modernisierung und Instandhaltung

**N**eben neuen Pilotprojekten wie dem zurzeit entstehenden Neubau eines Mehrgenerationenhauses in der Taunusstraße pflegen und sanieren wir sehr intensiv unseren Wohnungsbestand. Dabei stehen Umbauten zur Einsparung von Heizungs- und Stromkosten, aber auch der Abbau von Barrieren im Vordergrund.

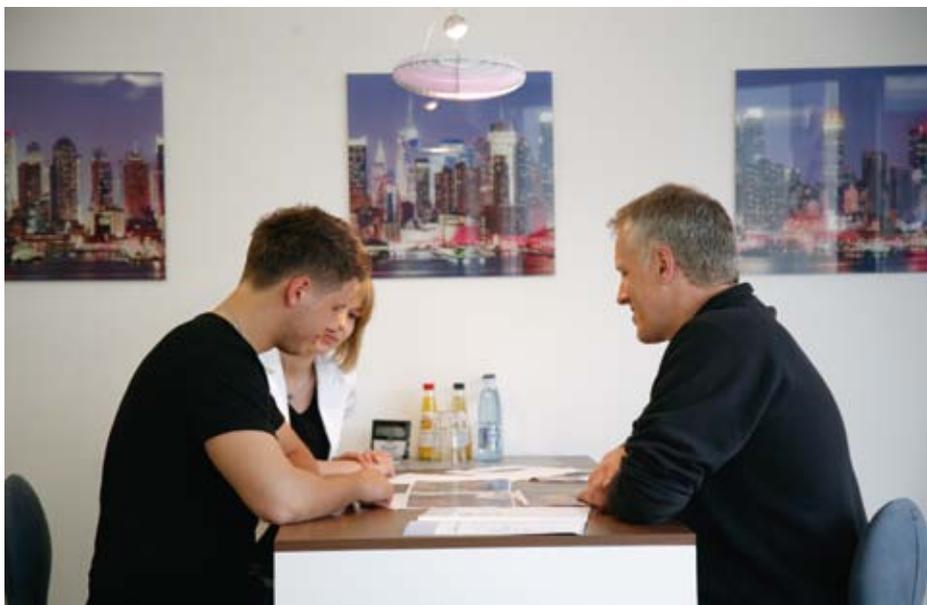
Die Hauseingänge in der Berliner Straße 4 in Waldgirmes und im Berliner Ring 96 in Dalheim sind jetzt auch für Rollstuhlfahrer oder Menschen mit Rollator stu-

fenlos zugänglich. Über den stufenlosen Zugang freuen sich natürlich auch Eltern mit Kinderwagen.

## Modernisierung von Aufzügen und Heizungen

Auch die solidesten Aufzüge kommen irgendwann in die Jahre. Deshalb haben wir 2011 mehrere Aufzugsanlagen modernisiert. So hat die Firma KS-Aufzüge die Kabinentüren und Kabinenausstattung in den Gebäuden Hasenpfad 14, Schwalbengraben 1-3, Berliner Ring 56 und 96 sowie Drei Stämme 41 erneuert.

Nicht immer müssen Heizungsanlagen gleich komplett ausgetauscht werden, um Energie zu sparen. Manchmal genügt ein kostengünstiges technisches „Update“. So senken verschiedene technische Verbesserungen 2011 die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie den Energieverbrauch von zwölf Heizungsanlagen um 15 bis 20 Prozent. So haben wir in manchen Anlagen Kessel und alte Heizkörperventile getauscht und moderne Pumpen eingesetzt. In einigen Fällen haben wir Brennerheizungen in Kaskadenschaltung eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Bei der Kaskadenschaltung handelt es sich übrigens um mehrere kleine Heizungen, die hintereinander geschaltet werden. Alle Heizungsanlagensysteme wurden abschließend hydraulisch abgeglichen.





Berliner Ring 96-98



Im Winkel 8-14

## Sanierte Treppenhäuser und Eingänge in Dalheim

Neben vielen kleineren Instandhaltungsarbeiten stand 2011 als größeres Einzelprojekt vor allem der Berliner Ring 96-98 in Dalheim auf unserem Arbeitsplan. In den 42 Wohnungen der Anlage wurden das Treppenhaus und die Balkone saniert sowie die Laubengänge und Eingangsbereiche erneuert. Nach Abschluss der Arbeiten an der Fassade haben unsere Handwerker die Außenanlagen und Wege neu gestaltet.

## Neue Fassaden für die Altstadt

Wir haben das Jahr 2011 auch dazu genutzt, die Außenfassaden unseres Wohnungsbestands in der Wetzlarer Altstadt zu erneuern. Neue Fassadenanstriche standen dabei ebenso auf dem Programm wie die Fortführung der Anstricharbeiten an den Holzfenstern, die wir 2010 wegen der schlechten Witterung

unterbrechen mussten. Bei der Instandhaltung unserer Gebäude in der Altstadt stimmen wir stets alle Arbeiten mit der Denkmalpflege der Stadt Wetzlar ab.

2011 haben wir unter anderem noch folgende Gebäude modernisiert und instand gehalten:

- In der Moritz-Budge-Straße 23 in der Neustadt wurden das Dach neu gedeckt, die Dachbodenflächen gedämmt, die Balkone saniert, die Heizungsanlage erneuert und die alten Holzfenster ausgetauscht.
- Im Fliederweg 3-5, Kastanienweg 2-4 und 6-8 in Lahnau haben wir die Wege neu gepflastert.
- Die Häuser Im Winkel 11a und 13a im Westend erhielten einen neuen Fassadenanstrich.
- Die Dachflächen in der Taunusstraße 48-52 und der Uhlandstraße 2-4 wurden neu eingedeckt und die obersten Geschossdecken gedämmt.
- In der Wetzbachstraße 28-30 haben wir im Rahmen der Sanierung der Wege und Stellplätze Kanalgrundleitungen kontrolliert und Schäden repariert.

## Laufende bauliche Instandhaltung

Die notwendigen Wohnungsvoll- bzw. -teilmmodernisierungen bei Mieterwechseln sind auch im Geschäftsjahr 2011 auf hohem Niveau geblieben. Das Investitionsvolumen für den Bereich der Voll-, Teil- und Badmodernisierungen betrug rund € 2,83 Mio. Es war auch im Jahr 2011 wieder festzustellen, dass Wohnungen von älteren und langjährigen Mietern nur nach aufwendigen Modernisierungen vermietbar sind, da hier während der langen Mietdauer oftmals keine grundlegenden Sanierungen möglich gewesen waren.

## Wie aus einem Regiebetrieb eine Werkstatt wird

Unsere Hausmeister und Maler kümmern sich das ganze Jahr über um Kleinreparaturen und Malerarbeiten in unserem Wohnungsbestand. Sie kommen, wenn der Wasserhahn tropft, der Rollladengurt klemmt oder Fenster, Treppenhäuser und Garagen einen neuen An-

strich benötigen. 2011 haben wir unserem Regiebetrieb einen neuen Namen gegeben. Er heißt jetzt „Werkstatt“, denn das versteht jeder.

Ein weiteres Aufgabenfeld des Werkstatt-Teams ist die Pflege und Gestaltung der Außenanlagen. So haben unsere Mitarbeiter im Frühjahr und Herbst wieder zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Wege und die Beete im Eingangsbereich neu angelegt.

Das Werkstatt-Team wurde dabei auch 2011 von sechs engagierten Saisonkräften unterstützt, die wir aufgrund ihrer guten Leistungen auch künftig einsetzen wollen.

Auf Seite 20 finden Sie die Kontaktdaten unseres Werkstatt-Teams sowie weiterer Ansprechpartner bei allgemeinen Fragen zu den Wohnungen.



## Die WEG-Verwaltung stellt sich vor



Als größter Anbieter unter den Wetzlarer Wohnungsgesellschaften verfügen wir über rund 60 Jahre Erfahrung in der Betreuung und Verwaltung von Wohnungen. Unser Wissen und unsere Fachkompetenz in wohnungsrechtlichen und verwaltungstechnischen Fragen kommt aber nicht nur unseren Mietern zugute: Neben den 2.853 Wohnungen im eigenen Bestand verwalten wir 289 Wohnungen für 16 Eigentümergemeinschaften und zwei Betreuungsliegenschaften. Die Zahl der von uns verwalteten Wohnungen hat sich 2011 erhöht, weil wir den Zuschlag für die Verwaltung der Gemeinschaft Rilkestraße 8/Roseggerstraße 10 mit insgesamt 68 Einheiten erhalten haben.

Wohnungseigentümer wissen um die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen, die der Besitz einer Immobilie mit sich bringt. Um den Wert einer Wohnimmobilie auf Dauer zu erhalten oder sogar zu steigern, sind genaue Kenntnisse der gesetzlichen Vorgaben und des Marktes notwendig. Auf diesem Gebiet betreuen wir sehr gerne weitere Eigentümergemeinschaften kompetent und erledigen zuverlässig alle nach dem Wohnungseigentumsgesetz anfallenden kaufmännischen und technischen Aufgaben. Unsere Mitarbeiterinnen vom Team der WEG-Verwaltung, Stefanie Ott und Carola Lotz, stehen Interessenten gerne Rede und Antwort.

Unser Team der WEG-Verwaltung kann auf einen ganz besonderen Erfahrungsschatz zurückgreifen, denn bereits zehn Jahre nach der Gründung unseres Wohnungsunternehmens 1952 begannen wir damit, an verschiedenen interessanten Orten in Wetzlar Eigentumswohnanlagen zu bauen, die von uns verwaltet werden. Fast alle damaligen Wohnungseigentümergemeinschaften halten uns bis heute die Treue. Neben unserer langjährigen Erfahrung in Fragen des Wohnungseigentumsrechts, des Mietrechts sowie in der Buchhaltung überzeugen wir auch mit unserer bautechnischen Sachkenntnis: Mit qualifizierten kaufmännischen Mitarbeitern, Architekten, Ingenieuren und Handwerksmeistern kann die WWG die Verwaltung des Wohneigentums auf einem hohen Niveau garantieren.



Markus Rosenberger

## Service für Mieter

Schließt eine Tür nicht mehr richtig oder hat eine Glühbirne im Flur das Zeitliche gesegnet, können sich unsere Mieter an unser Service-Team wenden. Für alle Fragen rund um die Wohnung stehen wir während der Bürozeiten gerne zur Verfügung. Diese Zeiten haben sich mit unserem Umzug in die Langgasse 45-49 geändert: Wir sind montags und donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr sowie dienstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr erreichbar. Selbstverständlich kann auch ein individueller Termin vereinbart werden.

Unsere Mitarbeiterin Ulrike Kuhlmann steht im Bereich Mieter-Service unter der Telefonnummer 06441/90120 als zentrale Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Unser Hausmeisterdienst kümmert sich um kleinere Reparaturen und ist montags bis donnerstags von 7.00 bis 15.30 Uhr und freitags von 7.00 bis 12.30 Uhr unter der Telefonnummer 06441/952929 erreichbar. Sollte außerhalb dieser Zeiten

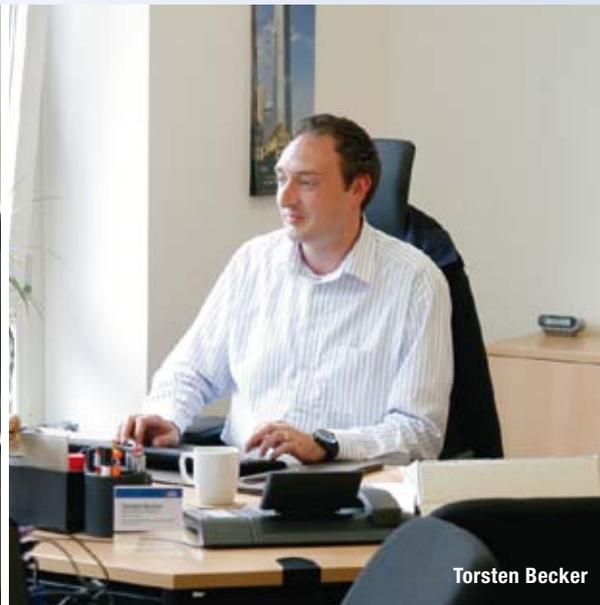
einmal ein Wasserschaden auftreten, beispielsweise wegen eines gebrochenen Rohres oder wegen einer verstopften Toilette, ist montags bis freitags von 15.30 bis 7.00 Uhr der Notdienst der Firma Wild besetzt, erreichbar unter der Telefonnummer 06443/810080.

Auch für Notfälle anderer Art haben wir vorgesorgt: Fällt plötzlich das Fernsehbild aus – und so etwas passiert ja meistens während eines spannenden Spielfilms oder wichtigen Fußballspiels – dann wird Kabelkunden unter der 01805/660100 von Unitymedia und Mietern mit Satellitenempfang von der Firma Christ geholfen, erreichbar unter der Telefonnummer 06441/96166.





Patric Zutt



Torsten Becker



Daniela Maselli

## Auch online sind wir für unsere Mieter da!

Mieter, die über einen Internetanschluss verfügen, können uns über einen Schaden auch jederzeit gerne online informieren. Ein Online-Formular finden sie auf unserer Internetseite [www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de) im Bereich „Service“. Dort hinterlassen die Mieter ihren Namen und ihre Anschrift sowie eine Telefonnummer für Rückfragen. Außerdem können sie eine Rubrik wählen, in die der Schaden eingeordnet werden kann und uns auch eine persönliche Nachricht schicken. Wir bearbeiten die Schadensmeldung umgehend und setzen uns mit den Mietern in Verbindung.

In der Service-Rubrik auf unserer Internetseite finden die Mieter auch eine Liste der oben genannten Telefonnummern sowie unter „Kontakt“ unsere Ansprechpartner mit Telefonnummern und E-Mail-Adressen. Dort haben wir auch eine Anfahrtsskizze zu unserer neuen Verwaltung in der Langgasse bereitgestellt. Natürlich ist unser neuer Internetauftritt barrierefrei.

Online wie im persönlichen Gespräch ist uns eines ganz besonders wichtig: Dass sich unsere Mieter bei uns gut aufgehoben fühlen – getreu unserem Motto: „Wir sind für Sie da!“



## Personal und Organisation

### Noch bessere Kundenorientierung dank neuer Organisation

Der Umzug der WWG-Verwaltung in die Langgasse 45-49 ist nicht nur ein räumlicher Neubeginn für uns: Wir haben auch die Organisationsstruktur unseres inzwischen auf 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewachsenen Teams angepasst (Vorjahr: 59 Mitarbeiter/innen). Diese Organisationsstruktur entstand Ende 2010 mit Unterstützung der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG. Vorgestellt haben wir das Konzept unseren Mitarbeitern am 17. und 18. März 2011 im Rahmen einer Betriebsversammlung.

Zentrale Bestandteile dieser neuen Organisationsform sind eine noch stärkere Kundenorientierung, die Beschleunigung von Prozessen sowie eine vereinfachte Kommunikation zwischen den einzelnen Abteilungen. Gerade die neue Struktur unserer Büroräume in der Langgasse fördert eine noch reibungslosere Kommunikation zwischen den Mitarbeitern, aber auch die Kommunikation mit den Kunden. Größere Räume, offene Türen und ein nach dem gemeinsam bewältigten Umzug noch stärkeres Wir-Gefühl gewährleisten einen insgesamt sehr angenehmen und zugleich effektiven Arbeitsalltag.

### Die WWG – gefragter Arbeitgeber in der Region

Unser in den vergangenen Jahren weiterentwickeltes Ausbildungskonzept hat sich auch 2011 bewährt und wir haben vier junge Menschen gleichzeitig für den Beruf des Immobilienkaufmanns / der Immobilienkauffrau ausgebildet. Auf unsere Stellenanzeige hatten sich 41 Bewerber gemeldet – ein deutliches Zeichen für die Attraktivität unseres Ausbildungsangebots. Auch die Qualität der Ausbildung konnten wir erneut unter Beweis stellen: So haben Daniela Maselli und Sebastian Schreiber nach zweijähriger Ausbildungszeit im Juni 2011 ihre Abschlussprüfung vor der Industrie- und Handelskammer Frankfurt mit Erfolg bestanden.

Darüber hinaus bilden wir mit Julian Zörb auch im Bereich Garten- und Landschaftsbau aus.



Unsere kaufmännischen Auszubildenden 2011/2012



Die WWG beim Karnevalsumzug 2011



## Dank für langjähriges Engagement

2011 haben wir zwei langjährige Mitarbeiter in den Ruhestand verabschiedet: Dieter Michels und Erwin Krimmel. Dieter Michels war fast 50 Jahre in der Außenanlagenpflege der WWG tätig. Im Rahmen einer kleinen Feierstunde dankte ihm das WWG-Team für sein Engagement und die gemeinsamen, abwechslungsreichen Arbeitsjahre. Für die bevorstehende Rentenzeit wünschen wir ihm alles Gute. Die Stelle von Dieter Michels übernahm am 1. April Stefan Sänger aus Waldsolms. Stefan Sänger hat eine Ausbildung im Garten- und Landschaftsbau und verfügt über mehrjährige Berufserfahrung in dieser Branche.

Erwin Krimmel war über 37 Jahre lang mit viel persönlicher Hingabe als Malermeister und Sachbearbeiter in der Technischen Abteilung für uns tätig. Ende September 2011 wurde er dann in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Seit 1. Mai 2011 verstärkt Oliver Schmidt das Team der Technischen Abteilung. Er ist Architekt und wird unter anderem den von Erwin Krimmel betreuten Aufgabenbereich in der technischen Abteilung übernehmen.

## Laufen für den guten Zweck

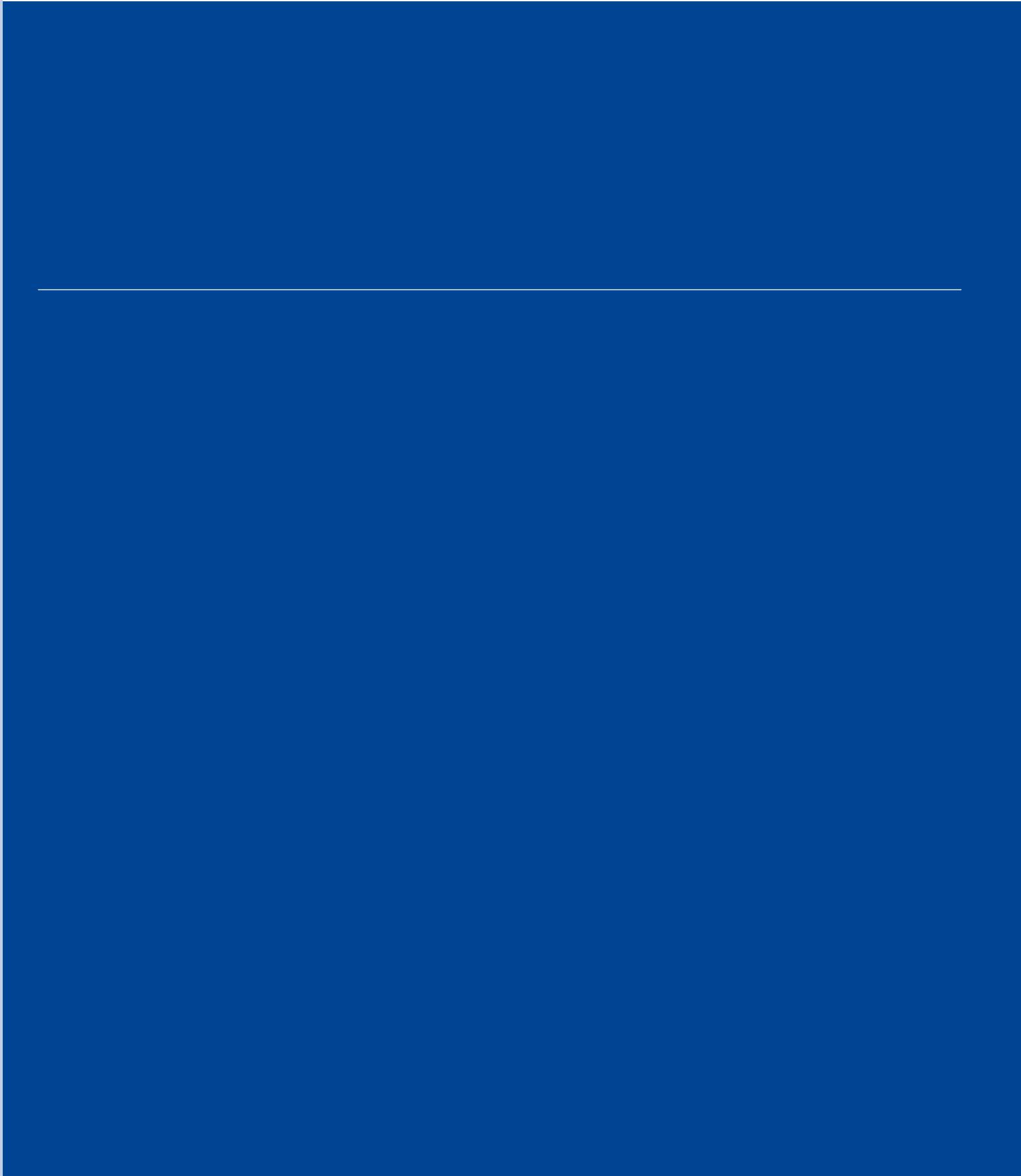
Auch 2011 haben wir uns wieder mit einem Team am J.P. Morgan Firmenlauf in Frankfurt am Main beteiligt. Die Grundidee des Laufs ist es, gemeinsam mehr zu erreichen, und dies ist ja ein wichtiges Kennzeichen unseres Handelns als kommunale Wohnungsgesellschaft. Wir sind stolz darauf, dass unsere Mitarbeiter auch in diesem Jahr wieder für den guten Zweck die 5,6 Kilometer auf sich genommen haben. Sie waren Teil von insgesamt 68.454 Läufern aus 2.742 Firmen, die damit 246.500 Euro zusammengebracht haben, um junge behinderte Sportler zu unterstützen.



Stefan Sänger und Dieter Michels



Erwin Krimmel und Oliver Schmidt



# Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß Gesetz, Satzung, der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung laufend überwacht. Er hat sich von dem Geschäftsführer durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und Vergabeausschusses, statt. In den beiden 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 2012 und 2013, der Jahresabschluss und Lagebericht 2010 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie andere grundsätzliche Fragen. Im Mittel-

punkt stand in 2011 der Umzug der Verwaltung in die Langgasse mit dem Erwerb eines ehemaligen Bankgebäudes und dessen Umbau mit Modernisierung. Auch in 2011 ergaben sich wieder Veränderungen in der Zusammensetzung unseres Gremiums. Zum jeweils letzten Mal waren Gudrun Borchers, Bärbel Keiner-Kane und Helmut Lattermann in der Sitzung im Juni 2011 als Aufsichtsratsmitglieder anwesend. Als Nachfolger konnten in der Sitzung im Dezember Wolfgang Borchers, Sigrid Kornmann und Manfred Wagner begrüßt werden. Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2011 wurde zum dritten Mal die Firma Schüllermann und Partner AG aus Dreieich vom Aufsichtsrat beauftragt. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz. Darüber hinaus fand eine Schwerpunktprüfung im Bereich „Zahlungsverkehr“ statt.

Die im März und April 2012 in den neuen Geschäftsräumen der Gesellschaft in der Wetzlarer Langgasse durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt, so dass mit

Datum vom 11.04.2012 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erteilt worden ist.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht haben wir gebilligt und schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen. Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft Dank und Anerkennung aus.

Wetzlar, den 12.06.2012

Wolfram Dette

Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Wirtschaftliche Lage



# Geschäftsverlauf

---

## Ergebnisentwicklung

Das Jahresergebnis 2011 konnte die bereits positive Wirtschaftsplanung des Unternehmens noch übertreffen und hat trotz hoher Investitionen in neue Projekte, wie bereits im vorderen Teil dieses Berichtes geschildert, zu einem Jahresüberschuss von T€ 1.097 geführt. Damit liegt das Ergebnis (bereinigt um die Sondereffekte des Vorjahres) über den Gewinnen der Vorjahre.

Die Umsatzerlöse resultieren wie immer zum allergrößten Teil aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (Mieteinnahmen). Unsere durchschnittlichen Netto-

sollmieten betragen 2011 4,73 €/m<sup>2</sup> und lagen damit weiterhin unter dem Durchschnittswert der 2009 ausgewerteten Wohnungen in den alten Bundesländern (4,91 €/m<sup>2</sup>). Insgesamt erhöhten sich die Nettomieterlöse um ca. T€ 171 auf T€ 10.395, was einer Steigerung von etwa 1,5 % (bundesweit: 1,2 %) entspricht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sowie die Erträge aus der Betreuung von Eigentumswohnanlagen nach WEG beliefen sich auf T€ 547. Ein Anstieg ist erneut bei den aktivierten Eigenleistungen zu erkennen. Diese stehen in Relation zu den aktivierten nachträglichen Herstellungskosten und bewerten die Leistungen unserer eigenen Mitarbeiter bei der Modernisierung im Bestand und bei Neubauten.

Die „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ gingen um knapp eine Million Euro und damit spürbar zurück. Zu etwa einem Drittel lag dies am Rückgang der Betriebskosten, was wiederum auf die energetische Sanierung von Wohnungen und dadurch bedingter Einsparungen beim Einkauf von Energie zurückzuführen ist. Auch der mildere Winter dürfte eine Rolle gespielt haben. Der übrige Rückgang ist eine Folge gesunkener Instandhaltungskosten, da wir unser Hauptaugenmerk 2011 stärker auf die umfassende Sanierung unserer Bestände gelegt haben, was deren Wertsubstanz erhöhte und zu einer sinkenden Reparaturanfälligkeit führte.

## Vermögens- und Finanzlage

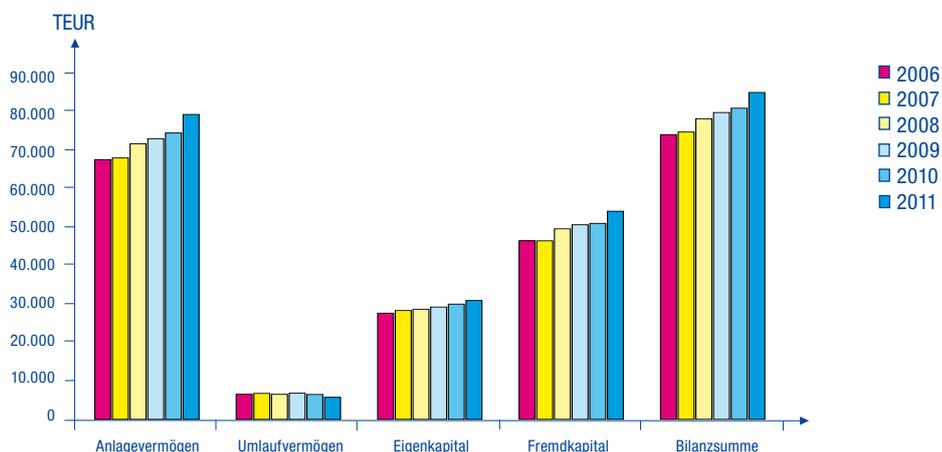
Nicht zuletzt der Erwerb unseres neuen Verwaltungsgebäudes mit anschließender umfassender Sanierung erhöhte unser Anlagevermögen deutlich. Hinzu kamen die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten, die höher als die Abschreibungen sind, und weitere Photovoltaikanlagen.

Insgesamt betrug zum Ende des Jahres 2011 das bilanzierte Vermögen ca. € 84,30 Mio. und damit € 4,05 Mio. mehr als im Vorjahr. Mit dieser Bilanzsumme haben wir den höchsten Stand der fast 60-jährigen Geschichte unseres Unternehmens erreicht.

Das Eigenkapital der Gesellschaft stieg um ca. € 0,92 Mio. auf € 30,63 Mio. und liegt damit bei 36,34 % (2010: 37,03 %) der Bilanzsumme. Dieser Wert ist nach wie vor ein sehr hoher Anteil im Vergleich zu anderen Wohnungsgesellschaften.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anlagevermögen	66.992	67.406	71.080	72.377	73.837	78.627
Umlaufvermögen	6.433	6.685	6.441	6.750	6.410	5.671
Eigenkapital	27.378	28.056	28.392	28.958	29.712	30.630
Fremdkapital	46.047	46.035	49.129	50.169	50.535	53.668
Bilanzsumme	73.425	74.091	77.521	79.127	80.247	84.298

Angaben in TEUR



# Ausblick

Die WWG als größter Wohnungsanbieter in Wetzlar hat auch weiterhin ihren Fokus in der Bewirtschaftung und Sanierung der eigenen Bestände. Darüber hinaus wird es in der Zukunft wichtig sein, sich als modernes Wohnungsunternehmen hinsichtlich neuer Wohntrends etwas breiter aufzustellen. Um die entsprechenden Kunden an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft zu binden, sind daher Angebote für alle Interessentengruppen wichtig.

Aus diesem Grunde haben wir diverse neue Projekte angestoßen und Teile davon bereits umgesetzt. An den Kunden mit etwas gehobenem Anspruch richtet sich in der Waldgirmeser Straße 22 ein Neubau, unser Energiesparhaus. Für Studierende geeignet, folgte am Standort Wetzlar der Umbau des dringend sanierungsbedürftigen Gebäudes Am Rasselberg 2. Als weiteres Projekt haben wir dann zu Beginn des Jahres 2012 das Gebäude Formerstraße 80 mit insgesamt sieben Wohnungen für ältere und geh-

behinderte Menschen barrierearm umgebaut und fertiggestellt. Vervollständigen wird unser breitgefächertes Angebot eine Generationenwohnanlage in der Taunusstraße, mit deren Bau wir im Frühjahr 2012 begonnen haben.

Nach dem Umzug in die Langgasse sind wir für unsere Kunden schneller und besser erreichbar. Wir merken schon jetzt, nach kurzer Zeit, dass wir an diesem Standort auch einen neuen Kundenkreis gewinnen können. Dies liegt am zentralen Standort, aber ebenso an der gemeinsamen Nutzung des Gebäudes mit den Wetzlarer Verkehrsbetrieben – Gimmler. Als kommunal orientiertes Unternehmen geben wir mit dem Umzug in die Langgasse natürlich auch einen Impuls für die Innenstadt und die Langgasse selbst.

Neben diesen besonderen Aktivitäten werden wir unsere Bestände auch künftig auf hohem Niveau instand halten und darüber hinaus mit neuen Projekten das Gesamtportfolio verjüngen. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel erwirtschaften wir teilweise selbst, stocken sie aber – wenn nötig – durch Fremdkapitalmittel problemlos auf.

Im Frühjahr 2012 haben wir die Mieten ungebundener Wohnungen an die Mieten von Vergleichswohnungen angepasst, das heißt, wir haben die Nettomieten sehr moderat angehoben. Für die meisten unserer Mieter bedeutet dies eine Erhöhung von 0,15 €/m<sup>2</sup> und somit durchschnittlich weniger als 10,00 € Mehrkosten im Monat. Den Einzelnen belastet dies nur geringfügig. Für unser Unternehmen bedeutet die Erhöhung allerdings in der Summe eine spürbare Steigerung der Gesamtmieteinnahmen. Als Reinvestitionen in unsere Wohnungsbestände kommt dieses Geld letztlich wieder der Mieterschaft zugute.

Die künftige Entwicklung der Gesellschaft sehen wir in der guten Kontinuität der Vorjahre und gehen davon aus, dass wir auch weiterhin ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaften und einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt und Region leisten können.

# Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2011

# Aktiva

	2011 EUR	2010 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	46.879,02	32.441,02
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	72.483.481,56	70.503.702,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.500.166,54	843.698,10
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.452.339,28	877.190,78
Anlagen im Bau	1.019.985,58	1.506.761,36
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	52.025,32	0,00
	<u>78.524.854,28</u>	<u>73.748.208,92</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>		
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.692.154,12	4.995.586,47
Andere Vorräte	280.247,71	269.016,48
	<u>5.017.606,62</u>	<u>5.309.807,74</u>
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderungen aus Vermietung	68.497,35	76.128,17
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.955,30	3.002,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	576.428,17	471.086,64
	<u>646.880,82</u>	<u>550.217,01</u>
<b>WERTPAPIERE</b>		
Eigene Anteile	0,00	0,00
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.302,04	548.758,63
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.238,58	2.276,28
<b>BILANZSUMME</b>	<u>84.298.179,75</u>	<u>80.247.127,99</u>

Bilanz zum 31.12.2011

# Passiva

	2011 EUR	2010 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>GEZEICHNETES KAPITAL</b>		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<u>4.479.000,00</u>	<u>4.479.000,00</u>
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>		
Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.110.000,00	2.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	10.900.236,59	9.646.338,87
	<u>25.163.644,61</u>	<u>23.799.746,89</u>
<b>BILANZGEWINN</b>	987.076,67	1.433.057,72
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	30.629.721,28	29.711.804,61
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellung für Pensionen	94.449,00	98.838,00
Steuerrückstellung	243.016,85	243.016,85
Sonstige Rückstellungen	506.824,79	383.539,73
	<u>844.290,64</u>	<u>725.394,58</u>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.113.544,80	32.174.226,99
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	311.775,54	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.496,86	33.806,61
Erhaltene Anzahlungen	5.441.051,90	5.422.591,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.109.197,05	2.058.198,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.469,12	438.923,98
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.147.092,87	9.346.051,03
Sonstige Verbindlichkeiten	80.331,11	193.598,50
davon aus Steuern: 19.363,47 (im Vorjahr: 19.816,28)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 57.857,23 (im Vorjahr: 62.637,83)		
	<u>52.674.959,25</u>	<u>49.667.397,76</u>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Vorausgezahlte Mieten	149.208,58	142.531,04
<b>BILANZSUMME</b>	<u>84.298.179,75</u>	<u>80.247.127,99</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 EUR	2010 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.513.891,38	15.530.983,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	64.233,31	64.233,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.704,36	5.196,66
	<u>15.581.829,05</u>	<u>15.600.413,12</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-303.432,35	-224.439,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	483.265,25	280.456,87
4. Sonstige betriebliche Erträge	483.086,95	1.209.074,08
	<u>16.244.748,90</u>	<u>16.865.504,73</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.038.196,60	9.032.573,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.607,08	887,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.366,68	9.956,47
ROHERGEBNIS	<u>8.199.578,54</u>	<u>7.822.086,56</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.815.292,12	1.651.962,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 137.863,74 (im Vorjahr: EUR 135.538,64)	501.827,35	454.941,69
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.003.838,78	2.783.384,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.102.249,35	710.696,42
9. Erträge aus Beteiligungen	2.224,24	2.211,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.801,52	9.475,87
	<u>1.795.396,70</u>	<u>2.232.787,78</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	605.673,68	545.602,64
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.189.723,02</u>	<u>1.687.185,14</u>
13. Außerordentliche Erträge	0,00	5.748,97
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	12.812,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,01
16. Sonstige Steuern	11.641,34	6.059,38
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>1.097.076,67</u>	<u>1.593.057,72</u>
17. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	110.000,00	160.000,00
BILANZGEWINN	<u>987.076,67</u>	<u>1.433.057,72</u>

# Anhang

## Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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.

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 Wohn- und Geschäftsbauten gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdauer Methode 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 Restnutzungsdauer Methode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdauer Methode 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 gering-

wertige 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 5,14 % 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 Vorsichtsprinzips 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 31.12.2011 je nach Restlaufzeit 3,82 % (1 Jahr) bis 4,86 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 256.746,23) 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 31.12.2011

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK)	Zugänge (+)	Abgänge AHK (ursprüngl.)	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2011	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE</b>	63.042,64	27.422,07	0,00	0,00	43.585,69	46.879,02	32.441,02	12.984,07
Zwischensummen	63.042,64	27.422,07	0,00	0,00	43.585,69	46.879,02	32.441,02	12.984,07
<b>SACHANLAGEN</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	135.188.661,91	2.737.291,94	345.269,11	2.032.129,63	67.129.332,81	72.483.481,56	70.503.702,68	2.615.723,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.675.194,42	1.358.445,86	0,00	1.386.484,03	919.957,77	3.500.166,54	843.698,10	88.461,45
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	1.806.589,19	934.744,32	286.131,71	0,00	1.002.862,52	1.452.339,28	877.190,78	286.669,32
Anlagen im Bau	1.506.761,36	2.931.837,88	0,00	-3.418.613,66	0,00	1.019.985,58	1.506.761,36	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	52.025,32	0,00	0,00	0,00	52.025,32	0,00	0,00
Zwischensummen	140.194.062,88	8.014.345,32	631.400,82	0,00	69.052.153,10	78.524.854,28	73.748.208,92	2.990.854,71
<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>140.312.523,91</b>	<b>8.041.767,39</b>	<b>631.400,82</b>	<b>0,00</b>	<b>69.095.738,79</b>	<b>78.627.151,69</b>	<b>73.836.068,33</b>	<b>3.003.838,78</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.

In den Forderungen aus Vermietung sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 414.509,40 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

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

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	68.497,35 (76.128,17)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.955,30 (3.002,20)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	576.428,17 (471.086,64)	0,00 (0,00)

## Eigenkapital

### Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2011 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2011 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.000.000,00	110.000,00 JÜ	2.110.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn-Rücklagen	9.646.338,87	1.253.897,72 GV	10.900.236,59
	<u>23.799.746,89</u>	<u>1.363.897,72</u>	<u>25.163.644,61</u>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2010 von € 1.253.897,72 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 07.06.2011.  
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. € 11.072,00 ein Personalaufwand i. H. v. € 1.878,00 sowie ein Zinsaufwand i. H. v. € 4.805,00.

## Sonstige Rückstellungen

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

	Stand: 31.12.2010	Verbrauch	Auflösung	Zinsaufwand	Zuführung	31.12.2011
Nicht genommener Urlaub	61.277,78	61.277,78	0,00	0,00	59.644,54	59.644,54
Überstunden	27.199,43	27.199,43	0,00	0,00	36.722,86	36.722,86
Jubiläumzahlungen an MA	14.883,87	825,00	2.954,86	554,69	907,40	12.566,10
Wertguthaben für ATZ	30.809,85	19.833,75	0,00	0,00	0,00	10.976,10
Leist.orient. Zahlgn. nach § 18 TVöD	0,00	0,00	0,00	0,00	66.475,48	66.475,48
Prüfungsgebühren	22.312,50	22.312,50	0,00	0,00	22.788,50	22.788,50
Interne JA-Kosten	12.000,00	12.000,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
Archivierungskosten	8.056,30	1.660,00	0,00	580,19	63.174,72	70.151,21
Steuerberatungskosten	7.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	15.000,00
Betriebskosten	200.000,00	196.304,00	3.696,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	<u>383.539,73</u>	<u>341.412,46</u>	<u>6.650,86</u>	<u>1.134,88</u>	<u>470.213,50</u>	<u>506.824,79</u>

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2011

### 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	35.113.544,80 (32.174.226,99)	1.037.128,55 (755.347,12)	4.128.960,59 (3.660.227,17)	29.947.455,66 (27.758.652,70)
sonst. Verb. ggü. Kreditinstituten (*)	311.775,54 (0,00)	311.775,54 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber anderen Kreditgebern	32.496,86 (33.806,61)	1.019,87 (1.309,75)	3.846,74 (3.901,64)	27.630,25 (28.595,22)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.441.051,90 (5.422.591,70)	5.441.051,90 (5.422.591,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.109.197,05 (2.058.198,95)	78.584,77 (64.103,66)	0,00 (0,00)	2.030.612,28 (1.994.095,29)
aus Lieferungen und Leistungen	439.469,12 (438.923,98)	436.912,13 (436.366,99)	2.556,99 (2.556,99)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern (**)	9.147.092,87 (9.346.051,03)	199.263,74 (199.257,32)	757.407,50 (779.378,73)	8.190.421,63 (8.367.414,98)
sonstige Verbindlichkeiten	80.331,11 (193.598,50)	80.331,11 (193.598,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
davon aus Steuern: EUR 19.363,47 (im Vorjahr: EUR 19.816,28)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 57.857,23 (im Vorjahr: EUR 62.637,83)	52.674.959,25 (49.667.397,76)	7.586.067,61 (7.072.575,04)	4.892.771,82 (4.446.064,53)	40.196.119,82 (38.148.758,19)

### Abgesichert sind:

	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	33.309.315,38	29.962.802,23
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	2.042.152,18	2.187.080,13
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.030.612,28	1.994.095,29
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. Kl	73.852,78	24.344,63
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	32.496,86	33.806,61
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern	296,56	582,56
	37.488.726,04	34.202.711,45

(\*) Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites am Bilanzstichtag

(\*\*) 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 € 987.076,67 eine Dividende von € 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von € 807.916,67 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	31.586,82
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	166.030,68
Teilschulderlasse aus KfW-CO <sub>2</sub> -Sanierungsdarlehen	148.162,50
<b>AUFWENDUNGEN</b>	
Ertragsberichtigungen früherer Jahre	495,00
Abbruch und Restbuchwertausbuchung Taunusstr. 5–7	177.462,30
Bildung einer Rückstellung für leistungsorientierte Zahlungen nach § 18 TVöD für die Jahre 2007–2011	66.475,48
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	5.720,90

## Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von € 2.030.612,28 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von € 2.100.000,00 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€ 200.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf € 22.788,50, gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2011 sind durchschnittlich 54 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2011	Vorjahr
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	21*	20*
gewerbliche Arbeitnehmer	24	23
Auszubildende	5	5
geringfügig Beschäftigte	9	10
	<u>60</u>	<u>59</u>

\* davon 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

Helmut Lattermann  
Bürgermeister, stellv. Vorsitzender  
(bis 14.12.2011)

Manfred Wagner  
Bürgermeister, stellv. Vorsitzender  
(ab 14.12.2011)

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

Gudrun Borchers  
Stadträtin (bis 14.12.2011)

Wolfgang Borchers  
Stadtrat (ab 14.12.2011)

Ruthild Janzen  
Stadträtin

Bärbel Keiner-Kane  
Stadträtin (bis 14.12.2011)

Sigrid Kornmann  
Stadträtin (ab 14.12.2011)

Harald Semler  
Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 1.425,00.

## 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
	<b>4.800.000,00</b>	<b>100,00</b>

Wetzlar, den 5. April 2012



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 2011 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 2012

*Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dipl.-Kfm. Thomas Geck  
Wirtschaftsprüfer*

*Dipl.-Kfm. Matthias Veit  
Wirtschaftsprüfer*

# Mehrgenerationen- Wohnen in der Taunusstraße

2013 werden wir in Wetzlar ein ganz besonderes Projekt abschließen: Das Mehrgenerationenhaus in der Taunusstraße 5-7. Wir folgen damit unserem Ziel, verstärkt alternative Wohnformen einzubeziehen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind heute nötig, weil sich die Familienstruktur in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert hat. Immer mehr ältere Menschen wohnen allein, oft abgeschottet und isoliert von ihren

Nachbarn. Im Vergleich zu den Großfamilien früherer Zeiten haben jüngere Familien dagegen oftmals Probleme, Beruf und Kindererziehung zu vereinbaren.

Genau an diesem Punkt setzt das Prinzip des gemeinschaftlichen Wohnens unterschiedlicher Generationen an, das wir in der Taunusstraße verwirklichen wollen. Wir stellen dort 19 an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasste Wohneinheiten zur Verfügung. Durch die generationenübergreifende Bele-

gung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten des Austauschs. Ältere Bewohner können bei der Kinderbetreuung aushelfen und die jüngeren Mieter entlasten. Die Jüngeren wiederum unterstützen die Senioren vielleicht beim Einkauf oder beim Tragen schwerer Gegenstände. So kann eine aktive Hausgemeinschaft entstehen.

Wir freuen uns über die engagierte Mithilfe der Stadt Wetzlar und des Landes Hessen bei der Verwirklichung des Projekts sowie über die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Verein „WeiterRaum e.V.“ um dessen Vorsitzenden Volker Bednarz. Die Grundsteinlegung am 22. März 2012 war ein wichtiger Schritt, der uns dem ersten Mehrgenerationenhaus der WVG ein großes Stück nähergebracht hat.



---

## **Impressum**

Titelseite:

Blick auf den Wetzlarer Dom

Fotos:

Bernd Vollmer

Sabine Pletsch

Sebastian Schreiber

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  
Langgasse 45–49  
35576 Wetzlar

Tel 06441/9012-0  
Fax 06441/9012-12  
[www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de)

