

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2012

60 Jahre 

Stand 31.12.2012

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	86.298
Anlagevermögen	79.730
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	26.062
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	15.528
davon: Miet- und Pächterlöse	15.439
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	786
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	2.838 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	28 Einheiten
Garagen	577 Einheiten
Abstellplätze	880 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter/-innen (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	54
davon	
- Verwaltung	21
- Auszubildende	5
- Werkstatt	23
- geringfügig Beschäftigte	5

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2012





Inhalt

Das Geschäftsjahr	06
Vorwort der Geschäftsführung	
Bericht der Gesellschaft	08
60 Jahre WWG	10
Bauprojekte	14
Modernisierung und Instandhaltung	16
Werkstatt	18
WEG-Verwaltung	19
Mieter-Service	20
Personal und Organisation	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Wirtschaftliche Lage	26
Geschäftsverlauf	28
Ausblick	30
Jahresabschluss/Bilanz	31
Bilanz zum 31.12.2012 – Aktiva	32
Bilanz zum 31.12.2012 – Passiva	33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	44
Vorschau	46



Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung



Liebe Leserinnen und Leser, als im Jahre 1952 die WWG in Wetzlar gegründet wurde, war der Begriff „Energiewende“ noch nicht geboren, bezahlbarer Wohnraum aber auch schon damals in aller Munde. Galt es doch die Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg aufzufangen und im wirtschaftlich aufsteigenden Wetzlar ausreichend Wohnraum für die große Zahl von Arbeitnehmern und deren Familien zu schaffen. Heute, 60 Jahre später, können wir nicht ganz ohne Stolz auf die Leistung unseres Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückschauen. Selbstverständlich hatte jedes der vergangenen Jahrzehnte seine Schwerpunkte in der Geschäftsausrichtung. Seit jeher aber ist die WWG als der Partner fürs Wohnen mit der Stadt Wetzlar und seiner Bevölkerung eng verbunden – sowohl als Dienstleister als auch als Investor in Stadt und Umland.

Wir wollen auch zukünftig den eingeschlagenen Kurs fortsetzen. So gilt es, neben der Aufmerksamkeit für die sich verändernden neuen Wohnformen auch die Investitionen in die Zukunft im Auge zu behalten. Mit unseren kontinuierlichen Anstrengungen, die energetischen Standards unserer Liegenschaften zu

verbessern, verbinden wir den Anspruch, die „Energiewende“ und das „bezahlbare Wohnen“ in Einklang zu bringen. Die WWG führt energetische Sanierungen im großen Stil bereits seit den frühen 1990er Jahren durch und dieser Trend ist bis heute ungebrochen. Aber die WWG geht auch neue Wege: Neben der Errichtung einer Studentenwohnanlage in 2011 konnten wir im Jahr 2012 das Richtfest für unser neues Mehrgenerationenhaus in der Taunusstraße feiern. Als Konsequenz aus dem Erwerb des Alleineigentums an der Lessingstraße 8 konnte die Arbeiterwohlfahrt Lahn-Dill eine Einrichtung der Tagespflege im Bereich Wohnstadt eröffnen und auch unsere ehemalige Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Promenade 18 meldet nach dem Einzug dreier Gewerbeeinheiten wieder ein volles Haus.

Ein Großprojekt besonderer Güte und Qualität wird die WWG in den Jahren 2013 und 2014 beschäftigen. Mit der Übernahme und Sanierung der Immobilie Pariser Gasse 3, Altenzentrum Wetzlar, übernimmt unser Unternehmen Verantwortung für eine der wenigen noch in kommunaler Trägerschaft befindlichen Altenpflegeeinrichtungen in Hes-

sen und stellt den baulichen Fortbestand dieses Standortes sicher. Die WWG unterstützt somit die Bemühungen der Stadt Wetzlar, auch in Zukunft diese gemeinnützige Einrichtung wirtschaftlich betreiben zu können.

Die Geschäftsführung dankt an dieser Stelle ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Unternehmens für ihre tatkräftige Unterstützung bei der Umsetzung all dieser genannten Vorhaben und wünscht Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Freude bei der Lektüre des WWG-Geschäftsberichts 2012.

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer



Hans-Sachs-Straße 15-17

Bericht der Gesellschaft



60 Jahre WWG



Luftbild Niedergirmes

Als am 9. Juli 1952 die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft gegründet wurde, waren in Deutschland Wohnungen knapp. Auch die Hessen spürten die Folgen des Zweiten Weltkriegs – zerstörte Städte und vertriebene Menschen auf Wanderschaft – noch überdeutlich. Allein in Wetzlar hatten Fliegerbomben 25 Prozent aller Wohnungen zerstört oder beschädigt. Die WWG mit ihren beiden Gesellschaftern, der Nassauischen Heimstätte und der Stadt Wetzlar, wurde zu einer tragenden Säule, als es

darum ging, möglichst schnell in und um Wetzlar preisgünstige Wohnungen zu bauen. Mit Umsicht und großem Einsatz, vor allem der Mitarbeiter, wurde die WWG in den vergangenen 60 Jahren so zu einem starken und verlässlichen Partner im sozialen Wohnungsbau.

Die ersten Wohnungen der WWG brachte zur Gründung 1952 der Hauptgesellschafter, die Stadt Wetzlar, ein. Es han-

deltete sich um bebaute Grundstücke im Wohngebiet „Im Winkel“ und „Am Raselberg“, mit insgesamt 222 Wohnungen und einer Grundstücksfläche von 16.102 Quadratmetern. Die Nassauische Heimstätte brachte die Stammeinlage in Form einer Barzahlung von 100.000 DM ein. Das gesamte Stammkapital bei Gründung der Gesellschaft 1952 belief sich damit auf rund 600.000 DM.

In den 1950er Jahren stand in Deutschland vor allem der Wiederaufbau im Vordergrund. Dabei unterstützten Bund und Land den Bau von Wohnungen im



10 Jahre WWG: Grundsteinlegung Konrad-Adenauer-Promenade 18



Zelterstraße 1-3



Berliner Ring 96-98

„sozialen Wohnungsbau“ mit verschiedenen Förderprogrammen. 1950 beispielsweise wurden rund 96,5 Millionen DM an Fördermitteln zur Verfügung gestellt, davon entfielen mehr als eine Million DM auf die Stadt Wetzlar. Neue Wohn- und Siedlungsgebiete konnten erschlossen werden, zum Beispiel das Gebiet der oberen Stoppelberger Hohl, der Straße Im Winkel sowie ein neun Hektar Ackerland umfassendes Baugebiet in Niedergirmes. Immer mehr Gebiete konnten erschlossen und immer neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Bis 1957 stellte die Stadt Wetzlar 206 Hektar Bauland bereit. So konnten 1.327 Wohnungen, die heute zum Bestand der WWG gehören, in den Jahren von 1951 bis 1960 gebaut werden.

1956 begann die WWG mit der Bebauung des Wohngebiets „Neue Wohnstadt“. 1957 wurden dort 96 Wohnungen bezogen; alle Häuser hatte die Nassauische Heimstätte geplant. Den zentralen Punkt des neuen Wohngebiets bildete die Uhlandstraße 1, ein 1962 fertig gestelltes Wohnhochhaus vom Typ „Y“. Im Grundriss der Form des Buchstabens folgend, entsprach der Baustil des Y-Hauses ganz der Anmutung der 50er Jahre. Im Innern jedoch war es für die damalige Zeit bereits modern ausgestat-

tet: Außer einem Aufzug, großen Balkonen und einer Ölzentralheizung verfügte das Hochhaus auch über einen Müllabwurf mit Müllschlucker und – heute kaum noch denkbar – zentraler Müllverbrennung. Am 15. Dezember 1962 waren die 50 Wohnungen der Uhlandstraße 1 bezugsfertig.

1965 baute die WWG im Wohngebiet Dalheim die ersten Häuser des Typs „V“. Das Wohngebiet zeigte in seiner Anlage bereits die veränderte Gewichtung zwi-



Uhlandstraße 1



... 50 Jahre später



Altstadtsanierung am Kornmarkt



Waldgirmes, Berliner Straße 2

schen Blockbebauung und Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern. Bestandteil des Wohngebiets: Das neungeschossige Hochhaus am Schwalbengraben 1-3, das am 1. Dezember 1971 bezogen wurde. In seiner Gestaltung spiegelte sich deutlich der Zeitgeist der 70er Jahre. Als Antwort auf die Suche nach neuen städtebaulichen Lösungen für den sozialen Wohnungsbau war das „Wohnen in der Höhe“ entdeckt worden, mit viel Licht und Blick auf freie Grünflächen. 30 Jahre später, zu Beginn des neuen Jahrtausends, modernisierte

die WWG das Gebäude noch einmal grundlegend. Neben der Sanierung des Flachdachs und dem Austausch der Ölheizung durch Gas-Brennwert-Kessel wurden damals auch die Außenanlagen komplett neu gestaltet.

Einen weiteren wichtigen Abschnitt in der Geschichte der WWG bildete die Sanierung des historischen Stadtkerns von Wetzlar. So begannen 1980 die Arbeiten in der Obertorstraße 21. Am 20. Mai des Jahres hatte die WWG das dortige Gebäude von der Stadt Wetzlar erworben,

mit der Auflage, es nach dem Städtebauförderungsgesetz zu modernisieren. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet, wurde das Gebäude seitdem als Wohnhaus genutzt. Am 27. November 1851 kam dort der Ehrenbürger der Stadt Wetzlar, Friedrich Sixt-von-Armin, zur Welt. Das Gebäude musste umfangreich saniert werden, da unter anderem die Außenwände feucht waren, die Holzbalkendecke über der Teilunterkellerung große Mängel aufwies und die Fenster nur einfach verglast waren. Am 1. Dezember 1982 waren alle Modernisierungsschritte abgeschlossen und die sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 459 Quadratmetern Wohnfläche bezugsfertig.



Energetische Modernisierung Silcherstraße 1



Schöne Aussicht 22-24



Heidenstock 2a -c

In den folgenden Jahren widmete sich die WWG verstärkt der Wiederbelebung der Wetzlarer Altstadt. Eines der Ziele dabei: Die Altstadt als zentralen Standort kultureller Einrichtungen auszubauen. Die Sanierung umfasste unter anderem die „Alte Aula“ in der Obertorstraße 20, Gebäude im Bereich Fischmarkt/Brodschirm sowie den „Bullenstall“ in der Güllgasse 14 a-c. Wo aus wirtschaftlichen Gründen eine Sanierung nicht mehr sinnvoll erschien, wurden Gebäude auch neu errichtet, beispielsweise die

Seniorenwohnanlage Arnburger Gasse 1, an deren Stelle zuvor die Lotteschule gestanden hatte.

Wie mit Baumaterial aus der Wetzlarer Stadtgeschichte neue Akzente gesetzt werden konnten, zeigte sich Anfang der 90er Jahre im Wohngebiet Dalheim. Im Zuge der Zentrumsbebauung am Berliner Ring 58-60 entstanden von 1991 bis 1993 in neun viergeschossigen Häusern 73 Wohnungen und eine Arztpraxis. Besonderen Stellenwert besaß bei diesem

Projekt die Gestaltung der Außenanlagen: Die Gebäude reihen sich um grüne und ruhige Hofbereiche, die teilweise als Wohngärten genutzt werden. Aus den Überresten der Lotteschule in der Arnburger Gasse konnten einige Bauteile hier neu verwendet werden. So verwandelten sie beispielsweise die großen Sandsteinquader aus der Fassade zu Gestaltungselementen der Grünflächen. 1994 wurden die von der Nassauischen Heimstätte geplanten Wohngärten im Rahmen des Landeswettbewerbs „Gärten im Städtebau“ ausgezeichnet.

Die Anstrengungen und Erfolge der vergangenen sechzig Jahre machen eines ganz deutlich: Die WWG hat das Ziel, preisgünstigen Wohnraum in Wetzlar und der Umgebung zu schaffen, erfüllt. Begonnen mit 222 Wohnungen 1952, verfügte die Gesellschaft 1975 bereits über 2.111 Wohnungen. Im Jahr 2012 waren es 3.157 Wohnungen. 2.838 davon im eigenen Bestand, 319 Wohnungen werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz in 20 Gemeinschaften betreut.



Waldgirmeser Straße 22

Bauprojekte

Tagespflege in der Lessingstraße 8

2012 kam bei der WWG eine weitere Gewerbeeinheit hinzu: In Absprache mit dem neuen Mieter, der Arbeiterwohlfahrt des Lahn-Dill-Kreises, wandelte die WWG den ehemaligen „Wellnesspoint Bork“ im Erdgeschoss der Lessingstraße 8 in eine Tagespflegeeinrichtung um. Nach dem Erwerb stand zunächst die energetische Modernisierung des kom-

pletten Hauses an, in dem sich außer der Einrichtung der AWO noch fünf Wohnungen befinden. Dabei wurden unter anderem die Fenster ausgetauscht, die Fassade gedämmt sowie der Laubengang verglast. Im Winter 2012 wurde außerdem das Treppenhaus neu gestaltet, 2013 folgen zusätzliche Parkplätze sowie die Neugestaltung der Außenanlage.



Lessingstraße 8: Tagespflege der AWO



Taunusstraße 5-7: Von der Grundsteinlegung zum Richtfest

Mehrgenerationen-Wohnen bei der WWG

Eine immer älter werdende Bevölkerung stellt ganz besondere Anforderungen an die Menschen, und nicht zuletzt auch an das Wohnen. Immer mehr ältere Bürger wohnen allein, isoliert von ihren Nachbarn und der Gemeinschaft. Um für ältere und jüngere Menschen einen Ort der Begegnung und des Austauschs zu schaffen, baut die WWG zurzeit gemeinsam mit ihrem Projektpartner, dem Verein „Weiter Raum e.V.“, in der Taunusstraße 5-7 ein Mehrgenerationenhaus.

Im Frühjahr 2012 startete das Projekt mit den Tiefbauarbeiten. Am 22. März 2012 konnte der Grundstein des Mehrgenera-





tionenhauses gelegt, am 5. Oktober dann das Richtfest gefeiert werden, zusammen mit dem 60-jährigen Jubiläum der WWG. Ende vergangenen Jahres wurden die Dachflächen abgedichtet sowie die Fenster und Wohnungstüren eingebaut. Die Heizungs-, Lüftungsbau- und Sanitärfirmen haben mit dem Innenausbau begonnen und auch die Elektro-Installation ist bereits weit fortgeschritten. Nach momentaner Planung kann das erste Mehrgenerationenhaus der WWG im Sommer 2013 bezogen werden.

Neue Mieter für die Konrad-Adenauer-Promenade 18

Seit 1963 betreute die WWG viele Tausend Mieterinnen und Mieter von den Geschäftsräumen in der Konrad-Adenauer-Promenade aus. Da die WWG inzwischen gewachsen ist und die Räumlichkeiten für die größere Zahl an Mitarbeitern nicht mehr ausreichte, zog das Unternehmen schließlich in die Langgasse um. Für die ehemalige Geschäftsstelle haben sich inzwischen neue Mieter gefunden: Die Anwaltskanzlei Röhm & Conrad belegt das Erdgeschoss sowie

das 1. Obergeschoss. Das 2. Obergeschoss nutzt die Caritas und im Dachgeschoss befindet sich ein Büro für Schülerhilfe.

Nach dem Auszug der WWG wurden unter anderem die Bodenbeläge und Datenkabel erneuert, außerdem die Wände gestrichen und die Fassade neu gestaltet. Sämtliche Sanierungs- und Umbauarbeiten konnten im ersten Quartal 2012 abgeschlossen und die Räumlichkeiten ihren neuen Mietern übergeben werden.



Konrad-Adenauer-Promenade 18: In den achtziger Jahren



... und heute

Modernisierung und Instandhaltung

Neben Neubauprojekten und der Suche nach alternativen Wohnformen setzt die WWG schon seit vielen Jahren auf die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes. Dadurch lässt sich nicht nur der Werterhalt der Bestände sichern, sondern auch die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Energetische Modernisierungen sowie der Einbau neuer Technologien helfen außerdem dabei, den Ressourcenverbrauch zu verringern und die Umwelt nachhaltig zu schonen.

Die mit dem Umzug in die neuen Geschäftsräume ebenfalls angepassten Organisationsstrukturen innerhalb der WWG haben dazu geführt, dass sich die Qualität der betrieblichen Abläufe sowie die Zusammenarbeit der einzelnen Teams noch einmal verbessert haben. So können sich die Mitarbeiter noch wirkungsvoller um alte und neue Mieter kümmern und die Gebäude pflegen. 2012 wurden beispielsweise zahlreiche Treppenhäuser neu gestrichen, Sprechanlagen eingebaut, Etagenheizungen er-

neuert und Eingangstüren von Wohnungen modernisiert. Außerdem wurden in individueller Absprache mit langjährigen Mietern zahlreiche Bäder erneuert. Allein für den Bereich der Voll-, Teil- und Badmodernisierungen betrug das Investitionsvolumen 2012 rund 2,58 Millionen Euro. Insgesamt lag die Anzahl der Wohnungen, die nach einem Mieterwechsel instand gehalten oder saniert wurden, auf dem Niveau der Vorjahre.



Berufsausbildungsmesse der IHK Wetzlar



Modernisierung von Heizungsanlagen

2012 ließ die WWG acht Heizungsanlagen erneuern. Dabei wurden Brennwertheizungen in Kaskadenschaltung beziehungsweise Brennwertkessel eingebaut und die Abgasrohre erneuert. Die Kaskadenschaltung, bei der mehrere kleine Heizkessel hintereinander geschaltet werden, erlaubt eine optimale Anpassung an den Heizwärmebedarf. Außerdem gewährleistet sie auch im Störfall eines Heizkessels den weiteren Betrieb, da die Wärmeleistung von den anderen Heizkesseln getragen werden kann. Der Austausch der alten Heizkörperventile, der hydraulische Abgleich, die Verwendung modernster Pumpen sowie der Wechsel der Heizkessel senken den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen künftig um über 20 Prozent.

Die grüne Oase für den Sommer – Montage von Balkonen

Damit die Wohnung noch mehr zum Rückzugs- und Erholungsort für die Mieter werden kann, ließ die WWG 2012 an zahlreichen Gebäuden Fertigteilbalkone aus Aluminium anbringen. So zum Beispiel bei den 32 Wohnungen in der Untergasse 47-49 in Niedergirmes und bei den Wohnungen Im Winkel 8-14 im Westend. An beiden Orten wurde im Anschluss auch die Fassade neu gestrichen.

Ein Sanierungsschwerpunkt lag im Geschäftsjahr 2012 auch auf den Außenanlagen in Dalheim. Dort wurden beispielsweise Bereiche in der Hohe Straße 26-30 saniert und die notwendigen Feuerwehrezufahrten hergestellt. In der Untergasse 47-49 in Niedergirmes wurde die Zufahrt für die Feuerwehr ebenfalls erleichtert und es entstanden zusätzliche Parkplätze. Auch an verschiedenen anderen Orten sollen die Außenanlagen in den kommenden Jahren auf diese Weise verbessert werden.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die WWG außerdem unter anderem folgende Gebäude modernisiert und instand gehalten:

- Westend, Im Winkel 8-14, 16-22 und Silhörer Aue 11-13: Neuanstrich der Fassaden
- Dutenhofen, Langer Morgen 13 und 13a: Austausch der alten Holzfenster, Balkonsanierung und Neuanstrich der Fassaden
- Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Formerstraße 80 und im Niedergirmeser Weg 61-69
- Lahнау, Pestalozzistraße 1: Austausch alter Kunststofffenster
- Taunusstraße 42-46, Umlandstraße 15-21 und Roseggerstraße 2-4: Neueindeckung der Dächer und Dämmung der obersten Geschossdecken
- Hasenpfad 12-14: Erneuerung der Gasleitungen für die Etagenheizungen, Sanierung und Neuanstrich der Treppenhäuser.

Werkstatt

Gemeinsam viel bewegen

Rund ums Jahr sorgt das Hausmeister-Team dafür, dass anfallende Kleinreparaturen fachkundig und zeitnah ausgeführt werden. Dazu zählt beispielsweise die Reparatur klemmender Rollläden, der Austausch defekter Armaturen im Sanitärbereich oder der Check elektronischer Geräte. Die Maler kümmern sich um die Sanierung und den Neuanstrich von Treppenhäusern und Garagen. Den Malerbereich werden wir im kommenden Geschäftsjahr erweitern.

Ein wesentlicher Aufgabenbereich der Werkstatt ist die Unterhaltspflege und Gestaltung der Außenanlagen. So pflanzten die Mitarbeiter im Frühjahr und Herbst 2012 nicht nur viele Bäume und Sträucher, sondern legten auch Eingangsbereiche und Wege neu an. Unterstützung erhielten sie dabei von sechs Saisonkräften, die aufgrund ihres großen Engagements auch im kommenden Geschäftsjahr wieder eingesetzt werden sollen.

2012 fand außerdem zum neunten Mal die jährliche Sicherheitsbegehung aller relevanten Bauteile der Häuser und Liegenschaften statt. Dabei überprüften die Mitarbeiter der WVG die elektrischen Betriebseinrichtungen, um so Stromunfällen vorzubeugen. In den Außenanlagen kontrollierten die Mitarbeiter die Bäume und Spielplätze auf mögliche Gefahrenstellen. Weiterer Bestandteil ist der Sicherheitscheck der Heizungsanlagen und Gasleitungen. Seit der Einstellung eines erfahrenen Heizungs-Kundendiensttechnikers im Jahr 2009 kann die WVG die Wartung und Sicherheitsüberprüfung der Heizungsanlagen sowie deren ständige Optimierung selbst ausführen.



Gartenpflegeteam 2012



Werkstattteam 1965

WEG-Verwaltung



Die WWG ist nicht nur ein starker Partner, wenn es um preisgünstigen Wohnraum in Wetzlar und der Umgebung geht. Über die vergangenen sechs Jahrzehnte hat die Gesellschaft im technischen, kaufmännischen und wohnungsrechtlichen Bereich reichhaltige Erfahrungen gesammelt, die sie auch dazu einsetzt, Objekte von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu verwalten.

So konnte die WWG zum 1. September 2012 eine weitere Eigentumswohnanlage mit 21 Wohneinheiten hinzugewinnen. Neben den 2.838 Wohnungen im eigenen Bestand verwaltet die WWG damit 319 Wohneinheiten für Eigentümergemeinschaften und Betreuungsliegenschaften. Das selbst gesteckte Ziel von 350 verwalteten Einheiten rückt damit in greifbare Nähe. Gleichzeitig verdeutlicht die stete Zunahme die Qualität der von der WWG erbrachten Leistungen in diesem Bereich.

Modernisierung der Rotenbergstraße 39

Für die Evangelische Kirchengemeinde in Wetzlar-Hermannstein verwaltet die WWG die Liegenschaft Rotenbergstraße.

Diese wurde im Geschäftsjahr 2012 energetisch modernisiert. Bestandteil der Modernisierung war die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschosdecke. Außerdem wurden energiesparende Fenster eingebaut sowie die Heizungsanlage komplett erneuert, was den Energieverbrauch des Hauses senkt. Zusätzlich profitieren die Bewohner nun durch die Nutzung von Solarenergie und einen verbesserten Brandschutz, der in Form von Brandschutztüren gewährleistet wird.

Mieter-Service



Björn Hahn

Die Mitarbeiter des Mieter-Services kümmern sich um sämtliche Fragen rund um die Wohnungen der WWG. Klemmt ein Rollladen oder gibt es eine Frage zur Abrechnung, so steht das Team den Mietern jederzeit mit Rat und Tat zur Seite oder leitet das Anliegen an die entsprechende Abteilung weiter. Die Zentrale erreicht man unter der Nummer 06441-90120.

Mit dem Umzug in die neuen Geschäftsräume in der Langgasse 45-49 hatten sich auch die Geschäftszeiten geändert. Montags und donnerstags sind wir von 14.00 bis 17.00 Uhr, dienstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr erreichbar. Selbstverständlich kann darüber hinaus auch ein individueller Termin vereinbart werden.

Bei kleineren Reparaturen ist unser Hausmeisterdienst montags bis donnerstags von 7.00 bis 15.30 Uhr und freitags von 7.00 bis 12.30 Uhr unter der Rufnummer 06441-952929 erreichbar. Treten außerhalb dieser Zeiten Notfälle wie zum Beispiel ein Wasserschaden auf, ist montags bis freitags von 15.30 bis 7.00 Uhr der Notdienst der Firma Wild unter der Telefonnummer 06443-810080 erreichbar.

Weitere Informationen zu unseren Angeboten sowie ein Kontaktformular, mit dem Schäden direkt online gemeldet werden können, finden Mieter auf unserer Internetseite, www.wwg-wetzlar.de.





Melanie Cengiz



Thorsten Dickopf



Ulrike Kuhlmann

Unser Service in der Langgasse

Der Umzug in die neuen Geschäftsräume in der Langgasse hat es der WWG ermöglicht, den Mieter-Service in einer noch freundlicheren Atmosphäre als bisher anzubieten. Die gemeinschaftliche Nutzung des Eingangsbereichs mit der

Firma Gimmler sowie durch eine SB-Bank der Volksbank Mittelhessen sorgt für einen erhöhten Kundenkontakt und eine breite Akzeptanz des neuen Standortes. Unser Fazit nach dem ersten Jahr in der Langgasse fällt daher durchweg positiv aus.

Weiterer positiver Nebeneffekt des Umzugs: Durch eine Anpassung unserer Organisationsstrukturen konnten wir die Zusammenarbeit unserer unterschiedlichen Teams noch einmal deutlich verbessern. Die vereinfachte Kommunikation sorgte unter anderem dafür, dass gekündigte Bestandswohnungen noch schneller renoviert und an neue Mieter übergeben werden konnten. Außerdem blieb das Budget für die laufenden Sanierungen im kalkulierten Rahmen.



Personal und Organisation

Die WWG: Starker Partner bei der Ausbildung

Junge Menschen schätzen die Qualität einer Ausbildung bei der WWG. Das zeigt die große und wachsende Zahl von Bewerbern. Aber auch bei anderen Wohnungsunternehmen hat sich herumgesprochen, dass unsere Auszubildenden fachlich fit sind. Zum Beispiel unsere Auszubildenden Lisa Hartmannshenn und Jennifer Kreuter. Nachdem sie im Juni 2012 ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgelegt

hatten, gaben wir ihnen die Möglichkeit, im Rahmen eines befristeten Vertrages bei der WWG erste Erfahrungen im Berufsalltag zu sammeln. Schon wenige Wochen später hatten beide bei anderen Wohnungsgesellschaften eine feste Anstellung. Diese kurze Zeitspanne belegt die Qualität unserer Ausbildung und das Engagement der Auszubildenden. Für ihre weitere berufliche Zukunft wünschen wir den beiden alles Gute.

Zum 1. August 2012 starteten Sabrina Bititelli und Katharina Grau ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WWG. Damit setzt die WWG ihre Entscheidung unverändert fort, immer vier junge Menschen gleichzeitig als Immobilienkaufleute auszubilden.

Um die abwechslungsreiche Tätigkeit eines Immobilienkaufmanns / einer Immobilienkauffrau jungen Menschen näher zu bringen, beteiligte sich die WWG in diesem Jahr erstmals an der Berufsausbildungsmesse der IHK Wetzlar am 6. September in der Werner-von-Siemenschule. Bei den Schülern vor Ort war das Interesse an diesem Beruf groß und die Zahl der Interessenten für die beiden 2013 frei werdenden Ausbildungsstellen zeigt, dass es sich gelohnt hat, an der Messe teilzunehmen.



Unsere kaufmännischen Auszubildenden 2012/2013



Fahrsicherheitstraining für das Werkstatt-Team

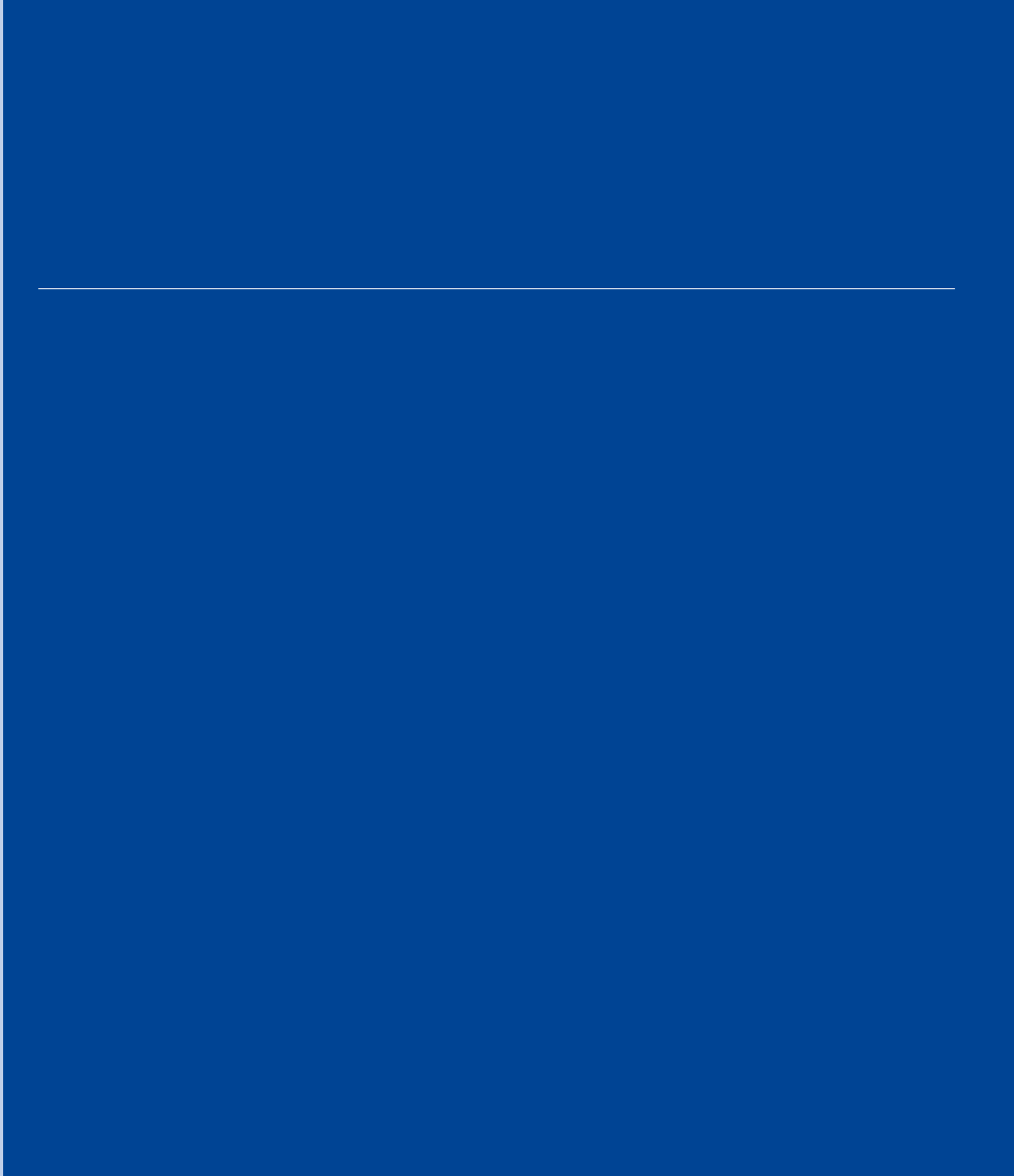
Weil die Mitarbeiter der Werkstatt bei Wind und Wetter unterwegs sind, organisierte die WWG zusammen mit dem ADAC für sie ein Fahrsicherheitstraining. Bestandteil des Trainings am 19. September 2012 war das Bremsen und Ausweichen auf nasser Fahrbahn. Gerade in den Herbst- und Wintermonaten ist es

wichtig, sein Fahrzeug auch bei widrigen Bedingungen sicher zu kontrollieren. Begeistert und konzentriert folgten die Mitarbeiter den Tipps und Ratschlägen der Trainer und reizten die technischen Möglichkeiten der roten WWG-Fahrzeuge einmal komplett aus.

Langjähriges Engagement für die WWG

Alexander Schander, der mehr als zehn Jahre lang im Regiebetrieb der WWG tätig war, hat am 31. Januar 2012 seine Arbeit als Vollzeitkraft beendet. Wir freuen uns, dass er der WWG auch im Ruhestand mit seiner freundlichen Art als geringfügig Beschäftigter erhalten bleibt. In Zukunft kümmert sich Alexander Schander als Hausmeister um die Seniorenwohnanlage in Hermannstein, in der er seit 2011 zusammen mit seiner Frau wohnt.





Bericht des Aufsichtsrates



Im zurückliegenden Jahr mussten wir zu unserem großen Bedauern die Nachricht entgegennehmen, dass unser Aufsichtsratsmitglied, Herr Wolfgang Borchers, nicht mehr lebt. Herr Borchers ist am 29.08.2012 verstorben und hat – nicht nur in unserer Mitte – eine große Lücke hinterlassen. Er war als kompetentes und engagiertes Aufsichtsratsmitglied immer zur Stelle, wenn es um die Belange der WWG ging. Wir sind dankbar für die Zeit, in der er sich für unser Unternehmen eingesetzt hat und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Herr Bernhard Spiller, ehemals leitender Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, war am 12.06.2012 letztmalig in unserem Gremium vertreten, da er altersbedingt seine Tätigkeit bei unserem Gesellschafter beendet hat. Herr Spiller hat in insgesamt 11 Jahren Aufsichtsratsstätigkeit seine umfassende Fachkompetenz als stellvertretender Vorsitzender des Gremiums mit großem Engagement eingebracht und viele positive Impulse für unser Unternehmen gesetzt. Für ihn wurde am 14.12.2012 der amtierende Geschäftsführer der Nassauischen Heim-

stätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, Herr Dirk Schumacher, als neues Aufsichtsratsmitglied eingeführt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres fanden zwei ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates sowie jeweils eine Sitzung der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und des Vergabeausschusses, statt. In den Sitzungen erstattete die Geschäftsführung umfangreich Bericht, unter anderem über die Entwicklung der Gesellschaft und die aktuellen Aktivitäten im Vermietungs-, Sanierungs- und Baubereich. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat anhand von Quartalsberichten zeitnah über bedeutende Geschäftsvorfälle und die Lage der Gesellschaft informiert. Dadurch war der Aufsichtsrat auch im Jahr 2012 wieder im Stande, die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß Gesetz und Satzung sowie in Bezug auf die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung laufend zu überwachen.

Die für das Geschäftsjahr 2012 zum vierten Mal gewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schüllermann und Partner AG aus Dreieich hat ihrem Prüfungsauftrag im Februar und März 2013 entsprochen und den nach HGB erstellten Jah-

resabschluss mit Anhang und Lagebericht geprüft sowie mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht rechtzeitig erhalten, sodass der Aufsichtsrat diesen in seiner Sitzung am 03.07.2013 ausführlich erörtern konnte. Es ergaben sich dabei keine Einwendungen. Wir empfehlen daher der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft Dank und Anerkennung aus.

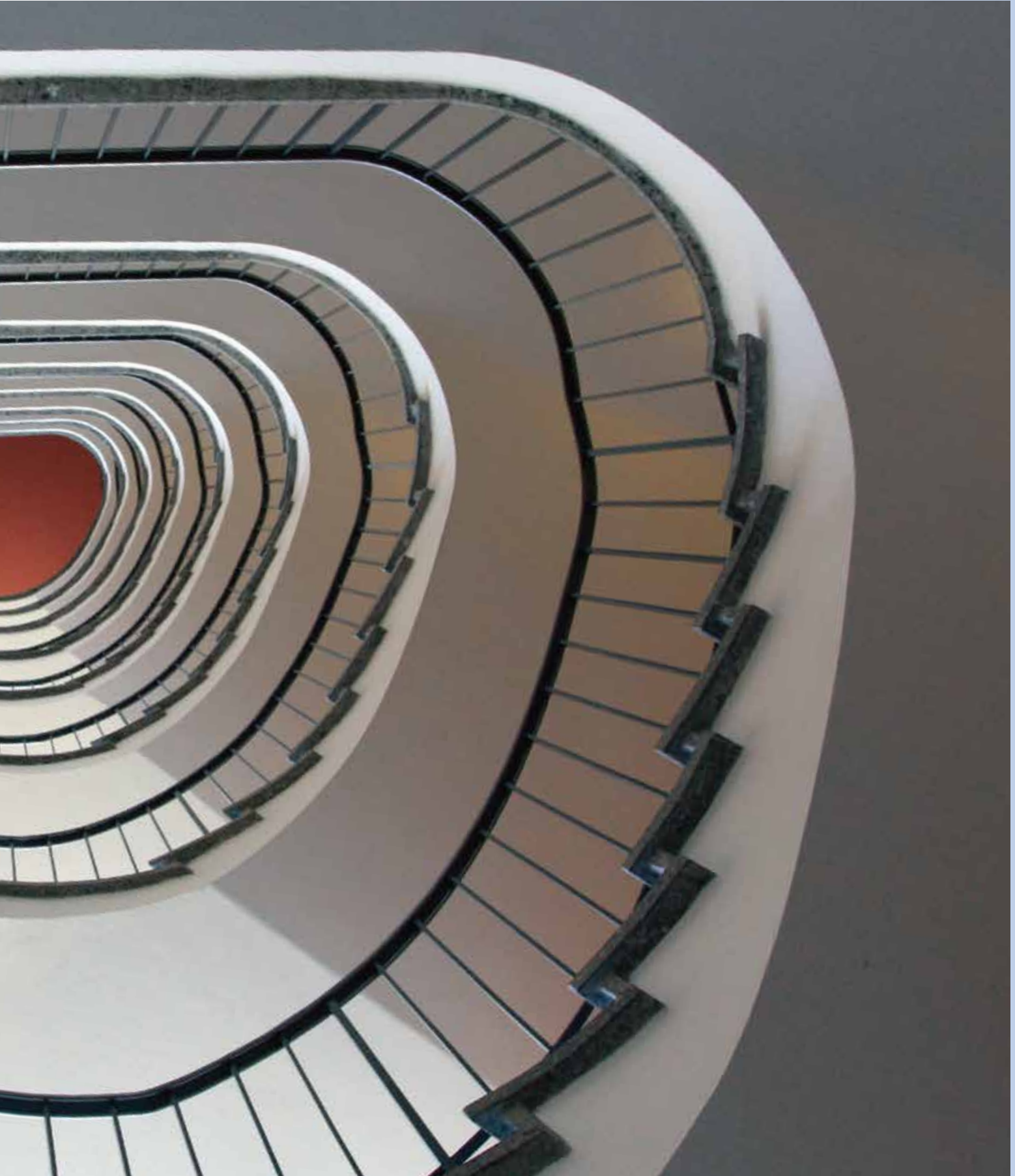
Wetzlar, den 03.07.2013

Wolfram Dette

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wirtschaftliche Lage



Geschäftsverlauf

Ergebnisentwicklung

Nach einigen Jahren mit relativ hohen Bilanzgewinnen, die insbesondere durch hohe Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingetreten sind, haben wir in 2012 mit T€ 786 (Vorjahr: T€ 987) wieder einen Durchschnittswert der Jahre vor diesen Sondereffekten erwirtschaftet. Damit sind wir zufrieden, da dies trotz Erwerb und Umbau des neuen Verwaltungsgebäudes, der uns einige Finanzmittel abverlangt hat, geleistet werden konnte.

Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, resultieren die Umsatzerlöse zum allergrößten Teil aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (Mieteinnahmen). Die Summe aller Umsatzerlöse ist in 2012 zurückgegangen. Die Ursache darin liegt

im starken Rückgang des Aufwandes der Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2011 i. H. v. ca. T€ 306, was sich in 2012 im Rückgang der abgerechneten Umlagekosten widerspiegelt. Obwohl die Nettomieten um T€ 236 anstiegen, führte dies per Saldo zum Rückgang der Gesamtumsatzerlöse. Die Steigerung der Umsatzerlöse im Verwaltungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaften um T€ 20, die durch die Zunahme der verwalteten Einheiten begründet ist, konnte diese Entwicklung lediglich abschwächen.

Ein deutlicher Anstieg ist bei der Veränderung der unfertigen Leistungen zu verzeichnen. Dies ist das Resultat der oben bereits erwähnten Schwankung der Betriebs- und Heizkosten. In 2012 hatten wir hier eine Steigerung um T€ 667. Die aktivierten Eigenleistungen sind mit ca. T€ 116 rückläufig.

Ein nicht unwesentlicher Anstieg betrifft den Aufwand für die Hausbewirtschaftung. Die hier eingetretene Erhöhung um T€ 780 hat zwei Gründe: Einerseits sind die im Folgejahr umzulegenden Betriebs- und Heizkosten um T€ 387 angestiegen. Diese Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an unsere Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Der andere, nahezu identische Anteil an der Steigerung ist in erhöhten Ausgaben im Instandhaltungsbereich begründet und beträgt in 2012 T€ 393.

Durch die in den letzten Jahren permanent ansteigenden Werte unserer Immobilien, was den nachträglichen Herstellungsaufwendungen sowie den Zukäufen geschuldet ist, steigt auch der Anteil der Abschreibungen. Mit T€ 3.202 im Jahre 2012 liegen wir um T€ 198 über dem Vorjahr und gleichzeitig auf einem historischen Höchststand.

Vermögens- und Finanzlage

Die in den letzten Jahren permanent steigende Bilanzsumme hat sich auch in 2012 wieder erhöht und beträgt am Ende des Jahres € 86,3 Mio. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum um € 2,0 Mio. oder 2,37 %.

Hauptgründe für diesen Anstieg sind die zu aktivierenden Baukosten der Formerstraße 80, der Lessingstraße 8 und der Untergasse 47-49. Hinzu kommen Aktivierungskosten für neu geschaffene Balkone, neue Parkplatzanlagen, Kernsaniierung von Wohnungen mit Grundrissveränderungen und Ähnliches. Ebenso

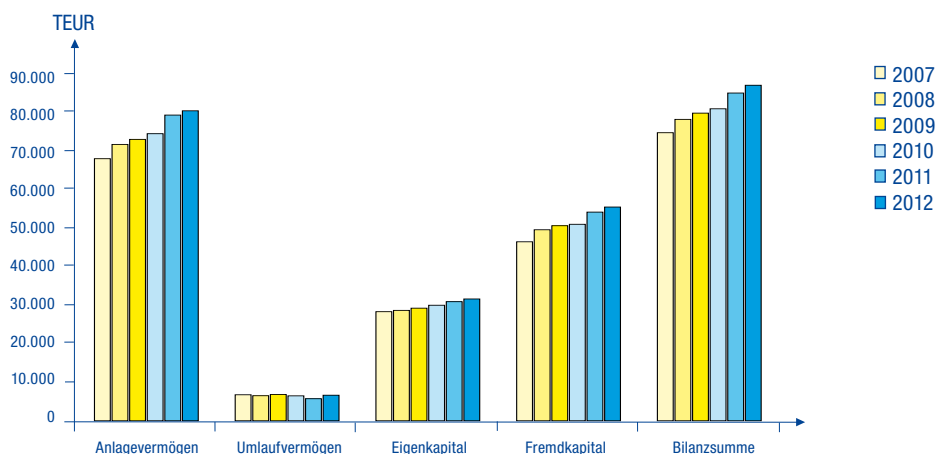
spielen weitere Investitionen für unser Verwaltungsgebäude eine Rolle, die zum Bilanzstichtag des Vorjahres noch nicht getätigt waren.

Die Abschreibungen auf die Wohnanlagen sind ebenfalls steigend, liegen aber erneut deutlich unter den Aktivierungen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft steigt – absolut betrachtet – um ca. € 0,7 Mio. auf € 31,3 Mio. Da ein Großteil der Investitionen mit Fremdkapital finanziert werden musste, führt diese Veränderung bezogen auf das Eigenkapital auf einen relativen Anteil von 36,30 %, was im Vergleich zum Vorjahr (36,33 %) kaum eine Veränderung bedeutet. Nach wie vor liegen wir damit auf einem hohen Niveau.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anlagevermögen	67.406	71.080	72.377	73.837	78.627	79.730
Umlaufvermögen	6.685	6.441	6.750	6.410	5.671	6.568
Eigenkapital	28.056	28.392	28.958	29.712	30.630	31.326
Fremdkapital	46.035	49.129	50.169	50.535	53.668	54.972
Bilanzsumme	74.091	77.521	79.127	80.247	84.298	86.298

Angaben in TEUR



Ausblick

Die WWG ist weiter auf Wachstumskurs und vergisst dabei nicht, die eigenen Bestände auf marktgerechtem Niveau zu halten. Der Erwerb und der Umbau des neuen Verwaltungsgebäudes in der Langgasse haben dem Unternehmen zwar einige Finanzmittel abverlangt. Diese Investitionen lohnen sich jedoch: Wir verfügen nun für lange Jahre über ein funktionelles und ansehnliches Gebäude in guter Lage. Für unsere Mieterinnen und Mieter sind wir nach dem Umzug noch besser erreichbar und auch unsere internen Arbeitsabläufe profitieren von den neuen Geschäftsräumen. Durch die Vollvermietung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Konrad-Adenauer-Promenade und Teilen des Erdgeschosses in der Langgasse konnten wir neue Erlöse generieren, mit denen wir teilweise den Aufwand gegenfinanzieren können.

Die Übernahme und Modernisierung der Immobilie der Altenzentrum Wetzlar gemeinnützige GmbH in der Pariser Gasse 3 wird in den Jahren 2013 und 2014 das größte Einzelprojekt sein. Die Immobilie wurde mit Wirkung ab 1. Januar 2013 durch Bestellung eines Erbbaurechtes auf die WWG übertragen und an das Altenzentrum Wetzlar gemeinnützige GmbH für einen Zeitraum von 25 Jahren vermietet.

Grundsätzlich befindet sich die Gesellschaft weiterhin in der positiven Entwicklung der Vorjahre. Die Bestandspflege und die Arbeiten an der Modernisierung des Bestandes haben sich in 2012 wieder leicht erhöht und sich damit wieder dem Niveau der Jahre vor dem Umzug in das neue Verwaltungsgebäude angenähert.

Wir werden weiterhin unsere Bestände auf hohem Niveau instand halten und darüber hinaus mit neuen Projekten das Gesamtportfolio verjüngen. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel werden teilweise selbst erwirtschaftet und – wenn nötig – durch Fremdkapitalmittel aufgestockt.

Die im Sommer 2012 vorgenommenen Mieterhöhungen von ungebundenen Wohnungen werden erst im Jahr 2013 voll zur Geltung kommen und dadurch das Sollmietenniveau erhöhen. Die Bestandserweiterungen durch Zukäufe und Neubauten werden zusätzlich zu einer spürbaren Erhöhung der Gesamtmieteinnahmen führen.

Die künftige Entwicklung der Gesellschaft sehen wir in der guten Kontinuität der Vorjahre und gehen davon aus, dass weiterhin ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann.

Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

	2012 EUR	2011 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	42.243,02	46.879,02
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	72.847.740,59	72.483.481,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.815.239,54	3.500.166,54
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.308.246,26	1.452.339,28
Anlagen im Bau	1.643.853,15	1.019.985,58
Geleistete Anzahlungen	0,00	52.025,32
	<u>79.631.935,54</u>	<u>78.524.854,28</u>
FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	<u>55.418,39</u>	<u>55.418,39</u>
UMLAUFVERMÖGEN		
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.055.825,21	4.692.154,12
Andere Vorräte	281.101,75	280.247,71
	<u>5.382.131,75</u>	<u>5.017.606,62</u>
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	73.531,22	68.497,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.228,18	1.955,30
Sonstige Vermögensgegenstände	130.591,39	576.428,17
	<u>205.350,79</u>	<u>646.880,82</u>
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	978.727,19	4.302,04
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.463,28	2.238,58
BILANZSUMME	<u>86.298.269,96</u>	<u>84.298.179,75</u>

Bilanz zum 31.12.2012

Passiva

	2012 EUR	2011 EUR
EIGENKAPITAL		
GEZEICHNETES KAPITAL		
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>
GEWINNRÜCKLAGEN		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200.000,00	2.110.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	11.708.153,26	10.900.236,59
	<u>26.061.561,28</u>	<u>25.163.644,61</u>
BILANZGEWINN	785.764,40	987.076,67
EIGENKAPITAL INSGESAMT	<u>31.326.325,68</u>	<u>30.629.721,28</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellung für Pensionen	85.545,00	94.449,00
Steuerrückstellung	243.016,85	243.016,85
Sonstige Rückstellungen	494.984,66	506.824,79
	<u>823.546,51</u>	<u>844.290,64</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.993.354,30	35.113.544,80
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.650,98	311.775,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.957,47	32.496,86
Erhaltene Anzahlungen	5.293.601,28	5.441.051,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.152.758,20	2.109.197,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	617.642,92	439.469,12
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.839.934,55	9.147.092,87
Sonstige Verbindlichkeiten	77.955,53	80.331,11
davon aus Steuern: 39.013,25		
(im Vorjahr: 19.363,47)		
davon im Rahmen der sozialen		
Sicherheit: 26.125,56		
(im Vorjahr: 57.857,23)		
	<u>54.008.855,23</u>	<u>52.674.959,25</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Vorausgezahlte Mieten	139.542,54	149.208,58
BILANZSUMME	<u>86.298.269,96</u>	<u>84.298.179,75</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2012 EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.438.747,71	15.513.891,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	84.567,71	64.233,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.000,29	3.704,36
	<u>15.528.315,71</u>	<u>15.581.829,05</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	363.671,09	-303.432,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	367.147,82	483.265,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	270.891,53	483.086,95
	<u>16.530.026,15</u>	<u>16.244.748,90</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.818.575,93	8.038.196,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	758,93	1.607,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.298,32	5.366,68
ROHERGEBNIS	<u>7.707.392,97</u>	<u>8.199.578,54</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.729.334,87	1.815.292,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 129.435,41 (im Vorjahr: EUR 137.863,74)	467.154,51	501.827,35
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.202.002,60	3.003.838,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	742.227,20	1.102.249,35
9. Erträge aus Beteiligungen	2.224,24	2.224,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.955,69	16.801,52
	<u>1.580.853,72</u>	<u>1.795.396,70</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	648.113,64	605.673,68
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>932.740,08</u>	<u>1.189.723,02</u>
13. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,01
16. Sonstige Steuern	-24.029,33	11.641,34
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>875.764,40</u>	<u>1.097.076,67</u>
17. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	90.000,00	110.000,00
BILANZGEWINN	<u>785.764,40</u>	<u>987.076,67</u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 anhaltende 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 der Werkstatt 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 Restnutzungsdauerunter 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 Restnutzungsdauerunter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdauerunter 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 5,04 % 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 31.12.2012 je nach Restlaufzeit 3,69 % (1 Jahr) bis 4,74 % (10 Jahre). Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 264.120,90) 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 31.12.2012

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK)	Zugänge (+)	Abgänge AHK (ursprüngl.)	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2012	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE	90.464,71	11.164,58	0,00	0,00	59.386,27	42.243,02	46.879,02	15.800,58
Zwischensummen	90.464,71	11.164,58	0,00	0,00	59.386,27	42.243,02	46.879,02	15.800,58
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	139.612.814,37	1.566.004,18	116.098,93	1.631.828,68	69.846.807,71	72.847.740,59	72.483.481,56	2.753.224,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.420.124,31	49.502,34	0,00	411.904,63	1.066.291,74	3.815.239,54	3.500.166,54	146.333,97
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.856,00	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.455.201,80	165.846,19	223.890,25	0,00	1.088.911,48	1.308.246,26	1.452.339,28	286.643,19
Anlagen im Bau	1.019.985,58	2.615.575,56	0,00	-1.991.707,99	0,00	1.643.853,15	1.019.985,58	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	52.025,32	0,00	0,00	-52.025,32	0,00	0,00	52.025,32	0,00
Zwischensummen	147.577.007,38	4.396.928,27	339.989,18	0,00	72.002.010,93	79.631.935,54	78.524.854,28	3.186.202,02
FINANZANLAGEN								
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
GESAMTSUMMEN	147.722.890,48	4.408.092,85	339.989,18	0,00	72.061.397,20	79.729.596,95	78.627.151,69	3.202.002,60

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 € 432.128,26 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

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

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
	EUR	EUR
	(Vorjahr)	(Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	73.531,22 (68.497,35)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.228,18 (1.955,30)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	130.591,39 (576.428,17)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2012 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.110.000,00	90.000,00 JÜ	2.200.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn-Rücklagen	10.900.236,59	807.916,67 GV	11.708.153,26
	<u>25.163.644,61</u>	<u>897.916,67</u>	<u>26.061.561,28</u>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2011 von € 807.916,67 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 12.06.2012.

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. € 10.601,02 eine Auflösung i. H. v. € 2.885,00 sowie ein Zinsaufwand i. H. v. € 4.582,02.

Sonstige Rückstellungen

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

	Stand: 31.12.2011	Verbrauch	Auflösung	Zinsaufwand	Zuführung	31.12.2012
Nicht genommener Urlaub	59.644,54	59.644,54	0,00	0,00	70.611,48	70.611,48
Überstunden	36.722,86	36.722,86	0,00	0,00	33.108,05	33.108,05
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	12.566,10	1.625,00	0,00	690,82	1.839,73	13.471,65
Wertguthaben für Altersteilzeit	10.976,10	10.781,72	194,38	0,00	0,00	0,00
Leistungsorientierte Zahlungen nach § 18 TVöD	66.475,48	40.585,56	0,00	0,00	24.704,05	50.593,97
Prüfungsgebühren	22.788,50	22.788,50	0,00	0,00	23.014,60	23.014,60
Interne Jahresabschlusskosten	12.500,00	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
Archivierungskosten	70.151,21	14.478,00	0,00	3.146,33	11.654,37	70.473,91
Steuerberatungskosten	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	8.211,00	8.211,00
Betriebskosten	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00	205.000,00	205.000,00
	<u>506.824,79</u>	<u>414.126,18</u>	<u>194,38</u>	<u>3.837,15</u>	<u>398.643,28</u>	<u>494.984,66</u>

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2012

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	36.993.354,30	1.287.734,89	4.944.954,47	30.760.664,94
	(35.113.544,80)	(1.037.128,55)	(4.128.960,59)	(29.947.455,66)
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (*)	5.650,98	5.650,98	0,00	0,00
	(311.775,54)	(311.775,54)	(0,00)	(0,00)
gegenüber anderen Kreditgebern	27.957,47	792,50	3.170,00	23.994,97
	(32.496,86)	(1.019,87)	(3.846,74)	(27.630,25)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.293.601,28	5.293.601,28	0,00	0,00
	(5.441.051,90)	(5.441.051,90)	(0,00)	(0,00)
aus Vermietung	2.152.758,20	80.742,51	0,00	2.072.015,69
	(2.109.197,05)	(78.584,77)	(0,00)	(2.030.612,28)
aus Lieferungen und Leistungen	617.642,92	615.085,93	2.556,99	0,00
	(439.469,12)	(436.912,13)	(2.556,99)	(0,00)
gegenüber Gesellschaftern (**)	8.839.934,55	194.056,53	688.174,44	7.957.703,58
	(9.147.092,87)	(199.263,74)	(757.407,50)	(8.190.421,63)
sonstige Verbindlichkeiten	77.955,53	77.955,53	0,00	0,00
	(80.331,11)	(80.331,11)	(0,00)	(0,00)
davon aus Steuern: EUR 39.013,25 (im Vorjahr: EUR 19.363,47)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 26.125,56 (im Vorjahr: EUR 57.857,23)	54.008.855,23	7.555.620,15	5.638.855,90	40.814.379,18
	<u>(52.674.959,25)</u>	<u>(7.586.067,61)</u>	<u>(4.892.771,82)</u>	<u>(40.196.119,82)</u>

Abgesichert sind:

	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.016.902,72	33.309.315,38
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.894.130,19	2.042.152,18
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.072.015,69	2.030.612,28
mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten	110.278,86	73.852,78
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.957,47	32.496,86
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	296,56
	39.121.284,93	37.488.726,04

(*) 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 € 785.764,40 eine Dividende von € 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von € 606.604,40 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	8.746,73
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	26.630,05
Teilschulderlasse aus KfW-CO ₂ -Sanierungsdarlehen	101.400,00
AUFWENDUNGEN	
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	8.419,17

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von € 2.072.015,69 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 ca. T€ 4.213.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. T€ 161.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf € 23.014,60 gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2012 sind durchschnittlich 48 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2012	Vorjahr
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	20*	21*
gewerbliche Arbeitnehmer	23	24
Auszubildende	5	5
geringfügig Beschäftigte	5	9
	<u>54</u>	<u>60</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

Manfred Wagner
Bürgermeister, stellv. Vorsitzender

Bernhard Spiller
Leitender Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, stellv. Vorsitzender (bis 12.06.2012)

Dirk Schumacher
Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (ab 14.12.2012)

Wolfgang Borchers
Stadtrat (bis 29.08.2012)

Ruthild Janzen
Stadträtin

Sigrid Kornmann
Stadträtin

Harald Semler
Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 1.875,00.

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
	4.800.000,00	100,00

Wetzlar, den 28. März 2013



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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

und durch den Lagebericht 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, 3. April 2013

*Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dipl.-Kfm. Thomas Geck
Wirtschaftsprüfer*

*Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer*

Sanierung des Altenzentrums Wetzlar

In einer sicheren und behaglichen Umgebung alt zu werden, wünschen sich viele Menschen. Ebenso wichtig ist den meisten, dabei nicht den Kontakt zu ihren Mitmenschen zu verlieren. Seit der Gründung im Jahr 1976 bietet das Altenzentrum Wetzlar seinen Bewohnern deshalb eine persönliche Betreuung in familiärer Atmosphäre.

Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages hat die WWG das Altenzentrum in der Pariser Gasse zum 1. Januar 2013 von der Stadt Wetzlar übernommen. Nachdem einzelne Bereiche des Hauses, wie beispielsweise die Badezimmer der Bewohner und ein neues Blockheizkraftwerk, bereits in den vergangenen zehn Jahren modernisiert worden sind, wird

nun in zwei großen Bauabschnitten 2013 und 2014 die Sanierung fortgeführt.

Die von der WWG geplanten Sanierungen in den kommenden beiden Jahren konzentrieren sich hauptsächlich auf die Außenfassade des Gebäudes sowie die Fenster und Balkone der Zimmer. Mit den bisherigen und künftigen Umbauten ist das Altenzentrum mit seinen 149 Plätzen gut für die Zukunft gerüstet und bietet seinen Bewohnern auch weiterhin eine Versorgung auf hohem und zeitgemäßem Niveau in attraktiver Innenstadtlage.



Impressum

Titelseite:

Rohbau Taunusstraße 5 – 7

Fotos:

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

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 06441-90120
Fax 06441-901212
www.wwg-wetzlar.de

