

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2013



Stand 31.12.2013

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	92.313
Anlagevermögen	85.972
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	26.738
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	16.587
davon: Miet- und Pächterlöse	16.493
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	539
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	2.858 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	28 Einheiten
Garagen	584 Einheiten
Abstellplätze	968 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter	57
davon	
- Verwaltung	21
- Auszubildende	4
- Werkstatt	25
- geringfügig Beschäftigte	7

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

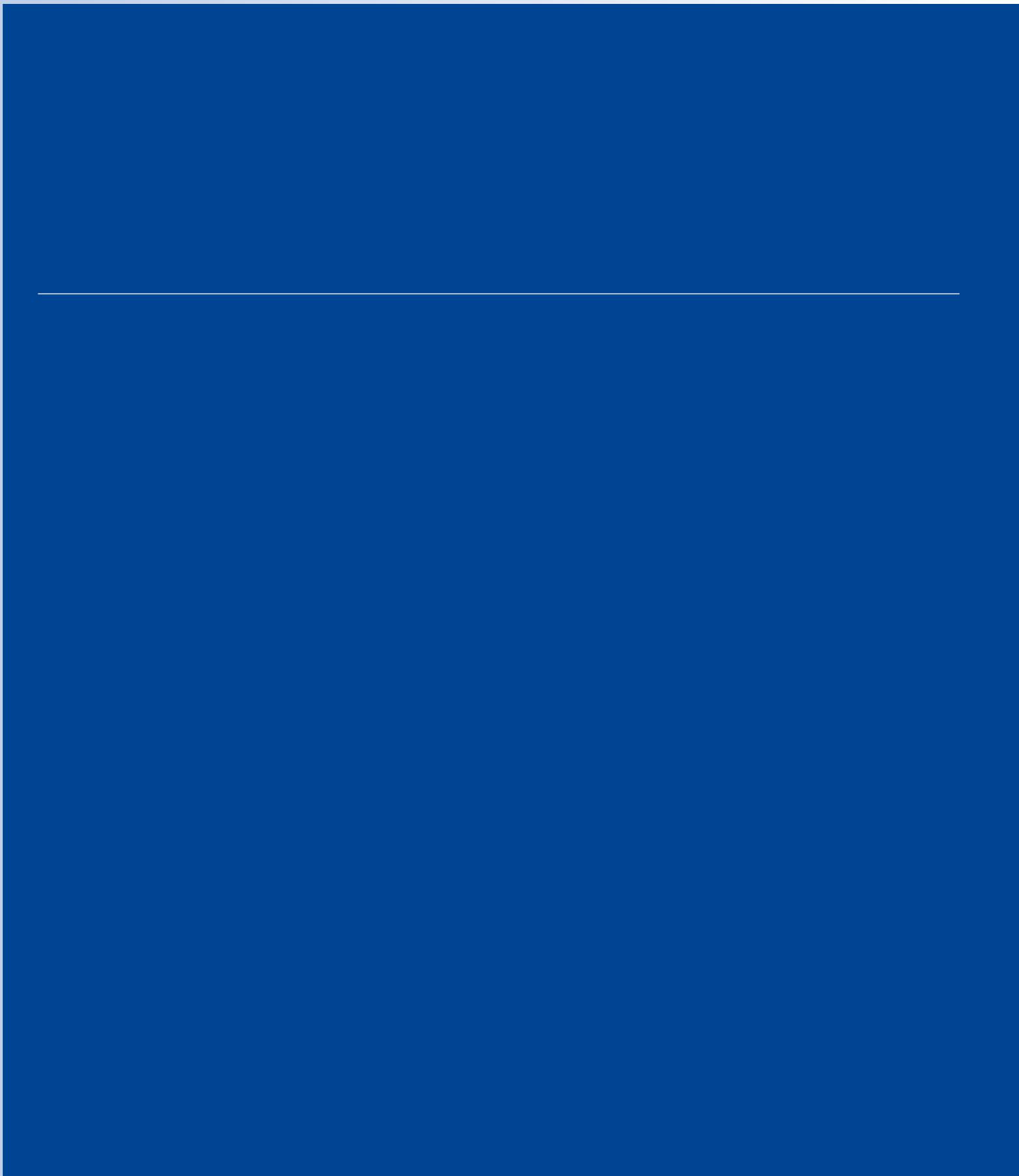
Geschäftsbericht 2013





Inhalt

Das Geschäftsjahr	06
Vorwort der Geschäftsführung	
Bericht der Gesellschaft	08
Unser neues Zuhause	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 31.12.2013 – Aktiva	32
Bilanz zum 31.12.2013 – Passiva	33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	44
Vorschau	46



Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung



Liebe Leserinnen und Leser, jedes Jahr hat seine Schlagworte. Im Jahr 2013 war es die „GroKo“, also die Große Koalition. Aber auch in der Wohnungswirtschaft gab es ein neues Schlagwort: Die Mietpreisbremse war in aller Munde. Von den Befürwortern als Lösung in die Diskussion um zu hohe Mietpreise in Ballungsräumen eingebracht, von den Gegnern abgelehnt, weil durch sie Rückgänge bei den Investitionen befürchtet werden. Welche Veränderungen die Einführung der Mietpreisbremse nun tatsächlich mit sich bringen wird, werden wir erst in der Betrachtung der Auswirkungen in den nächsten Jahren beurteilen können. Positiv ist aber auf alle Fälle zu sehen, dass durch die Diskussion das Thema Wohnen wieder zu einem zentralen Aspekt in der politischen Willensbildung geworden ist.

Die demographische Entwicklung in unserer Bevölkerung beschäftigt neben der Sozial- und Gesundheitspolitik auch immer mehr die Wohnungspolitik. Eine stets wiederkehrende Überschrift in einschlägigen Veranstaltungen ist „bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen“. Die Auseinandersetzung mit diesem Thema zeigt, dass die Verfügung über preisgünstigen Wohnraum längst nicht mehr nur ein Problem für einkommens-

schwache Familien oder Alleinerziehende ist, sondern auch den wachsenden Anteil von älteren Menschen betrifft. Demzufolge ist auch die Wohnungswirtschaft aufgefordert, ihr Angebot an die sich verändernden gesellschaftlichen Entwicklungen anzupassen. Da Immobilien jedoch nicht so einfach von heute auf morgen umgebaut oder neu errichtet werden können, ist dies ein langfristiges Projekt, welches nur mit der notwendigen Nachhaltigkeit erfolgreich bewältigt werden kann.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft stellt sich diesen Herausforderungen. Außer ihren umfangreichen Aktivitäten in den Bereichen Sanierung und Modernisierung vergrößert sie deshalb auch ständig die bestehenden Wohnangebote. In diesem Geschäftsbericht können Sie sich, liebe Leserinnen und Leser, ein gutes Bild über unsere Aktivitäten machen.

Als kommunal geprägtes Unternehmen ist das Wirken in der Region und in Wetzlar von entscheidender Bedeutung. Gemeinsam mit unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, werden Konzeptionen abgesprochen und entwickelt, um durch das Zusammenwirken zwischen der Kommune und dem Unternehmen den Bürgerinnen und Bür-

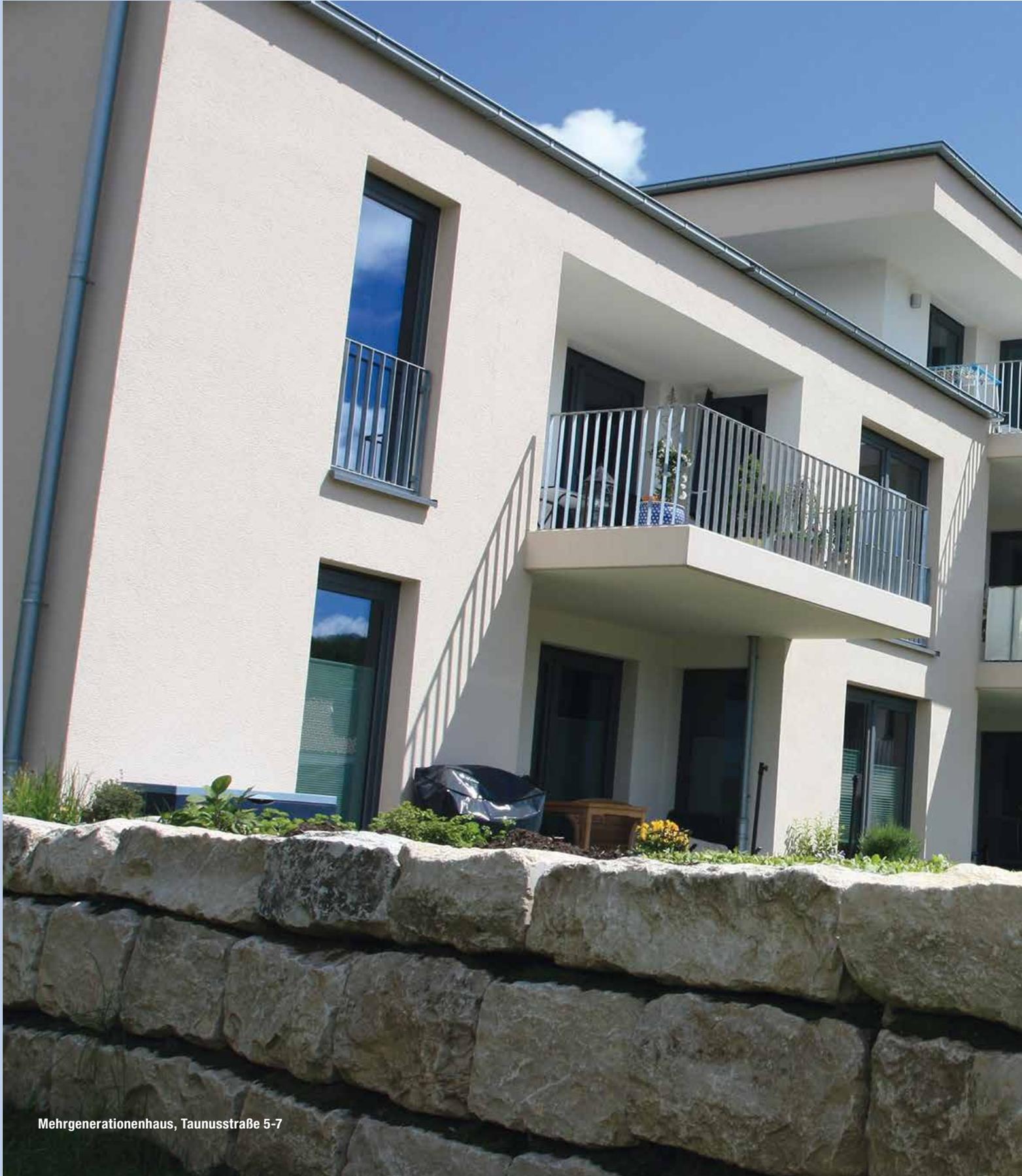
gern unserer Stadt auch weiterhin ein preisgünstiges Wohnen mit hohem Qualitätsstandard zu ermöglichen. Mit der Sanierung des Wohnhauses Altenberger Straße 65 (siehe Vorschau 2014) werden wir diese gute Zusammenarbeit auch in der Zukunft fortführen.

Dies alles ist jedoch nur möglich, wenn sich ein Unternehmen wie die WWG auf eine motivierte und engagierte Belegschaft stützen und verlassen kann. Sie ist das Fundament für unsere Projekte und letztlich ausschlaggebend für das Ergebnis und den Erfolg. Daher gilt an dieser Stelle ein besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WWG für ihren Einsatz und die gemeinsam erfolgreich geleistete Arbeit.

Viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes 2013 wünscht Ihnen

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer



Mehrgenerationenhaus, Taunusstraße 5-7

Bericht der Gesellschaft



Unser neues Zuhause



Ein Projekt mit Zukunft: Mehrgenerationen- Wohnen in Wetzlar

„Gott, du stellst meine Füße auf weiten Raum“. Was dieses Bibelzitat mit den Herausforderungen einer immer älter werdenden Gesellschaft zu tun hat, zeigt sich derzeit in Wetzlar. Dort hat die WWG gemeinsam mit dem Verein WeiterRaum e. V. das erste Mehrgenerationen-Wohnprojekt der Region verwirklicht. Für den Neubau der beiden Gebäude in der Taunusstraße 5-7 investierte die WWG bis zum Jahr 2013 rund 3,2 Millionen Euro. Die 19 Wohnungen

sind zwischen 30 und 115 Quadratmeter groß und erfüllen die modernsten Standards eines Niedrig-Energiehauses. Gleichzeitig wurde auf eine barrierearme Gestaltung Rücksicht genommen. So bieten die Wohnräume auch für die älteren Mieter ein angenehmes und sicheres Zuhause.

Seit einem Jahr leben die dreißig Bewohner (und zwei Katzen) nun schon in der Taunusstraße. Grund genug für Volker Bednarz, 1. Vorsitzender des Vereins

WeiterRaum e. V., ein erstes Zwischenfazit zu ziehen. Im Interview mit der Redaktion berichtet er von der Entstehung des Projekts und seinen Eindrücken aus dem Alltag.

Herr Bednarz, im Juni 2013 sind die ersten Bewohner in die beiden Häuser in der Taunusstraße gezogen. Haben sich Ihre Erwartungen bisher erfüllt?

„Nein – es ist sogar noch besser als gedacht! (lacht) Es ist wirklich ein schönes Gefühl, in unserem neuen Zuhause angekommen zu sein. Der Austausch untereinander ist sehr angenehm, wir laden uns gegenseitig öfter einmal zum Essen ein, dafür haben wir einen groß-





zügigen Gemeinschaftsraum eingerichtet. Auch bei Krankheiten einzelner Bewohner hat die nachbarschaftliche Hilfe schon sehr gut funktioniert, man unterstützt sich, macht Besorgungen, kümmert sich um den Haushalt. Es ist so schön geworden, wie wir es uns erhofft hatten.“

Im März 2008 fand das erste Treffen mit Gleichgesinnten statt. Wie kamen Sie auf die Idee, ein Mehrgenerationen-Projekt ins Leben zu rufen?

„Der Auslöser für uns war ein Fernsehbericht über Henning Scherf, den ehemaligen Bremer Bürgermeister, der zusammen mit seiner Frau und zwei weite-

ren Paaren in eine Hausgemeinschaft gezogen war. Tenor des Berichts war, dass in der Gemeinschaft die Vorteile der früheren Großfamilie, die gegenseitige Unterstützung und der Austausch von jüngeren und älteren Menschen, wieder aktiv gelebt würden. Ich fand das Thema unheimlich spannend, und auch in Gesprächen mit Freunden und

Bekannten bin ich auf durchweg positives Feedback gestoßen. Ende 2008 haben wir dann mit den ersten Interessenten den Verein gegründet und begonnen, Ideen für die Umsetzung und die Finanzierung zu sammeln. Unser Leitspruch wurde ein Vers aus Psalm 31: ‚Gott, du stellst meine Füße auf weiten Raum‘. Das stimmte so gut mit unseren Erwartungen an das gemeinsame Wohnen überein, dass wir auch unseren Verein so genannt haben.“





Konkret wurde es mit der Planung dann ...

„... im Februar 2009. Da erhielt ich einen Anruf des damals neuen Geschäftsführers der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, Herrn Seipp. Er hatte von unserem Projekt gehört, fand die Idee interessant, und wollte sich gerne mit uns treffen. Daraus ist eine intensive Zusammenarbeit geworden, der wir die Umsetzung unseres Projekts verdanken.“

Wie sahen die folgenden Schritte aus?

„Im August 2009 haben sich alle Vereinsmitglieder mit der WWG und dem Architekten getroffen. Wir hatten bestimmte Vorstellungen, und im Gespräch konnten wir, ganz fair und auf Augenhöhe, gemeinsam klären, was geht und was nicht. Danach begannen die Planungen, bei denen wir weiterhin eng mit einbezogen waren. Im Frühjahr 2011 starteten die Abrissarbeiten der alten Gebäude auf dem Grundstück. Im Mai lud die WWG uns und unsere zu-

künftigen Nachbarn zu einem ersten Kennenlernen ein. Nach der Vorstellung unseres Projekts wurden wir in der Tausenstraße herzlich willkommen geheißen, was uns sehr gefreut hat. Im Sommer 2012 feierten wir gemeinsam mit der WWG die Grundsteinlegung, das Richtfest folgte im Oktober. Im Juli 2013 war es dann soweit, und wir konnten unser neues Zuhause beziehen.“

Ist Ihre Form des Wohnens also die Zukunft?

„Ich denke, das muss jeder für sich selbst entscheiden. Wir sind sehr glücklich damit, weil wir von Anfang an genau dar-





auf hingearbeitet haben. Nach den persönlichen Erfahrungen im Eigenheim, und mit einer Mutter, die weit entfernt und alleine wohnt, wollten wir für uns selbst eine andere Art des Wohnens im Alter schaffen. Das Gefühl, sich in die Gemeinschaft einbringen zu können, ist für uns sehr wichtig. Dass das von den jüngeren Bewohnern geschätzt und in Anspruch genommen wird, macht es für uns umso schöner.“

2008 begannen Sie mit den Überlegungen, heute wohnen Sie in Ihrem neuen Zuhause. Ihr abschließendes Fazit, wie waren die vergangenen Jahre?

„Phasenweise durchaus anstrengend, aber das ist bei solch einem Projekt ganz natürlich. Der Gedanke war für uns alle neu, dann formten sich die ersten Ideen, und mussten immer wieder auch gemeinsam diskutiert werden. Was uns dabei sehr geholfen hat, war die Offenheit und der Austausch mit der WWG. Wir kennen Projekte in anderen Städten, da

gestaltete sich die Suche nach einem passenden Investor wesentlich schwieriger. Mit der WWG als starkem und erfahrenem Partner an unserer Seite hatten wir wirklich Glück. Jetzt freuen wir uns auf die kommenden Jahre in der Taunusstraße.“

Mehr Informationen zum Mehrgenerationen-Wohnen in Wetzlar und zum Verein WeiterRaum e. V. gibt es im Internet: www.weiterrraum.de.



Bauprojekte



Pestalozzistraße 1

Modernisierung der Lessingstraße 8

In den Jahren 2012 und 2013 hatte die WWG das Haus in der Lessingstraße umfassend modernisiert. Dabei wurde unter anderem das Erdgeschoss in eine Tagespflegeeinrichtung umgewandelt. Dies geschah in enger Abstimmung mit dem neuen Mieter, der Arbeiterwohlfahrt des Lahn-Dill-Kreises. Das „Tagespflegeheim

Wetzlar“ ist inzwischen in Betrieb. Ältere Menschen oder ihre Angehörigen können sich auf der AWO-Internetseite über die Angebote informieren: www.awo-lahn-dill.de. Abschließend erweiterte die WWG die Parkflächen und gestaltete außerdem den Zugang zum Gebäude neu.

Waldgirmes: Energetische Modernisierung der Pestalozzistraße 1

Die WWG nutzte auch das Jahr 2013 für größere energetische Sanierungen ihres Bestandes, so beispielsweise in der Pestalozzistraße 1 in Lahnau-Waldgirmes. Das neun Wohnungen umfassende Haus erhielt im Laufe des Jahres ein neues Dach sowie eine gedämmte Fassade. Außerdem installierte die WWG mehrere Solarthermiemodule. Diese fangen die Sonnenenergie mit Hilfe von Kollektoren ein und stellen sie den Bewohnern als Wär-



Lessingstraße 8





Hasenpfad 1-7

me zum Heizen und Duschen bereit. Ebenfalls Teil der Großmodernisierung: Neue Balkone aus Aluminium. Zurzeit erweitert die WWG noch das bestehende Stellplatzangebot für die Bewohner und schließt letzte Arbeiten an der Außenanlage ab.

Clevere Wohnraumlüftung schont die Umwelt

Ebenfalls umfangreiche Arbeiten fanden 2013 in den Liegenschaften im Hasenpfad 1-7 in Wetzlar statt. Neben der Erneuerung von Wegen und Stellplätzen für die Bewohner sanierte die WWG auch sämtliche Balkone. Um den Energiebedarf des Gebäudes zu senken und damit Umwelt wie Portemonnaie der Mieter zu

schonen, startete die WWG 2013 den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Durch diese besondere Technik kann der Primärenergiebedarf pro Jahr um rund 19 Prozent gesenkt werden. Der Einbau dieser dezentralen Anlagen wird in den Wohnungen schrittweise umgesetzt.



Völpertshäuser Straße 6



Hans-Sachs-Straße 9-13

Modernisierung und Instandhaltung

Es gibt viele Faktoren, die dazu beitragen, dass wir uns in unserer Wohnung „zu Hause“ fühlen. Die eigenen Möbel, Bilder, Vorhänge und vieles mehr verleihen den vier Wänden um uns herum ihre besondere Atmosphäre und sorgen dafür, dass wir gern nach Hause kommen. Auch ein guter Draht zu den Nachbarn gehört selbstverständlich dazu. Das Gefühl, sich aufeinander verlassen zu können und, beispielsweise bei Urlauben oder längeren Reisen, die Blumen zu gießen und nach dem Rechten zu sehen, kann für entspannte Ferien sorgen.

Selbstverständlich spielen auch die Ausstattung und der Zustand der Wohnung eine wichtige Rolle. Damit sich die Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen und der Bestand gleichzeitig seinen Wert behält, hat die WWG auch im Jahr 2013 wieder umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Bis zum Jahresende 2013 wurden rund 500 Wohnungen modernisiert und instand gehalten. Die WWG hat dafür 6,4 Millionen Euro investiert, dies entspricht 81 Prozent des Jahresbudgets.

Auch das Wohnumfeld entscheidet mit darüber, ob wir uns in unserem Zuhause wohlfühlen. 2013 hat die Gesellschaft deshalb auch viele Treppenhäuser neu gestrichen, Sprechanlagen eingebaut, Haustüren und Briefkastenanlagen ausgetauscht und Wohnungseingangstüren hinsichtlich Rauch- und Schallschutz modernisiert. Die gute Koordination zwischen den Teams der WWG macht es möglich, bei der Bestandspflege auch auf die Wünsche der Mieter einzugehen. Besonders in Absprache mit den älteren Mieterinnen und Mietern wurden so





auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder zahlreiche Bäder modernisiert. Insgesamt betrug das Investitionsvolumen für die Voll-, Teil- und Badsanierungen 2013 rund 1,8 Millionen Euro.

Frische Farben für die Fassaden

Die Sanierung in die Jahre gekommener Fassaden ist ebenfalls eine wichtige Aufgabe der WWG. Neben den Vertragsfirmen waren dabei auch die drei Maler der Gesellschaft sehr aktiv. In den Liegenschaften in der Steubenstraße 15a-17 und Siechhofstraße 29 beispielsweise erhielten die Fassaden einen neuen Anstrich. Darüber hinaus wurden auch in der Weißadlergasse 9, der Hans-Sachs-Straße 15-17, 19-21 und 23-25 sowie in der Silberstraße 5-7, der Uhlandstraße 2-4, dem Hüttenweg 1-1a und der Georg-Lauber-Straße 9 die Fassaden neu gestrichen.

Sauberes Trinkwasser in allen Liegenschaften

Die gesetzlich vorgeschriebene Untersuchung des Trinkwassers hat ergeben: In keiner der WWG-Liegenschaften gab es Beanstandungen der Wasserqualität, das Trinkwasser kann ohne Bedenken verwendet werden. Im Rahmen der neuen Trinkwasserverordnung waren sämtliche Anlagen aufgenommen und dem Gesundheitsamt gemeldet worden. Durch den Einbau spezieller Ventile kann das Trinkwasser regelmäßig auf Legionellen (Bakterien) untersucht werden.

Das Ergebnis nach der Beprobung im ersten Quartal 2013: Alle WWG-Liegenschaften weisen ein Probenergebnis von 0,00 KBE/100 ml aus und erfüllen damit die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte. Die Maßzahl KBE steht dabei für „kolonienbildende Einheiten“ pro 100 ml untersuchtem Trinkwasser.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die WWG außerdem unter anderem folgende Modernisierungen und Instandhaltungen vorgenommen:

- Hasenpfad 12-14 und An der Landhege 6-8: Erneuerung der Gasleitungen für die Etagenheizungen sowie der elektrischen Wohnungsanschlüsse
- Westend, Im Winkel 1-11: Anlegen neuer Zufahrten für den zweiten Rettungsweg, Schaffung zusätzlicher Garagen- und Stellplätze
- Schwalbengraben 122-126: Neueindeckung der Dächer und Dämmung der obersten Geschossdecken
- Sanierung der Gaststätte im Kornmarkt 2, Neueröffnung als „La Piazza“ im Februar 2013
- Rauchmeldereinbau bei 800 Wohnungen bis Ende 2013, alle weiteren Wohnungen folgten im Frühjahr 2014
- Prüfung der Kanalgrundleitungen und Behebung kleinerer Schäden
- Abschluss der Heizungsmodernisierung bei 16 Anlagen. Einsparpotenzial pro Liegenschaft von bis zu 20 Prozent Energie und CO₂-Emissionen

Werkstatt



Auch bei der besten Instandhaltung kann es einmal passieren, dass die Einrichtung zu Bruch geht oder technische Geräte, die zur Ausstattung der Wohnung gehören, defekt sind. In diesen Fällen kümmern sich das Hausmeister- und das Maler-Team der WWG zuverlässig und schnell um die Behebung der Schäden. Vom klemmenden Rollladen über den Austausch von Waschbecken oder Toiletten bis hin zum Anstrich von Treppenhäusern und Fassaden reicht dabei das Einsatzgebiet.

Ebenfalls wichtiger Teil ihrer Aufgaben: Die Begehung sämtlicher Wohnungen, um die Verteilerkästen und Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schutzschalter) zu überprüfen. Auch die Spielplätze und Außenanlagen wurden 2013 wieder einem Sicherheits-Check unterzogen, um möglichen Gefahren für die Mieterinnen und Mieter vorzubeugen.

Zum Aufgabengebiet zählt außerdem die kontinuierliche Pflege und Wartung der Außenanlagen. Hierbei wird das Gärtner-Team von Saisonkräften unterstützt, die aufgrund ihres großen Engagements auch im Geschäftsjahr 2014 eingesetzt werden sollen. Gemeinsam pflanzten die Mitarbeiter im Frühjahr und im Herbst Sträucher und Bäume und legten die Eingangsbereiche zahlreicher Häuser neu an.



WEG-Verwaltung



Seit vielen Jahren stellt die WWG ihr Know-How bei der Verwaltung von Wohnungen auch anderen Wohnungseigentümern zur Verfügung. Entschließt sich eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) dazu, die in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen von der WWG verwalten zu lassen, entfallen für sie die sonst üblichen organisatorischen und kaufmännischen Aufgaben und werden vom Team der WEG-Verwaltung übernommen.

Besonders im Rahmen der SEPA-Umstellung im vergangenen Geschäftsjahr zeigte es sich, wie wichtig es für Eigentümer sein kann, einen erfahrenen Partner an der Seite zu haben: Die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das SEPA-Verfahren wurde komplett vom Team der WEG-Verwaltung erledigt. Die Abkürzung „SEPA“ steht für „Single Euro Payment Area“, also die Vereinheitlichung des europäischen Zahlungsverkehrs und die Umwandlung von Kontonummer und Bankleitzahl in die sogenannten IBAN- und BIC-Angaben. Im vierten Quartal

2013 schrieb das WEG-Team sämtliche Eigentümer bezüglich der SEPA-Kombimandate an und pflegte die Daten im Abrechnungsprogramm ein. Auch die Konten der Eigentümergeinschaften wurden umgestellt. Das Ergebnis war positiv, die Umstellung auf das SEPA-Verfahren hat gut funktioniert.



Monika Lobeck

Mieter-Service

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mieter-Services kümmern sich gerne um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter, sowohl im direkten Gespräch in den Räumen der Geschäftsstelle in der Langgasse, als auch telefonisch unter der 06441 - 90120. Um möglichst viele Interessenten mit preiswertem Wohnraum in Wetzlar zu versorgen, hatte die WWG parallel zum Umzug in die Langgasse auch die Geschäftszeiten ausgeweitet:

Montags und donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr sowie dienstags und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle erreichbar. Diese Ausweitung ist auf durchweg positive Resonanz gestoßen. Pro Quartal wenden sich rund 300 Wohnungssuchende an das Team, über die Internetseite www.wwg-wetzlar.de kommen jeweils noch einmal 150 Erstkontakte hinzu.

Die zahlreichen Anfragen über das gesamte Geschäftsjahr 2013 hinweg zeigen, dass Wohnraum in Wetzlar und in den Liegenschaften der WWG weiterhin sehr begehrt ist. Leerstände innerhalb des Bestandes gibt es deshalb in der Regel nur während Sanierungen und Modernisierungen. Die hohe Auslastung der Gesellschaft ist auch für die Mieter von Vorteil: Die damit erwirtschafteten Einnahmen können unmittelbar in die Verbesserung der Wohnungsbestände investiert werden.





Claudia Klaus



Simone Ritter



Nicole Stecher

Ausweitung des Service-Angebots

Unter dem Stichwort „Sozialmanagement“ bietet die WWG einen neuen Beratungsservice an, der im Geschäftsjahr 2013 konzipiert und ab 2014 angeboten wird. In Zusammenarbeit mit der Diakonie Lahn-Dill richtet sich die soziale Beratung an Mieter, die sich durch den Ver-

lust des Partners, eine schwere Krankheit oder andere Auslöser in einer Ausnahme-situation befinden. Persönliche Beratungsgespräche sollen den Betroffenen helfen, das so wichtige seelische Gleichgewicht wiederzufinden. Gemeinsam mit dem kommunalen Energieversorger enwag organisierte die WWG 2013 außerdem mehrere Informationsveranstaltungen in Wetzlar.

Angesichts steigender Energiekosten erhielten die Mieterinnen und Mieter Tipps von Experten, beispielsweise zum Thema richtiges Heizen und Lüften. Eine hohe Sensibilität für den eigenen Energieverbrauch entlastet dabei nicht nur den eigenen Geldbeutel, sondern schont gleichzeitig die Umwelt.



Personal und Organisation

Die WWG ist ein beliebter Arbeitgeber

Das Interesse junger Menschen an der WWG als attraktivem Ausbildungs- und Arbeitgeber ist nach wie vor ungebrochen. Vor allem die Anfragen nach Praktika während der Schulzeit wachsen stetig. Dass sich die Ausbildung lohnt, zeigen das regelmäßige erfolgreiche Abschneiden der Auszubildenden bei den Abschlussprüfungen und die Übernahme durch andere Unternehmen. So konnten Celia Mankel und Patrick Langer im Juni

2013 mit bestandener Abschlussprüfung vor der IHK Frankfurt ihre Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann erfolgreich abschließen. Celia Mankel erhielt im Anschluss daran eine Anstellung in einem Wohnungsunternehmen, wo sie die bei der WWG erworbenen Fähigkeiten einsetzen kann. Patrick Langer unterstützte die WWG bis September 2013 weiter und begann danach ein Studium. Im August haben Lea Bernhard aus Heu-

chelheim und Yannick Schmidt aus Wetzlar ihre Ausbildung bei der WWG begonnen.

Julian Zörb, der bislang erste Auszubildende als Garten- und Landschaftsbauer, konnte seine Ausbildung bei der WWG ebenfalls im Februar 2013 abschließen. Um ihm das Sammeln weiterer Berufserfahrung zu ermöglichen, hatte ihn die WWG bis Ende Oktober 2013 zur Unterstützung des Gärtnerteams weiterbeschäftigt.

Auch die Neubesetzung der Stelle von Ulrike Kuhlmann am Empfang, die das Unternehmen zum Ende des Jahres 2013 verlassen hat, zeigt das große Interesse an der WWG: Über 100 Bewerbungen gingen ein, was eine schnelle Neubesetzung möglich gemacht hat. Wir bedanken uns an dieser Stelle sehr herzlich für das Engagement von Ulrike Kuhlmann und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.



Unsere Auszubildenden 2013/2014



Am 1. März 2013 konnte Heiko Martiné im Kollegenkreis sein 10-jähriges Jubiläum bei der WWG feiern. Er hat sich in dieser Zeit mit viel Engagement für die Pflege der Grünflächen eingesetzt und fungiert inzwischen als Vorarbeiter für das Gärtner-Team sowie als stellvertretender Leiter der Werkstatt.

Da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WWG oft mit dem Auto unterwegs

sind, hat die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2013 das Fahrsicherheitstraining fortgesetzt. Im September fand auf dem Gelände der Fahrschule Söhngen der dritte Ausbildungsblock statt. Dieses Mal lernten die Mitarbeiter der Verwaltung, wie das Fahrzeug bei widrigen Bedingungen sicher in der Spur gehalten werden kann. Vor allem das Ausweichen und Bremsen bei regennasser Fahrbahn wurde trainiert, um in möglichen Gefahrensituationen richtig reagieren zu können.

Ein sportliches Highlight bildete das Fußballspiel der WWG gegen die Mannschaft der GeWoBau. Am 17. Mai lieferten sich beide Teams ein spannendes Spiel. Die anfängliche Führung der GeWoBau konnte die WWG mit einem 2:1 bereits in der ersten Hälfte drehen, und entschied das Spiel schließlich mit einem überzeugenden 6:2 für sich.





Bericht des Aufsichtsrates



Neben der Gesellschafterversammlung und der Geschäftsführung fungiert der Aufsichtsrat als drittes Organ bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft. Ergänzend zu einer regulär stattgefundenen Gesellschafterversammlung hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2013 in zwei ordentlichen Sitzungen getagt. In der Sitzung am 03.07.2013 konnten wir Herrn Stadtrat Norbert Kortlüke als neues Mitglied in unserem Gremium begrüßen.

Die aus dem Aufsichtsrat gebildeten Prüfungs- und Vergabeausschüsse sind je einmal zusammengekommen und haben über die ihnen obliegenden Aufgaben und Kontrollfunktionen befunden. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung in vier Quartalsberichten über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei wurde nach unserem Kenntnisstand – und dies hat auch die Prüfungsgesellschaft bestätigt – ein zutreffender Eindruck über den Geschäftsverlauf und über wesentliche Vorgänge vermittelt. Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen konnten keine festgestellt werden.

Wichtige geschäftliche Einzelvorgänge und strategische Planungen wurden im Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert und abgestimmt. Als herausragende Schwerpunkte des Jahres 2013 seien die Baufertigstellung des Mehrgenerationenhauses in der Taunusstraße 5-7 in Wetzlar und die Übernahme der Immobilie des Altenzentrums Wetzlar mit anschließendem Sanierungsbeginn genannt.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2013 wurde turnusgemäß letztmalig die Firma Schüllermann und Partner AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Dreieich beauftragt. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die im Frühjahr 2014 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt, sodass mit Datum vom 30.04.2014 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 2013 Entlastung zu erteilen. Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft Dank und Anerkennung aus.

Wetzlar, 24. Juli 2014

Wolfram Dette

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wirtschaftliche Lage



Geschäftsverlauf

Ergebnisentwicklung

Der Jahresüberschuss 2013 liegt mit T€ 609 um T€ 267 unter dem Ergebnis des Vorjahres, allerdings um T€ 87 über dem im Vorjahr für 2013 geplanten Ansatz. Wir sind daher zufrieden mit diesem Resultat und der Entwicklung unseres Unternehmens.

Der im Wirtschaftsplan bereits einkalkulierte Rückgang des Jahresüberschusses steht insbesondere im Zusammenhang mit einem höheren Aufwand für die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gestiegenen Abschreibungen als Folge der aktivierten Investitionen im Bestand, bei Zykäufen und Neubauten sowie damit einhergehenden höherem Zinsaufwand für die Finanzierung dieser Maßnahmen.

Die Kosten für die sogenannten warmen und kalten Betriebskosten sind gestiegen. Dies liegt zum einen an höheren Energie- und Betriebskosten und zum anderen daran, dass wir durch neue Liegenschaften absolut betrachtet auch höhere Kosten haben. Da es sich bei diesen Ausgaben jedoch um umlegbare Betriebskosten handelt, belastet diese Entwicklung die Gewinn- und Verlustrechnung nicht, sondern verzerrt lediglich das Ergebnis über zwei Jahre.

Die Umsatzerlöse resultieren wie gewohnt und in der Branche üblich zum allergrößten Teil aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung (Mieteinnahmen) und betragen T€ 16.587, was im Vergleich zum Vorjahr einer bemerkenswerten Steigerung von T€ 1.059 oder 6,82 % entspricht.

Die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Betriebskosten in Höhe von ca.

€ 4,69 Mio. und die nicht zu aktivierenden Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in Höhe von € 4,54 Mio. Aufgrund der sich auf hohem Niveau befindlichen Aktivierungen und der Anlagenzugänge im Neubau- und Zukaufbereich hat sich der Abschreibungsaufwand für unsere Wohn- und Geschäftsanlagen wiederum spürbar erhöht und beträgt nun € 3,44 Mio.

Für die relativ hohen Investitionen mussten planmäßig Fremdmittel den Liquiditätsbedarf decken, was zwangsläufig zu einem höheren Zinsaufwand geführt hat. Demgegenüber stehen allerdings Erlöse, die aus den Investitionen ausgelöst bzw. erhöht wurden. Diese kompensieren den Zinsmehraufwand und tragen daher zur positiven Entwicklung bei.

Vermögens- und Finanzlage

Die seit Jahren steigende Bilanzsumme hat in 2013 einen außergewöhnlich hohen Anstieg erfahren. Zum Bilanzstichtag beträgt diese € 92,31 Mio. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum um € 6,01 Mio. oder 6,97 %.

Wesentlichen Anteil daran haben unsere beiden großen Projekte „Altenzentrum Wetzlar“ und „Mehrgenerationenhaus“ in der Taunusstraße. Hinzu kommen die zu aktivierenden Baukosten, von denen hier exemplarisch die Arbeiten im Hasenpfad und die Sanierung in der Pestalozzistraße in Lahnu genannt seien. Darüber hinaus wurden – wie in den letzten Jahren – Kosten für neu geschaffene Balkone, neue Parkplatzanlagen, Kernsanierung von Wohnungen mit Grundriss-

veränderungen und ähnliches aktiviert, was sich bilanzerhöhend ausgewirkt hat.

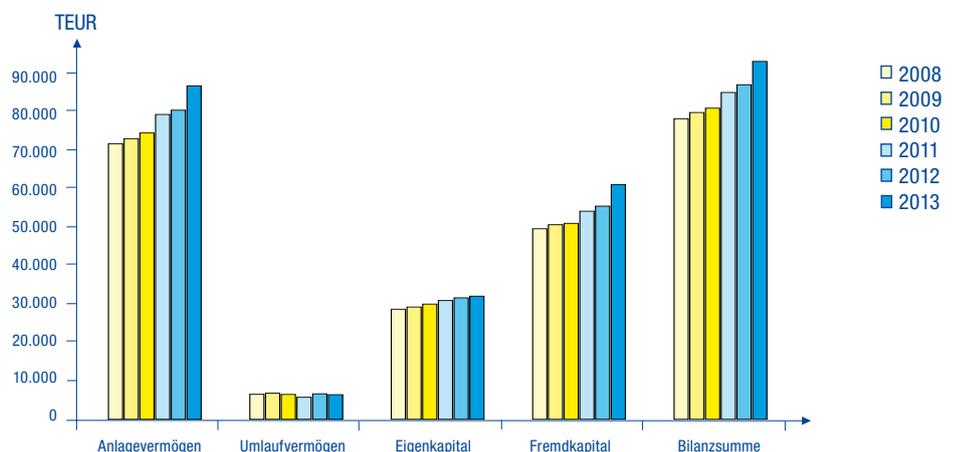
Die Abschreibungen auf die Wohnanlagen sind gleichfalls spürbar gestiegen, liegen aber wiederum deutlich unter den Aktivierungen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft stieg – absolut betrachtet – um € 0,43 Mio. auf

€ 31,76 Mio. Da ein Großteil der Investitionen mit Fremdkapital finanziert werden musste, führt diese Veränderung bezogen auf das Eigenkapital auf einen relativen Anteil von 34,40 %, was im Vergleich zum Vorjahr (36,30 %) einen Rückgang um 1,90 % bedeutet. Bei der Größenordnung des in 2013 investierten Volumens ist diese Entwicklung nicht überraschend.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anlagevermögen	71.080	72.377	73.837	78.627	79.730	85.972
Umlaufvermögen	6.441	6.750	6.410	5.671	6.568	6.341
Eigenkapital	28.392	28.958	29.712	30.630	31.326	31.756
Fremdkapital	49.129	50.169	50.535	53.668	54.972	60.557
Bilanzsumme	77.521	79.127	80.247	84.298	86.298	92.313

Angaben in TEUR



Ausblick

Die Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen ist und bleibt die Hauptbetätigung der WWG. Folglich werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auch in Zukunft mit über 90 % des Gesamtumsatzes die entscheidende Rolle spielen.

Den in den letzten Jahren stattgefundenen stetigen Wachstumskurs sehen wir auch weiterhin gegeben, wenngleich ein so starker Anstieg wie in 2013 die Ausnahme bleiben wird. Zur voraussichtlichen Erhöhung der Umsatzerlöse beitragen wird besonders unsere Bestandserweiterung (Zukauf der Altenberger Straße 65) und Mietpreisanpassungen unserer Bestandswohnungen. Hierbei werden die über 200 Wohnungen eine entscheidende Rolle spielen, die zum 01.01.2014 aus der Preisbindung ge-

fallen sind und nun den gesetzlichen Mietpreisregelungen unterliegen. Diese könnten nun um bis zu 20 % erhöht und so an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen werden. Wir wollen allerdings bei den allermeisten Wohnungen in dieser Höhe nicht tätig werden, sondern zunächst moderat die Mieten anpassen. Ausnahmen bilden lediglich Wohnungen, die bisher aufgrund ihrer Förderung unterdurchschnittliche Mietpreise aufweisen.

Die Investitionen in die Bestandserhaltung und Zukunftssicherung führen auch auf der Ausgabenseite zu Steigerungen, die die Erlöse teilweise aufzehren. Aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Aufstellung wird es dennoch auch in Zukunft möglich sein, unsere Bestände auf hohem Niveau instand zu halten und darüber hinaus mit neuen Projekten das Gesamtportfolio zu verjüngen. Die dazu notwendigen finanziellen Mittel werden teilweise selbst erwirtschaftet und – wenn nötig – durch Fremdkapital aufgestockt.

Per Saldo weist unser Wirtschaftsplan ein positives Ergebnis aus, das der Beständigkeit der Vorjahre entspricht. Wir sehen daher die künftige Entwicklung der Gesellschaft in der guten Kontinuität der Vergangenheit und gehen davon aus, dass auch in den kommenden Jahren ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann.

Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2013

Aktiva

	2013 EUR	2012 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	25.970,02	42.243,02
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	75.201.218,59	72.847.740,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.726.546,54	3.815.239,54
Grundstücke ohne Bauten	224.102,22	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.341.539,24	1.308.246,26
Anlagen im Bau	1.396.182,29	1.643.853,15
Bauvorbereitungskosten	1.257,83	0,00
	<u>85.890.846,71</u>	<u>79.631.935,54</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	5.291.006,50	5.055.825,21
Andere Vorräte	307.689,16	281.101,75
	<u>5.643.900,45</u>	<u>5.382.131,75</u>
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	92.202,62	73.531,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.353,16	1.228,18
Sonstige Vermögensgegenstände	190.597,36	130.591,39
	<u>284.153,14</u>	<u>205.350,79</u>
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	408.971,17	978.727,19
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.384,19	2.463,28
BILANZSUMME	<u>92.312.644,07</u>	<u>86.298.269,96</u>

Bilanz zum 31.12.2013

Passiva

	2013 EUR	2012 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	2.270.000,00	2.200.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.153.408,02	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	12.314.757,66	11.708.153,26
	<u>26.738.165,68</u>	<u>26.061.561,28</u>
BILANZGEWINN	538.909,98	785.764,40
EIGENKAPITAL INSGESAMT	<u>31.756.075,66</u>	<u>31.326.325,68</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellung für Pensionen	81.999,00	85.545,00
Steuerrückstellung	290.268,48	243.016,85
Sonstige Rückstellungen	487.563,43	494.984,66
	<u>859.830,91</u>	<u>823.546,51</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.812.980,64	36.993.354,30
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	5.650,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.827.164,97	27.957,47
Erhaltene Anzahlungen	5.284.209,44	5.293.601,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.190.026,91	2.152.758,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	766.885,43	617.642,92
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.148.871,62	8.839.934,55
Sonstige Verbindlichkeiten	71.709,99	77.955,53
davon aus Steuern: 51.323,30 (im Vorjahr: 39.013,25)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.740,13 (im Vorjahr: 26.125,56)		
	<u>59.101.849,00</u>	<u>54.008.855,23</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Vorausgezahlte Mieten	594.888,50	139.542,54
BILANZSUMME	<u><u>92.312.644,07</u></u>	<u><u>86.298.269,96</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.492.564,28	15.438.747,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	91.160,32	84.567,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.522,22	5.000,29
	<u>16.587.246,82</u>	<u>15.528.315,71</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	235.181,29	363.671,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	301.481,26	367.147,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	146.959,58	270.891,53
	<u>17.270.868,95</u>	<u>16.530.026,15</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.238.147,97	8.818.575,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.084,75	758,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.224,35	3.298,32
ROHERGEBNIS	<u>8.026.411,88</u>	<u>7.707.392,97</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.794.511,74	1.729.334,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 143.448,82 (im Vorjahr: EUR 129.435,41)	501.259,08	467.154,51
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.440.908,36	3.202.002,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	774.010,38	742.227,20
9. Erträge aus Beteiligungen	2.224,24	2.224,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.307,74	11.955,69
	<u>1.531.254,30</u>	<u>1.580.853,72</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	834.645,58	648.113,64
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>696.608,72</u>	<u>932.740,08</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	6.693,73	-24.029,33
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>608.909,98</u>	<u>875.764,40</u>
17. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	70.000,00	90.000,00
BILANZGEWINN	<u>538.909,98</u>	<u>785.764,40</u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von drei bis 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 gemäß 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 bis 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1994 erfolgte bei einzelnen Objekten eine lineare Abschreibung von 4 %.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird gemäß den gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. In den Jahren 2008 und 2009 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis € 150,00 (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 (netto) aber nicht mehr als € 1.000,00 (netto) wurden in

dieser Zeit in einem Sammelposten aufgenommen und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

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

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen des Regiebetriebes aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden oder Fallpauschalen, 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 4,88 % 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 31.12.2013 je nach Restlaufzeit 3,34 % (1 Jahr) bis 4,54 % (10 Jahre). Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (€ 301.017,14) 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 31.12.2013

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstell.-Kosten (AHK)	Zugänge (+)	Abgänge AHK (ursprüngl.)	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2013	Buchwert des Vorjahres	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE	101.629,29	0,00	0,00	0,00	75.659,27	25.970,02	42.243,02	16.273,00
Zwischensummen	101.629,29	0,00	0,00	0,00	75.659,27	25.970,02	42.243,02	16.273,00
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	142.694.548,30	1.159.065,27	0,00	4.092.114,02	72.744.509,00	75.201.218,59	72.847.740,59	2.897.701,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.881.531,28	4.182.959,57	0,00	0,00	1.337.944,31	7.726.546,54	3.815.239,54	271.652,57
Grundstücke ohne Bauten	16.856,00	207.246,22	0,00	0,00	0,00	224.102,22	16.856,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.397.157,74	289.390,50	81.244,19	0,00	1.263.764,81	1.341.539,24	1.308.246,26	255.281,50
Anlagen im Bau	1.643.853,15	3.844.443,16	0,00	-4.092.114,02	0,00	1.396.182,29	1.643.853,15	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	1.257,83	0,00	0,00	0,00	1.257,83	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen	151.633.946,47	9.684.362,55	81.244,19	0,00	75.346.218,12	85.890.846,71	79.631.935,54	3.424.635,36
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	151.790.994,15	9.684.362,55	81.244,19	0,00	75.421.877,39	85.972.235,12	79.729.596,95	3.440.908,36

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 aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt € 459.769,96 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Versicherungen, 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	92.202,62 (73.531,22)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.353,16 (1.228,18)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	190.597,36 (130.591,39)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2013 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2013 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200.000,00	70.000,00 JÜ	2.270.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.153.408,02	0,00	12.153.408,02
Andere Gewinn-Rücklagen	11.708.153,26	606.604,40 GV	12.314.757,66
Summen	26.061.561,28	676.604,40	26.738.165,68

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag.

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2012 von € 606.604,40 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 03.07.2013.

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 ergaben sich gezahlte Leistungen i. H. v. € 10.449,00 sowie Personalaufwand i. H. v. € 2.855,00 und ein Zinsaufwand i. H. v. € 4.048,00.

Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 31.12.2012 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zinsaufwand EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2013 EUR
Nicht genommener Urlaub	70.611,48	70.611,48	0,00	0,00	83.038,59	83.038,59
Überstunden	33.108,05	33.108,05	0,00	0,00	37.420,45	37.420,45
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	13.471,65	1.075,00	550,00	0,00	2.311,33	14.157,98
Leistungsorientierte Zahlungen nach § 18 TVöD	50.593,97	50.311,11	0,00	0,00	0,00	282,86
Prüfungsgebühren	23.014,60	23.014,60	0,00	0,00	23.502,50	23.502,50
Interne Jahresabschlusskosten	12.500,00	12.500,00	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
Archivierungskosten	70.473,91	14.478,00	0,00	3.330,99	11.826,02	71.152,92
Steuerberatungskosten	8.000,00	562,87	0,00	0,00	9.000,00	16.437,13
Prozesskosten	8.211,00	357,00	0,00	0,00	5.717,00	13.571,00
Betriebskosten	205.000,00	205.000,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00
Summen	494.984,66	411.018,11	550,00	3.330,99	400.815,89	487.563,43

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2013

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	39.812.980,64 (36.993.354,30)	1.309.429,55 (1.287.734,89)	5.084.877,89 (4.944.954,47)	33.418.673,20 (30.760.664,94)
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (*)	0,00 (5.650,98)	0,00 (5.650,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.827.164,97 (27.957,47)	792,50 (792,50)	3.170,00 (3.170,00)	1.823.202,47 (23.994,97)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.284.209,44 (5.293.601,28)	5.284.209,44 (5.293.601,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.190.026,91 (2.152.758,20)	45.190,73 (80.742,51)	0,00 (0,00)	2.144.836,18 (2.072.015,69)
aus Lieferungen und Leistungen	766.885,43 (617.642,92)	741.040,08 (615.085,93)	25.845,35 (2.556,99)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern (**)	9.148.871,62 (8.839.934,55)	205.358,72 (194.056,53)	722.644,85 (688.174,44)	8.220.868,05 (7.957.703,58)
sonstige Verbindlichkeiten	71.709,99	71.709,99	0,00	0,00
davon aus Steuern: EUR 51.323,30 (im Vorjahr: EUR 39.013,25)	(77.955,53)	(77.955,53)	(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.740,13 (im Vorjahr: EUR 26.125,56)				
Summen	59.101.849,00 (54.008.855,23)	7.657.731,01 (7.555.620,15)	5.836.538,09 (5.638.855,90)	45.607.579,90 (40.814.379,18)

Abgesichert sind:

	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.713.686,27	35.016.902,72
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.381.323,12	1.894.130,19
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.144.836,18	2.072.015,69
mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten	99.294,37	110.278,86
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.164,97	27.957,47
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
Summen	44.366.304,91	39.121.284,93

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

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

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten und Zahlungen der WiBank/Land Hessen für den Ankauf von Belegungsrechten im Jahr 2013 ausgewiesen. Diese Rechte laufen 10 Jahre, so dass die Zahlungen zeit-
anteilig aufgelöst werden.

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:

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	10.728,24
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	9.449,66
AUFWENDUNGEN	
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	7.378,49

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von € 538.909,98 eine Dividende von € 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten sowie den Restbetrag von € 359.749,98 i. H. v. € 346.591,98 in die Bauerneuerungsrücklage und i. H. v. € 13.158,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von € 2.144.836,18 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von € 2.300.000,00 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€ 1.270.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. T€ 146. Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf € 23.502,50 gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2013 sind durchschnittlich 52 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2013	2012
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	20*	20*
gewerbliche Arbeitnehmer	25	23
Auszubildende	4	5
geringfügig Beschäftigte	7	5
	<u>57</u>	<u>54</u>

* davon sieben in Teilzeit

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden (ZVK Wiesbaden) – Abrechnungsverband I.

Die ZVK Wiesbaden hat die Aufgabe, den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Rechtsgrundlage hierfür

bildet die Satzung der Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden in der Neufassung vom 25. Juni 2002 (St. Anz. für das Land Hessen, Seite 3986; St. Anz. für das Land Rheinland-Pfalz, Seite 2469 ff.) in der aktuellen Fassung, die auf dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01. März 2002 – Altersvorsorge-Tarifvertrag-Kommunal – in der Fassung des Änderungsstarifvertrages Nr. 5 vom 30. Mai 2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt 6,2 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt 0,5 %). Umlageschuldner ist der Arbeitgeber, der die Umlagen auch abzuführen hat. Seit dem 01.01.2003 haben die Mitglieder neben der Umlage zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Zuschuss – das sogenannte Sanierungsgeld – aus dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Beschäftigten zu entrichten, der im Tarifbereich des öffentlichen Dienstes allein vom Arbeitgeber zu tragen ist. Das Sanierungsgeld beläuft sich 2013 auf 2,3 %.

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

Dirk Schumacher
Geschäftsführer der Nassauischen
Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungs-
gesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Ruthild Janzen
Stadträtin

Sigrid Kornmann
Stadträtin

Norbert Kortlüke
Stadtrat (seit 03.07.2013)

Harald Semler
Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belie-
fen sich im Geschäftsjahr auf € 1.632,00.

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 Gesell- schaft	321.000,00	6,69
Summe	4.800.000,00	100,00

Wetzlar, den 28.03.2014



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 2013 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, 30. April 2014

*Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dipl.-Kfm. Thomas Geck
Wirtschaftsprüfer*

*Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer*

Investitionen in die Wohnqualität

Modernisierung der Altenberger Straße 65

Seit dem 1. Januar 2014 gehört das sechsstöckige Wohnhaus in der Altenberger Straße 65 zum Bestand der WWG. Um den Bürgerinnen und Bürgern auch weiterhin preisgünstige Wohnungen auf einem hohen Qualitätsniveau bieten zu können, hat die WWG mit einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes begonnen. Voraussicht-

lich im Sommer 2014 werden alle Arbeiten abgeschlossen sein.

Im ersten Schritt wurde das komplette Dach neu abgedichtet, außerdem die alten, einfach verglasten Fenster durch moderne Kunststofffenster mit integriertem Belüftungssystem ersetzt. Die dadurch mögliche Einsparung bei den Heizkosten kommt Umwelt wie Mietern

gleichermaßen zu Gute. Ebenfalls Teil der Arbeiten ist die Fassaden- und Balkonanierung sowie die Erneuerung der Gasleitungen mit allen Etagenheizungen. Neue Wohnungseingangstüren, ein modernisierter Aufzug sowie neugestaltete Außenanlagen tragen weiterhin zu einer verbesserten Wohnqualität bei.

Die 12 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.103 Quadratmetern sind zurzeit alle vermietet. Eine Anfang Januar leerstehende Wohnung wurde im Rahmen der Modernisierung unter anderem mit einem neuen Badezimmer, neuen Innentüren und einem neuen Bodenbelag ausgestattet und ist inzwischen wieder vermietet.



Impressum

Titelseite:

Fliesenmosaik, Hans-Sachs-Straße 15–17

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

