

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2016



Stand 31.12.2016

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	100.748
Anlagevermögen	94.702
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	29.090
Gesamtleistung	
(Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	17.501
davon: Miet- und Pächterlöse	17.412
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.195
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	2.895 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	27 Einheiten
Garagen	589 Einheiten
Abstellplätze	1.064 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	55
davon	
- Verwaltung	22
- Auszubildende	4
- Werkstatt	23
- geringfügig Beschäftigte	6

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2016

---





# Inhalt

---

<b>Das Geschäftsjahr</b>	<b>06</b>
Vorwort der Geschäftsführung	07
<b>Bericht der Gesellschaft</b>	<b>08</b>
Hilfe zur Selbsthilfe	10
Bauprojekte	12
Modernisierung und Instandhaltung	14
Werkstatt	16
WEG-Verwaltung	17
Mieter-Service	18
Personal und Organisation	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>22</b>
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>24</b>
Geschäftsverlauf	26
Ausblick	28
<b>Jahresabschluss/Bilanz</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31.12.2016 – Aktiva	30
Bilanz zum 31.12.2016 – Passiva	31
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>42</b>
<b>Vorschau</b>	<b>44</b>







# Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser, die Zahl 100 wird in Wirtschaft und Politik zumeist im Zusammenhang mit positiven Entwicklungen genannt. Man hat sein Ziel zu 100 Prozent erreicht, konnte 100 Prozent Zustimmung hinter sich vereinen oder schaut auf 100 erfolgreiche Jahre zurück. Diese Zahl 100 war für die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2016 auch von herausgehobener Bedeutung, haben wir doch erstmals eine Bilanzsumme von über 100 Millionen Euro erreicht. Grundlage dieser Entwicklung sind Beschlüsse, die das Unternehmen gemeinsam mit seinen Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat in den letzten Jahren auf den Weg gebracht hat und die das stetig steigende Wachstum förderten. Diese Beschlüsse umfassten eine umsichtige Bestandserweiterung durch Neubau und Zukäufe sowie die konsequente und nachhaltige Investition in die bereits vorhandenen Vermögensgegenstände, sprich den eigenen Immobilienbestand. Die Betriebsergebnisse der letzten Jahre sind ebenfalls nachhaltig positiv und wir können als Unternehmen zu dem Resümee kommen, dass diese gemeinsam getroffenen Entscheidungen die positive Entwicklung der WWG gezielt flankiert und unterstützt haben.

Die angedeuteten Bestandsveränderungen liegen dabei zumeist in der kommunalen Zusammenarbeit mit dem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, begründet. Mit dem Zukauf der Wohnungen im Stadtbezirk Dalheim, Schwalbengraben 110-114, und den Wohngebäuden Hermannstraße 32 und 36, konnten bereits erfolgreich 41 Wohnungen in die Vermietung übernommen werden. Weiterhin ergaben sich durch diese Zukäufe auch Entwicklungschancen für den Neubau. So kann beispielsweise das Grundstück im Schwalbengraben mit Unterstützung durch das Kommunale Investitionsprogramm des Landes Hessen (KIP) durch einen Neubau mit 38 Wohnungen ergänzt werden. Auf dem Grundstück in der Hermannstraße wird die WWG fünf Reihenhäuser für Familien errichten und der Vermietung zur Verfügung stellen. Weiterhin konnte durch die Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsgesellschaften, hier das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt (GSW), erreicht werden, dass 15 sozial gebundene Wohnungen am Standort Nauborn, Westerwaldstraße 2 A und B, an die WWG verkauft wurden und somit auch weiterhin im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung dem kommunalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Basis einer gesunden Entwicklung in Un-

ternehmen sind immer gute und transparente Kundenbeziehungen. Deshalb ist der Kontakt zu unseren Bestandskunden auch so elementar wichtig im täglichen Geschäft unserer Belegschaft. Hier können die Anforderungen an uns aber auch in einigen Fällen deutlich über die Abwicklung wohnungswirtschaftlicher Themen hinausgehen. Wir haben uns daher zur Optimierung in solchen Situationen mit der Diakonie Lahn Dill einen kompetenten Partner für das Sozialmanagement an die Seite geholt. Nach nun einigen Jahren der erfolgreichen Zusammenarbeit möchten wir dem Wirken zum Wohle der Mieter und des Unternehmens in diesem Bericht auch einen entsprechenden Platz einräumen. Abschließend möchte sich die Geschäftsführung bei unserer Belegschaft für deren Einsatzbereitschaft und die engagierte Teamleistung ausdrücklich bedanken. Ohne unsere hervorragenden Mitarbeiter wäre ein solches Ergebnis nicht zu erreichen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes 2016.

Ihr

Harald Seipp  
 Geschäftsführer



Lahnbrücke mit Hospitalkirche



# Bericht der Gesellschaft



# Hilfe zur Selbsthilfe

Zahlreiche Menschen erfahren im Laufe ihres Lebens einmal eine Extremsituation. Ob der Verlust des Partners, eine lange Krankheit, Arbeitslosigkeit oder Schulden: Das Gefühl, das Leben sei aus dem Tritt geraten, ist all diesen Belastungen gleich. Wenn dann noch Freunde oder Angehörige fehlen, um die Herausforderung gemeinsam zu bewältigen, geraten viele Betroffene ins Straucheln. Um ihren Mieterinnen und Mietern in diesen besonderen Lebensphasen eine geeignete und qualifizierte Beratung zur Verfügung zu stellen, hat die WWG im Jahr 2013 eine Kooperation mit der Diakonie Lahn Dill gestartet.

**Team Mieter-Service mit Lydia Urban (3. v. r.) und Doris Muy (4. v. r.)**



## Offenes Ohr und helfende Hand – Mieterberatung der Diakonie

Die unterstützende Beratung der „Diakonie Lahn Dill für die Mieter der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH“ (DiWo) umfasst eine halbe Stelle, die sich die Diplom-Soziologin Lydia Urban und die Sozialpädagogin Doris Muy teilen. Finanziert wird das Beratungsangebot von der WWG. 2015 und 2016 haben rund 100 Mieterinnen und Mieter die Hilfe in Anspruch genommen. Das Projekt, das nach erfolgreicher Testphase inzwischen unbefristet verlängert wurde, soll vorrangig Hilfe zur Selbsthilfe leisten. Es gilt, Lösungen für bestehende Probleme zu erarbeiten, den Ratsuchenden zur Seite zu stehen und Ent-

scheidungshilfen an die Hand zu geben. Die unbürokratische, direkte Unterstützung von Lydia Urban und Doris Muy sorgt dafür, dass bei den Betroffenen wieder Normalität und Ruhe in den Alltag einkehren können. So beispielsweise geschehen bei einer älteren Dame, die Mahnungen wegen unbezahlter Rechnungen erhielt. In dem Bewusstsein, alle Zahlungen angewiesen zu haben, wandte sie sich an die DiWo. Im Rahmen eines Besuchs und der gemeinsamen Analyse wurde der Kern des Problems schnell deutlich: Die Mieterin hatte Schwierigkeiten mit der neuen IBAN-Nummer und seitdem die Überweisungen nicht mehr korrekt ausgeführt. Nach einer Erklärung des neuen Systems konnten die Forderungen schnell beglichen werden.

In einem anderen Fall wandte sich die Tochter eines älteren Mieters an das DiWo-Team. Ihr Vater sollte nach einem Krankenhaus-Aufenthalt in die Wohnung zurückkehren. Damit sich die Tochter angemessen um ihren Vater kümmern konnte, musste sie allerdings ihre Stelle aufgeben. Die beiden waren somit auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Der Antrag auf Pflegestufe I war jedoch abgelehnt worden. Nach gemeinsamer Durchsicht der Unterlagen und einem nachgereichten Pflage-



buch konnte dem Bescheid der Kasse erfolgreich widersprochen werden, die Pflegestufe wurde zuerkannt.

Die Beratungsleistung der DiWo erfolgt meist punktuell, kann sich allerdings auch über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dies zum Beispiel dann, wenn ein „Hilfepan“ entwickelt wird, der mehrere Stellen wie Behörden, Vereine und andere Institutionen umfasst. So kann Betroffenen geholfen werden, die etwa sowohl gesundheitlich als auch finanziell angeschlagen sind oder bei denen ein Krankenhausaufenthalt sowie eine Schuldenregulierung parallel notwendig sind. Auch Mieterinnen und Mieter, die sich wegen Verlust des Partners aus dem Alltag zurückziehen und zu vereinsamen drohen, können angesprochen und wieder in die Hausgemeinschaft integriert werden.

Insgesamt, so sind sich WWG, Diakonie und Mieter einig, bietet das Beratungsangebot eine wichtige Anlaufstelle in schwierigen Lebenslagen. Die Stärkung der eigenen Kompetenzen sorgt dabei für eine langfristige Entspannung bei den Betroffenen. Durch ihre engagierte und freundliche Art tragen Lydia Urban und Doris Muy wesentlich dazu bei, die Situation der Ratsuchenden nachhaltig zu verbessern.

## Gärten als Begegnungsstätten – Projekte der WALI

Bereits seit mehreren Jahren kooperiert die WWG mit der Arbeitsloseninitiative im Lahn-Dill-Kreis e.V. (WALI). Diese hat sich unter anderem die Qualifizierung, Beschäftigung und Beratung von Arbeitslosen im Lahn-Dill-Kreis zur Aufgabe gemacht und unterstützt sie bei wirtschaftlichen, gesundheitlichen oder psychosozialen Problemen.

Um den Kompetenzerwerb zu fördern und zugleich Möglichkeiten für Begegnungen und sozialen Kontakt zu schaffen, legt die WALI unter anderem Nachbarschaftsgärten in Wetzlar an. Unterstützt wird die Initiative dabei von Kooperationspartnern wie der Stadt

Wetzlar und der WWG. Im Jahr 2016 ist mit dem Nachbarschaftsgarten Im Winkel/Magdalenenhäuser Weg ein neuer Garten hinzugekommen. Besonderes Highlight: Gemeinsam mit dem Künstler Peter Atzbach haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer eine anliegende Garagenrückwand mit einem Kunstwerk verschönert. In den Bildmotiven haben die „Maler“ persönliche Interessen mit ihrer Heimatregion in Verbindung gebracht. Entstanden sind Bilder des Wetzlarer Umlandes sowie unter anderem der Schriftzug „Sono Tutti Fratelli“, zu Deutsch „Wir sind alle Brüder“, der auch als Sinnspruch verstanden werden kann: Im Zuge der Arbeiten ist aus den Teilnehmern des Projekts ein engagiertes Team geworden.



# Bauprojekte



In deutschen Städten ist Wohnraum nach wie vor stark gefragt. Kurze Wege, eine gute Anbindung an den Nahverkehr und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sorgen für hohe Zuzugsraten. Vor allem im Segment des preiswerten Wohnens besteht derzeit ein großer Bedarf. Um dem Wunsch nach Wohnraum in Wetzlar zu entsprechen, setzt die WWG schon seit längerer Zeit verstärkt auf Neubau.

## „Schöne Aussicht“ auf den Taunus

Von Oktober 2015 bis Dezember 2016 dauerten die Bauarbeiten an den beiden neuen Gebäuden in der „Schönen Aussicht“ 20-21 in Wetzlar. Entstanden sind zwei moderne Neubauten mit jeweils acht Zwei-Zimmer-Wohnungen, die das bestehende Gebäudeensemble der Haus-

nummern 22-24 perfekt ergänzen. Diese stammen aus den 1990er Jahren und waren von Anfang an für einen zweiten Bauabschnitt vorbereitet worden. So hatte man damals etwa die Keller der neuen Gebäude schon in den Bestandsgebäuden angelegt und auch die Stellplätze so konzipiert, dass sie nachträglich erweitert werden konnten. Die im Oktober 2015 begonnenen Rohbauarbeiten waren bereits im ersten Quartal 2016 abgeschlossen, ebenso die Dachendeckung und die Arbeiten an den Fenstern. Auch die Trockenbau- und Installationsarbeiten liefen reibungslos, sodass die beiden Neubauten bereits zum Jahresende bezogen werden konnten. Ein gemeinsames Farbkonzept und

die Umgestaltung der Fassaden an den Bestandsgebäuden sorgen für einen ansprechenden Gesamteindruck des Ensembles. Am 16. Dezember 2016 hieß es für die Mieter dann: Willkommen im neuen Zuhause in der Schönen Aussicht 20-21!

Der nun erfolgte Bauabschnitt komplettiert das Areal und schafft rund 900 Quadratmeter neue Wohnfläche für die Bürgerinnen und Bürger – und somit eine kleine Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt.

## Frischer Wind in Dalheim

Auch im Wetzlarer Stadtteil Dalheim tut sich etwas: Das Quartier Dalheim/Altenberger Straße ist auf Antrag der Kommune in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden.



Schöne Aussicht 20-21







Die Förderung soll dabei helfen, die Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis vor Ort zu verbessern. Gemeinsam mit der Stadt Wetzlar engagiert sich auch die WWG in großem Umfang. Dazu zählen Modernisierungsarbeiten sowie ein kompletter Neubau von fünf Familien-Reihenhäusern. In einem ersten Schritt hatte das Unternehmen einige Liegenschaften in der Bredow-Siedlung entlang der Hermannstraße erworben und bereits 2015 mit der Kernsanierung der Hermannstraße 32 begonnen. Im ersten Quartal 2016 konnten die Mieterinnen und Mieter ihr neues Zuhause beziehen. In direkter Folge startete die umfangreiche Modernisierung des Hauses in der Hermannstraße 36. Der stark durchfeuchtete Keller wurde freigelegt und neu abgedichtet. Auch die Hausanschlüsse und die Hausinstallation wurden komplett erneuert sowie der Dachstuhl saniert und das Dach neu gedeckt. Sämtliche Arbeiten konnten im vierten Quartal 2016 fertiggestellt werden. Die neuen Bewohner bezogen im November ihre Wohnungen. Wie in der Hermannstraße 32 verfügt auch dieses Gebäude über je vier Wohnungen mit einer Fläche von je 50 Quadratmetern.

Familiengerechter Wohnraum entsteht in der Hermannstraße 22-30. Dort wurde die ursprüngliche Bebauung abgerissen. Die WWG errichtet an ihrer Stelle fünf neue Familien-Reihenhäuser. Im September 2016 begannen die Erdarbeiten und die Vorbereitung der Bodenplatte. Mit über 100 Quadratmetern Wohnfläche bieten die Reihenhäuser auch größeren Familien ein schönes und gemütliches Zuhause.

### Tagespflege in Naunheim

Die Pflege eines älteren Angehörigen ist vielen Menschen eine Herzensangelegenheit, kostet jedoch auch viel Zeit und Kraft. Werden die Pflegenden selbst einmal krank oder haben tagsüber andere

Verpflichtungen, kann dies ein Problem darstellen. Für Fälle wie diesen gibt es heute zum Glück vielerorts die Möglichkeit, die Angehörigen während des Tages in einer Pflegeeinrichtung unterzubringen. Eine solche Tagespflege wird es nun auch im Wetzlarer Stadtteil Naunheim geben. In der Lahnstraße 3 hat die Firma Neeb 2016 einen Neubau errichtet. Das Gebäude verfügt über elf altengerechte Eigentumswohnungen. Im Gartengeschoss befindet sich künftig die von der WWG konzipierte neue Tagespflege, die vom Altenzentrum Wetzlar betrieben wird. Insgesamt zwölf Pflegeplätze stehen dort künftig werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zur Verfügung. Eine erste Informationsveranstaltung im Oktober 2016 stieß auf sehr große und positive Resonanz.



Einweihung der Tagespflege

# Modernisierung und Instandhaltung

Für die WWG steht die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum an erster Stelle. Neben den zahlreichen Neubauvorhaben investiert das Unternehmen deshalb kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestände. Besonders im Fokus dabei: die energetische Qualität der Gebäude. Gerade bei älteren Liegenschaften gilt es, die Energieeffizienz durch sinnvolle Optimierungen zu verbessern. Davon profitiert nicht nur die WWG – auch die Mieterinnen und Mieter und nicht zuletzt die Umwelt freuen

sich, wenn die Nebenkosten sinken und weniger Heizenergie verbraucht wird.

## Energetische Modernisierung in Dalheim

In ihren Dalheimer Liegenschaften im Schwalbengraben 122-126 und 51-61 sowie in Dutenhofen, Jahnstraße 16, hat die WWG im vergangenen Geschäftsjahr umfangreiche energetische Modernisierungen vorgenommen. Im Zentrum standen dabei die Fassaden der Gebäu-

de: Sie stellen nicht nur das „Gesicht“ des Hauses nach außen dar, sondern bilden auch aus energetischer Sicht einen schützenden Mantel um den Gebäudekern. Dieser „Mantel“ wurde nun durch die Installation einer neuen, 14 Zentimeter dicken Wärmedämmung aus Mineralwolle verstärkt.

Damit nach der Modernisierung von Fassaden auch tatsächlich Energie eingespart werden kann, ist es wichtig, sogenannte Wärmebrücken zu vermeiden. Über sie könnte kostbare Heizenergie nach draußen gelangen. Im Zuge der Modernisierung in Dalheim erhielten deshalb alle Gebäude neue Aluminium-Fertigteilebalkone. Diese ersetzen die alten Balkone und können zudem durch ihre rechteckige Grundfläche noch besser zum Entspannen und Verweilen genutzt werden. Als letzte Maßnahme der Arbeiten gestaltete die WWG im Frühjahr 2017 noch die Außenanlagen und Zugangswege neu – ein gelungener Abschluss für das Projekt.

Hermannstraße 32-36





Schwalbengraben 122-126



Schwalbengraben 51-55



Da energetische Modernisierungen dieser Größenordnung oft mit temporären Einschränkungen für die Mieterinnen und Mieter während der Bauphase verbunden sind, setzte die WWG auf eine transparente und frühzeitige Kommunikation mit allen Bewohnern. Zusätzlich zu einer schriftlichen Mieterinformation fanden Mieterversammlungen statt. Auch die bewusst gewählte, sukzessive Sanierung einzelner Hausstränge nacheinander half, mögliche Fragen bereits im Vorfeld zu klären. So konnten die Mieter anhand der Nachbargebäude sehen, welche Arbeiten auch bei ihnen anstehen und wie sich diese gestalten würden.

### Fassaden und Fenster in neuem Glanz

Um die „Visitenkarte“ der Gebäude nach außen ging es auch bei zahlreichen weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016. So hat die WWG bei vielen Liegenschaften die Fassaden neu gestaltet. Dazu zählen beispielsweise die Gebäude im Berliner Ring 32 bis 54. Auch die Liegenschaften in der Silcherstraße 1, der Hans-Sachs-Straße 6-8 und der Lessingstraße 4-6 haben 2016 neue Fassaden erhalten. Für die Wetzlarer Innenstadt wurde eigens ein Fassaden- und Fenstermodernisierungsprogramm aufgelegt und im Jahresverlauf umgesetzt. Der bereits 2015 begonnene Austausch von Fenstern in der Wohnstadt konnte nach der Winterpause im März 2016 wieder aufgenommen werden. Bereits vor den Herbstferien waren alle neuen Fenster eingebaut

Außerdem hat die WWG im Geschäftsjahr 2016 folgende Gebäude saniert und instand gehalten:

- Hermannstraße 32-36: Abschluss der 2015 begonnenen grundlegenden Modernisierung, Übergabe der acht neuen Wohnungen an die Mieter
- Im Winkel 2-6: Aufstellung neuer Aluminium-Fertigteilkalkone
- Arnsburger Gasse: Sanierung der zwei Tiefgaragenebenen
- Pariser Gasse 28-30: Fassaden- und Fachwerksanierung mit Erneuerung der Entwässerung
- Lessingstraße 4-6: Dacheindeckung erneuert
- Schöne Aussicht 22-24: Fassadensanierung, Erneuerung der Rollladenelemente und Umgestaltung der Außenanlage
- Niedergirmeser Weg 74: Aluminium-Fertigteilkalkone und Fassadenanstrich
- Philosophenweg 36: Fassadenneugestaltung
- Modernisierung und Kesselaustausch bei 12 Zentralheizungsanlagen

## Werkstatt



Berliner Ring 38-46

Was trägt dazu bei, dass wir uns in einer Wohnung so richtig zu Hause fühlen? Bei der WWG ist es die Sicherheit, bei allen Fragen und Anliegen stets einen kompetenten Ansprechpartner zu haben, der sich schnell und unkompliziert um alle notwendigen Schritte kümmert. Für kleine Reparaturen wie klemmende Rollläden oder den Tausch defekter Armaturen im Bad sind die Hausmeister in den Liegenschaften unterwegs und immer für unsere Mieterinnen und Mieter da. Die Maler sorgen Jahr für Jahr dafür, dass

Treppenhäuser und Fassaden in frischen Farben erstrahlen. Und weil auch die Wege, Beete und Eingangsbereiche darüber entscheiden, ob wir uns an einem Ort wohlfühlen, sorgt das Team zur Pflege der Außenanlagen dafür, dass diese stets freundlich gestaltet sind.

Im Geschäftsjahr 2016 kamen die Maler der WWG bei der Erneuerung zahlreicher Fassaden zum Einsatz, so beispielsweise

im Berliner Ring 32 bis 54. Die Hausmeister erledigten alle angefallenen Kleinreparaturen engagiert und zur vollen Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter. Auch bei Mieterwechseln leisteten sie einen wichtigen Beitrag und unterstützten so die Arbeit des Mieter-Service optimal. Das Gärtner-Team gestaltete nach Abschluss mehrerer Modernisierungen 2016 die Außenanlagen neu. So konnte beispielsweise die Montage der neuen Aluminium-Fertigteilebalkone im Winkel 2-6 durch das Pflanzen neuer Bäume und Sträucher im Herbst abgerundet werden. Nach Abschluss der großflächigen energetischen Modernisierungen in Dalheim wurden auch diese Außenanlagen und Zugangswege neu gestaltet.

Um für das Werkstatt-Team zusätzliche Lager- und Abstellflächen zu schaffen, wird ein Grundstück in der Altenberger Straße 98 als Zusatzfläche des Bauhofs hergerichtet.



Werkstatt-Team



# WEG-Verwaltung



Die WWG ist nicht nur der größte Wohnungsanbieter in Wetzlar, sondern nutzt das in den vergangenen mehr als 60 Jahren erworbene Wissen auch für die Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen privater Eigentümer. Diese Dienstleistung wird als WEG-Verwaltung bezeichnet. In Wohnanlagen mit mehreren Eigentümern bestimmt die Wohnungseigentümerversammlung darüber, wer die Wohnungen verwalten soll, sich also beispielsweise um die Abrechnung der Nebenkosten kümmern soll. Dank der großen Erfahrung der WWG in allen Teilbereichen von Immobilien wird die

WEG-Verwaltung des Unternehmens in den vergangenen Jahren kontinuierlich nachgefragt.

Einer der Hauptaufgaben des Teams von Katharina Grau, Carola Lotz, Stefanie Ott und Markus Endres ist das Verbuchen der Hausgeldzahlungen. Aber auch die technische Instandhaltung zählt dazu, ebenso wie Kontakte zu Energieversorgern und Handwerkern. Die WWG erstellt kontinuierlich die Wirtschaftspläne und Abrechnungen für die verwalteten Einheiten und stellt sie den Beiräten zur Prüfung zur Verfügung. Beschlossen werden

die Abrechnungen von den mindestens einmal jährlich tagenden Eigentümerversammlungen. Diese werden von der WWG vorbereitet und geführt, was jeweils viel Zeit und Sorgfalt in der Planung und Umsetzung in Anspruch nimmt. In der Folge gilt es, die jeweils beschlossenen Schritte, beispielsweise Reparaturen oder Sanierungen, zeitnah umzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde zum 31. März eine Liegenschaft an einen neuen Verwalter übergeben. Zum 1. April konnte die WWG eine neue Liegenschaft in der Lahnstraße 27 und 29 übernehmen. Erstmals handelt es sich dabei um eine Mischimmobilie aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, die künftig von der WWG verwaltet wird. Eine zweite Liegenschaft kam mit dem Neubau in der Lahnstraße 3 in Naunheim hinzu. Dort errichtete das Bauunternehmen Neeb elf altersgerechte Eigentumswohnungen; im Gartengeschoss betreibt das Altenzentrum Pariser Gasse künftig eine Tagespflege mit zwölf Plätzen. Die WWG erfasste 2016 die Bestandsdaten, führte erste Gespräche mit den neuen Eigentümern und bereitete die erste Wohnungseigentümerversammlung vor.





## Mieter-Service

Wie die seit Jahren niedrigen Zahlen bei den Wohnungskündigungen zeigen, fühlen sich die Mieterinnen und Mieter bei der WWG wohl. Auch der meistgenannte Kündigungsgrund, ein „Umzug im Bestand“, bestätigt dies. Damit das auch so bleibt, kümmert sich der Mieter-Service der WWG um alle Belange der Mieterinnen und Mieter. Für die Anliegen von Wohnungsbewerbern und Mietern stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um Abteilungsleiter Torsten Becker gerne zur Verfügung. Aufgeteilt in zwei Teams, decken sie sämtliche Liegenschaften des Wohnungsunternehmens ab. Den für sie zuständigen Ansprechpartner finden Interessierte auf

der Website der WWG unter der Rubrik „Kontakt“ – „Ansprechpartner Mieter-Service“ oder traditionell an der Informationstafel in den Hausfluren der Liegenschaften. Besuchern unserer Geschäftsstelle in der Langgasse 45-49 steht zudem seit 2016 ein besonderer Service zur Verfügung: Als eines der ersten Wetzlarer Unternehmen bietet die WWG Besuchern der Geschäftsräume eine kostenlose WLAN-Nutzung an.

### Neue Mieter in der Schönen Aussicht und in Dalheim

Zu den zentralen Aufgaben des Mieter-Service gehören die Betreuung von Mieterwechseln und die Vermarktung frei

werdender Wohnungen. Im Zentrum der Arbeiten im Geschäftsjahr 2016 standen die Vorbereitungen zur Übergabe der Neubau-Wohnungen in der Schönen Aussicht 20-21 sowie der sanierten und neu gebauten Wohnungen in der Hermannstraße in Dalheim. In der Schönen Aussicht im Süden Wetzlars sind 16 neue Wohnungen entstanden. Mitte Dezember war es soweit, und die Mieterinnen und Mieter konnten ihr neues Zuhause beziehen. Das Team des Mieter-Service hat hier die entsprechenden Mietverträge vorbereitet, besprochen und abgewickelt. Außerdem klärten sie mit den Mietern, welche der vorhandenen Stellplatzvarianten – überdachter Carport oder Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus – jeweils gewünscht war.

In der Hermannstraße 32 und 36 im Stadtteil Dalheim hat die WWG zwei Liegenschaften kernsaniert und umfangreich modernisiert. Die acht Wohnungen in der Hermannstraße wurden planmäßig fertiggestellt und den neuen Mietern übergeben. Nach dem Abriss der alten Bebauung in der Hermannstraße 22-30 haben im vergangenen Geschäftsjahr die ersten vorbereitenden Arbeiten am Neubau begonnen. Hier errichtet die WWG fünf Familien-Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von jeweils über 100 Quad-







ratmetern. Das Team des Mieter-Service hat schon erste Gespräche mit Interessenten geführt. Bereits ohne konkrete Bewerbung der neuen Familien-Reihenhäuser sind bei der WWG mehrere Anfragen eingegangen.

## Neue Liegenschaften für die WWG

Zum 1. Januar 2017 übernimmt das Unternehmen im Zuge einer Bestandserweiterung eine neue Liegenschaft in der Westerwaldstraße 2 A und B. Das 15 Mietparteien, sechs Garagen und zwölf Stellplätze umfassende Gebäude ist die erste eigene Liegenschaft der WWG im Wetzlarer Stadtteil Nauborn. Ansprechpartner für die Mieter dieser Liegenschaft ist das Team 2 des Mieter-Service. Zum gleichen Zeitpunkt wurde das Haus Neustadt 62/64 von der Stadt Wetzlar übernommen. Es soll perspektivisch zur Unterbringung von Menschen ohne festen Wohnsitz genutzt werden.

## Aktive Mieterkommunikation

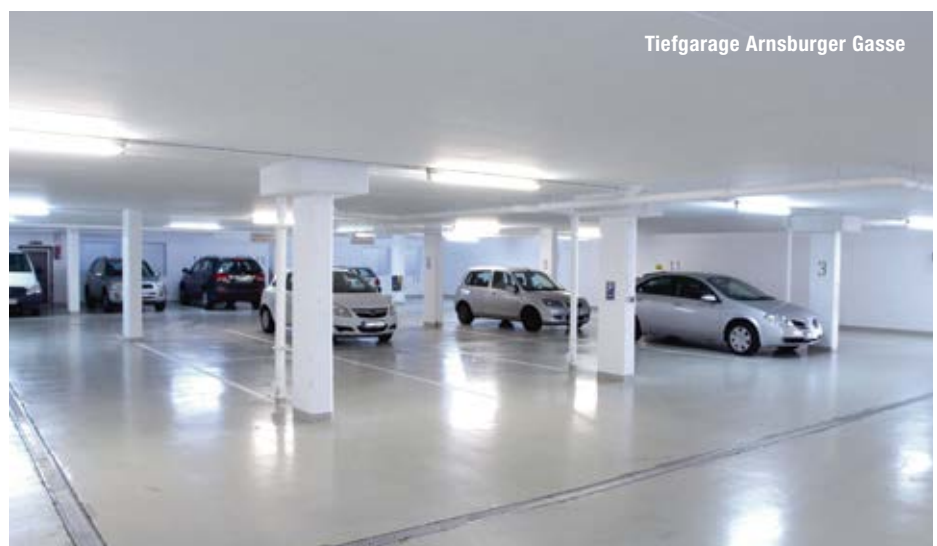
Das Jahr 2016 war von mehreren großflächigen Modernisierungen im Bestand geprägt. Damit die Mieterinnen und Mieter keine Vorbehalte gegen die geplanten Sanierungsschritte hegen und keine Ängste geweckt werden, hat die

WWG hier sehr früh das Gespräch gesucht und in Form von Informationsschreiben, Mieterversammlungen und persönlichen Gesprächen für eine größtmögliche Transparenz gesorgt. Das Feedback der Mieter auf diese offene Kommunikation fiel sehr positiv aus. Um die Mieterschaft insgesamt künftig in regelmäßigen Abständen über neue Projekte des Unternehmens zu informieren, entwickelt die WWG derzeit ein eigenes Mietermagazin.

## Mieterjubiläen und Weihnachtsfeier

Im Geschäftsjahr 2016 hat die WWG eine schöne Tradition fortgesetzt – die

Feier von langjährigen Mieterjubiläen. Einige Mieter halten uns bereits seit 40, 50 oder sogar 60 Jahren die Treue. Ein Grund, einmal herzlich „Danke“ zu sagen und das Jubiläum gemeinsam zu feiern. Dazu haben wir Ende November alle Jubilare ins Café Domblick des Altenzentrums in der Pariser Gasse eingeladen. Ein weiteres fröhliches Beisammensein gab es im Rahmen unserer beliebten Seniorenweihnachtsfeier, ebenfalls im Café Domblick. Über 30 Bewohner der Seniorenwohnanlagen Hermannstein und Arnsburger Gasse haben den Nikolausstag bei gutem Essen und Musik gemeinsam mit uns verbracht.



Tiefgarage Arnsburger Gasse

# Personal und Organisation

## Personalwechsel im Gärtner-Team

Zum 1. Januar 2016 haben zwei neue Mitarbeiter ihre Tätigkeit im Gärtner-Team der WWG begonnen: Sebastian Stey und Martin Ehm. Beide waren zuvor als Saisonarbeitskräfte beschäftigt, kennen die Abläufe und werden das Team mit ihren Fähigkeiten bereichern. Die Einstellungen wurden vorgenommen, da die Kollegen Klaus Weißelbaum und Jerzy Kuc in Ruhestand gegangen waren. Wie in den Jahren zuvor hat die WWG auch 2016 mit Beginn der vegetationsreichen Zeit Anfang April Saisonarbeits-

kräfte eingestellt, um das Gärtner-Team zu unterstützen.

Zum 1. September 2016 hat unser ehemaliger Mitarbeiter Manfred Mulch seine geringfügige Beschäftigung als Reinigungskraft in der Werkstatt beendet. Zeitgleich verabschiedete sich auch seine Frau aus ihrer Tätigkeit im Reinigungsdienst der WWG. Im Rahmen der alljährlichen Weihnachtsfeier dankte die Geschäftsführung den beiden für ihre langjährige Verbundenheit.



## Pauline Emma: Das erste „WWG-Baby“

Am 29. Februar 2016 erblickte das erste „WWG-Baby“ das Licht der Welt. Ihre Eltern Stefanie Ott und Thorsten Dickopf arbeiten beide bei der WWG. Dementsprechend groß war die Freude im gesamten Team und es gab viele gute Wünsche für den Nachwuchs. Nach der Rückkehr von Stefanie Ott aus der Elternzeit an ihre alte Arbeitsstelle in der WEG-Verwaltung, verändern sich die Tätigkeitsschwerpunkte der vertretenden Kollegin Monika Lobeck. Sie übernimmt nach erfolgter Übergabe verstärkt Tätigkeiten im Bereich der allgemeinen Verwaltung der Abteilung Mieter-Service.



Unsere Auszubildenden, Umschüler und Jahrespraktikant 2016/2017



## Spannende Aufgaben in der Immobilienwirtschaft

Ein Beruf in der Immobilienwirtschaft ist vielfältig und bietet spannende Herausforderungen. Ob bei der Tätigkeit für ein Wohnungsunternehmen, im Bereich Gewerbe- und Büroimmobilien oder in der Wohnungsverwaltung – viele Beschäftigte haben in dieser Branche ihren „Traumberuf“ gefunden. So ist es nicht verwunderlich, dass die WWG nach wie vor ein gefragter Ausbildungsbetrieb in der Region ist. Auch im Geschäftsjahr 2016 haben sich zwei junge Menschen dazu entschieden, die Wohnungswirtschaft kennenzulernen: Melissa Kasznel aus Wetzlar-Dutenhofen hat zum 1. September 2016 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen. Luca Schicker aus Wetzlar-Hermannstein hat zeitgleich ein einjähriges Praktikum gestartet, das er parallel zur Erlangung des Fachabiturs an der Theodor-Heuß-Schule absolviert.

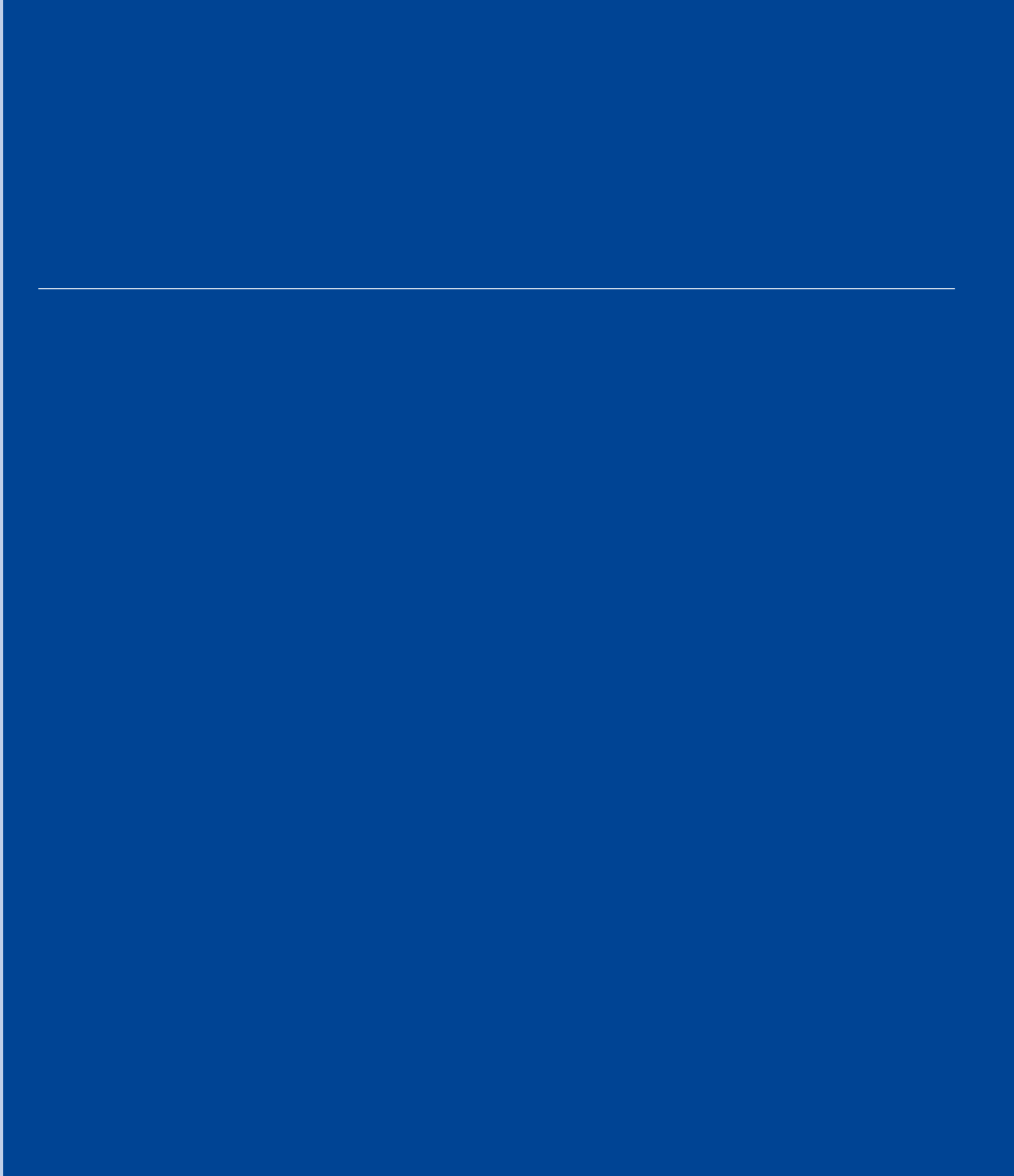
## Ehrung als jahrgangsbeste Auszubildende

Grund zur Freude gab es auch auf dem Verbandstag des VdW südwest, dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.: Bei einer offiziellen Ehrung durch den Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund und die Prüfungsdirektorin Claudia Brännler-Grötsch wur-

de unsere ehemalige Auszubildende Selina Worsch als eine der drei Jahrgangsbesten im Verbandsgebiet für ihre Leistung ausgezeichnet. Frau Worsch hatte im Juni 2016 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WWG erfolgreich abgeschlossen. Da die WWG sie nicht selbst übernehmen konnte, freute sich das Team über ihre Anstellung bei einem befreundeten Wohnungsunternehmen in Bad Nauheim.



Ehrung für Selina Worsch



# 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 2016 in drei Sitzungen getagt.

In der Sitzung am 13.07.2016 konnten wir zwei neue Mitglieder im Aufsichtsrat begrüßen. Diese sind Herr Stadtrat Thomas Heyer und Herr Stadtrat Jörg Kratkey. Im gleichen Zuge ist nach über 20-jähriger Mitgliedschaft die ehemalige Stadträtin Frau Ruthild Janzen aus unserem Gremium verabschiedet worden. Die zweite Neubesetzung resultierte aus dem satzungsmäßigen Ausscheiden unseres ehemaligen Oberbürgermeisters und Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Wolfram Dette, der bereits im November 2015 sein Amt beendete. Seine Nachfolge wird seitdem von mir als neuer Oberbürgermeister wahrgenommen, wobei ich bereits vorher Mitglied des Aufsichtsrates war.

Der Aufsichtsrat wurde 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 zu-

treffender Eindruck über den Geschäftsverlauf und über wesentliche Vorgänge vermittelt. Darüber hinaus bestand ein ständiger Kontakt zwischen der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat, um nicht zuletzt richtungsweisende Neubauprojekte zu starten und anhand von Potenzialstudien zu ermitteln, welche weiteren Möglichkeiten zur Bestandserweiterung und damit einer Entgegenwirkung des angespannten Wohnungsmarktes in der Zukunft gegeben sind.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde wiederum die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fricke Dr. Hilberseimer Schulze und Partner mbB aus Wetzlar beauftragt. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die im März 2017 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt, sodass mit Datum vom 29.03.2017 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erteilt worden ist.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht

haben wir gebilligt und der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Durch die Überschreitung der Bilanzsumme auf über EUR 100 Mio. war das Jahr 2016 insbesondere aus der wirtschaftlichen Betrachtung ein besonderes Jahr. Das kontinuierliche, aber immer im vernünftigen Rahmen bleibende, Wachstum der Gesellschaft zeigt, dass die WWG auf einem soliden Kurs ist und so ihren Auftrag zur vollsten Zufriedenheit ausführt. Nicht zuletzt deshalb sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Wetzlar, den 28. Juni 2017

*Manfred Wagner*

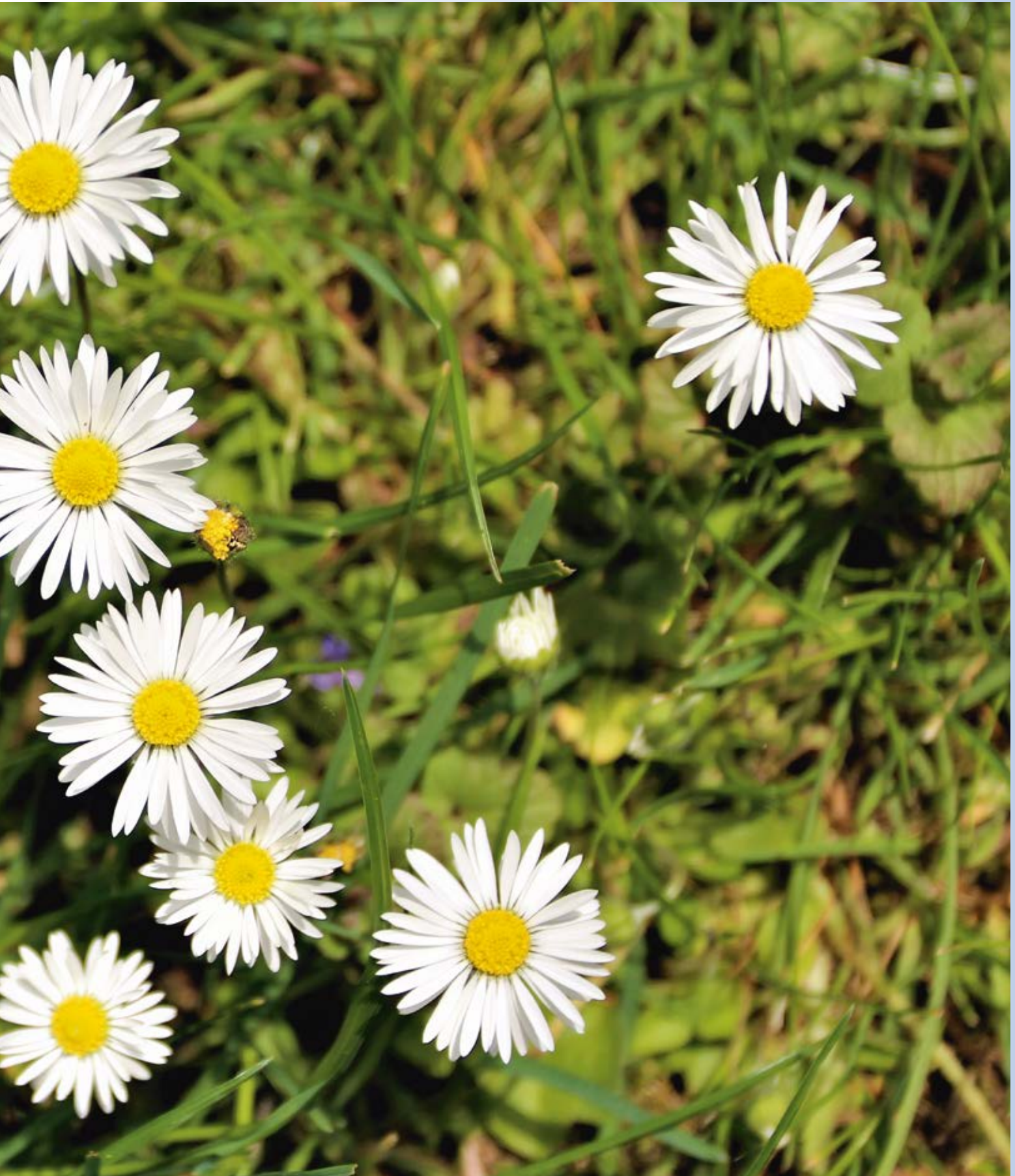
*Vorsitzender des Aufsichtsrates*







# Wirtschaftliche Lage



# Geschäftsverlauf

---

## Ertragslage

Branchenüblich ergibt sich der Jahresüberschuss überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 68 auf TEUR 1.195 gesunken.

Die Umsatzerlöse haben sich um TEUR 464 auf TEUR 17.501 erhöht, was insbesondere auf die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres zurückzuführen ist. Darüber hinaus haben moderate, aber zahlreich vorgenommene Anpassungen der Nettomieten sowie neu generierte Mieten aus Bestandserweiterungen zu dieser Steigerung beigetragen.

Erneut sind die Kosten für die sogenannten warmen Betriebskosten zurückgegangen. Diese erfreuliche Entwicklung führen wir auf die ständig laufende energetische Optimierung unserer Wohnhäuser und die günstige Gaspreisentwicklung zurück. Demgegenüber steht jedoch eine Erhöhung der kalten Betriebskosten in fast gleicher Höhe, sodass die angefallenen Nebenkosten unserer Mieter im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um TEUR 16 zurückgegangen sind. Sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt, sodass die Entwicklung die Gewinn- und Verlustrechnung nicht beeinflusst, sondern lediglich das Ergebnis diesbezüglich über zwei Jahre verschiebt. Der Ausgleich erfolgt über die „Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen“.

## Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt 94,00 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um TEUR 1.015 zu und beträgt zum 31.12.2016 TEUR 34.763 (Vorjahr: TEUR 33.748). Die Bilanzsumme beläuft sich erstmalig in der Geschichte der WWG auf über EUR 100 Mio. Durch einen Anstieg in Höhe von TEUR 2.331 beträgt diese nun TEUR 100.748. Die Eigenkapitalquote liegt nach einer um 2,37 % gestiegenen Bilanzsumme bei 34,51 % (Vorjahr 34,29 %).



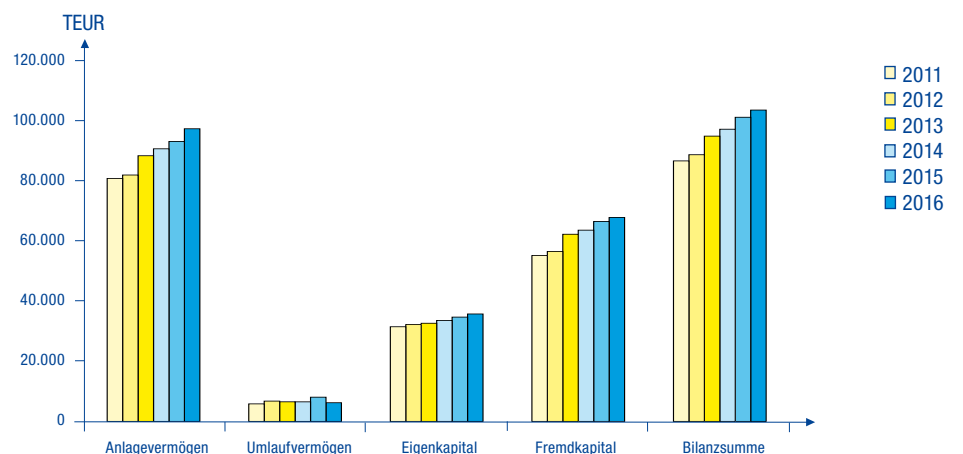
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und sonstigen Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ein guter Anteil an Eigenmitteln für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung steht. Darüber hinaus gehender Liquiditätsbedarf kann problemlos und derzeit sehr günstig finanziert werden.

Durch die aufgestellte Kapitalflussrechnung wird deutlich, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende

von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug TEUR 4.809 (Vorjahr: TEUR 5.427).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anlagevermögen	78.627	79.730	85.972	88.216	90.582	94.702
Umlaufvermögen	5.671	6.568	6.341	6.331	7.835	6.046
Eigenkapital	30.630	31.326	31.756	32.665	33.748	34.763
Fremdkapital	53.668	54.972	60.557	61.882	64.669	65.985
Bilanzsumme	84.298	86.298	92.313	94.547	98.417	100.748

Angaben in TEUR



## Ausblick

---

Die WWG ist weiter auf Wachstumskurs und vergisst dabei nicht, die eigenen Bestände auf marktgerechtem Niveau zu halten. Dabei ist und bleibt die Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen die Hauptbetätigung des Unternehmens. Folglich werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auch in Zukunft mit über 90 % des Gesamtumsatzes die entscheidende Rolle spielen.

Nachdem wir 2016 erstmalig in der Firmengeschichte eine Bilanzsumme von über EUR 100 Mio. auszuweisen hatten, wird diese Summe auch zukünftig weiter

steigen. Grundlage dafür wird die fortlaufende Betätigung im Neubaubereich sowie die kontinuierliche Bestandspflege und -erweiterung durch Zukäufe sein.

Diese Investitionen führen zwangsläufig auch auf der Ausgabenseite zu Steigerungen, die die Erlöse teilweise aufzehren. Aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Aufstellung und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wird es dennoch auch in Zukunft möglich sein, dass wir 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.

Per Saldo weist unser Wirtschaftsplan ein positives Ergebnis aus, das in etwa 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 nächsten Jahren ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann. Damit können wir unser Eigenkapital sukzessive stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern.

# Jahresabschluss/Bilanz





Bilanz zum 31.12.2016

# Aktiva

	2016 EUR	2015 EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	392,02	3.952,02
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	80.416.872,21	77.457.297,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.201.669,55	10.570.029,55
Grundstücke ohne Bauten	209.426,71	209.426,71
Bauten auf fremden Grundstücken	19.696,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.102.414,73	1.187.095,73
Anlagen im Bau	967.706,64	1.080.648,04
Bauvorbereitungskosten	109.197,65	17.850,95
Geleistete Anzahlungen	1.618.857,39	0,00
	<u>94.645.840,88</u>	<u>90.522.348,09</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	<u>55.418,39</u>	<u>55.418,39</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.181.478,50	5.193.922,38
Andere Vorräte	302.960,07	300.276,21
	<u>5.529.643,36</u>	<u>5.539.403,38</u>
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Forderungen aus Vermietung	63.965,94	72.095,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.393,84	543,56
Sonstige Vermögensgegenstände	83.670,35	196.380,45
	<u>150.030,13</u>	<u>269.019,09</u>
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	364.726,64	2.025.008,56
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.069,91	2.032,46
<b>BILANZSUMME</b>	<u>100.748.121,33</u>	<u>98.417.181,99</u>

Bilanz zum 31.12.2016

# Passiva

	2016 EUR	2015 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>GEZEICHNETES KAPITAL</b>		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<u>4.479.000,00</u>	<u>4.479.000,00</u>
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.500.000,00	12.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	14.189.638,89	13.126.692,09
	<u>29.089.638,89</u>	<u>28.026.692,09</u>
<b>BILANZGEWINN</b>	1.194.551,91	1.242.106,80
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<u>34.763.190,80</u>	<u>33.747.798,89</u>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellung für Pensionen	73.174,00	79.693,00
Steuerrückstellung	141.965,02	162.835,03
Sonstige Rückstellungen	540.093,05	532.159,84
	<u>755.232,07</u>	<u>774.687,87</u>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.761.208,07	44.243.354,54
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.817,99	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.824.787,47	1.825.579,97
Erhaltene Anzahlungen	5.324.426,74	5.309.875,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.376.539,57	2.303.941,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.562,81	649.301,09
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.444.533,11	8.634.404,51
Sonstige Verbindlichkeiten	109.682,42	98.279,14
davon aus Steuern: 45.897,83 (im Vorjahr: 43.963,21)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.984,08 (im Vorjahr: 4.700,98)		
	<u>64.460.558,18</u>	<u>63.064.736,39</u>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Vorausgezahlte Mieten	769.140,28	829.958,84
<b>BILANZSUMME</b>	<u>100.748.121,33</u>	<u>98.417.181,99</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.412.419,11	16.948.634,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	85.634,85	84.845,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.383,54	7.774,48
	<u>17.501.437,50</u>	<u>17.041.255,15</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-12.443,88	171.975,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	642.401,67	820.719,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	206.647,76	288.850,28
	<u>18.338.043,05</u>	<u>18.322.800,26</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.423.930,58	9.484.060,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.045,94	1.943,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.801,45	3.976,63
ROHERGEBNIS	<u>8.909.265,08</u>	<u>8.832.819,81</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.972.945,26	1.878.279,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 149.278,67 (im Vorjahr: EUR 145.786,65)	520.815,77	513.825,22
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.604.335,87	3.558.529,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	727.556,20	724.100,65
9. Erträge aus Beteiligungen	2.220,49	2.224,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	800,81	14.282,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	812.831,58	832.583,79
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,01
13. Ergebnis nach Steuern	<u>1.192.796,69</u>	<u>1.261.002,45</u>
14. Sonstige Steuern	-1.755,22	-1.104,35
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>1.194.551,91</u>	<u>1.262.106,80</u>
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	20.000,00
BILANZGEWINN	<u>1.194.551,91</u>	<u>1.242.106,80</u>



# Anhang

## Vorbemerkungen

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wetzlar mit der Registernummer HRB32.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## 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 Restnutzungsdauerunter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von

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

Bei den von 1991 bis 1993 fertiggestellten Bauvorhaben wurde die degressive Abschreibungsmethode gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt. Bei einem dieser Häuser (Berliner Straße 2, Lahnau-Waldgirmes)

wurden 2014 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdaueruntermethode angewendet wird.

Ab dem Geschäftsjahr 1994 – mit Ausnahme der 1997 erworbenen Objekte – werden die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben. Die 1997 erworbenen Objekte werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1994 erfolgte bei einzelnen Objekten eine lineare Abschreibung von 4 %.

Alle geringwertigen Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 (netto)

werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten von mehr als EUR 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 der Werkstatt 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 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 4,01 % zugrunde; die erwartete Dynamik der laufenden Renten wurde mit 1,50 % 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 Be-

wertung 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 31.12.2016 je nach Restlaufzeit 1,59 % (1 Jahr) bis 2,84 % (10 Jahre). Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 453.732,53) 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 31.12.2016

Anlagevermögen	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				31.12.2016 EUR	ABSCHREIBUNGEN		BUCHWERTE	
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		2016 EUR	Kumuliert EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE</b>	101.629,29	0,00	0,00	0,00	101.629,29	3.560,00	101.237,27	392,02	3.952,02
Zwischensummen	101.629,29	0,00	0,00	0,00	101.629,29	3.560,00	101.237,27	392,02	3.952,02
<b>SACHANLAGEN</b>									
Grundstücke mit Wohnbauten	156.179.048,72	3.040.397,80	0,00	2.895.314,87	162.114.761,39	2.976.137,57	81.697.889,18	80.416.872,21	77.457.297,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.533.981,03	18.845,60	0,00	9.793,97	12.562.620,60	396.999,57	2.360.951,05	10.201.669,55	10.570.029,55
Grundstücke ohne Bauten	209.426,71	0,00	0,00	0,00	209.426,71	0,00	0,00	209.426,71	209.426,71
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	20.214,15	0,00	0,00	20.214,15	518,15	518,15	19.696,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.711.411,65	140.502,30	133.600,99	0,00	2.718.312,96	227.120,58	1.615.898,23	1.102.414,73	1.187.095,73
Anlagen im Bau	1.080.648,04	2.792.167,44	0,00	-2.905.108,84	967.706,64	0,00	0,00	967.706,64	1.080.648,04
Bauvorbereitungs- kosten	17.850,95	91.346,70	0,00	0,00	109.197,65	0,00	0,00	109.197,65	17.850,95
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.618.857,39	0,00	0,00	1.618.857,39	0,00	0,00	1.618.857,39	0,00
Zwischensummen	172.732.367,10	7.722.331,38	133.600,99	0,00	178.702.240,10	3.600.775,87	85.675.256,61	94.645.840,88	90.522.348,09
<b>FINANZANLAGEN</b>									
Beteiligungen	55.168,39	0,00	0,00	0,00	55.168,39	0,00	0,00	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	250,00	250,00
Zwischensummen	55.418,39	0,00	0,00	0,00	55.418,39	0,00	0,00	55.418,39	55.418,39
<b>GESAMTSUMMEN</b>	<b>172.889.414,78</b>	<b>7.722.331,38</b>	<b>133.600,99</b>	<b>0,00</b>	<b>178.859.287,78</b>	<b>3.604.335,87</b>	<b>85.776.493,88</b>	<b>94.701.651,29</b>	<b>90.581.718,50</b>



## Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein unbebautes Grundstück wird als Vorrat für eine eventuelle Ergänzungsbebauung einer Wohnungseigentumsanlage in Wetzlar-Hermannstein gehalten. Die Vorräte betreffen zum größten Teil noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (Unfertige Leistungen). In den anderen Vorräten befinden sich Materialbestände der eigenen Werkstatt und Heizöl.

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 422.283,09 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Kfz-Steuern 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	63.965,94	0,00
	(72.095,08)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.393,84	0,00
	(543,56)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	83.670,35	0,00
	(196.380,45)	(0,00)

## Eigenkapital

### Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2016 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2016 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	0,00	2.400.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.500.000,00	0,00	12.500.000,00
Andere Gewinn-Rücklagen	13.126.692,09	1.062.946,80 GV	14.189.638,89
<b>Summen</b>	<b>28.026.692,09</b>	<b>1.062.946,80</b>	<b>29.089.638,89</b>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2015 von insgesamt EUR 1.062.946,80 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 13.07.2016.

## Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. EUR 73.174,00 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. EUR 10.016,38, Personalaufwand i. H. v. EUR 601,38 und ein Zinsaufwand i. H. v. EUR 2.896,00.

## Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 31.12.2015 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2016 EUR
Nicht genommener Urlaub	72.307,15	72.307,15	0,00	79.774,63	79.774,63
Überstunden	10.691,57	10.691,57	0,00	8.892,70	8.892,70
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	14.861,52	1.925,00	0,00	3.544,60	16.481,12
Prüfungsgebühren	21.658,00	21.420,00	238,00	21.658,00	21.658,00
Interne Jahresabschlusskosten	13.735,00	13.735,00	0,00	14.080,00	14.080,00
Archivierungskosten	123.200,00	0,00	0,00	0,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	19.200,00	8.200,00	0,00	7.500,00	18.500,00
Bauinstandhaltung	139.136,15	0,00	0,00	0,00	139.136,15
Prozesskosten	12.370,45	628,80	3.371,20	0,00	8.370,45
Betriebskosten	105.000,00	101.273,52	3.726,48	110.000,00	110.000,00
<b>Summen</b>	<b>532.159,84</b>	<b>230.181,04</b>	<b>7.335,68</b>	<b>245.449,93</b>	<b>540.093,05</b>

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2016

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	45.761.208,07 (44.243.354,54)	1.861.830,06 (1.742.916,87)	7.509.537,54 (6.969.005,40)	36.389.840,47 (35.531.432,27)
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.817,99 (0,00)	4.817,99 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.824.787,47 (1.825.579,97)	792,50 (792,50)	3.170,00 (3.170,00)	1.820.824,97 (1.821.617,47)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.324.426,74 (5.309.875,55)	5.324.426,74 (5.309.875,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.376.539,57 (2.303.941,59)	34.330,22 (43.884,44)	0,00 (0,00)	2.342.209,35 (2.260.057,15)
aus Lieferungen und Leistungen	614.562,81 (649.301,09)	467.900,79 (601.387,86)	146.662,02 (47.913,23)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern (*)	8.444.533,11 (8.634.404,51)	161.737,70 (189.639,57)	585.064,89 (610.762,45)	7.697.730,52 (7.834.002,49)
sonstige Verbindlichkeiten	109.682,42	109.682,42	0,00	0,00
davon aus Steuern: EUR 45.897,83 (im Vorjahr: EUR 43.963,21)	(98.279,14)	(98.279,14)	(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.984,08 (im Vorjahr: EUR 4.700,98)				
<b>Summen</b>	<b>64.460.558,18</b> <b>(63.064.736,39)</b>	<b>7.965.518,42</b> <b>(7.986.775,93)</b>	<b>8.244.434,45</b> <b>(7.630.851,08)</b>	<b>48.250.605,31</b> <b>(47.447.109,38)</b>

Abgesichert sind:	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.119.460,73	43.086.633,94
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	641.747,34	1.087.711,81
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.342.209,35	2.260.057,15
mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten	69.767,83	69.008,79
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.787,47	25.579,97
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
<b>Summen</b>	<b>48.197.972,72</b>	<b>46.528.991,66</b>

(\*) 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 in den Jahren 2013 und 2015 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig 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:

## Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 1.194.551,91 eine Dividende von EUR 179.160,00 (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von EUR 1.015.391,91 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	20.714,27
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	15.379,93
<b>AUFWENDUNGEN</b>	
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	2.896,00

## Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von EUR 2.342.209,35 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von EUR 2.400.000,00 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. TEUR 2.465. Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. TEUR 132.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf EUR 21.658,00 gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2016 sind durchschnittlich 50 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2016	2015
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	21 *	22*
gewerbliche Arbeitnehmer	23	23
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	6	7
	<u>55</u>	<u>57</u>

\* davon acht Teilzeitkräfte

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 25.06.2002 (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-TV-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 2016 auf 2,3 %.



**Aufsichtsrat der WWG (von links): Günter Luckey, Norbert Kortlüke, Manfred Wagner, Harald Semler, Thomas Heyer, Jörg Kratkey. Es fehlt Sigrid Kornmann.**

**Nachtragsbericht**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

**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**

- Manfred Wagner  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender
  
- Harald Semler  
Bürgermeister,  
stellvertr. Vorsitzender (ab 13.07.2016)
  
- Thomas Heyer (ab 13.07.2016)  
Ehrenamtlicher Stadtrat
  
- Ruthild Janzen (bis 13.07.2016)  
Ehrenamtliche Stadträtin
  
- Sigrid Kornmann  
Ehrenamtliche Stadträtin
  
- Norbert Kortlüke  
Hauptamtlicher Stadtrat
  
- Jörg Kratkey (ab 13.07.2016)  
Hauptamtlicher Stadtrat
  
- Günter Luckey  
Vertreter der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH, Frankfurt am Main
  
- Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates  
beliefen sich im Geschäftsjahr auf  
EUR 1.800,00.

**Gesellschafter**

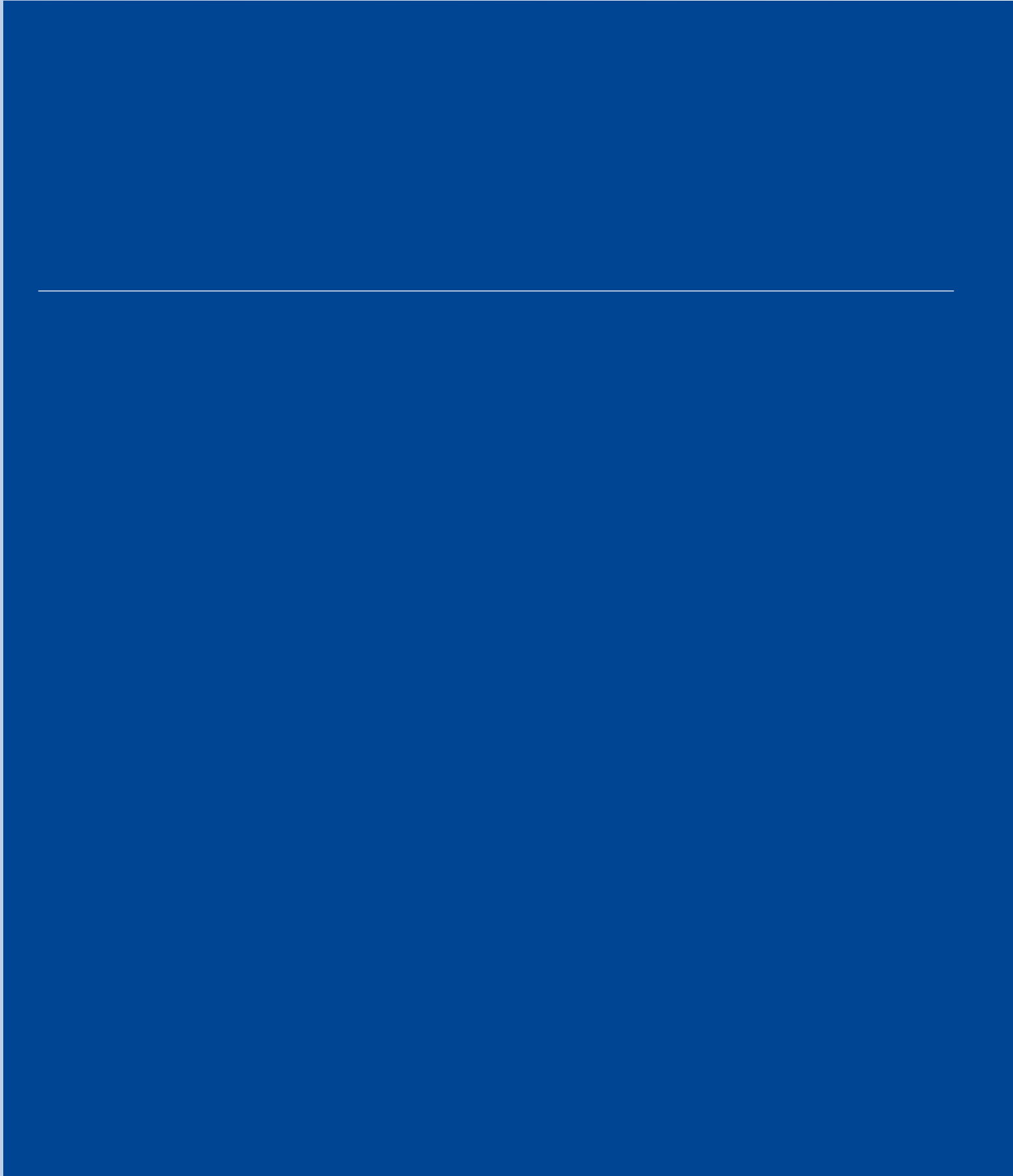
Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

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

Wetzlar, den 23.03.2017

Harald Seipp  
Geschäftsführer







# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 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 Feststellung 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 und 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.

Der Jahresabschluss entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wetzlar, den 29. März 2017

*Fricke Dr. Hilberseimer Schulze  
und Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft*

*Dr. Jens Hilberseimer  
Wirtschaftsprüfer*

# Neue Wohnungen im Schwalbengraben



Wohnraum in Wetzlar ist derzeit stark gefragt. Viele Menschen wünschen sich eine Wohnung in urbaner Lage, mit kurzen Wegen zur Arbeit und zum Einkaufen. Das sorgt für einen entsprechenden Druck auf dem Wohnungsmarkt, den vor allem Menschen mit geringerem Einkommen zu spüren bekommen. Um den Markt zu entlasten und Wohnraum für möglichst große Teile der Bevölkerung anbieten zu können, plant die WWG gemeinsam mit der Stadt Wetzlar die Errichtung verschiedener neuer Wohnhäuser. Ein Schwerpunkt dabei wird auf sozi-

al geförderten Wohnungen liegen, also für Menschen, die aufgrund ihres Einkommens ein Anrecht auf einen sogenannten Wohnberechtigungsschein haben. Aktuell besitzt rund die Hälfte aller Wohnungsbewerber bei der WWG das Anrecht auf einen solchen Schein. Auch aus diesem Grund plant die WWG, die Neubauquote ihres Bestandes sukzessive zu erhöhen.

Im ersten Schritt plant das Unternehmen derzeit die Errichtung von 38 neuen Wohnungen im Schwalbengraben 118-120 in Dalheim. Dazu wurde das Grund-

stück von der Stadt gekauft, um Wohnungen zu errichten und in den eigenen Bestand aufzunehmen. Eine Entwurfsstudie, Machbarkeitsprüfung und Baukostenschätzung wurden 2016 bereits erstellt. Nach Einreichen des Bauantrags im 1. Quartal 2017 könnte das Projekt im Herbst 2017 starten. In der Wohnstadt könnten perspektivisch weitere Wohnungen errichtet werden. Insgesamt befindet sich die WWG auf einem sehr guten Weg, die Neubauquote zu forcieren und den Wetzlarer Wohnungsmarkt langfristig zu entlasten.



Ansicht Nord





---

## **Impressum**

Fotos:

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Herausgeber:

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Seipp, Geschäftsführer

Text, Redaktion, Projektmanagement:

FuP Kommunikations-Management GmbH  
60435 Frankfurt am Main

Gestaltung, Satz, Repro, Produktion:

w3 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](http://www.wwg-wetzlar.de)

