

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2017



Stand 31.12.2017

# Kennzahlen im Überblick

| BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG   | TEUR            |
|--|-----------------|
| Bilanzsumme  | 106.492         |
| Anlagevermögen   | 99.288          |
| Gezeichnetes Kapital   | 4.479           |
| Rücklagen  | 30.105          |
| Gesamtleistung<br>(Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)                    | 18.052          |
| davon: Miet- und Pächterlöse   | 17.948          |
| Jahresergebnis (Bilanzgewinn)  | 1.427           |
| <b>WOHNUNGSBESTAND</b>   |                 |
| Eigene Mietwohnungen   | 2.955 Einheiten |
| Gewerbliche Einheiten  | 28 Einheiten    |
| Garagen  | 604 Einheiten   |
| Abstellplätze  | 1.201 Einheiten |
| <b>PERSONAL</b>  |                 |
| Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt<br>(Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil) | 56              |
| davon  |                 |
| - Verwaltung   | 23              |
| - Auszubildende  | 4               |
| - Werkstatt  | 23              |
| - geringfügig Beschäftigte   | 6               |

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2017

---





Unsere Auszubildenden und  
Jahrespraktikantinnen 2017/2018

# Inhalt

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Das Geschäftsjahr</b>                                    | <b>06</b> |
| Vorwort der Geschäftsführung                                | 06        |
| <b>Bericht der Gesellschaft</b>                             | <b>08</b> |
| Im Dialog mit den Mietern – neue Kommunikationswege der WWG | 10        |
| Bauprojekte   | 12        |
| Modernisierung und Instandhaltung                           | 14        |
| Werkstatt   | 16        |
| WEG-Verwaltung  | 17        |
| Mieter-Service  | 18        |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                           | <b>20</b> |
| <b>Wirtschaftliche Lage</b>                                 | <b>22</b> |
| Geschäftsverlauf  | 24        |
| Ausblick  | 26        |
| <b>Jahresabschluss/Bilanz</b>                               | <b>27</b> |
| Bilanz zum 31.12.2017 – Aktiva                              | 28        |
| Bilanz zum 31.12.2017 – Passiva                             | 29        |
| Gewinn- und Verlustrechnung                                 | 30        |
| Anhang  | 31        |
| <b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>             | <b>40</b> |
| <b>Vorschau</b>   | <b>42</b> |





# Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser, mit der Vorlage des Geschäftsberichts 2017 möchten wir Ihnen unsere Arbeit des letzten Jahres präsentieren und einen Ausblick auf unsere Planungen für die nächsten Jahre geben. Warum tun wir das? Klar, weil die Anderen das auch machen. Stimmt, aber nur zum Teil. Es ist uns wichtig, möglichst viele Wege der Kommunikation mit unseren Kunden, Partnern, Gremien und Kolleginnen und Kollegen zu beschreiten. Hierzu gehören sowohl die bewährten Print-Informationen als auch eine moderne Form der digitalen Kommunikation.

Um diese Ziele zu erreichen, haben wir 2017 unser Mietermagazin „Unter Nachbarn“ im Unternehmen etabliert und waren von der positiven Resonanz auch sehr angetan. Aufbauend hierauf haben wir uns entschlossen, ein elektronisches Hausflur-Informationssystem zur Mieterkommunikation anzubieten. Es werden Monitore in den Hausfluren installiert, die den Mieter über ein Touchscreen-System immer aktuell informieren. Die Testphase läuft bereits und wir sind gespannt auf die weitere Entwicklung. Und wenn wir

schon von Entwicklung reden, so ist festzustellen, dass sich überhaupt in der digitalen Welt viel verändert. War unsere Website vor nunmehr acht Jahren noch auf den typischen PC-Anwender ausgerichtet, so sind heute Smartphones und Tablets die Hauptnutzer. Also werden wir auch hier entsprechend tätig werden. Sie sehen also, Kommunikation verändert sich. Sie wird aber gleichzeitig immer wichtiger in einer Zeit, in der durchaus auch Fehlinformationen, seien sie nun beabsichtigt oder nicht, kursieren und die Beteiligten verunsichern. Bereits 2011 haben wir mit der Ausweitung unserer Sprechzeiten auf vier Tage auf den steigenden Kommunikationsbedarf reagiert und unsere Ansprechbarkeit gesteigert. Dieses Vorgehen hat zweifellos die Kundenzufriedenheit erhöht. Wir sind von dem eingeschlagenen Weg überzeugt und werden ihn konsequent fortsetzen.

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir uns natürlich auch mit der kontinuierlichen Entwicklung unserer aktuellen und auch zukünftigen Angebote beschäftigt. Im Ergebnis werden wir das Angebot für Familien mit mehreren Kindern durch fünf weitere Reihenhäuser auf einem ehemaligen städtischen Grundstück ergänzen. Auch den Seniorinnen und Senioren wer-

den wir durch die Vorlage unserer vernetzten Versorgungsstrukturen Möglichkeiten in einem erstmals aufgelegten Flyer aufzeigen. Dort wird beschrieben, welche Alternativen wir bei der Bewältigung eines möglichst selbstbestimmten Lebens im Alter anbieten können und welche Unterstützung bei Betreuung und Pflege mit unseren Partnern möglich ist.

Sie sehen, liebe Leserinnen und Leser, wir haben noch viel vor und freuen uns auf die kommenden Herausforderungen. Die Professionalität und positive Art der Teamleistung durch unsere motivierte Belegschaft, bei der sich die Geschäftsführung auf diesem Wege ausdrücklich und herzlich bedanken möchte, wird dies ermöglichen. Die WWG als verlässlicher Partner gestern, heute und in Zukunft – dafür stehen wir mit unserem Unternehmen.

Ihr

Harald Seipp  
Geschäftsführer





# Bericht der Gesellschaft



# Im Dialog mit den Mietern – neue Kommunikationswege der WWG

Wohnungsgesellschaften wie die WWG setzen auf einen intensiven Dialog mit ihren Mietern. Ein offenes Ohr für Anliegen und Wünsche gehört dabei genauso zum Servicegedanken wie die schnelle Hilfe in Schadensfällen oder anderen Notsituationen. Mit verschiedenen Kooperationspartnern sorgt das Unternehmen seit vielen Jahren dafür, dass sich die Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich das Kommunikationsverhalten der Menschen stark verändert. Damit die WWG auch weiterhin ein kompetenter Partner auf Augenhöhe bleiben kann, stand das Jahr 2017 ganz im Zeichen neuer Kommunikationswege. Das Team um Geschäftsführer Harald Seipp hat in den zurückliegenden 12 Monaten verschiedene Konzepte geprüft und mehrere Instrumente eingeführt und vorbereitet, um den Dialog mit den Mietern zu intensivieren und sie über Neuigkeiten aus dem Unternehmen zu informieren.

## „Unter Nachbarn“ – das neue Mietermagazin der WWG

Bei der Auswahl geeigneter Kommunikationswege ist es wichtig, neue Techniken wie verschiedene Online-Angebote und elektronische Assistenzsysteme zu nutzen. Gleichzeitig schätzen viele Menschen nach wie vor das gedruckte Wort in Form von Zeitungen, Magazinen und Büchern. Aus diesem Grund setzt die WWG seit 2017 in der Mieterkommunikation auf ein eigenes Magazin. Mit dem treffenden Titel „Unter Nachbarn“ bietet es auf vielen Seiten Wissenswertes rund um das Wohnen, Leben und Arbeiten bei der WWG. Für Geschäftsführer Harald Seipp ist das Magazin eine wichtige Schnittstelle zu den Mieterinnen und Mietern: „Wir ermöglichen mit unserem neuen Magazin einen Blick über die Schulter unserer Mitarbeiter, Bewohner und Partner. Wir wollen den Leserinnen und Lesern damit zeigen, was sich bei uns im Unternehmen und in den Liegenschaften tut. Zweimal im Jahr erhalten sie unser Magazin ‚Unter Nachbarn‘, in dem wir uns auch Zeit für unsere Mieter nehmen und über ihr Engagement berichten. In der Ausgabe 2/2017 beispielsweise haben wir Reinhilde Altmann in Dalheim besucht, die als Vertreterin



Es war eine Baustelle mit Holzgerüst, aber hier ist die Naturgegend...  
 ... dass die Zeit gekommen war, das...  
 ... erzielte wurden zusätzliche Details...



30



der Bewohner in den Stadtteilbeirat gewählt worden ist und sich für ihren Heimatstadtteil engagiert.“ Auch Veranstaltungshinweise, Rezepte und Tipps rund um das Wohnen finden sich im neuen Mietermagazin.

## Dialog 2.0: Neue Website und Hausflur-Informationssystem

Um Mieter genau da ansprechen zu können, wo sie sich gerade aufhalten und nach Informationen suchen, entwickelt die WWG parallel zu Printmedien auch digitale „Tools“ für die Mieterkommunikation. So soll unter anderem die bestehende Website einen Relaunch erhalten. Torsten Becker, Leiter des Mieter-Service, legt dabei vor allem Wert auf eine leichte Bedienbarkeit und eine einfache Nutzerführung: „Menschen erwarten von modernen Websites, dass sie die gewünschten Informationen nach maximal 2–3 Klicks erhalten. Im Zuge des Relaunchs unserer Website achten wir deshalb auf eine klare Struktur. Mit Hilfe von Navigationselementen auf der Startseite wollen wir die Besucher direkt in den Bereich führen, der sie interessiert. Wir werden deshalb die einzelnen Zielgruppen, also beispielsweise Wohnungsinteressenten, Mieter und WEG-

Kunden, gezielt ansprechen. Zudem möchten wir die neue Seite noch stärker auf unser Corporate Design hin anpassen, um in all unseren Kommunikationsmitteln einen einheitlichen Look anzubieten.“

Neben der geplanten neuen Website entwickelt die WWG auch die Informationsangebote in den Liegenschaften kontinuierlich weiter. So testet das Unternehmen derzeit ein sogenanntes Hausflur-Informationssystem, kurz HIS. Dieses ermöglicht den Bewohnern mittels eines großen Touchscreen-Displays im Hausflur, sich über Neuigkeiten aus

der WWG zu informieren. Außerdem finden sie dort aktuelle Infos zum Haus und dem Wohngebiet, alle wichtigen Telefon- und Notrufnummern auf einen Blick sowie nützliche Zusatzinhalte wie aktuelle Veranstaltungen und eine Fahrplanauskunft. „Wir orientieren uns an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mieter“, erklärt WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. „Der Hausflur ist ein zentraler Ort, durch den man täglich läuft. Hier nutzen wir moderne Technik, um den Bewohnern einen Mehrwert zu bieten und sie zu unterstützen.“



# Bauprojekte



Urbanes Wohnen erlebt seit einiger Zeit eine Renaissance: Träumten noch vor wenigen Jahren viele Menschen von einem Rückzugsort im Grünen, einer Wohnung oder einem Haus in ländlichen Regionen, kehrt sich dieser Trend inzwischen spürbar um. Städte und urbane Zentren sind beliebt wie nie und auch immer mehr Familien möchten gerne in der Stadt wohnen. Dies ist kein Wunder – die kurzen Wege, ein großes Einkaufs- und Freizeitangebot sowie ein gut funktionierender öffentlicher Nahverkehr sind starke Argumente für diese Wohnform. Gleichzeitig bedeutet es für eine Stadt wie Wetzlar allerdings auch einen steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Damit sich auch künftig möglichst viele Bürgerinnen und Bürger eine

angemessene Wohnung leisten können, setzt die WWG seit mehreren Jahren verstärkt auf Neubau. So konnte die Gesellschaft bereits 2016 den Bau von zwei Wohngebäuden in der „Schönen Aussicht“ abschließen. Je acht Zwei-Zimmer-Wohnungen ergänzen nun das bestehende Gebäudeensemble. Auch im vergangenen Jahr errichtete die WWG neue Wohnungen in Wetzlar, wie beispielsweise im Stadtbezirk Dalheim.

## Familien-Reihenhäuser in Dalheim

2017 hat die WWG im Wetzlarer Stadtbezirk Dalheim fünf neue Familien-Reihenhäuser zur Vermietung errichtet. Da es immer mehr Familien in die Stadt zieht, sei es wichtig, auch ihnen ein mo-

dernes und attraktives Zuhause zu bieten, so WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. „Unser Ziel ist es, allen Bevölkerungsteilen ein gutes Wohnungsangebot zu bieten. Mit den Familien-Reihenhäusern richten wir uns bewusst an Paare mit mehreren Kindern. Die große Nachfrage zeigt, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind.“ Mit fast 135 Quadratmetern Wohnfläche bieten die Häuser in der Hermannstraße 22–30 auch großen Familien ein schönes Zuhause. Raum zum Entspannen findet sich im eigenen Garten sowie auf der großzügigen Terrasse. Nachdem die WWG bereits 2015 und 2016 die zwei Vier-Parteien-Häuser in der Hermannstraße 32 und 36 umfangreich modernisiert hatte, begannen im September 2016 die Arbeiten an den

Hier baut die **WWG** eine geförderte Wohnanlage mit 38 barrierefreien Wohnungen [www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de)

**Bauherr:**  
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH  
Lungweg 40 – 48  
38276 Wetzlar  
Telefon 0361 91 94 12 0

**Generalplaner:**  
shb architekten + ingenieure  
unter den Eichen 17a  
38100 Garbsen  
Tel: 05041 12 13 88  
mailto:info@shb-architekten.de

**Förderung durch:**  
HESSEN  
WfB Bank

Hier entsteht Ihre neue Wohnung





Hermannstraße 22-30

fünf neuen Reihenhäusern. Nach Abriss der bisherigen Bebauung starteten zunächst die Erdarbeiten und die Vorbereitung der Bodenplatte. Bis zum Jahresende konnten bereits die ersten Häuser in Holzfertigbauweise errichtet werden. Diese bietet den Vorteil einer sehr kurzen Bauzeit, da die einzelnen Gebäudeteile vorproduziert und auf der Baustelle zusammengesetzt werden. Holz wiederum eignet sich aus vielen Gründen gut zum Bau von Gebäuden: Neben seiner hohen Festigkeit besitzt der natürliche Rohstoff gute Eigenschaften bezüglich der Wärmedämmung. Im Sommer schützt es Räume vor Überhitzung, im Winter verhindert es den Abfluss von Wärme und senkt so die Heizkosten. Um diesen Effekt zu verstärken, wurden an der Außenfassade zusätzliche Dämmplatten aus Holzfasern angebracht. Nachhaltig ist auch die Energieversorgung der Gebäude konzipiert: Alle Häuser sind mit individuellen Brennwertheizanlagen mit thermischen Solaranlagen ausgestattet. Ende September 2017 konnten die ersten Bewohner ihr neues Zuhause beziehen. Die große Resonanz auf die fünf neuen Familien-Reihenhäuser und die positiven Erfahrungen bei der Errichtung nimmt die WWG nun zum Anlass, mit dem Projekt-

start für ein baugleiches Gebäude im Linzenberg in Niedergirmes zu beginnen.

### 38 neue Wohnungen entstehen im Schwalbengraben

Besonders Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen, haben es derzeit schwer am innerstädtischen Wohnungsmarkt. Um auch ihnen angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, errichtet die WWG ab Dezember 2017 im Wetzlarer Stadtbezirk Dalheim 38 öffentlich geförderte Wohnungen im Schwalbengraben 118–120. Sie können von Menschen gemietet werden, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei nach

DIN 18040 Teil 2 gestaltet sein – drei Wohnungen davon sind zusätzlich rollstuhlgerecht – und eignen sich somit auch für gehbehinderte Menschen.

Mitte November 2017 erteilte die Stadt die Baugenehmigung; im Anschluss führten die Mitarbeiter der WWG die notwendigen Vergabegespräche für die Erd- und Rohbauarbeiten. Inzwischen sind alle Vorbereitungen getroffen, sodass dem Beginn der Rohbauarbeiten zum Jahreswechsel nichts mehr im Wege steht. „Wir freuen uns, dass auch dieses Projekt nun in die Umsetzung geht“, so WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. „Wir werden auch in Zukunft neue Wohnungen errichten, um den steigenden Bedarf an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu decken.“



Flurmodernisierung im Altenzentrum

# Modernisierung und Instandhaltung

Um den Mieterinnen und Mietern auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten zu können, setzt die WWG seit vielen Jahren auf zwei bewährte Säulen: den Neubau von Wohnungen sowie die Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaften. Diese ist wichtig, damit die Gebäude in ihrer technischen und baulichen Struktur auch auf lange Sicht gesehen ein angenehmes Wohnumfeld darstellen und sich die Bewohner in ihren vier Wänden wohlfühlen. Pro Jahr investiert das Unternehmen im Durchschnitt rund 7,5 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des großen Wohnungsbestandes. Grundvoraussetzung für den Erfolg dieser Arbeiten ist

das eingespielte Team der Abteilung Technik. Dieses besteht aus:

- Bernd Vollmer, Architekt, Abteilungsleiter und Prokurist
- Sabine Scharmann, Assistenz
- Markus Endres, Architekt und Technischer Sachbearbeiter
- Oliver Schmidt, Architekt und Technischer Sachbearbeiter
- Henry Schulz, Technischer Sachbearbeiter
- Thorsten Kröck, Werkstattleiter

## Gut für Umwelt und Geldbeutel: Energetische Modernisierungen

Eine wichtige Aufgabe der Abteilung Technik ist unter anderem die kontinuier-

liche energetische Modernisierung sämtlicher Liegenschaften. Die WWG trägt durch diese Schritte dazu bei, Energie zu sparen und die Umwelt zu schonen. Auch die Mieterinnen und Mieter profitieren von energetischen Modernisierungen: Werden neue Fenster eingesetzt sowie die Außenfassaden und Kellerdecken gedämmt, sinkt die benötigte Heizenergie und mit ihr die Nebenkosten. Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat das Team an zahlreichen Gebäuden energetische Fassadenarbeiten vorgenommen und das umfangreiche Programm zur Fenstermodernisierung fortgesetzt. Dies betrifft unter anderem Liegenschaften in der Wohnstadt, in Niedergirmes und in der Wetzlarer Altstadt, wo die Arbeiten im März 2017 begannen. Die WWG hat die Bewohner dabei, wie in den Jahren zuvor, frühzeitig informiert und über den Fortgang der Arbeiten auf dem Laufenden gehalten. Auch an unsere Mieterinnen und Mieter richten wir an dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön für die große Akzeptanz und die Mitwirkung, beispielsweise bei der Terminkoordination. Fortgesetzt wurden 2017 auch die Modernisierungen der Heizkessel in mehreren Liegenschaften – ebenfalls ein wichtiger Schritt im Rahmen der energetischen Optimierung unserer Bestände.





## Neue Außenanlagen in der Westerwaldstraße

Wer schon einmal in einer schmalen Parklücke gestanden hat, kennt das Problem: Zu knapp bemessene Markierungen erschweren das Ein- und Aussteigen. Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung der Außenanlagen hat die WWG die Stellplätze der zum Jahresbeginn 2017 erworbenen Liegenschaft in der Westerwaldstraße 2 A+B nun von 2,10 Meter auf 2,50 Meter verbreitert. Außerdem wurden die Freiflächen und Spielplatzbereiche neu gestaltet. Nach Abschluss der Arbeiten hat das Gärtner-Team die Flächen wieder bepflanzt. Im Herbst 2017 war dann das Maler-Team an der Reihe: Die Mitarbeiter haben die Fassade neu angelegt; rundum erneuert, erstrahlen die Außenbereiche nun wieder in frischem Glanz.

## Tagespflege in Naunheim eröffnet

Im Jahr 2016 hatte die Firma Neeb in der Lahnstraße 3 einen Neubau errichtet. Das Gebäude verfügt über elf altengerechte Eigentumswohnungen. Im Haus befindet sich zudem die von der WWG konzipierte neue Tagespflege, die vom Altenzentrum Wetzlar betrieben wird. Insgesamt zwölf Pflegeplätze stehen dort

werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zur Verfügung. 2017 wurde die Einrichtung komplett fertiggestellt und möbliert. Die Übergabe fand am 1. Mai statt, die offizielle Einweihungsfeier folgte am 13. Mai 2017. Das gesamte Gebäude wird von der WEG-Verwaltung der WWG betreut.

Außerdem hat die WWG im Geschäftsjahr 2017 folgende Gebäude saniert und instand gehalten:

- Jahnstraße 16, Dutenhofen: Abschluss der energetischen Modernisierung. In der Folge Neugestaltung der Außenanlagen und Zugangswege.

- Schwalbengraben 33-35 und 37-39: Umfangreiche energetische Modernisierung der Liegenschaften. Aufgrund der günstigen Witterung konnte zudem bereits die Modernisierung im Schwalbengraben 29-31 starten.
- Schwalbengraben 110-114: Neuer Anstrich der Treppenhäuser und Sanierung der äußeren Laubengänge. Auch die Stellplätze und Mülltonnenaufflächen wurden saniert sowie ein neuer Spielplatzbereich angelegt.
- Neustadt 62-64: Umfangreiche Arbeiten im Gebäude zur Schaffung von Zimmern für Wohnsitzlose – siehe Rubrik Mieter-Service.



## Werkstatt

Mit viel Engagement kümmert sich das Werkstatt-Team jedes Jahr um die anfallenden Kleinreparaturen in unseren Liegenschaften. Ob ein tropfender Wasserhahn oder ein klemmender Rollladen – die Mitarbeiter sind immer schnell zur Stelle. So konnten auch 2017 alle Reparaturen zur vollsten Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter erledigt werden. Doch nicht nur im Innern der Gebäude sorgt die WWG für eine ansprechende Atmosphäre: Auch die Außenanlagen und die Fassaden sind wichtige „Visitenkarten“ unserer Liegenschaften. Im Zuge von Modernisierungen und Sanierungen arbeiten das Werkstatt-, Maler- und Gärtner-Team des-

halb Hand in Hand. Auf diese Weise runden frisch bepflanzte Beete und neu gestrichene Fassaden stets die Bauarbeiten ab. Zur Unterstützung bei den Pflanzarbeiten hat die WWG im Frühjahr wieder mehrere Saisonkräfte eingesetzt.

In Aktion tritt das Team der Werkstatt auch bei den über das Jahr stattfindenden Mieterwechseln. Hier unterstützen die Mitarbeiter das Team des Mieter-Service mit Ausbesserungen und Reparaturen. Das Ziel ist dabei klar formuliert: Jeder neue Bewohner soll seine Wohnung in einem optimalen Zustand vorfinden und sich ab dem ersten Tag bei der WWG zu Hause fühlen.

Damit das Team selbst unter guten Bedingungen arbeiten kann, hat die WWG im vergangenen Geschäftsjahr den Hofbereich und die Garagen der Werkstatt in der Hermannstraße saniert. Die Garagen haben ein neues Dach und Garagentore erhalten. Die nicht mehr funktionierende Versickerung des Oberflächenwassers im Hofbereich wurde behoben, neue Sickerschächte angelegt und in der Hoffläche sogenanntes Splittfugenpflaster verlegt. Zusätzlich hat die WWG in der Altenberger Straße in Dalheim einen neuen Lagerplatz errichtet. Nachdem 2017 die Baugenehmigung erteilt wurde, konnten die Hausanschlüsse hergestellt, am 9. November die Garagen aufgestellt und abschließend die Nutzfläche gepflastert werden.

Auch die im Westend geplanten Aktivitäten mit der WALI (Wetzlarer Arbeitsloseninitiative e.V.) konnten 2017 erfolgreich fortgeführt werden. Im Rahmen eines freiwilligen Projekttagess haben die Mitarbeiter der WWG Apfelbäume gepflanzt und ein kleines Blockhaus im Stadtteilgarten errichtet. Zudem bereicherte der Künstler Peter Atzbach erneut mit einem Kunstprojekt die Arbeit der WALI. Die Figuren wurden im Sommer am Fußgängerdurchgang vom Winkel zum Nachbarschaftszentrum aufgestellt.



Außenanlagepflege-Team - Dalheim



## WEG-Verwaltung



In Zeiten niedriger Zinsen sind Investitionen in Immobilien als Kapitalanlage für viele Menschen interessant. Doch mit dem alleinigen Erwerb einer Wohnung ist es dabei nicht getan – damit die monatliche Mietrendite erzielt werden kann, muss sich der Vermieter um zahlreiche Dinge rund um die Immobilie kümmern. Dies reicht von regelmäßigen Begehungen und Terminen mit Fachfirmen vor Ort über Gespräche mit Energieversorgern und die Reparatur und Instandhaltung des Gebäudes bis hin zur Abrechnung der Miete und weiteren organisatorischen Aufgaben. Kein Wunder, dass Eigentümer in diesem Bereich gerne auf

professionelle Dienstleister vertrauen. Mit ihrer langjährigen Erfahrung im Bereich der Verwaltung von Wohnungen hat sich die WVG auch im Segment der Fremdverwaltung einen sehr guten Ruf erarbeitet. Zahlreiche Eigentümerversammlungen bestellen die WVG inzwischen zum Verwalter ihres Wohneigentums. So konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr alle bestehenden Verwaltungsmandate bestätigt und einige neue hinzugewonnen werden. Für das Team der Wohnungseigentumsverwaltung ein positives Signal und zugleich ein Ansporn, die gute Arbeit fortzusetzen. Zum Aufgabenbereich der Mitarbeiter zählt zudem die Planung, Organisation und Umsetzung von Eigentümerversammlungen. In der Vorbereitung kümmert sich das Team um die Ablesung

sämtlicher Zähler, tritt in Kontakt mit den beauftragten Ablesefirmen und pflegt die Daten in das System ein. Auch 2017 klappten diese Vorbereitungen reibungslos; die ersten Eigentümerversammlungen konnten wie geplant im April starten.

Im März 2017 ist Stefanie Ott aus ihrer Elternzeit in die Abteilung zurückgekehrt und unterstützt seitdem Katharina Grau. Monika Lobeck verließ in der Folge diesen Bereich und kümmert sich um andere Tätigkeiten der Abteilung Mieter-Service, so unter anderem um unser neues Mietermagazin „Unter Nachbarn“. Lesen Sie dazu gerne auch unseren Artikel auf Seite 10.



**Team der WEG-Verwaltung (von links):  
Carola Lotz, Katharina Grau, Stefanie Ott,  
Markus Endres**

## Mieter-Service



Das Team um Abteilungsleiter Torsten Becker kümmert sich mit großem Engagement um alles, was mit der Vermietung unserer Wohnungen zusammenhängt. Die Aufgaben reichen von der Betreuung der Mieter bei Fragen und Wünschen über die Organisation von Mieterwechseln bis hin zur Vermarktung neu erstellter Wohnungen.

### Erfolgreiche Vermietung der Familien-Reihenhäuser

So galt es 2017 unter anderem, die fünf neuen Familien-Reihenhäuser in Dalheim zu bewerben. Da Menschen heute viele unterschiedliche Medien nutzen, wenn

sie nach Wohnungen suchen, setzt das Team des Mieter-Service auf eine cross-mediale Vermarktung. Anzeigen in der Wetzlarer Neuen Zeitung wurden mit einer Online-Bewerbung auf der Website und in Immobilienportalen sowie Beiträgen in Facebook kombiniert. Das Ergebnis zeigt, dass sich das Team hier auf einem guten Weg befindet: Innerhalb kürzester Zeit gingen zahlreiche Bewerbungen für die neuen Reihenhäuser ein. Im Rahmen eines offenen Besichtigungstermins der Baustelle im Mai 2017 erhielten Mietinteressenten die Gelegenheit, sich einen ersten Eindruck der rund 135 Quadratmeter großen Wohnungen zu ver-

schaffen. Ausgestattet mit einem eigenen Garten und einer großzügigen Terrasse, fanden die neuen Reihenhäuser großen Anklang. Bis Jahresende konnten alle fünf an ihre neuen Mieter übergeben werden.

### Verlängerung von Belegungsrechten

Ihre Rolle als größter Wohnungsanbieter in Wetzlar und der Region verbindet die WWG mit dem Anspruch, allen Bevölkerungsgruppen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Neben dem Neubau öffentlich geförderter Wohnungen nutzt das Unternehmen daher seit vielen Jahren auch das Mittel des Ankaufs von Belegungsrechten durch das Land Hessen. Dieses erwirbt das Recht der Preis- und Belegungsbindung für ausgesuchte Wohnungen und zahlt der WWG dafür einen entsprechenden Ausgleich. Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat sich das Team des Mieter-Service um die Fortführung von Belegungsrechten gekümmert. So wurden beispielsweise die jeweils auf zehn Jahre festgelegten Belegungsrechte für die 16 Wohneinheiten der Liegenschaft Im Winkel 11 A und 13 A in Wetzlar verlängert.



Die sechs Teams der WWG beim Brückenlauf



## Neue Wohnungen für die WWG

Insgesamt 51 neue Wohneinheiten sind im Geschäftsjahr 2017 zum Wohnungsbestand der WWG hinzugekommen. Dazu zählen unter anderem die fünf Familien-Reihenhäuser sowie die Liegenschaft in der Westerwaldstraße 2 A und B mit 15 Mietparteien. Ebenfalls hinzugekommen ist das Haus in der Neustadt 62/64, welches die WWG von der Stadt Wetzlar übernommen hat. Nach der Fertigstellung sämtlicher Bauarbeiten bis zum Jahresende 2017 können hier künftig dem Ordnungsamt sechs Plätze zur Unterbringung von Menschen ohne festen Wohnsitz zur Verfügung gestellt werden.

## Ein besonderer Geburtstag

Gemeinsam mit Geschäftsführer Harald Seipp war eine Delegation des Mieter-Service am 10. Mai 2017 unterwegs. Im Gepäck: Die herzlichsten Glückwünsche der gesamten Belegschaft an Mieter Her-

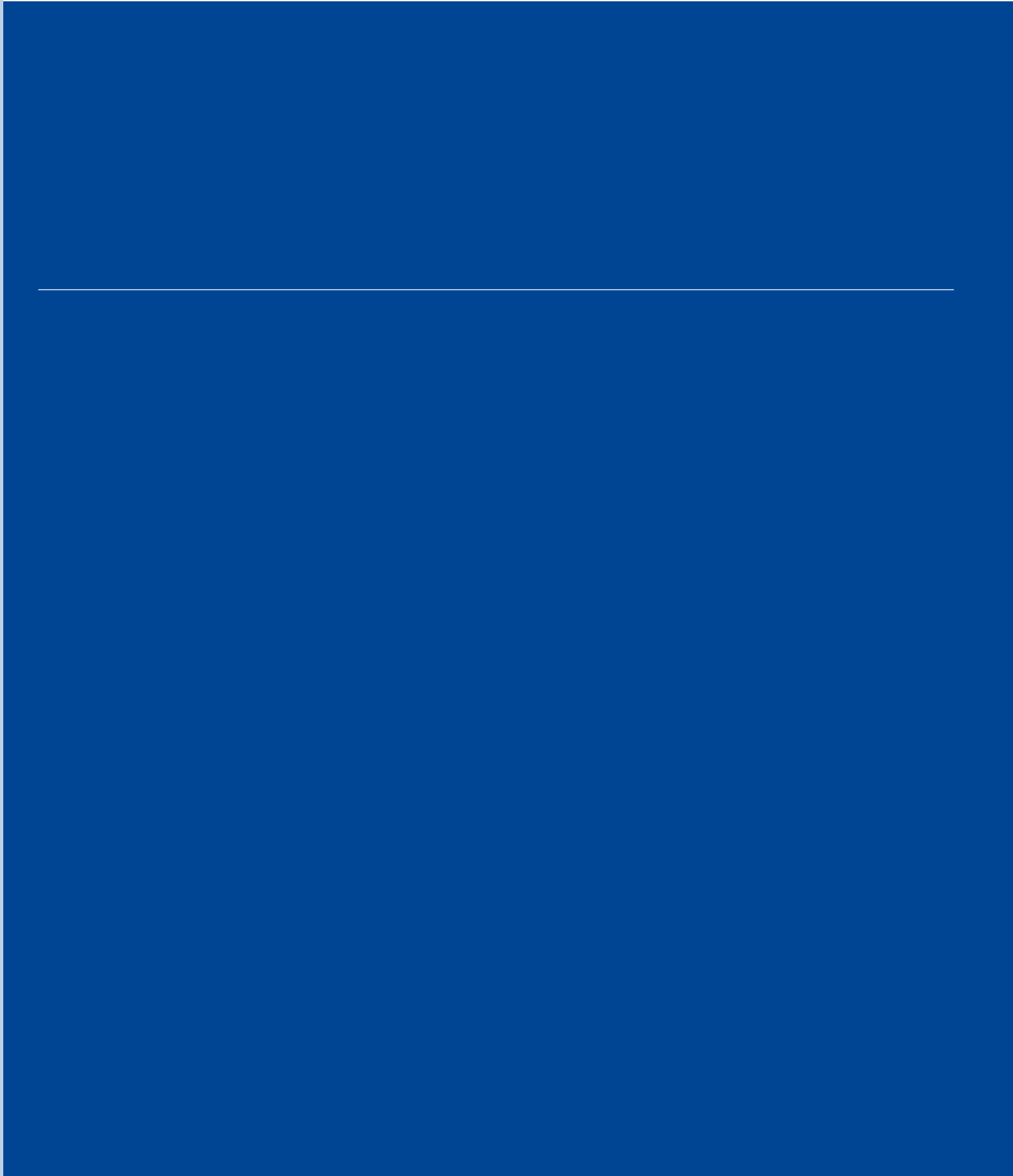
mann Haubfleisch, der an diesem Tag mit Freunden und Bekannten seinen 100. Geburtstag gefeiert hat. Mit seiner Lebenspartnerin, die ihn seit 44 Jahren begleitet, wohnt er in unserer Seniorenwohnanlage in der Arnburger Gasse 1.

Insgesamt, das zeigt das Feedback vieler Gespräche in unserer Geschäftsstelle und in den Liegenschaften, sind unsere Mieterinnen und Mieter mit dem Service der

WWG und dem Wohnungsangebot sehr zufrieden. In vielen Fällen, etwa, wenn die eigene Wohnung zu groß oder zu klein wird, können Mieter innerhalb des WWG-Bestandes umziehen. Um auch künftig angemessenen Wohnraum für möglichst viele Bürgerinnen und Bürger bereitstellen zu können, setzt das Unternehmen auch weiterhin auf den Neubau und den Ankauf von Wohnungen. Gemeinsam mit der Stadt Wetzlar und dem Land Hessen leistet die WWG so ihren Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes.



„Freiwilligentag“ der WWG-Mitarbeiter im Nachbarschaftsgarten im Westend



# Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat sich insbesondere in zwei Sitzungen und durch schriftlich zur Verfügung gestellte Quartalsberichte eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie über alle wesentlichen geschäftlichen Einzelvorgänge berichten lassen. Der vom Aufsichtsrat gegründete Prüfungsausschuss und der Vergabeausschuss haben in 2017 jeweils einmal getagt. Dabei wurden alle relevanten Fragestellungen erörtert und anschließend dem Aufsichtsrat mitgeteilt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ständig verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt mit der

Geschäftsführung und besprach bei Bedarf wesentliche Themen der Geschäftsentwicklung und damit einhergehende Entscheidungen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß Beschluss des Aufsichtsrates zum vierten Mal von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fricke Dr. Hilberseimer Schulze und Partner mbB aus Wetzlar geprüft.

Nach dem Ergebnis der Abschlussprüfung, die im März 2018 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durchgeführt wurde, vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine detaillierte Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Folge aller Prüfungshandlungen war abschließend die Erteilung des uneingeschränkten Bestätigungsvermerks der Prüfungsgesellschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Er schlägt der

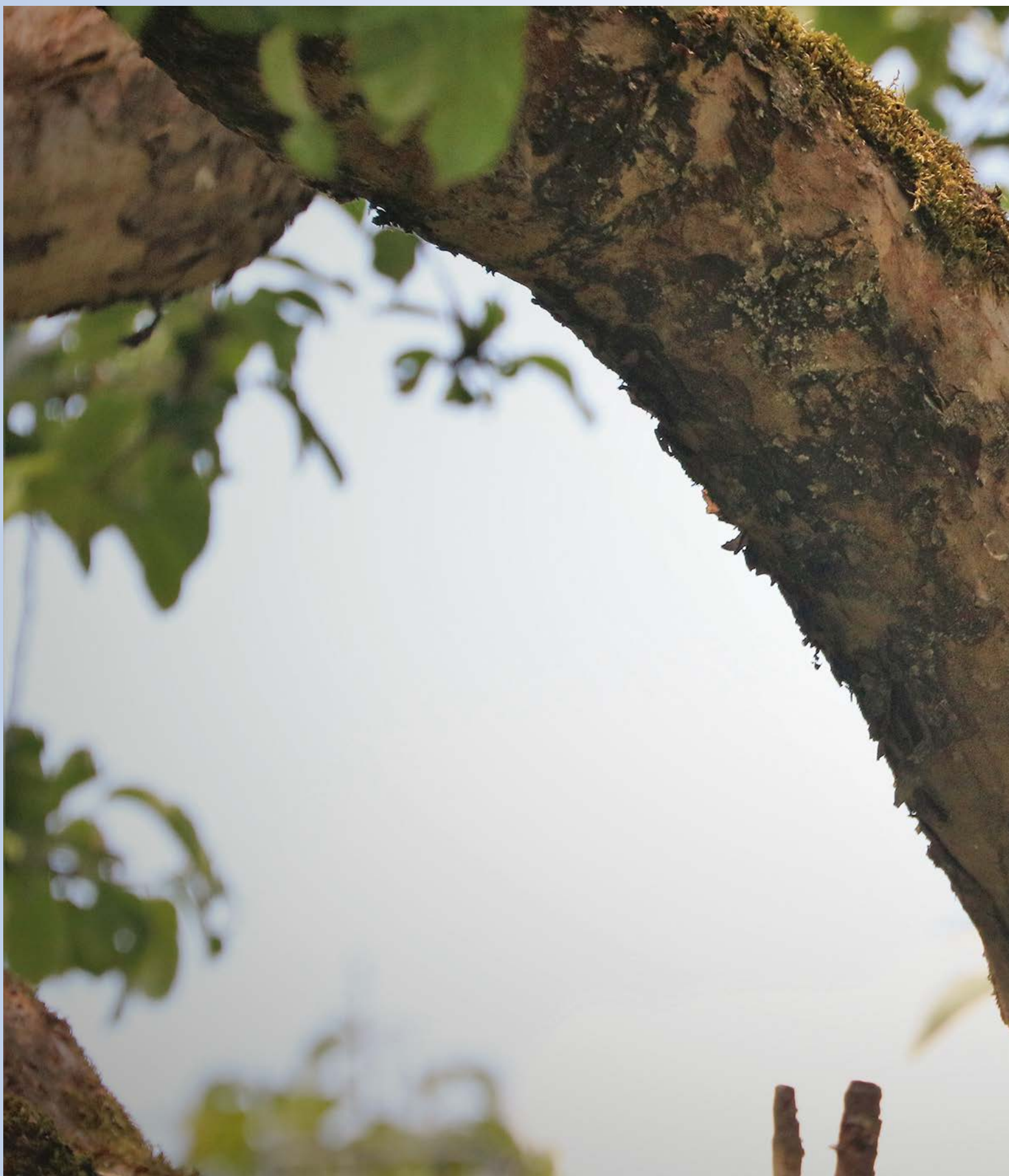
Geschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung zu folgen. Darüber hinaus empfehlen wir, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Dank und Anerkennung gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Geschäftsführer für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2017. Ohne deren motivierten und kompetenten Einsatz wäre die anhaltend positive Entwicklung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft nicht möglich.

Wetzlar, den 28. Juni 2017

Manfred Wagner

Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Wirtschaftliche Lage



# Geschäftsverlauf

---

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2017 liegt mit TEUR 1.427 um TEUR 233 über dem Ergebnis des Vorjahres und somit auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Die Hauptursache dafür ist, dass im letzten Quartal 2016 und in 2017 etliche Wohneinheiten durch Zukauf oder Bau hinzugekommen sind und dies natürlich höhere Mieteinnahmen generiert. Daneben führen moderat – aber auf breiter Front – durchgeführte Mieterhöhungen bei unseren Bestandswohnungen zu diesem Anstieg.

Einhergehend mit der Erweiterung des Bestandes sind erhöhte Instandhaltungsmaßnahmen und Abschreibungen auf unsere Immobilien zu verzeichnen. Diese

konnten jedoch durch die höheren Mieterträge kompensiert werden, was schließlich zu dem erfreulichen Ergebnis geführt hat.

Durch den Verkauf von Belegungsrechten an das Land Hessen wurden einige nicht mehr geförderte Wohnungen in den Status einer sogenannten Sozialwohnung zurückgeführt. Die dadurch geflossenen Fördergelder werden über die Laufzeit (in der Regel 10 Jahre) passivisch aufgelöst und den Mieterträgen hinzugebucht. Per Saldo hat dies allerdings keinen Einfluss auf den gestiegenen Gewinn, da durch die Förderung die Miethöhe durch entsprechend niedrige Mietpreise gekappt ist.

Einen relativ starken Anstieg haben wir bedauerlicherweise bei den umlegbaren Nebenkosten gegenüber unseren Mietern zu verzeichnen. Waren die warmen Betriebskosten aufgrund stabiler Energiepreise und nicht allzu kalter Witterung nahezu gleich zum Vorjahr, so sind

die kalten Betriebskosten um fast TEUR 250 angestiegen. Allein mit TEUR 110 schlagen dabei die erhöhten Grundsteuerabgaben zu Buche. Preissteigerungen für in Anspruch genommene Dienstleistungen und natürlich die durch den Zukauf beziehungsweise Neubau gestiegenen Flächen haben den Rest dieser Steigerung zu verantworten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Gesellschaft lag in 2017 bei EUR 5,25/m<sup>2</sup> und somit um EUR 0,09/m<sup>2</sup> oder knapp 2 % über dem Vorjahr. Verglichen mit den bekannten Mietpreissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt liegen wir deutlich unterhalb der Erhöhungen und unterstreichen damit unseren Anspruch, sicheren und sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 5,70 % gestiegen und liegt nun mit EUR 106,5 Mio. auf einem Allzeithoch. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um EUR 5,7 Mio., den wir zu ca. einem Drittel aus Eigenkapital- und zwei Dritteln aus Fremdkapitalmitteln bewerkstelligt haben.

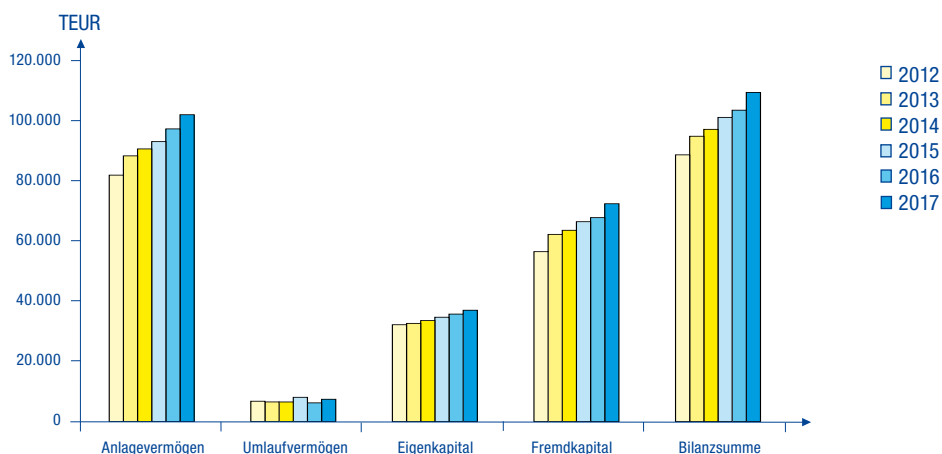
Da unser Eigenkapitalanteil bei ca. 33,8 % liegt, ist der relative Anteil unseres Eigenkapitals nahezu unverändert. Absolut betrachtet hat sich dieses um 3,6 % auf EUR 36,0 Mio. erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 93,24 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Dadurch ist die Vermögenslage geordnet sowie die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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 4.919 (Vorjahr: TEUR 4.809)

|                | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016    | 2017    |
|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Anlagevermögen | 79.730 | 85.972 | 88.216 | 90.582 | 94.702  | 99.288  |
| Umlaufvermögen | 6.568  | 6.341  | 6.331  | 7.835  | 6.046   | 7.204   |
| Eigenkapital   | 31.326 | 31.756 | 32.665 | 33.748 | 34.763  | 36.012  |
| Fremdkapital   | 54.972 | 60.557 | 61.882 | 64.669 | 65.985  | 70.480  |
| Bilanzsumme    | 86.298 | 92.313 | 94.547 | 98.417 | 100.748 | 106.492 |

Angaben in TEUR



## Ausblick

---

Unser seit Jahren andauernder Wachstumskurs wird auch in absehbarer Zukunft weiter anhalten. Neben der kontinuierlichen Bestandssanierung und -modernisierung werden wiederum der Neubau und die Zukäufe das Bilanzwachstum forcieren. Dadurch bleibt unser Wohnungsportfolio auf marktgerechtem Stand und wird durch neu gebaute Einheiten verjüngt.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau hilft dabei, die vorgesehenen Investitionen zu finanzieren. Nur dadurch und durch entsprechende Fördermittel ist es überhaupt möglich, auskömmlich neue Wohnungen zu bauen beziehungsweise überhaupt noch Sozialwohnungen zu erstellen. Mit dem in 2018 beginnenden Bau einer neuen Wohnanlage mit 38 barrie-

refreien Sozialwohnungen setzen wir ein Zeichen, das – trotz sehr hoher Bautätigkeiten – in Mittelhessen seinesgleichen sucht.

Mit dem zeitgleich stattfindenden Bau einer weiteren Reihenhausanlage in Niedergirmes wollen wir den erfolgreich durchgeführten Neubau in Dalheim wiederholen und damit kinderreichen Familien die Möglichkeit geben, ein eigenes Haus zu mieten.

Mit diesen Investitionen werden unsere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (besonders die Nettomieterlöse), die mit über 93 % den Hauptteil unserer Ge-

schäftstätigkeit ausmachen, auch zukünftig stetig ansteigen. Darüber hinaus leisten Anpassungen der Mieten an die Marktpreise bei Neubezügen und durch Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen ihren Beitrag dazu. Als Wohnungsgesellschaft, die ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit hat, legen wir besonderen Wert auf ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis. Die bei uns deutlich unter den Durchschnittswerten liegenden Mietpreise untermauern dieses Verständnis.

Auf der Grundlage unserer Planungen sehen wir die künftige Entwicklung der Gesellschaft in der guten Kontinuität der Vorjahre und gehen davon aus, dass weiterhin ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann. Damit können wir unser Eigenkapital trotz hoher Investitionen verstetigen und die finanzielle Basis für eine weiterhin positive Entwicklung unseres Unternehmens festigen.

# Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2017

# Aktiva

|  | 2017<br>EUR           | 2016<br>EUR           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                       |                       |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE                              | 1.856,02              | 392,02                |
| <b>SACHANLAGEN</b>   |                       |                       |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                     | 85.447.270,47         | 80.416.872,21         |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                  | 11.422.859,21         | 10.201.669,55         |
| Grundstücke ohne Bauten  | 209.426,71            | 209.426,71            |
| Bauten auf fremden Grundstücken                                | 18.141,00             | 19.696,00             |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                             | 1.124.136,20          | 1.102.414,73          |
| Anlagen im Bau   | 924.294,60            | 967.706,64            |
| Bauvorbereitungskosten   | 77.768,56             | 109.197,65            |
| Geleistete Anzahlungen   | 5.447,14              | 1.618.857,39          |
|  | <u>99.228.343,89</u>  | <u>94.645.840,88</u>  |
| <b>FINANZANLAGEN</b>   |                       |                       |
| Beteiligungen  | 56.108,00             | 55.168,39             |
| Andere Finanzanlagen   | 250,00                | 250,00                |
|  | <u>56.358,00</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   | 5.404.264,67          | 5.181.478,50          |
| Andere Vorräte   | 307.779,07            | 302.960,07            |
|  | <u>5.757.248,53</u>   | <u>5.529.643,36</u>   |
| <b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>           |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                     | 61.713,65             | 63.965,94             |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                            | 6.887,34              | 2.393,84              |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                  | 180.130,23            | 83.670,35             |
|  | <u>248.731,22</u>     | <u>150.030,13</u>     |
| <b>FLÜSSIGE MITTEL</b>   |                       |                       |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.196.574,23          | 364.726,64            |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                              |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                              | 1.968,82              | 2.069,91              |
| <b>BILANZSUMME</b>   | <u>106.492.080,71</u> | <u>100.748.121,33</u> |

Bilanz zum 31.12.2017

# Passiva

|  | 2017<br>EUR           | 2016<br>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   | 15.205.030,80         | 14.189.638,89         |
|  | <u>30.105.030,80</u>  | <u>29.089.638,89</u>  |
| <b>BILANZGEWINN</b>  | <u>1.427.446,59</u>   | <u>1.194.551,91</u>   |
| <b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>  | <u>36.011.477,39</u>  | <u>34.763.190,80</u>  |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                       |                       |
| Rückstellung für Pensionen   | 70.074,00             | 73.174,00             |
| Steuerrückstellung   | 222.970,03            | 141.965,02            |
| Sonstige Rückstellungen  | 574.440,71            | 540.093,05            |
|  | <u>867.484,74</u>     | <u>755.232,07</u>     |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>   |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                             | 49.783.271,33         | 45.761.208,07         |
| Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                    | 0,00                  | 4.817,99              |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                         | 1.823.994,97          | 1.824.787,47          |
| Erhaltene Anzahlungen  | 5.569.993,64          | 5.324.426,74          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 2.469.427,88          | 2.376.539,57          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                         | 557.050,28            | 614.562,81            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern                              | 8.505.159,29          | 8.444.533,11          |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 113.300,59            | 109.682,42            |
| davon aus Steuern: 56.617,40 (im Vorjahr: 45.897,83)                     |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.903,01 (im Vorjahr: 4.984,08) |                       |                       |
|  | <u>68.822.197,98</u>  | <u>64.460.558,18</u>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |                       |                       |
| Vorausgezahlte Mieten  | 790.920,60            | 769.140,28            |
| <b>BILANZSUMME</b>   | <u>106.492.080,71</u> | <u>100.748.121,33</u> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

|   | 2017<br>EUR                | 2016<br>EUR                |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                            |                            |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 17.948.108,08              | 17.412.419,11              |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 0,00                       | 0,00                       |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 95.623,76                  | 85.634,85                  |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 8.580,68                   | 3.383,54                   |
|   | <u>18.052.312,52</u>       | <u>17.501.437,50</u>       |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen                  | 222.786,17                 | -12.443,88                 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 686.970,19                 | 642.401,67                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 276.948,60                 | 206.647,76                 |
|   | <u>19.239.017,48</u>       | <u>18.338.043,05</u>       |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |                            |                            |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 9.720.426,71               | 9.423.930,58               |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 1.063,11                   | 1.045,94                   |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 2.064,05                   | 3.801,45                   |
| ROHERGEBNIS   | <u>9.515.463,61</u>        | <u>8.909.265,08</u>        |
| 6. Personalaufwand  |                            |                            |
| a) Löhne und Gehälter   | 2.024.305,32               | 1.972.945,26               |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 160.330,51 (im Vorjahr: EUR 149.278,67) | 555.240,06                 | 520.815,77                 |
| 7. Abschreibungen   |                            |                            |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  | 3.877.070,24               | 3.604.335,87               |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 709.715,43                 | 727.556,20                 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  | 2.220,49                   | 2.220,49                   |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 431,03                     | 800,81                     |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 844.789,33                 | 812.831,58                 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag  | 81.005,01                  | 81.005,01                  |
| 13. Ergebnis nach Steuern   | <u>1.425.989,74</u>        | <u>1.192.796,69</u>        |
| 14. Sonstige Steuern  | -1.456,85                  | -1.755,22                  |
| JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG   | <u>1.427.446,59</u>        | <u>1.194.551,91</u>        |
| 15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage   | 0,00                       | 0,00                       |
| 16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage   | 0,00                       | 0,00                       |
| BILANZGEWINN  | <u><u>1.427.446,59</u></u> | <u><u>1.194.551,91</u></u> |

# Anhang

## Vorbemerkungen

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wetzlar mit der Registernummer HRB 32.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 und Grundsteuern verzichtet worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- und Handwerkerleistungen bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten. Die Architektenleistungen wurden gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) errechnet und mit einem fiktiven Gewinnanteil von 15 % vermindert. Bei den Handwerkerleistungen wurden die Lohngesamtkosten und die Arbeitsstundenauswertungen als Berechnungsgrundlage genommen.

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdauer unter 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 in 2014 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdauer methode angewendet wird.

Ab dem Geschäftsjahr 1994 – mit Ausnahme der in 1997 erworbenen Objekte – werden die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben. Bei einem dieser Häuser (Güllgasse 14 a–c, Wetzlar) wurden in 2017 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdauer methode angewendet wird.

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 %.

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 und einer anteiligen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 0).

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 Heiz-

ölvorräte 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 3,68 % (bei einem 10-Jahres-Durchschnitt) 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 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 31.12.2017 je nach Restlaufzeit 1,26 % (1 Jahr) bis 2,40 % (10 Jahre). Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 563.814,60) 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 31.12.2017

| Anlagevermögen                                | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN |                     |                   |                    | 31.12.2017<br>EUR     | ABSCHREIBUNGEN      |                      | BUCHWERTE            |                      |
|---|--------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 01.01.2017<br>EUR                    | Zugänge<br>EUR      | Abgänge<br>EUR    | Umbuchungen<br>EUR |                       | 2017<br>EUR         | Kumuliert<br>EUR     | 31.12.2017<br>EUR    | 31.12.2016<br>EUR    |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE</b>           | 101.629,29                           | 2.119,39            | 0,00              | 0,00               | 103.748,68            | 655,39              | 101.892,66           | 1.856,02             | 392,02               |
| Zwischensummen                                | 101.629,29                           | 2.119,39            | 0,00              | 0,00               | 103.748,68            | 655,39              | 101.892,66           | 1.856,02             | 392,02               |
| <b>SACHANLAGEN</b>                            |                                      |                     |                   |                    |                       |                     |                      |                      |                      |
| Grundstücke mit Wohnbauten                    | 162.114.761,39                       | 4.942.756,90        | 0,00              | 3.303.848,09       | 170.361.366,38        | 3.224.248,33        | 84.914.095,91        | 85.447.270,47        | 80.416.872,21        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 12.562.620,60                        | 373.580,05          | 0,00              | 1.268.661,08       | 14.204.861,05         | 421.051,47          | 2.782.002,52         | 11.422.859,21        | 10.201.669,55        |
| 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               | 20.214,15                            | 0,00                | 0,00              | 0,00               | 20.214,15             | 1.555,00            | 2.073,15             | 18.141,00            | 19.696,00            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung            | 2.718.312,96                         | 251.672,05          | 100.211,53        | 0,00               | 2.869.773,48          | 229.560,05          | 1.745.637,28         | 1.124.136,20         | 1.102.414,73         |
| Anlagen im Bau                                | 967.706,64                           | 2.871.368,39        | 0,00              | -2.914.780,43      | 924.294,60            | 0,00                | 0,00                 | 924.294,60           | 967.706,64           |
| Bauvorbereitungskosten                        | 109.197,65                           | 7.442,26            | 0,00              | -38.871,35         | 77.768,56             | 0,00                | 0,00                 | 77.768,56            | 109.197,65           |
| Geleistete Anzahlungen                        | 1.618.857,39                         | 5.447,14            | 0,00              | -1.618.857,39      | 5.447,14              | 0,00                | 0,00                 | 5.447,14             | 1.618.857,39         |
| Zwischensummen                                | 180.321.097,49                       | 8.452.266,79        | 100.211,53        | 0,00               | 188.673.152,75        | 3.876.414,85        | 89.443.808,86        | 99.229.343,89        | 94.645.840,88        |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                          |                                      |                     |                   |                    |                       |                     |                      |                      |                      |
| Beteiligungen                                 | 55.168,39                            | 939,61              | 0,00              | 0,00               | 56.108,00             | 0,00                | 0,00                 | 56.108,00            | 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                            | 939,61              | 0,00              | 0,00               | 56.358,00             | 0,00                | 0,00                 | 56.358,00            | 55.418,39            |
| <b>GESAMTSUMMEN</b>                           | <b>180.478.145,17</b>                | <b>8.455.325,79</b> | <b>100.211,53</b> | <b>0,00</b>        | <b>188.833.259,43</b> | <b>3.877.070,24</b> | <b>89.545.701,52</b> | <b>99.287.557,91</b> | <b>94.701.651,29</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.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

|                                     | insgesamt<br>EUR<br>(Vorjahr) | davon mit einer Restlaufzeit von<br>über einem Jahr<br>EUR<br>(Vorjahr) |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| Forderungen aus Vermietung          | 61.713,65<br>(63.965,94)      | 0,00<br>(0,00)  |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 6.887,34<br>(2.393,84)        | 0,00<br>(0,00)  |
| Sonstige Vermögensgegenstände       | 180.130,23<br>(83.670,35)     | 0,00<br>(0,00)  |

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 420.953,25 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Kfz-Steuern und Versorgungsbezüge ausgewiesen.

## Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. EUR 70.074,00 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 10.054,18, Personalaufwand i. H. v. EUR 4.230,18 und ein Zinsaufwand i. H. v. EUR 2.724,00.

Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren abzuzinsen. Der Unterschiedsbetrag, welcher sich aus dem Übergang von 7- auf 10-Jahres-Durchschnitt des Marktzins ergibt, unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB.

Diese Ausschüttungssperre beträgt zum 31.12.2017 EUR 3.081.

## Eigenkapital

### Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

|                                    | Stand<br>01.01.2017<br>EUR | Einstellungen/<br>Entnahmen<br>EUR | Stand<br>31.12.2017<br>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            | 14.189.638,89              | 1.015.391,91 GV                    | 15.205.030,80              |
| <b>Summen</b>                      | <b>29.089.638,89</b>       | <b>1.015.391,91</b>                | <b>30.105.030,80</b>       |

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von EUR 1.015.391,91 (nach einer Dividende von EUR 179.160,00) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2017.

## Sonstige Rückstellungen

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

|  | Stand<br>31.12.2016<br>EUR | Verbrauch<br>EUR  | Auflösung<br>EUR | Zuführung<br>EUR  | Stand<br>31.12.2017<br>EUR |
|--|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Nicht genommener Urlaub                  | 79.774,63                  | 79.774,63         | 0,00             | 73.411,79         | 73.411,79                  |
| Überstunden                              | 8.892,70                   | 8.892,70          | 0,00             | 7.375,77          | 7.375,77                   |
| Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter         | 16.481,12                  | 3.525,00          | 0,00             | 4.478,77          | 17.434,89                  |
| Prüfungsgebühren                         | 21.658,00                  | 21.420,00         | 238,00           | 21.658,00         | 21.658,00                  |
| Interne Jahresabschlusskosten            | 14.080,00                  | 14.080,00         | 0,00             | 14.420,00         | 14.420,00                  |
| Archivierungskosten                      | 123.200,00                 | 0,00              | 0,00             | 0,00              | 123.200,00                 |
| Steuerberatungskosten                    | 18.500,00                  | 7.295,89          | 0,00             | 8.600,00          | 19.804,11                  |
| Bauinstandhaltung                        | 139.136,15                 | 0,00              | 0,00             | 0,00              | 139.136,15                 |
| Prozesskosten                            | 8.370,45                   | 0,00              | 4.370,45         | 0,00              | 4.000,00                   |
| Betriebskosten Verwaltungsgebäude        | 0,00                       | 0,00              | 0,00             | 44.000,00         | 44.000,00                  |
| Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen | 110.000,00                 | 100.357,73        | 9.642,27         | 110.000,00        | 110.000,00                 |
| <b>Summen</b>                            | <b>540.093,05</b>          | <b>235.345,95</b> | <b>14.250,72</b> | <b>283.944,33</b> | <b>574.440,71</b>          |

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

### Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

|   | insgesamt<br>(im Vorjahr), EUR                 | unter 1 Jahr<br>(im Vorjahr), EUR            | 1–5 Jahre<br>(im Vorjahr), EUR               | über 5 Jahre<br>(im Vorjahr), EUR              |
|---|--|--|--|--|
| gegenüber Kreditinstituten  | 49.783.271,33<br>(45.761.208,07)               | 2.073.369,12<br>(1.861.830,06)               | 8.270.006,97<br>(7.509.537,54)               | 39.439.895,24<br>(36.389.840,47)               |
| sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                               | 0,00<br>(4.817,99)                             | 0,00<br>(4.817,99)                           | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                                 |
| gegenüber anderen Kreditgebern  | 1.823.994,97<br>(1.824.787,47)                 | 792,50<br>(792,50)                           | 3.170,00<br>(3.170,00)                       | 1.820.032,47<br>(1.820.824,97)                 |
| aus erhaltenen Anzahlungen  | 5.569.993,64<br>(5.324.426,74)                 | 5.569.993,64<br>(5.324.426,74)               | 0,00<br>(0,00)                               | 0,00<br>(0,00)                                 |
| aus Vermietung  | 2.469.427,88<br>(2.376.539,57)                 | 47.857,98<br>(34.330,22)                     | 0,00<br>(0,00)                               | 2.421.569,90<br>(2.342.209,35)                 |
| aus Lieferungen und Leistungen  | 557.050,28<br>(614.562,81)                     | 547.671,85<br>(467.900,79)                   | 9.378,43<br>(146.662,02)                     | 0,00<br>(0,00)                                 |
| gegenüber Gesellschaftern (*)   | 8.505.159,29<br>(8.444.533,11)                 | 163.881,84<br>(161.737,70)                   | 570.820,92<br>(585.064,89)                   | 7.770.456,53<br>(7.697.730,52)                 |
| sonstige Verbindlichkeiten  | 113.300,59                                     | 113.300,59                                   | 0,00   | 0,00   |
| davon aus Steuern: EUR 56.628,41 (im Vorjahr: EUR 45.897,83)                        | (109.682,42)                                   | (109.682,42)                                 | (0,00)                                       | (0,00)   |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.903,01<br>(im Vorjahr: EUR 4.984,08) |  |  |  |  |
| <b>Summen</b>   | <b>68.822.197,98</b><br><b>(64.460.558,18)</b> | <b>8.516.867,52</b><br><b>(7.965.518,42)</b> | <b>8.853.376,32</b><br><b>(8.244.434,45)</b> | <b>51.451.954,14</b><br><b>(48.250.605,31)</b> |

### Abgesichert sind:

|   | EUR                  | (im Vorjahr), EUR    |
|---|----------------------|----------------------|
| mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten         | 49.206.229,29        | 45.119.460,73        |
| mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten            | 577.042,04           | 641.747,34           |
| mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung                        | 2.421.569,90         | 2.342.209,35         |
| mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten | 70.513,71            | 69.767,83            |
| mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern     | 23.994,97            | 24.787,47            |
| mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern          | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Summen</b>   | <b>52.299.349,91</b> | <b>48.197.972,72</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, 2015 und 2017 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 1.427.446,59 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 1.248.286,59 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

| ERTRÄGE  | EUR       |
|--|-----------|
| Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen                  | 16.320,29 |
| Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a. | 23.508,34 |
| <b>AUFWENDUNGEN</b>  |           |
| Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen                           | 2.724,00  |

## Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von EUR 2.469.427,88 im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von EUR 2.500.000,00 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 2.130. Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. TEUR 127.

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

Im Geschäftsjahr 2017 sind durchschnittlich 51 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

|                          | 2017      | 2016      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Geschäftsführer          | 1         | 1         |
| Angestellte              | 22*       | 21*       |
| gewerbliche Arbeitnehmer | 23        | 23        |
| Auszubildende            | 4         | 4         |
| geringfügig Beschäftigte | 6         | 6         |
|                          | <u>56</u> | <u>55</u> |

\* davon zehn 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 Sat-

zung 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 1. März 2002 – Altersvorsorge-TV-Kommunal – in der Fassung des Änderungstarifvertrages Nr. 5 vom 30. Mai 2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage betrug bis zum 30.06.2017 6,6 %, seit dem 01.07.2017 6,8 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt bis zum 30.06.2017 0,7 %, seit dem 01.07.2017 0,8 %). 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 2017 auf 2,3 %.



**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

Thomas Heyer  
Ehrenamtlicher Stadtrat

Sigrid Kornmann  
Ehrenamtliche Stadträtin

Norbert Kortlüke  
Hauptamtlicher Stadtrat

Jörg Kratkey  
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 1.575,00.

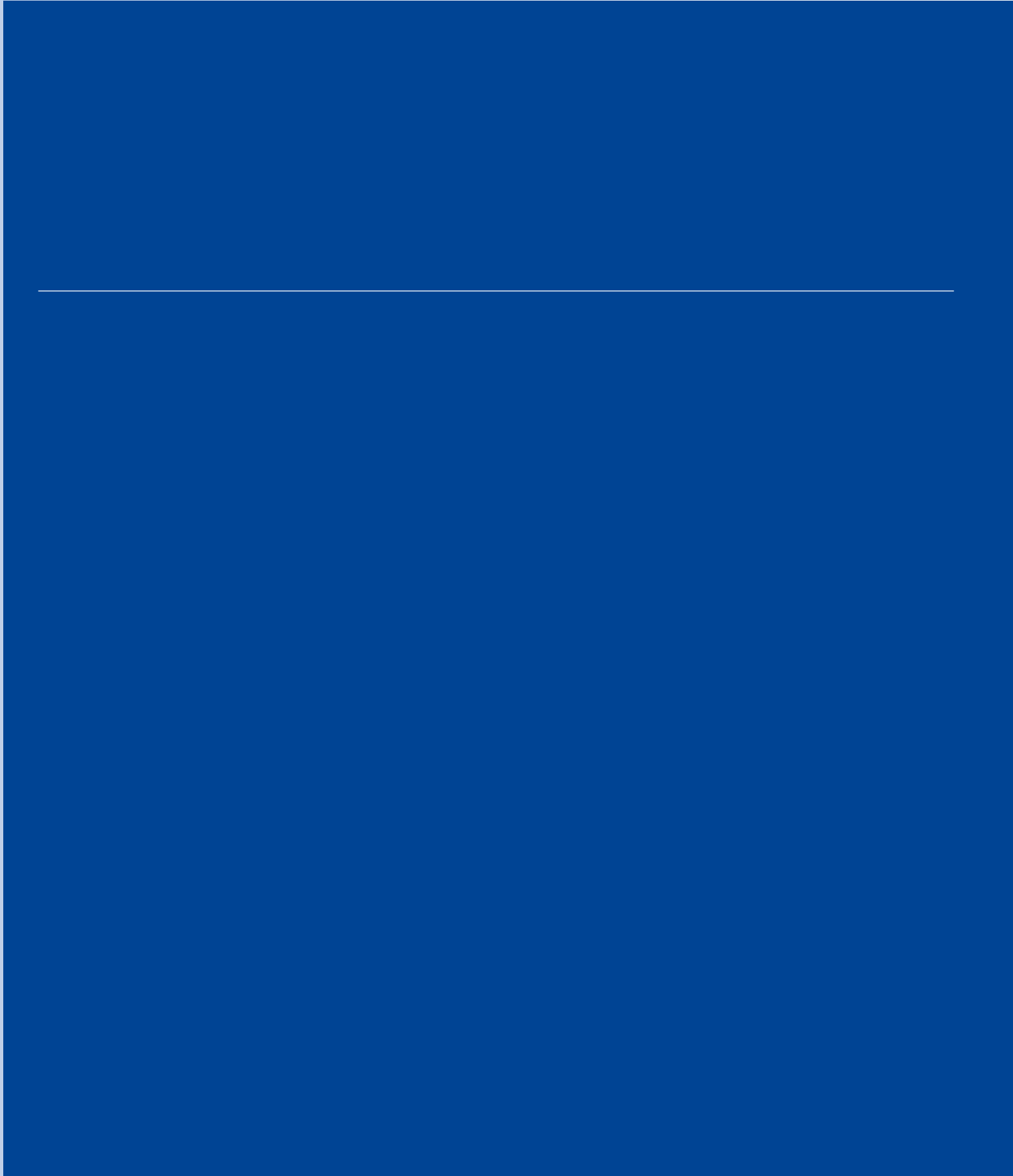
**Gesellschafter**

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 14. März 2018

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 2017 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 28. März 2018

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

*Dr. Jens Hilberseimer  
Wirtschaftsprüfer*



## Familien-Reihenhäuser am Linsenbergl 5–7

Gerade Familien mit mehreren Kindern haben es oft schwer, eine geeignete Wohnung zu finden. Mit dem Konzept der Familien-Reihenhäuser möchte die WWG auch ihnen geeigneten, modernen Wohnraum mit ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen anbieten. Dieses, bereits in der Hermannstraße 22–30 in Dalheim erfolgreich verwirklichte Konzept, wird die WWG nun auch in Niedergirmes fortsetzen.

Auf einem Grundstück am Linsenbergl 5–7, das ebenfalls vor einigen Jahren von der Stadt Wetzlar übernommen wurde, baut die Wohnungsgesellschaft fünf weitere Familien-Reihenhäuser. „Der positive Zuspruch und die große Nachfrage in Dalheim haben uns sehr gefreut“, erklärt WWG-Geschäftsführer Harald Seipp.

„Wir sind sicher, mit diesem Wohnkonzept auf einem guten Weg zu sein und setzen es deshalb auch in Niedergirmes um. Mit rund 135 Quadratmetern Wohnfläche, einem Garten und einer großzügigen Terrasse bieten die neuen Reihenhäuser auch größeren Familien ein schönes Zuhause.“ Die Neuvermietung der familienfreundlichen Reihenhäuser ist zum Frühjahr 2019 geplant.



---

## **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)

