

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2015



Stand 31.12.2015

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	98.417
Anlagevermögen	90.582
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	28.027
Gesamtleistung	
(Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	17.041
davon: Miet- und Pächterlöse	16.949
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.063
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	2.879 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	27 Einheiten
Garagen	589 Einheiten
Abstellplätze	1.047 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	57
davon	
- Verwaltung	23
- Auszubildende	4
- Werkstatt	23
- geringfügig Beschäftigte	7

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2015





Inhalt

Das Geschäftsjahr	06
Vorwort der Geschäftsführung	07
Bericht der Gesellschaft	08
Investition in die Zukunft	10
Modernisierung und Instandhaltung	14
Werkstatt	16
WEG-Verwaltung	17
Mieter-Service	18
Personal und Organisation	20
Bericht des Aufsichtsrates	22
Wirtschaftliche Lage	24
Geschäftsverlauf	26
Ausblick	28
Jahresabschluss/Bilanz	29
Bilanz zum 31.12.2015 – Aktiva	30
Bilanz zum 31.12.2015 – Passiva	31
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	42
Vorschau	44





Das Geschäftsjahr

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser, ein ereignisreiches Jahr 2015 liegt hinter uns und mit Vorlage dieses Geschäftsberichtes möchte die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft nochmal einige Stationen aus Sicht unseres Unternehmens mit Ihnen gemeinsam beleuchten.

Sicherlich haben im abgelaufenen Jahr weltpolitische Themen wie die wirtschaftliche Situation in der EU und hier im Besonderen Griechenland, die Auseinandersetzungen in der Ukraine und im 2. Halbjahr die Flüchtlingsdiskussion dominiert. Aber auch die Wohnungspolitik war wieder mehr im Fokus der öffentlichen Debatte. So wurde aufgrund der knappen Ressource Wohnraum in Ballungsgebieten eine Mietpreislösung gesetzlich verankert. Auch die Forderung nach weiteren Förderprogrammen im Bereich des Neubaus von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum wurde immer häufiger auf die Tagesordnung der öffentlichen Diskussion gesetzt. Dies ist nachvollziehbar, ist doch der überwiegende Teil der aktuellen Neubautätigkeit entweder von gewerblichen oder von eigentumsbildenden Maßnahmen geprägt. Der Neubau von Mietwohnungen ist sowohl im Ballungsraum aber auch in unserer Region zu gering, um die steigende Nachfrage nachhaltig befriedigen zu können.

Die WWG hat daher ihren Weg einer wirtschaftlich vertretbaren Erweiterung ihres Bestandes fortgesetzt und mit dem Neubau der Wohnanlagen in der „Schönen Aussicht“ und der Hermannstraße die Neubauplanungen konsequent weitergeführt. Weitere Projekte befinden sich in Absprache mit unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, in der Planungsphase. Auch der Zukauf etwaiger geeigneter Wohnimmobilien wird erwogen und im jeweiligen Einzelfall geprüft. Dies geschieht alles mit Augenmaß und in einem Umfang, der die bereits bewirtschafteten eigenen Wohnungsbestände unseres Unternehmens weiterhin im Mittelpunkt unserer Betrachtungen und Investitionstätigkeiten stehen lässt. Hohe Investitionen für neue Balkone, Heizungsanlagen und Fenster verdeutlichen die Notwendigkeit, ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen und dennoch sowohl aus energetischen als auch wirtschaftlichen Gründen ressourcenschonend die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes zu planen. Im positiven Sinne stadtbildprägend wollen wir weiterhin tätig sein und haben dies mit der aufwendigen Sanierung unseres Hauses in der Engelsgasse 2 am Kornmarkt auch wieder getan.

Die Wahl eines neuen Oberbürgermeisters führte auch in den Gremien der WWG zu Veränderungen. Nach über 25 Jahren seiner Zugehörigkeit in unserem Aufsichtsrat, davon 18 Jahre als dessen Vorsitzender, konnten wir Herrn Oberbürgermeister a. D. Wolfram Dette in unserer letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2015 verabschieden und ihm für seinen hervorragenden Einsatz für das Unternehmen danken. Gleichzeitig übernahm mit Oberbürgermeister Manfred Wagner ein bereits bestens vorbereitetes Mitglied unseres Aufsichtsrates den Vorsitz des Gremiums. Wir freuen uns auf eine weiterhin gute und sicherlich erfolgreiche Zusammenarbeit.

Im Namen unserer engagierten Belegschaft, für deren Einsatzbereitschaft sich die Geschäftsführung an dieser Stelle ausdrücklich bedanken möchte, wünsche ich Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes.

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer



Engelsgasse 2

Bericht der Gesellschaft



Investition in die Zukunft



Entwicklung Wohnungsmarkt

Mit knapp 3.000 Wohnungen ist die WWG der größte Wohnungsanbieter unter den Wetzlarer Gesellschaften. Rund jeder siebte Einwohner lebt in einer Wohnung des Unternehmens. Die WWG sieht sich deshalb in der besonderen Verantwortung, den Bürgerinnen und Bürgern angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen anzubieten. Gerade in den vergangenen Jahren sind die Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft allerdings stetig gewachsen. So wollen immer mehr Menschen in Deutschland in Städten und

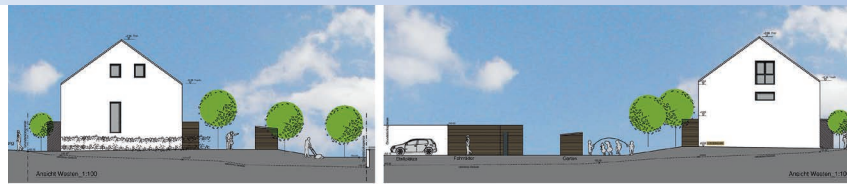
Ballungsräumen wohnen – und dies auch verstärkt in Wetzlar, wie die jüngsten Einwohnerstatistiken belegen. Rund 52.500 Menschen leben inzwischen in der Kreisstadt. Für die Kommune ist diese Entwicklung positiv, weil steigende Einwohnerzahlen steigende Einnahmen bedeuten und eine hohe Standortqualität langfristig neue Unternehmen anlockt. Neue, attraktive Arbeitsplätze ziehen wiederum neue Einwohner an. Es steigt jedoch auch der Druck auf den Wetzlarer Wohnungsmarkt. So haben es vor allem Menschen mit geringerem

Einkommen oft schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Drei Entwicklungen haben die Konzentration auf die urbanen Lagen in den vergangenen Jahren besonders beeinflusst: Innerdeutsche Wanderungsbewegungen von Studenten und jungen Arbeitssuchenden, auch als Phänomen der „Schwarmstädte“ bezeichnet; der parallel wirkende Trend der Re-Urbanisierung auch durch ältere Menschen sowie drittens die aktuellen Entwicklungen rund um die Flüchtlingskrise.

„Schwarmstadt“ nannte das Forschungsinstitut empirica Anfang 2015 jene Städte, die mit ihren Universitäten, attraktiven Innenstädten und ihrer leistungsfähigen Infrastruktur vor allem junge Menschen anziehen. Der „Schwarm-Effekt“ sei durch den demographischen Wandel und damit den Rückgang der jüngeren Bevölkerung in Deutschland begründet: In dieser Situation suchten junge Menschen besonders die Gesellschaft von Altersgenossen mit ähnlichen Interessen. Universitätsstädte wie Leipzig, Darmstadt oder Münster erleben so in den vergangenen Jahren einen enormen Bevölkerungsschub. In bereits seit langem beliebten





Städten wie Frankfurt am Main verstärkt dieser Trend den Druck zusätzlich. Unter anderem deshalb fehlen in der Mainmetropole bis zum Jahr 2030 rund 73.000 Wohnungen, wie eine kürzlich veröffentlichte Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main ergab.

Doch nicht nur junge Menschen zieht es in die Städte – auch viele Menschen in vorgerücktem Alter wählen sich urbane Zentren als neuen Lebensmittelpunkt. Das hat vor allem mit der städtischen Infrastruktur zu tun. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und kulturelle Angebote sind in den Zentren meist besser erreichbar als in den Umlandgemeinden, Tendenz weiter steigend. Zogen die Menschen in vergangenen Jahrzehnten eher ins Umland, also in suburbane Gebiete, kehrt sich dieser Trend heute teilweise um, und verschärft durch die Konzentration vieler Einwohner auf vergleichsweise geringem Raum die angespannte Lage auf den städtischen Wohnungsmärkten.

Die dritte Entwicklung – die Flucht von Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten und deren Aufnahme in Deutschland und anderen EU-Staaten, erhöht den Druck auf die Wohnungsmärkte zusätzlich. Flüchtlinge, deren Asylantrag

anerkannt ist, können sich ihren Wohnsitz frei aussuchen. Sehr häufig fällt ihre Wahl auf Städte und Ballungsräume. Damit es vor allem im Segment des preisgünstigen Wohnens nicht zu weiteren Engpässen kommt, ist der Wohnungsneubau eine der wichtigsten Aufgaben für die Zukunft.

Auch in Wetzlar sind die aktuellen Entwicklungen spürbar. Die Stadt ist gewachsen, immer mehr Menschen wollen in der Kreisstadt wohnen. Neben einer intensiven Bestandspflege hat die WWG deshalb Planungen aufgenommen, in

den kommenden zehn Jahren bis zu 300 neue Wohnungen zu bauen. Einige aktuelle Projekte stellen wir Ihnen nachfolgend vor.

Neue Wohnungen in der „Schönen Aussicht“

Ein Beispiel für die Neubauprojekte der WWG sind 16 neue Wohnungen im Süden Wetzlars, in der Straße „Schöne Aussicht“. Der Name verspricht nicht zu viel: Die dort gelegenen Häuser bieten schon seit vielen Jahren einen ansprechenden Blick auf die Landschaft von Taunus und Westerwald. Die WWG besitzt in der Schönen Aussicht 22-24 be-





reits drei Wohngebäude, die in den 1990er Jahren entstanden. In einem zweiten Bauabschnitt werden nun zwei weitere Häuser gebaut, die Schöne Aussicht 20 und 21. Sie verfügen jeweils über 2-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 62 Quadratmetern. Insgesamt investiert die WWG rund 1,4 Millionen Euro in den Neubau der Wohnungen. Auf die neuen Bewohner warten modern ausgestattete Räume, eine dezentrale Lüftungsanlage und eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach. Diese erzeugt auf umweltfreundliche Weise einen Teil der benötigten

Heizenergie. Die Keller der neuen Wohnungen befinden sich in den bereits im ersten Bauabschnitt entstandenen Häusern in der Schönen Aussicht 22, 23 und 24. Trotz gestiegener Baukosten, beispielsweise durch erhöhte Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), ist die Miete der neuen Wohnungen vergleichsweise moderat. Dies gelingt der WWG nur deshalb, weil sie in diesem Fall über ein geeignetes Grundstück verfügt, dieses also nicht vorab kaufen muss und weil Vorarbeiten für die Errichtung der Häuser bereits im ersten Bauabschnitt, also der Schönen Aussicht 22-24, geleistet wurden.

Nach der Grundsteinlegung mit dem damaligen Oberbürgermeister und bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden der WWG, Wolfram Dette, im November 2015, gingen die Arbeiten zügig voran. Bis Jahresanfang 2016 stand der Rohbau. Bei weiterhin günstigen Witterungsbedingungen können die ersten Bewohner schon Ende 2016 ihre neuen Wohnungen beziehen. Die insgesamt sehr kurze Bauphase ist vor allem der jahrzehntelangen Erfahrung der WWG mit Projekten dieser Art zu verdanken.





Familienwohnungen in Dalheim und Niedergirmes

Auch in Dalheim tut sich Einiges: Um die Strukturen und das Miteinander im Stadtteil zu verbessern, hat die Stadt Wetzlar die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ beantragt. In einem ersten Schritt erwarb die WWG einige Immobilien in der Bredow-Siedlung entlang der Hermannstraße. Die bislang in der Hermannstraße 22-30 stehenden Gebäude wurden inzwischen abgerissen. Hier errichtet die WWG in diesem Jahr fünf neue Reihenhäuser. Mit über 100 Quadratmetern bieten sie auch größeren Familien ein gemütliches Zuhause. Eine ähnliche Bebauung plant die Gesellschaft in Niedergirmes am Linsenberg 5-7. Auch hier sollen fünf familienfreundliche Reihenhäuser entstehen.

Die Planungen der WWG in der Hermannstraße umfassen neben den Neubauten auch die umfangreiche Modernisierung bestehender Gebäude. So konnte ein aus den 1950er-Jahren stammendes Haus in der Hermannstraße 32 grundlegend saniert werden. Die vier neu entstandenen Wohnungen mit je-

weils 50 Quadratmetern fanden bereits im Februar 2016 neue, zufriedene Mieter. Zuvor war unter anderem der Keller freigelegt und neu abgedichtet worden. Auch die Hausanschlüsse wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert und die Wege und Terrassenflächen im Außenbereich neu angelegt. Im nächsten Schritt wird Haus 36 kernsaniert. Wegen der umfassenden Arbeiten mussten die bisherigen Mieter aus den Gebäuden ausziehen. Sie fanden mit Unterstützung des Unternehmens Alternativ-Wohnungen innerhalb des WWG-Bestandes.

Ausblick

Um dem steigenden Wohnraumbedarf in Wetzlar gerecht zu werden, plant die WWG in den kommenden Jahren weitere Neubauprojekte. Eines davon soll beispielsweise im Bereich Dalheim entstehen. Dort besitzt die WWG bereits zahlreiche Liegenschaften. Durch die Bebauung von freien Flächen werden dann noch einmal 35 bis 40 neue 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen hinzukommen.

Hermannstraße 22-30



Modernisierung und Instandhaltung

Damit die WWG ihren Mieterinnen und Mietern langfristig qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten kann, investiert das Unternehmen – parallel zu den Neubauprojekten – auch kontinuierlich in die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude, Außenbereiche und Wohnungen.

Das Altenzentrum Wetzlar – ein wahres Schmuckstück

Ein Großprojekt im vergangenen Geschäftsjahr stellten die Arbeiten am Altenzentrum Wetzlar in der Pariser Gasse 3

dar. Das Gebäude war in die Jahre gekommen, weshalb die WWG bereits in den Vorjahren rund drei Millionen Euro investiert hatte, um das Gebäude umfassend zu sanieren. Bewohner, Angehörige und Mitarbeiter fühlen sich dort inzwischen wieder rundum wohl. Nach dem Abschluss der Fassadensanierung im Jahr 2014 nahm sich die WWG 2015 die Flachdachbereiche vor und erneuerte die Einfassungen der Beete vor dem Haus. In einer großen Freiwilligenaktion bepflanz-

ten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WWG diese Bereiche an einem Samstag neu. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Das Altenzentrum ist jetzt außen, wie innen ein wahres Schmuckstück. Auch im Hofbereich wurden die Außenanlagen bis zum Sommer 2015 erneuert. Teil der noch laufenden Sanierung ist unter anderem die Neugestaltung sämtlicher Empfangsbereiche auf allen Stockwerken. Bereits vor den Weihnachtsfeiertagen 2015 schlossen die Handwerker als ersten Schritt die Sanierung des Empfangsbereichs im Erdgeschoss ab. Die Arbeiten forderten das Team der WWG auch technisch erheblich, weil bei den Bauarbeiten in die inneren Hauptversorgungs- und Transportwege des Gebäudes eingegriffen werden musste. Dank guter Vorbereitung und Planung ließ sich dies auch während des laufenden Betriebes störungsarm lösen. 2016 werden weitere Stockwerke saniert. Dann beginnt auch die Umgestaltung und Modernisierung des Küchenbereichs; eine weitere Herausforderung für die Mitarbeiter der WWG, die aber von unserem Team bestimmt ebenfalls mit Bravour gemeistert werden wird.

Waldgirmeser Straße 26



Brodschirm 8



Hans-Sachs-Straße 16-18



Fachwerkhaus in neuem Glanz

Das älteste Fachwerkhaus im WWG-Bestand steht in der Engelsgasse 2 am Kornmarkt. Das Gebäude wurde 2015 ebenfalls saniert. Dabei wurden unter anderem die mit Kunstschiefer versehene Wand- und Dachflächen neu mit Naturschiefer eingedeckt und die Holzfenster und das Fachwerk erneuert. Nachdem die Handwerker das Gerüst aufgestellt hatten und Experten sich das Fachwerk näher ansehen konnten, kamen noch zahlreiche Schäden an der historischen Tragkonstruktion zum Vorschein. Umgehend wurden die einzelnen Sanierungsschritte gemeinsam mit der Denkmalpflege und einer Fachfirma abgestimmt. Unter anderem setzten die Zimmerleute historisches Eichenholz ein, um die schadhaften Stellen zu reparieren. Zum Abschluss erhielten alle Flächen und Zierobjekte einen neuen Anstrich.

Fenstermodernisierung in der Taunusstraße

Im März 2015 begann die WWG damit, ihre Bestände in der Taunusstraße langfristig zu sanieren. Erster Schritt: In 186 Wohnungen verschwanden die inzwischen über vierzig Jahre alten Kunststofffenster. Die neuen Fenster bieten einen dreifach verbesserten Wärmedämmwert und erfüllen Dank des integrierten Belüftungskonzepts sämtliche gesetzlichen Vorgaben. Um die Mieterinnen und Mieter möglichst wenig zu belasten, wurden die Arbeiten wohnungsweise ausgeführt und die Termine jeweils individuell abgestimmt. Witterungsbedingt pausierten die Arbeiten Ende des Jahres und gingen im Frühjahr 2016 weiter.

Außerdem hat die WWG im Geschäftsjahr 2015 folgende Gebäude saniert und instand gehalten:

- Taunusstraße 17-29: Dächer neu gedeckt und Fassaden gestrichen
- Im Winkel 5-7 und 9-11: Fassaden saniert und Fertigteilbalkone errichtet
- Im Winkel 2-6: Fassade neugestaltet
- Im Winkel 1: Vorbereitung eines Projektgartens, den die Kinder der Mieterinnen und Mieter in Kooperation mit der Arbeitslosenhilfe im Lahn-Dill-Kreis e.V. bepflanzt haben

- Altenberger Straße 65: Kellerdecken im Januar und Februar gedämmt, Außenanlagen bepflanzt
- Seniorenwohnanlage Arnsburger Gasse 1: Pflanzbereiche auf dem Parkdeck neu gestaltet
- Brodschirm 8 und Fischmarkt 6-6a: Fenster ausgetauscht sowie Fassaden in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt und den Bewohnern neugestaltet
- Wetzlarer Straße 54-69 und Eichendorffstraße 16-20: Balkonflächen saniert, Fassaden neu gestrichen sowie Wegbereiche, Mülltonnenstellplätze und Parkplätze erneuert
- Umlandstraße 10-12: Dacheindeckung erneuert, Fassade gestrichen
- Berliner Ring 58-60: Gebäude neu gestrichen
- Hans-Breuer-Straße 4-6, Hans-Sachs-Straße 6-8 und 16-18 sowie Zelterstraße 1-3: Fassaden saniert
- Waldgirmeser Straße 26: Einbau einer Fertigteilgaube zur Vergrößerung der Wohnfläche in der Dachgeschosswohnung
- Modernisierung und Kesseltausch bei 14 Zentralheizungsanlagen

Werkstatt

Neben umfassenden „großen“ Sanierungsarbeiten zählen bei einer Wohnungsgesellschaft genauso die „kleinen“ Handgriffe, die die Wohnungen der WWG zu einem gemütlichen Zuhause für die Mieterinnen und Mieter machen. Klemmende Rollläden, freundlich gestrichene Treppenhäuser, in frischem Grün erstrahlende Beete oder der Austausch defekter Armaturen: All dies erledigen bei der WWG die Hausmeister, Maler und das Team zur Pflege der Außenanlagen.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben die Mitarbeiter der WWG an vielen Stellen ihr Können bewiesen. Die Hausmeister beispielsweise erledigten sämtliche anfallenden Kleinreparaturen zeitnah und mit großem Engagement. Außerdem unterstützten sie bei Mieterwechseln, wie bereits in den Vorjahren, erfolgreich die Arbeit des Mieter-Services. Das Gärtner-Team konnte dank der

milden Witterung bereits früh mit den nötigen Rückschnittarbeiten beginnen und sich um die Pflege der Außenanlagen und Wege kümmern. Von April bis Oktober unterstützten acht Saisonkräfte das Team bei den Pflanz- und Pflegearbeiten. Die Maler der WWG gestalteten auch 2015 wieder zahlreiche Fassaden, Treppenhäuser und Kellerbereiche neu, sodass sich auch hier die Mieter wieder an frischen Farben erfreuen konnten. Dazu zählen beispielsweise die Fassaden dreier Gebäude im Pfingstwäldchen sowie das Haus im Heidenstock 2a-c und verschiedene Garagenflächen in Dalheim.

Damit die Mitarbeiter der Werkstatt ihre Aufgaben künftig noch besser erfüllen können, sollen in der Altenberger Straße 98 zusätzliche Lager- und Abstellflächen geschaffen werden. Alle nötigen Vorbereitungen sind bereits getroffen, der Bauantrag wurde im September 2015 gestellt.



Außenanlagenpflege-Team Wohnstadt

WEG-Verwaltung



Die WWG verfügt über mehr als 60 Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen, so dass auch viele private Immobilieneigentümer gerne auf das Know-how der WWG zurückgreifen. Mit dem Team der WEG-Verwaltung kümmert sich die Gesellschaft als Verwalter um die Anliegen zahlreicher Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs). Die Aufgaben sind überaus anspruchsvoll und verlangen viel Fachkenntnis und Sorgfalt. So müssen beispielsweise die Hausgelder verbucht werden. Auch die technische Instandhaltung der Gebäude gehört zu den Aufgaben. Ferner muss der Verwalter die unterschiedlichsten Wohnnebenkosten im Auge behalten und die Abrechnungsperioden vorbereiten.

Kontakte zu Energieversorgern gehören ebenso dazu, wie zu Handwerkern und Wartungsunternehmen. Manchmal müssen Verbrauchszähler auch selbst abgelesen werden. Die von der WWG erstellten Abrechnungen werden von den Verwaltungsbeiräten der Eigentümergeinschaften geprüft und im Rahmen der Eigentümerversammlungen besprochen und letztlich beschlossen.

Als Verwalter berät die WWG Eigentümergeinschaften, sie muss aber auch die in den Versammlungen getroffenen Beschlüsse der Eigentümer ausführen. So setzte die WWG 2015 beispielsweise eine

Umgestaltung der Außenanlagen eines Gebäudes um und begleitete die Fassadenreinigung von vier Mehrfamilienhäusern. In anderen Fällen wurden Hausmeister- oder Ablesedienste gewechselt. Auch hier unterstützte die WWG als erfahrener Dienstleister die Eigentümer.

Die WEG-Verwaltung der Gesellschaft ist nach wie vor gefragt: 2015 konnte ein neues Verwaltungsmandat hinzugewonnen werden. Eigentümergeinschaften, die sich für eine Verwaltung ihrer Immobilie(n) durch die WWG interessieren, können mit dem Team der WEG-Verwaltung Kontakt aufnehmen. Verstärkung erhielt das Team 2015 durch die ehemalige Auszubildende der WWG, Katharina Grau. Gemeinsam mit Monika Lobeck, Carola Lotz und Markus Endres steht sie allen Interessierten unter der Telefonnummer 06441 - 901236 gerne zur Verfügung.



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

Mieter-Service



Im Geschäftsjahr 2015 haben vergleichsweise wenige Menschen ihre Wohnung gekündigt. Fast ein Viertel dieser Mieter haben ihre Wohnung innerhalb des WWG-Wohnungsbestandes gewechselt. Dies spricht für das attraktive Angebot der WWG und es zeigt, dass unsere Mieterinnen und Mieter mit dem Qualitätsniveau unserer Wohnungen sehr zufrieden sind.

Ankauf von Belegungsrechten durch das Land Hessen

Der geringe Mieterwechsel im vergangenen Geschäftsjahr bedeutete aber auch eine besondere Herausforderung für das

Team des Mieter-Services: Um dem nach wie vor hohen Bedarf an Wohnungen in Wetzlar gerecht zu werden – vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen – hat sich die WWG für den Ankauf von Belegungsrechten durch das Land Hessen erfolgreich beworben. Das Land erwirbt damit das Recht, Mieter für ausgesuchte Wohnungen zu bestimmen, und zahlt dem Unternehmen im Gegenzug einen Ausgleich. Mieter, die eine dieser Wohnungen beziehen und aufgrund eines niedrigen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein vorwei-

sen können, erhalten so die Möglichkeit, preiswerten Wohnraum zu beziehen.

Der aktuelle Wohnraumförderbescheid sah vor, dass bis zu 60 WWG-Wohnungen aus der freien Vermietung in die soziale Bindung überführt werden. Stichtag war der 30. November 2015. Zwar können pro Jahr ca. 250 Wohnungswechsel zugrunde gelegt werden, viele Wohnungen kommen aber trotzdem nicht in Betracht, da sie beispielsweise für studentisches Wohnen vorgesehen sind oder in einem Mehrgenerationenhaus liegen. Dank der intensiven Bemühungen des Mieter-Services gelang es jedoch bis Ende November 2015, 60 geeignete Wohnungen zu finden und in die soziale Bindung zu überführen. Der Förderbescheid des Landes Hessen konnte somit in voller Höhe ausgeschöpft und die Wohnungen Bürgerinnen und Bür-



Mieterjubiläumsfeier



Gartenprojekt Westend mit der WALI



„Freiwilligentag“ der WWG-Mitarbeiter am Altenzentrum

gern mit geringerem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Zu den Aufgaben des Mieter-Services gehörte im vergangenen Geschäftsjahr auch die Übernahme der Wohnungen in der Hermannstraße in den WWG-Bestand. Außerdem kümmerte sich der Mieter-Service um Ausweichlösungen für die Zeit der Sanierungen in diesen Liegenschaften sowie in einem Fall um einen dauerhaften Umzug innerhalb des Wohngebietes. In sämtlichen Fällen konnten für die Mieterinnen und Mieter angemessene und zufriedenstellende Lösungen entwickelt werden.

Auch die vor einiger Zeit gestartete Zusammenarbeit mit der Diakonie Lahn-Dill bei der sozialen Betreuung von Mie-

terinnen und Mietern wurde erfolgreich fortgeführt. Aufgrund der positiven Erfahrungen soll die Kooperation in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Mieter-Jubiläen im Jahr 2015

Zahlreiche Mieterinnen und Mieter haben im Geschäftsjahr 2015 ein rundes Jubiläum begangen. So beispielsweise Liesel Kolb, Frieda Schmidt und Margot Triller aus der Hans-Sachs-Straße 26 in

Wetzlar. Sie und fünf andere Mieter haben 2015 ihr 60-jähriges WWG-Jubiläum gefeiert. Das Team des Mieter-Services hat sich bei den Jubilaren für das jahrzehntelange Vertrauen ganz herzlich bedankt. 2015 gab es außerdem bei 10 Mieterinnen und Mietern ein 50-jähriges Jubiläum, bei sieben ein 40-jähriges und bei 15 Mietern ein 30-jähriges Jubiläum. Für die WWG sind die über viele Jahre bestehenden Mietverhältnisse eine Bestätigung der geleisteten Arbeit. Das gesamte Team freut sich auf viele weitere Jahre mit den Mieterinnen und Mietern.



Wir wohnen schon 60 Jahre bei der WWG
(von links): Margot Triller,
Frieda Schmidt, Liesel Kolb

Personal und Organisation

Torsten Becker ab 01.07.2015 neuer Abteilungsleiter Mieter-Service

Nach den Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre, war nun noch die Stelle der Abteilungsleitung im Mieter-Service neu zu besetzen. Am 01.07.2015 hat unser Mitarbeiter, Herr Torsten Becker, die Leitung dieser Abteilung übernommen. Herr Becker ist schon sehr lange mit der WWG verbunden. Er hat vom 01.08.1998 bis 07.06.2000 seine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei uns absolviert. Nach seinem Studienabschluss zum Diplom-Wirtschaftsingenieur und einigen Jahren

bei anderen Immobilienunternehmen, hat es ihn doch wieder zur WWG gezogen. Am 01.11.2010 nahm er seine Beschäftigung bei uns wieder auf, war zunächst als Sachbearbeiter in der Abteilung Mieter-Service tätig und wurde außerdem mit Sonderaufgaben betraut. Wir freuen uns, mit Torsten Becker einen qualifizierten und engagierten Kollegen für diese anspruchsvolle Aufgabe gefunden zu haben.

Immobilienkaufmann/-frau: Ausbildungsberuf mit Zukunft

Im September 2015 haben gleich vier neue „Nachwuchs-Immobilienkaufleute“ ihre Karriere bei der WWG gestartet. Das



Team ist diesmal besonders vielfältig. Lena Woeschka und Anastasia Leiher haben mit ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen. Auch Harald Kretzer möchte den Beruf des Immobilienkaufmanns erlernen. Der 53-jährige Maurer bringt als Umschüler viel Lebenserfahrung in das junge Team ein. Ergänzt wird das Team um die erste Jahrespraktikantin der WWG, Lea Reinhardt, die seit September 2015 Schülerin an der Fachoberschule der Theodor-Heuß-Schule in Wetzlar ist.

Mit Katharina Grau erhielt das Team der WEG-Verwaltung Ende 2015 eine vertraute Unterstützung: Im Januar 2015 hatte die WWG-Auszubildende erfolgreich ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau absolviert. Zwischenzeitlich bei einem anderen Unternehmen beschäftigt, kehrte Katharina Grau nun wieder zur WWG zurück. Sie übernimmt die Stelle von Stefanie Ott, die im Januar 2016 in Mutterschutz mit anschließender Elternzeit gegangen ist.



Unsere Auszubildenden, Umschüler und Jahrespraktikantin 2015/2016

Verabschiedung des Aufsichtsratsvorsitzenden

Mit Wolfram Dette scheidet nicht nur der von 1997 bis 2015 durchgehend regierende Wetzlarer Oberbürgermeister aus dem Amt. Mit ihm geht auch ein langjähriger Partner und erfahrener Kenner der WWG. Seine Verbindung zum Unternehmen begann bereits am 20. Juli 1983: An diesem Tag nahm er zum ersten Mal als Gesellschaftsvertreter der Stadt Wetzlar, die rund 88 Prozent der WWG-Anteile hält, an der 86. Aufsichtsratssitzung des Unternehmens teil. Nach weiteren Sitzungsteilnahmen wurde er am 22. August 1990, in der 99. Sitzung des Gremiums, als Nachfolger für das ausgeschiedene Mitglied Wolfhard Herbst in den Aufsichtsrat der WWG entsandt. Gleichzeitig wurde er in den Prüfungsausschuss gewählt, der im Dezember 1990 zum ersten Mal in der neuen Besetzung tagte. Am 11. Dezember 1997 schließlich wurde Wolfram Dette zum Aufsichtsratsvorsitzenden der WWG gewählt.

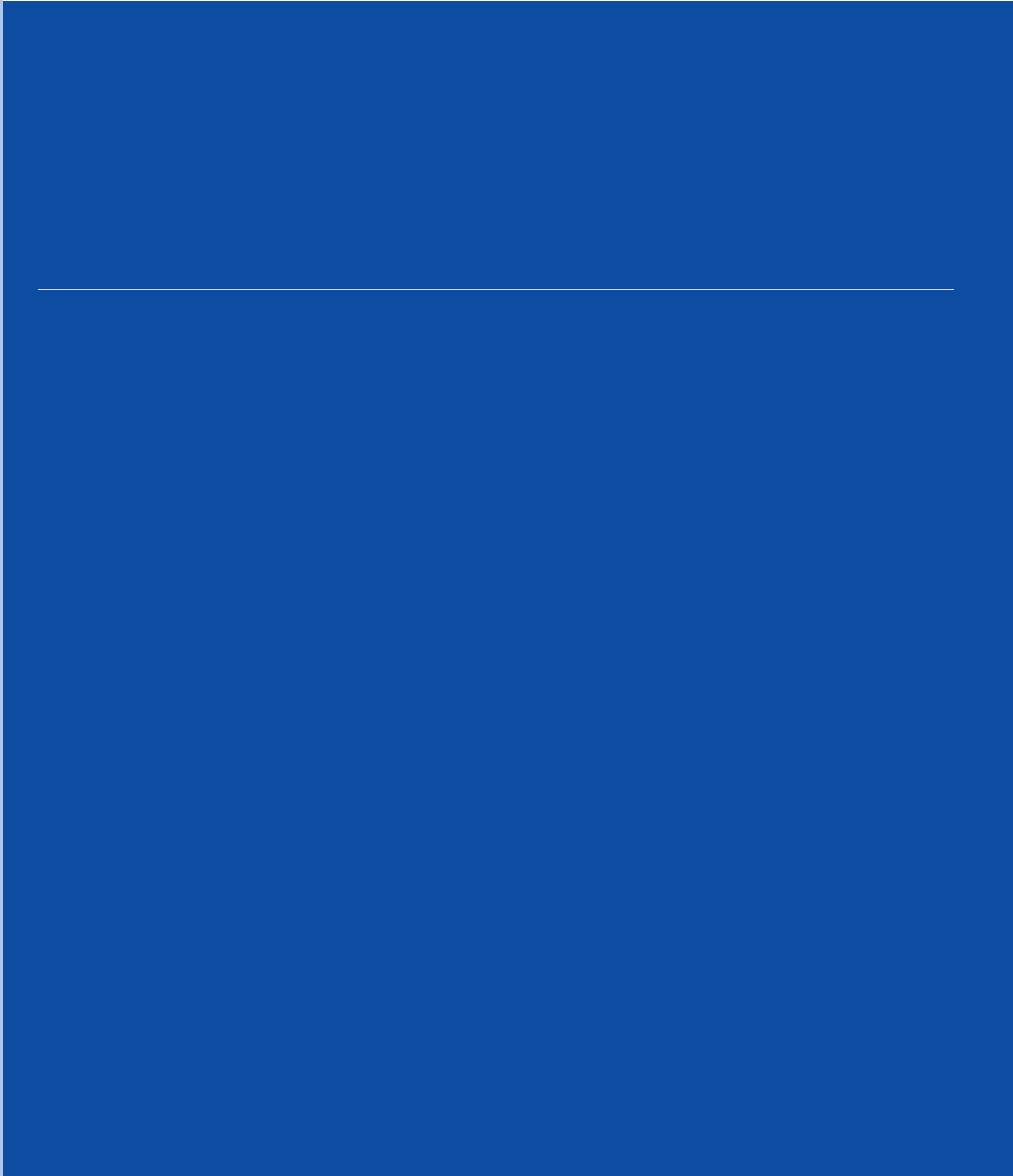
Unter seinem Vorsitz entwickelte sich das Unternehmen weiter erfolgreich zu einer tragenden Säule der Wohnungswirtschaft in Wetzlar. 1998/99 beispielsweise baute die WWG das Apartmenthaus im Philosophenweg 36 in Wetzlar um. In die Jahre 1998 bis 2000 fielen zudem der Neubau der Seniorenwohnanlage in Hermannstein sowie die Errichtung der Gebäude in der Schönen Aussicht 6 A bis 6 D. Die Bestrebung, den Bürgerinnen und Bürgern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen

bieten zu können, wurde mit weiteren Bauprojekten unterstützt. So hatte die Stadt Wetzlar die ehemaligen Einfachshäuser Am Pflingtwäldchen 36-46 im Rahmen einer Kapitalerhöhung an die WWG übertragen. In der Folge hat die Gesellschaft die Häuser 42-46 umfassend saniert. Die Gebäude Am Pflingtwäldchen 36 und 38 wurden abgerissen und durch zwei Gebäude mit je drei Reihenhäusern ersetzt und im Anschluss verkauft.

Die WWG bedankt sich bei Wolfram Dette für die geleistete Arbeit und den langjährigen vertrauensvollen Umgang.



Aufsichtsrat und Geschäftsführer verabschieden den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden der WWG, Herrn Wolfram Dette (Mitte)



Bericht des Aufsichtsrates



In Kontinuität der vergangenen Jahre hat der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2015 die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß Gesetz, Satzung, der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung laufend überwacht. Dazu wurde er von der Geschäftsführung durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden vorschriftsgemäß behandelt.

Es fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates und der aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse, des Prüfungs- und Vergabeausschusses, statt. In den zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurden neben der laufenden Information über den Gang der Geschäfte vor allem Fragen der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung erörtert. Behandelt wurden die Wirtschaftspläne sowie die Investitionsprogramme für 2016 und 2017, der Jahresabschluss und Lagebericht 2014 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie

andere grundsätzliche Fragen, wie zum Beispiel die mittelfristige Liquiditäts- und Rentabilitätsentwicklung des Unternehmens und die Marktentwicklung.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2015 wurde zum zweiten Mal 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 2015 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die im März 2016 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt, sodass mit Datum vom 01.04.2016 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 2015 Entlastung zu erteilen.

Aufgrund der Neuwahlen des Oberbürgermeisters der Stadt Wetzlar, bei der der langjährige bisherige Oberbürgermeister Wolfram Dette nicht mehr angetreten ist, hat Herr Dette in der Aufsichtsratssitzung am 20.11.2015 satzungsgemäß sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender beendet. Dazu habe ich als sein Nachfolger in einem Rückblick seine Tätigkeiten im Aufsichtsrat der WWG aufgezeigt. Der Erstkontakt von Herrn Dette mit der WWG liegt über 30 Jahre zurück. Für seine fortwährend engagierten Leistungen habe ich Herrn Dette den Dank des Aufsichtsrates ausgesprochen und ihm für die Zukunft alles Gute gewünscht.

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit.

Wetzlar, den 13. Juli 2016

Manfred Wagner

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wirtschaftliche Lage



Geschäftsverlauf

Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 174 auf T€ 1.262 gestiegen. Im Jahr 2015 ist die Höhe der gesellschaftsvertraglichen Rücklage, die gemäß Gesellschaftsvertrag bis zur Hälfte des Stammkapitals (= 2,4 Mio. €) aufzufüllen ist, erreicht worden. Um dies zu bewirken, mussten anstelle von mindestens 10 % des Jahresüberschusses lediglich T€ 20 in die Rücklage eingestellt werden. Dementsprechend ist der Bilanzgewinn mit T€ 1.242 in Relation zum Jahresüberschuss höher als gewohnt ausgefallen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung waren mit T€ 16.949 um T€ 144 niedriger als im Vorjahr. Diese, auf den ersten Blick negative Entwicklung, ist auf die in 2014 deutlich zurückgegangenen Heizkosten zurückzuführen, die in 2015 mit einem niedrigeren Betrag als Erlöse aus den Umlagenabrechnungen zu buchen waren. Da diese einen durchlaufenden Posten darstellen und sich im Gegenzug bei den Bestandsveränderungen widerspiegeln, ist diese Entwicklung nicht problematisch. Lässt man die Umlagen aus der Betrachtung heraus, ergibt sich ein Nettomietenmehrerlös i. H. v. T€ 190.

Auch in 2015 sind die Kosten für die sogenannten warmen Betriebskosten erneut zurückgegangen. Demgegenüber steht jedoch eine Erhöhung der kalten Betriebskosten, die sich um T€ 134 gesteigert haben. Der größte Anteil dieser Steigerung basiert auf der Erhöhung der Grundsteuer und beträgt T€ 93. Bei den übrigen kalten Betriebskosten i. H. v.

T€ 41 ist lediglich eine Steigerung im Rahmen der allgemeinen Erhöhungen der Lebenshaltungskosten zu verzeichnen.

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 92,04 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.083 zu und beträgt zum 31.12.2015 T€ 33.748 (Vorjahr: T€ 32.665).

Die Bilanzsumme hat sich insbesondere aufgrund der mittlerweile beendeten Sanierungsmaßnahmen am Altenzentrum Wetzlar, den Anlagen im Bau und der Aktivierungen von nachträglichen Herstellungskosten um T€ 3.823 auf T€ 98.417 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,04 % gestiegener Bilanzsumme 34,29 % (Vorjahr: 34,55 %).

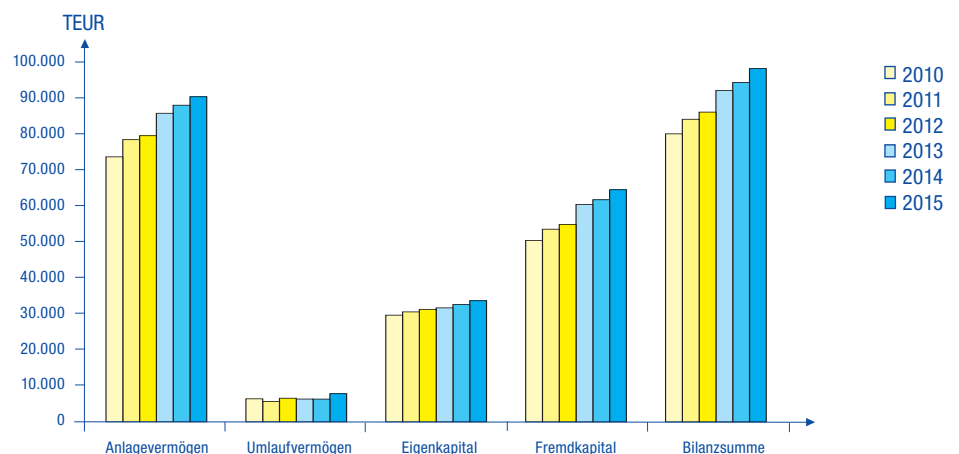
Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und sonstigen Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesell-

schaftern 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 T€ 5.427 (Vorjahr: T€ 4.023).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anlagevermögen	73.837	78.627	79.730	85.972	88.216	90.582
Umlaufvermögen	6.410	5.671	6.568	6.341	6.331	7.835
Eigenkapital	29.712	30.630	31.326	31.756	32.665	33.748
Fremdkapital	50.535	53.668	54.972	60.557	61.882	64.669
Bilanzsumme	80.247	84.298	86.298	92.313	94.547	98.417

Angaben in TEUR



Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnungen in Wetzlar und der Umgebung ist hoch und wird weiter zunehmen. Haben wir in den letzten Jahren von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gesprochen, so lässt sich inzwischen ein Bruch hin zum Vermietermarkt erkennen. Besonders Wohnungen im Innenstadtbereich sind sehr gefragt. Dies spiegelt sich auch in deutlich steigenden Mieten bei privaten Vermietern wider.

Als größte Wetzlarer Wohnungsgesellschaft haben wir es uns zum Ziel gesetzt, die Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, errichten wir künftig weitere Wohnungen. Im Fokus dabei: sozialer Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Dabei stoßen wir natürlich

in mehreren Bereichen an Grenzen, die die Realisierung dieses Zieles nur bedingt zulassen. So ist einerseits insbesondere der Erwerb von geeigneten Grundstücken heute ein schwieriges Unterfangen. Andererseits sind die Baukosten, nicht zuletzt in Verbindung mit teuren baurechtlichen und energetischen Auflagen, sehr hoch. Glücklicherweise wird dieses Problem durch das derzeit niedrige Zinsniveau und die Bereitstellung von Förderleistungen der öffentlichen Hand etwas gemildert, sodass wir uns in naher Zukunft verstärkt mit dem Thema Neubau beschäftigen werden.

Die zwangsläufige Folge daraus wird das weitere Wachstum unseres Unternehmens sein. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird im Jahr 2016 die Bilanzsumme auf erstmalig über einhundert Millionen Euro ansteigen. Durch die Vergrößerung des Bestandes und moderater Mietanpassungen werden sich gleichzeitig die Umsatzerlöse erhöhen.

Aufgrund unserer Planungen und bereits angestoßener Projekte sehen wir die künftige Entwicklung der Gesellschaft weiterhin positiv. Wir gehen daher davon aus, dass wir auch in Zukunft gute Geschäftsergebnisse erwirtschaften werden. Damit können wir wie in der Vergangenheit unser Eigenkapital sukzessive stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen fortlaufend verbessern.

Jahresabschluss/Bilanz



Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva

	2015 EUR	2014 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	3.952,02	11.775,02
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	77.457.297,11	77.068.664,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.570.029,55	7.575.338,20
Grundstücke ohne Bauten	209.426,71	207.246,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.187.095,73	1.263.669,24
Anlagen im Bau	1.080.648,04	1.984.143,24
Bauvorbereitungskosten	17.850,95	49.727,33
	<u>90.522.348,09</u>	<u>88.148.788,94</u>
FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	55.168,39	55.168,39
Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	<u>55.418,39</u>	<u>55.418,39</u>
UMLAUFVERMÖGEN		
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.193.922,38	5.021.946,78
Andere Vorräte	300.276,21	299.788,99
	<u>5.539.403,38</u>	<u>5.366.940,56</u>
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	72.095,08	80.929,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	543,56	692,31
Sonstige Vermögensgegenstände	196.380,45	454.339,73
	<u>269.019,09</u>	<u>535.961,70</u>
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.025.008,56	426.020,23
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.032,46	2.063,21
BILANZSUMME	<u>98.417.181,99</u>	<u>94.546.968,05</u>

Bilanz zum 31.12.2015

Passiva

	2015 EUR	2014 EUR
EIGENKAPITAL		
GEZEICHNETES KAPITAL		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<u>4.479.000,00</u>	<u>4.479.000,00</u>
GEWINNRÜCKLAGEN		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.380.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.500.000,00	12.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	13.126.692,09	12.327.915,66
	<u>28.026.692,09</u>	<u>27.207.915,66</u>
BILANZGEWINN	<u>1.242.106,80</u>	<u>977.936,43</u>
EIGENKAPITAL INSGESAMT	<u>33.747.798,89</u>	<u>32.664.852,09</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellung für Pensionen	79.693,00	81.434,00
Steuerrückstellung	162.835,03	243.015,03
Sonstige Rückstellungen	532.159,84	484.859,95
	<u>774.687,87</u>	<u>809.308,98</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.243.354,54	41.827.472,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.825.579,97	1.826.372,47
Erhaltene Anzahlungen	5.309.875,55	5.378.257,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.303.941,59	2.278.735,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	649.301,09	533.531,15
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.634.404,51	8.837.500,62
Sonstige Verbindlichkeiten	98.279,14	107.506,09
davon aus Steuern: 43.963,21 (im Vorjahr: 49.751,55)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.700,98 (im Vorjahr: 8.330,16)		
	<u>63.064.736,39</u>	<u>60.789.375,85</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Vorausgezahlte Mieten	829.958,84	283.431,13
BILANZSUMME	<u>98.417.181,99</u>	<u>94.546.968,05</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.948.634,87	17.092.945,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	84.845,80	90.719,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.774,48	5.060,17
	<u>17.041.255,15</u>	<u>17.188.725,61</u>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	171.975,60	-269.059,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	820.719,23	586.774,73
4. Sonstige betriebliche Erträge	288.850,28	354.408,51
	<u>18.322.800,26</u>	<u>17.860.849,13</u>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.484.060,64	9.209.462,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.943,18	1.041,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.976,63	4.542,83
ROHERGEBNIS	8.832.819,81	8.645.802,68
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.878.279,43	1.863.345,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 145.786,65 (im Vorjahr: EUR 150.694,90)	513.825,22	513.645,93
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.558.529,60	3.532.479,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	724.100,65	747.647,01
9. Erträge aus Beteiligungen	2.224,24	2.224,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.282,10	4.580,88
	<u>2.174.591,25</u>	<u>1.995.489,89</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	832.583,79	827.176,18
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.342.007,46	1.168.313,71
13. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,01
16. Sonstige Steuern	-1.104,35	-627,73
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	<u>1.262.106,80</u>	<u>1.087.936,43</u>
17. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	20.000,00	110.000,00
BILANZGEWINN	<u>1.242.106,80</u>	<u>977.936,43</u>

Anhang

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des GmbH-Gesetzes in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 erstellt. Die vollständige Anwendung der geänderten Vorschriften erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2010.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet.

Bei Aktivierungen im Sachanlagevermögen ist auf die Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital, Grundsteuern und eigene Leistungen der Werkstatt in die Herstellungskosten verzichtet worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architektenleistungen bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdaueruntermethode 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 Restnutzungsdaueruntermethode 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.

Die in 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 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 3,89 % zugrunde; die erwartete Dynamik der laufenden Renten wurde mit 1,5 % jährlich unterstellt. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde unter Beachtung des Vorsichtsprinzips die vollständige Zuführung vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei der 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 31.12.2015 je nach Restlaufzeit 2,02 % (1 Jahr) bis 3,48 % (10 Jahre). Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (EUR 440.963,78) 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 31.12.2015

Anlagevermögen	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				31.12.2015 EUR	ABSCHREIBUNGEN		BUCHWERTE	
	01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		2015 EUR	Kumuliert EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE	101.629,29	0,00	0,00	0,00	101.629,29	7.823,00	97.677,27	3.952,02	11.775,02
Zwischensummen	101.629,29	0,00	0,00	0,00	101.629,29	7.823,00	97.677,27	3.952,02	11.775,02
SACHANLAGEN									
Grundstücke mit Wohnbauten	152.803.408,13	2.357.043,59	0,00	1.018.597,00	156.179.048,72	2.987.008,19	78.721.751,61	77.457.297,11	77.068.664,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.198.334,19	388.187,22	0,00	2.947.459,62	12.533.981,03	340.955,49	1.963.951,48	10.570.029,55	7.575.338,20
Grundstücke ohne Bauten	207.246,22	2.180,49	0,00	0,00	209.426,71	0,00	0,00	209.426,71	207.246,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.669.589,31	155.494,92	113.672,58	0,00	2.711.411,65	222.742,92	1.524.315,92	1.187.095,73	1.263.669,24
Anlagen im Bau	1.984.143,24	3.012.834,09	0,00	-3.916.329,29	1.080.648,04	0,00	0,00	1.080.648,04	1.984.143,24
Bauvorbereitungskosten	49.727,33	17.850,95	0,00	-49.727,33	17.850,95	0,00	0,00	17.850,95	49.727,33
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen	166.912.448,42	5.933.591,26	113.672,58	0,00	172.732.367,10	3.550.706,60	82.210.019,01	90.522.348,09	88.148.788,94
FINANZANLAGEN									
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
GESAMTSUMMEN	167.069.496,10	5.933.591,26	113.672,58	0,00	172.889.414,78	3.558.529,60	82.307.696,28	90.581.718,50	88.215.982,35

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind nicht vorhanden. Die Vorräte betreffen zum größten Teil noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (Unfertige Leistungen). In den anderen Vorräten befinden sich Materialbestände der eigenen Werkstatt und Heizöl.

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 448.221,53 berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Versicherungen, 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	72.095,08 (80.929,66)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	543,56 (692,31)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	196.380,45 (454.339,73)	0,00 (0,00)

Eigenkapital

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen

	Stand 01.01.2015 EUR	Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.380.000,00	20.000,00 JÜ	2.400.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.500.000,00	0,00 GV	12.500.000,00
Andere Gewinn-Rücklagen	12.327.915,66	798.776,43 GV	13.126.692,09
Summen	27.207.915,66	818.776,43	28.026.692,09

JÜ = Einstellung bei Aufstellung der Bilanz gemäß Gesellschaftsvertrag. Damit ist im Jahr 2015 die im Gesellschaftsvertrag festgelegte Summe erreicht.

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2014 von insgesamt EUR 798.773,43 gemäß Gesellschafterbeschluss vom 16.07.2015.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. EUR 79.693,00 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 10.731,00, Personalaufwand i. H. v. EUR 5.544,00 und ein Zinsaufwand i. H. v. EUR 3.446,00.

Sonstige Rückstellungen

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

	Stand 31.12.2014 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Nicht genommener Urlaub	80.147,51	80.147,51	0,00	72.307,15	72.307,15
Überstunden	29.301,79	29.301,79	0,00	10.691,57	10.691,57
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	15.318,29	0,00	456,77	0,00	14.861,52
Prüfungsgebühren	21.658,00	21.420,00	238,00	21.658,00	21.658,00
Interne Jahresabschlusskosten	13.400,00	13.400,00	0,00	13.735,00	13.735,00
Archivierungskosten	123.200,00	0,00	0,00	0,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	8.200,00	0,00	0,00	11.000,00	19.200,00
Bauinstandhaltung	0,00	0,00	0,00	139.136,15	139.136,15
Prozesskosten	13.634,36	629,55	1.134,36	500,00	12.370,45
Betriebskosten	180.000,00	101.666,47	78.333,53	105.000,00	105.000,00
Summen	484.859,95	246.565,32	80.162,66	374.027,87	532.159,84

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2015

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	44.243.354,54 (41.827.472,50)	1.742.916,87 (1.990.553,02)	6.969.005,40 (5.674.778,99)	35.531.432,27 (34.162.140,49)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.825.579,97 (1.826.372,47)	792,50 (792,50)	3.170,00 (3.170,00)	1.821.617,47 (1.822.409,97)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.309.875,55 (5.378.257,61)	5.309.875,55 (5.378.257,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.303.941,59 (2.278.735,41)	43.884,44 (66.207,77)	0,00 (0,00)	2.260.057,15 (2.212.527,64)
aus Lieferungen und Leistungen	649.301,09 (533.531,15)	601.387,86 (519.677,54)	47.913,23 (13.853,61)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern (*)	8.634.404,51 (8.837.500,62)	189.639,57 (202.867,19)	610.762,45 (664.377,09)	7.834.002,49 (7.970.256,34)
sonstige Verbindlichkeiten	98.279,14	98.279,14	0,00	0,00
davon aus Steuern: EUR 43.963,21 (im Vorjahr: EUR 49.781,55)	(107.506,09)	(107.506,09)	(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.700,98 (im Vorjahr: EUR 8.330,16)				
Summen	63.064.736,39 (60.789.375,85)	7.986.775,93 (8.265.861,72)	7.630.851,08 (6.356.179,69)	47.447.109,38 (46.167.334,44)

Abgesichert sind:

	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.086.633,94	39.522.144,07
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.087.711,81	2.197.231,14
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.260.057,15	2.212.527,64
mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten	69.008,79	108.097,29
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.579,97	26.372,47
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
Summen	46.528.991,66	44.066.372,61

(*) 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 Wirtschafts- und Infrastrukturbank/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:

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	14.614,87
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	103.446,48
AUFWENDUNGEN	
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	3.446,00

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von EUR 1.242.106,80 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 1.062.946,80 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von EUR 2.260.057,15 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 1.150. Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. TEUR 113.

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

Im Geschäftsjahr 2015 sind durchschnittlich 52 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden. Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2015	2014
Geschäftsführer	1	1
Angestellte	22*	20*
gewerbliche Arbeitnehmer	23	24
Auszubildende	4	5
geringfügig Beschäftigte	7	8
	<u>57</u>	<u>58</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 ge-

währen. 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 Änderungstarifvertrages 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 2015 auf 2,3 %.

Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer

Unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe über die Gesamtbezüge der amtierenden und der früheren Mitglieder der Geschäftsführung verzichtet.

Aufsichtsrat

Wolfram Dette
Oberbürgermeister,
Vorsitzender (bis 27.11.2015)

Manfred Wagner
Bürgermeister,
stellv. Vorsitzender (bis 27.11.2015)
Oberbürgermeister,
Vorsitzender (ab 27.11.2015)

Ruthild Janzen
Ehrenamtliche Stadträtin

Sigrid Kornmann
Ehrenamtliche Stadträtin

Norbert Kortlüke
Hauptamtlicher Stadtrat

Günter Luckey
Vertreter der Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft
mbH, Frankfurt am Main

Harald Semler
Hauptamtlicher Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 1.557,00.

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
Summe	4.800.000,00	100,00

Wetzlar, den 24.03.2016



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 2015 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Wetzlar, den 1. April 2016

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

*Dr. Jens Hilberseimer
Wirtschaftsprüfer*

Gut für Umwelt und Geldbeutel



Energetische Modernisierung im Schwalbengraben

Bei der Suche nach einer Wohnung orientieren sich Mieterinnen und Mieter heute nicht nur an der Miethöhe. Auch die Nebenkosten spielen eine entscheidende Rolle bei der Wohnungswahl. Um die Energiebilanz der Bestände noch weiter zu verbessern, hat die WWG in ihren Dalheimer Liegenschaften im Schwalbengraben im April 2016 eine umfassende energetische Modernisierung gestartet. Noch bis Ende August

2016 laufen die Arbeiten an den Häusern im Schwalbengraben 51-55, 57-61 und 122-126. Im Zentrum der energetischen Modernisierung stehen die Fassaden der Gebäude: Sie erhalten eine neue, 14 Zentimeter dicke Wärmedämmung aus Mineralwolle. Dieses Material ist besonders brandresistent und kommt bei allen Fassadenmodernisierungen der WWG zum Einsatz. Die neuen, gedämmten Fassaden bilden einen schützenden

Mantel um den Gebäudekern. Die so entstehende, geschlossene thermische Hülle verhindert Energieverluste und hilft mit, die Nebenkosten zu senken.

Damit die neue Dämmung lückenlos angebracht werden kann und keine „Wärmebrücken“ entstehen, die die warme Raumluft nach außen entweichen lassen, werden im Zuge der Bauarbeiten sämtliche Balkone demontiert und durch neue Aluminium-Fertigteilkalkone ersetzt. Sie verfügen über eine rechteckige Grundfläche und können so noch besser genutzt werden als bisher. Die Arbeiten dauern noch bis Ende August 2016 – die Mieterinnen und Mieter können damit den Spätsommer schon auf ihren neuen, schönen Balkonen genießen.

Im Anschluss der Modernisierung im Schwalbengraben wird auch die WWG-Liegenschaft in der Jahnstraße 16 in Duttenhofen auf die gleiche Weise energetisch modernisiert.



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

