Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2018

WWG

Stand 31.12.2018

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	112.334
Anlagevermögen	105.847
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	31.353
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	18.624
davon: Miet- und Pachterlöse	18.514
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.679
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	2.955 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	28 Einheiten
Garagen	604 Einheiten
Abstellplätze	1.202 Einheiten
Fremdverwaltung	414 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	56
davon	
– Verwaltung	24
– Auszubildende	4
– Werkstatt	23
– geringfügig Beschäftigte	5

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2018

WWG

Unsere Auszubildenden 2018/2019 mit unserem Jahrespraktikanten

Inhalt

Das Geschäftsjahr 2018 6

Vorwort der Geschäftsführung 7

Bericht der Gesellschaft 8

Wohnen im Alter 10
Bauprojekte der WWG 12
Modernisierungen und Instandhaltungen 14
Werkstatt 16
WEG-Verwaltung 17
Mieter-Service 18
Rechnungswesen 19

Bericht des Aufsichtsrates 2018 20

Wirtschaftliche Lage 22

Geschäftsverlauf 24
Ausblick 26

Jahresabschluss und Bilanz 28

Bilanz zum 31.12.2018 – Aktiva 30
Bilanz zum 31.12.2018 – Passiva 31
Gewinn- und Verlustrechnung 32
Anhang 33

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 42

Vorschau 2019 44

1 DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie die aktuelle Nachrichtenlage aufmerksam verfolgen, werden Sie feststellen, dass das Thema Wohnen immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit gerät. Der Mangel an preisgünstigem Mietwohnraum in den urbanen Gebieten führt zu immer mehr Diskussionen in der Nachrichtenwelt. Das geht so weit, dass in unserer Hauptstadt bereits Initiativen zur Enteignung von großen privat organisierten Wohnungsgesellschaften aufrufen und dies im Rahmen eines Bürgerentscheides durchsetzen wollen. Ursächlich hierfür ist auch die Einschätzung der Neunziger- und Nullerjahre, die für die Zukunft eine deutliche Absenkung der Bevölkerungszahlen prognostizierten. Im Zuge dieser Erkenntnisse wurden die Investitionen in den Mietwohnungsbau, insbesondere den mit sozialer Bindung, deutlich zurückgefahren. Im Ergebnis kann das aktuelle Angebot nicht mehr den derzeitig aufkommenden Nachfrageanstieg abdecken. Auch die Stadt Wetzlar verzeichnete in den letzten Jahren – glücklicherweise – einen Anstieg der Wohnbevölkerung. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt und zugleich der Nachhaltigkeit verpflichtet sehen wir uns in der Verantwortung, unseren Anteil an der Entspannung dieser Situation zu übernehmen. Daher investiert die WWG, wie Sie diesem Bericht entnehmen können, ganz gezielt weiter in die Entwicklung ihrer Wohnungsbestände. Wir wollen wachsen und tun dies durch Neubau und gezielte Zukäufe. Der Neubau im Schwalbengraben und die von der Stadt Wetzlar übernommenen Liegenschaften werden unseren Wohnungsbestand ergänzen und abrunden. Dabei achten wir auf einen ausgeglichenen Mix aus sozialer Bindung und frei vermietbarem Wohnraum, wobei die von uns erhobenen Durchschnittsmieten mit 5,38 Euro je Quadratmeter einen günstigen Wert ausweisen. Auch auf die Herausforderungen des demografischen Wandels hat die WWG Antworten gefunden. Mit unserem Angebot „Wohnen im Alter“ zeigen wir eine Reihe von Perspektiven auf, die es den Seniorinnen und Senioren ermöglichen, ungeachtet ihrer aktuellen Situation ein entsprechendes Angebot zu finden. Aber auch junge und größere Familien haben immer wieder das Bedürfnis, passenden Wohnraum zu finden. Hier sind wir mit dem Neubau unserer familienfreundlichen Reihenhäuser im Stadtgebiet weiterhin innovativ unterwegs. Wie schon bei der neusten Familienwohnanlage am Linsenberg in Wetzlar-Niedergirmes, die 2019 bezugsfertig sein wird, prüfen wir weiterhin die Möglichkeit, diese Projekte auch an anderer Stelle im Wetzlarer Stadtgebiet umzusetzen.

Erfreulich ist, dass wir unser Projekt Homepage 2018 abschließen und die Kommunikation nach außen auf einen aktuellen und modernen Stand bringen konnten.

Bei der Bewältigung vielerlei Aufgaben in der Zukunft bedarf es stets auch eines guten Teams, welches bereit ist, sich den immer neuen Herausforderungen zu stellen. Daher sei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch wieder herzlich für ihren überzeugenden Einsatz im Geschäftsjahr 2018 gedankt.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts 2018.

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer

2 BERICHT DER GESELLSCHAFT

Wohnen im Alter

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter. Dies stellt Wohnungsgesellschaften wie die WWG vor neue Herausforderungen. Lebensqualität im Alter ist eng mit den Wohnverhältnissen verbunden. Um den Bedürfnissen und Wünschen ihrer älteren Mieter gerecht zu werden, entwickelte die WWG ein durchdachtes, bedarfsgerechtes Netzwerk aus Wohnangeboten und Unterstützungsleistungen für Senioren. Einen Überblick darüber gibt die 2018 erschienene achtseitige Broschüre „Wohnen und Wohlfühlen im Alter“. Die WWG möchte Senioren und ihre Angehörigen so dazu anregen, sich rechtzeitig mit der aktuellen Wohnsituation zu befassen und die künftige Lebenssituation zu planen.

Selbstständigkeit ermöglichen

Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass viele Senioren auch bis ins hohe Alter in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben möchten. Jedoch sind diese Wohnungen in den meist älteren Häusern weder barrierefrei noch altersgerecht gestaltet. Insbesondere die Bäder stellen die älteren Mieter vor große Hürden. Um ihren Mietern ein möglichst selbstständiges Leben in ihrer Wohnung zu ermöglichen, berät und unterstützt die WWG bei altersgerechten Wohnungs- beziehungsweise Badmodernisierungen. Außerdem hilft die Gesellschaft, passende Fördergelder für die Wohnraumanpassung zu beantragen. Die WWG bietet ihren Mietern auch die Möglichkeit Rollatorgaragen anzumieten, wo Gehhilfen sicher abgestellt werden können. Selbstbestimmt können die Senioren auch in den beiden barrierefreien WWG-Wohnanlagen in der Arnsburger Gasse und im Stadtteil Hermannstein wohnen. Hier leben die Mieter in ihrer eigenen altersgerechten Wohnung. Hausnotruf, Hausmeisterservice und Ansprechpartner im Haus sorgen für die nötige Unterstützung im Alltag.

Unterstützung anbieten

Auch für Mieter, die lieber eine Rundum-Versorgung bevorzugen oder darauf angewiesen sind, bietet die WWG die perfekte Wohnform:

Wohnen und wohlfühlen bei der WWG – ein Leben lang möglich.

Als Vermieterin der beiden kommunalen Partner Altenzentrum Wetzlar sowie Tagespflege Naunheim finden Senioren jeden Pflegegrades die passende Unterstützung. Das Altenzentrum bietet beispielsweise 135 Einzelzimmer und vier Doppelzimmer, Freizeitmöglichkeiten, Verpflegung aus der hauseigenen Küche und Unterstützungsleistungen für alle Pflegegrade sowie eine Demenzabteilung. Seit November 2018 verfügt das Altenzentrum Wetzlar auch über ein betreutes Wohnen: In den Ein- bis Zweizimmerwohnungen können Menschen ab 65 Jahren selbstständig in einer eigenen Wohnung wohnen – haben aber immer die Möglichkeit, Betreuung oder Services des Altenzentrums in Anspruch zu nehmen.

Mit diesem umfassenden Angebot ermöglicht die WWG ihren älteren Mietern ein unbeschwertes, selbstbestimmtes und betreutes Wohnen und Leben. Der Vorteil für die Mieter der WWG: Sie können unkompliziert ohne Kündigungsfristen die Einrichtungen wechseln, Betreuungsangebote dazu buchen oder kombinieren – je nach individuellem Bedarf.

Bauprojekte der WWG

Wetzlar wächst. Nicht zuletzt auch durch die Bautätigkeit der WWG. 2018 erreichte die Stadt wieder das Niveau ihrer Rekordbevölkerungszahl von 54.000 Einwohnern, wie zu Bundeswehrzeiten. Allerdings wird es durch den Zulauf in die Städte für einige Bevölkerungsschichten immer schwerer, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dem versucht die WWG durch ihre intensive Bautätigkeit entgegenzuwirken, um für möglichst viele verschiedene Menschen und deren Bedürfnisse passenden Wohnraum zu schaffen. 2018 profitierten davon vor allem größere Familien und Menschen mit geringem Einkommen.

Linsenberg 5 A–E, Straßenansicht

Familienfreundlich am Linsenberg

Dass Wetzlar als Lebensmittelpunkt für Familien mit mehr als zwei Kindern interessant ist, zeigte unter anderem die große Nachfrage für die im Jahr 2017 errichteten Mietreihenhäuser in Dalheim. Darauf reagierte die WWG 2018 mit dem Bau von fünf weiteren Reihenhäusern am Linsenberg im verkehrsgünstig gelegenen Stadtbezirk Niedergirmes. „Mit diesem Angebot richten wir uns bewusst an Familien mit vielen Kindern. Sie haben es oftmals schwer, eine ausreichend große und bezahlbare Mietwohnung zu finden“, sagt WWG-Geschäftsführer Harald Seipp. Die rund 143 Quadratmeter großen Reihenhäuser mit sechs Zimmern und eigenem Garten bieten den Familien genug Platz zum Wohnen und Leben – und das zu den von der WWG gewohnt fairen Mieten.

Familienfreundlich in Niedergirmes: Fünf Reihenhäuser am Linsenberg 5 A–E zur Miete mit je 143 Quadratmetern Wohnfläche auf drei Etagen und eigenem Garten.

Wohnraum schaffen bleibt eine wichtige Aufgabe.

Barrierefrei, bezahlbar im Schwalbengraben

Die derzeit steigenden Mieten treffen aber besonders Menschen mit geringem Einkommen, wie Rentner, Studenten oder Alleinerziehende. Die Nachfrage nach günstigem, barrierearmem Wohnraum ist hoch – höher als das Angebot in Wetzlar derzeit hergibt. Mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Millionen Euro baut die WWG daher seit 2018 in Dalheim im Schwalbengraben 118–120: In zwei Mehrfamilienhäusern entstehen insgesamt 38 öffentlich geförderte Wohnungen mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen. Die WWG schafft hier preisgünstigen und modernen Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Alle Wohnungen sind barrierearm gestaltet – drei sogar rollstuhlgerecht.

Darüber hinaus plant die WWG an diesem Standort zusammen mit dem Energieversorger enwag, ein umfangreiches Nahwärmenetz zu installieren. Dazu entsteht auf dem Grundstück des Neubaus im Schwalbengraben ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk. Künftig sollen insgesamt 295 WWG-Haushalte von der effizienten und umweltschonenden Energieversorgung profitieren.

Bauarbeiten im Schwalbengraben 118–120

Barrierefrei in Dalheim: 38 öffentlich geförderte Wohnungen im Schwalbengraben 118–120, barrierearm und teilweise rollstuhlgerecht

Modernisierungen und Instandhaltungen

Jedes Jahr investiert die WWG einen Millionenbetrag in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestandsgebäude. Vielfach sind diese Maßnahmen mit Einschränkungen für die Bewohner verbunden. Daher legt die WWG großen Wert auf eine frühzeitige und umfassende Kommunikation innerhalb des Teams, mit den zuständigen Fachfirmen – und ganz besonders mit den Mietern.

Sofort reagieren

Das gilt gleichermaßen für die vielen jährlich geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise das 2018 fortgeführte umfassende Fenstermodernisierungsprogramm, als auch für unerwartete Sanierungen, wie der Wasserschaden in einem Fachwerkhaus in der Obertorstraße. In beiden Fällen informierte die WWG ihre Mieter vollständig und frühzeitig über alle Maßnahmen. Transparenz nimmt für die WWG einen hohen Stellenwert in ihrer Geschäftstätigkeit ein. So kann man bei Problemen oder Hindernissen gemeinsam mit den Mietern an zufriedenstellenden Lösungen arbeiten, um eine zügige Fertigstellung der Maßnahmen zu erreichen.

Zuverlässig agieren

Neben der Erhaltung der Wohnqualität kümmerte sich die WWG auch um die Erhöhung der Sicherheit ihrer Gebäude. 2018 stand der Brandschutz der WWG-Gebäude im Fokus. Aufgrund der Hessischen Bauordnung musste die Gesellschaft teilweise ihre Brandschutzmaßnahmen in den Außenbereichen durch zusätzliche Anfahrtswege ergänzen. Durch diese Brandschutzmodernisierungen gewährleistet die WWG eine schnelle und sichere Anfahrt für die Einsatzfahrzeuge.

Fassadenmodernisierung Hohe Straße 28

Miteinander kommunizieren

Diese und viele weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnte die Gesellschaft 2018 planmäßig und zur Zufriedenheit der Mieter fertigstellen – unter anderem dank der intensiven Kommunikation der WWG mit ihren Mietern. „2018 war die Akzeptanz und Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter wieder vorbildlich. Das ist nicht selbstverständlich. Daher bedanken wir uns herzlich bei allen betroffenen Bewohnern“, blickt Harald Seipp, Geschäftsführer, zufrieden auf die erfolgreichen Modernisierungen des Jahres 2018 zurück.

Maßnahmen so früh wie möglich kommunizieren.

Die WWG hat im Geschäftsjahr 2018 folgende Gebäude saniert und instand gehalten:

- Schwalbengraben 29–31: Außenanlagengestaltung, Erneuerung der Kellertreppe, neue Balkone und Dämmung der Fassaden.
- Hohe Straße 26–28: Neugestaltung Treppenhäuser und Eingangsbereiche, Fassaden- und Flachdachdämmung.
- Seniorenwohnanlage Hermannstein: Außenanlagen wurden neu gestaltet und Markisen für die Balkone im Dachgeschoss angebracht.
- Uhlandstraße 2–4: Strom und Hausanschlüsse sowie Parkplätze wurden erneuert.
- Fliederweg in Lahnau: Fertigteilgaragen wurden montiert und die Pflasterarbeiten für die Zufahrt sowie die Parkplätze fertiggestellt.
- Neugestaltungen der Treppenhäuser wurden im gesamten Bestand vorgenommen.

Neue Feuerwehrzufahrt an der Taunussstraße 11–13

Fassadenmodernisierung Schwalbengraben 29 – 31

Werkstatt

Als regionales Unternehmen und als größter Wohnungsanbieter Wetzlars fühlt sich die WWG den Menschen, die in Wetzlar wohnen und leben ganz besonders verbunden. Ihren Mietern möglichst hohe Wohnqualität zu bieten, ist daher selbst erklärtes Ziel der WWG. Das schließt auch die zeitnahe und fachmännische Behebung von Schäden und Mängeln in den Wohnungen, an den Gebäuden oder in den Außenanlagen ein. Ein kompetentes Werkstatt-Team, bestehend aus Malern, Gärtnern, Liegenschaftsbetreuern und Handwerkern, ist für die WWG daher unabdingbar.

Unser Maler-Team mit neuem E-Fahrzeug.

Im Notfall auch rund um die Uhr

Während die Mitarbeiter des Maler-Service und des Liegenschafts-Service der WWG vorwiegend bei geplanten Routinearbeiten eingesetzt werden, stehen die Handwerker des Reparatur-Service auch bei außerplanmäßigen Einsätzen für die Mieter bereit. Durch die hohe Serviceorientierung der WWG zeichnet sich der hauseigene Reparatur-Service aus. Gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktionszeit und ein freundliches sowie kompetentes Auftreten sind bei uns eine Selbverständlichkeit. Auf diese Weise findet die WWG für fast jedes Problem ihrer Mieter eine Lösung – technisch sowie menschlich.

Unser Werkstatt-Team

Service wird hier großgeschrieben.

Hohe Kompetenz schafft Vertrauen.

WEG-Verwaltung

Um sich als WEG-Verwalter auf dem Markt zu behaupten, genügt allein die jahrzehntelange Erfahrung der WWG in diesem Tätigkeitsfeld längst nicht mehr: Als Verwalter muss sich die WWG das Vertrauen der Eigentümer und Eigentümergemeinschaften verdienen. 2018 überzeugte die WEG-Verwaltung der Gesellschaft mit ihren Qualitäten in den Vorgesprächen des Auswahlverfahrens und gewann zwei neue Verwaltungsobjekte.

Ihr fachliches Know-how, ihr großes Engagement und ihre Zuverlässigkeit beweisen die WEG-Mitarbeiter im täglichen Geschäft. Abrechnungen erstellen, Beschlüsse umsetzen, Fachfirmen mit Instandhaltungsmaßnahmen beauftragen – die Liste der Aufgaben einer WEG-Verwaltung ist lang. Die Wünsche der Eigentümer haben oberste Priorität. Die WEG-Verwalter kümmerten sich 2018 in ihrem lebhaften Tagesgeschäft zeitnah um die Planung und Durchführung der in den vergangenen Versammlungen beschlossenen Maßnahmen. Hierzu nahmen sie viele Vor-Ort-Termine in den Liegenschaften wahr. Für die Planung der bevorstehenden Versammlungen fanden 2018 die nötigen Termine mit entsprechenden Firmen vor Ort statt, um für die Eigentümer eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Einen wichtigen Schwerpunkt stellte daneben die Begleitung von Versicherungsschäden im täglichen Geschäft dar.

Noch professioneller verwalten

Um die gegenwärtige Zufriedenheit der Bestandskunden aufrechtzuerhalten, entwickelt sich die WWG kontinuierlich weiter. Um einen Großteil ihrer Aufgaben zu vereinfachen, integrierte die WEG-Verwaltung im Laufe des Jahres 2018 eine neue Verwaltungssoftware. Durch die beiden Schulungen, die im Rahmen der Implementierung stattfanden, konnten die Mitarbeiter die vorhandenen Daten – parallel zum Tagesgeschäft – in das neue System übertragen. Das ermöglicht ihnen, ihre Aufgaben in Zukunft noch schneller und effizienter durchzuführen.

WEG Rilkestraße 8 / Roseggerstraße 10

Mieter-Service

Der soziale Auftrag wird hier gelebt.

Als kommunale Wohnungsgesellschaft handelt die WWG in der Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die WWG-Bestände weisen – im Unterschied zu rein privatwirtschaftlich geführten Wohnungsunternehmen – einen hohen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten auf. Die WWG ist bestrebt, ihr Engagement in diesem Bereich weiter auszubauen, um ihrem gesellschaftlichem Auftrag gerecht zu werden.

In Zeiten wachsenden Wohnungsbedarfs hat die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit bezahlbaren Mietwohnungen für die WWG auch 2018 hohe Priorität: Um den zeitlich bedingten Bindungsablauf ihrer geförderten Wohnungen auszugleichen, bewirbt sich die Gesellschaft stetig um neue Fördermittel. Im Laufe des Jahres 2018 erhielt die WWG im Rahmen des Programms „Erwerb von Belegungsrechten“ die Zusage für die gesamte beantragte Förderfläche. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt im Jahr 2019, sofern die Vermietung der Wohnungen zu den Mietpreis- und Belegungsvoraussetzungen bis November 2019 nachgewiesen wurde. Der Mieter-Service konnte 2018 mehrere geeignete Wohnungen auswählen. Der restlichen Förderfläche werden die Wohnungen im kommenden Jahr zugewiesen. Die große Zeitspanne über zwei Jahre erlaubt dem Mieter-Service eine gezielte Auswahl. „Wichtig ist uns auch die Aussicht auf weitere Fördermittel, um unser kontinuierliches Bestreben, bezahlbaren Wohnraum in Wetzlar zur Verfügung zu stellen, gewährleisten zu können“, verdeutlicht Torsten Becker, Leiter des Mieter-Service, das Bestreben der WWG.

Gemeinsam Gutes tun

Der soziale Auftrag der WWG wird aber nicht nur in der wichtigen Versorgung mit sozialem Wohnraum deutlich, sondern zeigt sich auch im freiwilligen Engagement der Mitarbeiter. Wie jedes Jahr beteiligte sich eine Delegation der Mitarbeiter ehrenamtlich an einem gemeinnützigen Projekt in der Stadt. 2018 fand der Freiwilligentag im Kinder- und Familienzentrum Niedergirmes statt. Mit ihrem Einsatz beweisen die Mitarbeiter, dass auch ihr Handeln in der gemeinnützigen Tradition steht und der soziale Auftrag innerhalb der WWG durchweg gelebt wird.

Freiwilligentag 2018

Rechnungswesen

Kurzfristige Renditen zählen bei uns nicht.

Zum nachhaltigen Handeln der WWG gehört auch die wirtschaftliche Komponente. Allerdings zählen hier keine hohen Renditen. An erster Stelle steht der historisch begründete, soziale Auftrag der Gesellschaft, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Um dem nachzukommen und gleichzeitig als Wirtschaftsunternehmen am Markt zu bestehen, muss die WWG sinnvoll und nachhaltig wirtschaften – und das gelingt ihr, ohne ihre Mieter finanziell unnötig zu belasten.

Modernisierungen zahlen sich aus

Nach der obligatorischen Aufstellung des Jahresabschlusses und dessen Prüfung erstellt die Rechnungswesen-Abteilung jährlich die Nebenkostenabrechnungen für ihre Mieter. 2018 stellte die WWG einen Anstieg der auf die Mieter umzulegenden kalten Betriebskosten fest. Gründe dafür sind unter anderem die Bestandserweiterungen. Die warmen Betriebskosten sind verglichen zum Vorjahr insgesamt rückläufig. Einen großen Anteil daran haben die umfassenden energetischen Bestandsmodernisierungen der WWG. Unterm Strich lag das vom Rechnungswesen erstellte Ergebnis der umlegbaren Betriebskosten unter der Summe der Vorauszahlungen, sodass die WWG 2018 per Saldo ein Guthaben zurückzahlen konnte.

Die WWG wirtschaftet langfristig

Die Investitionen der Gesellschaft zahlen sich nicht nur für die WWG selbst aus, sondern immer auch für ihre Mieter. Mit ihrem nachhaltigen Handeln grenzt sich die WWG deutlich von privaten Wohnungsunternehmen und Konzernen ab, die häufig möglichst hohe Renditen erzielen wollen. Dass eine Gesellschaft auch anders erfolgreich wirtschaften kann, beweist die WWG wieder im vorliegenden Geschäftsbericht.

Unser Team Rechnungswesen

3 BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2018

Aufsichtsrat

Neben der Gesellschafterversammlung und der Geschäftsführung fungiert der Aufsichtsrat als drittes Organ bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft. Ergänzend zu einer regulär stattgefundenen Gesellschafterversammlung hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2018 in zwei ordentlichen Sitzungen getagt.

In der Sitzung am 11.06.2018 konnten wir Herrn Jürgen Bluhm als Nachfolger von Herrn Günter Luckey als neues Mitglied in unserem Gremium begrüßen. Herr Bluhm ist bei unserem Mitgesellschafter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Regionalcenterleiter in Kassel und als solcher für die Nachfolge des in Ruhestand gegangenen Vorgängers berufen worden.

Die aus dem Aufsichtsrat gebildeten Prüfungs- und Vergabeausschüsse sind je einmal zusammengekommen und haben über die ihnen obliegenden Aufgaben und Kontrollfunktionen befunden.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat von der Geschäftsführung in vier Quartalsberichten über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei wurde nach unserem Kenntnisstand – und dies hat auch die Prüfungsgesellschaft bestätigt – ein zutreffender Eindruck über den Geschäftsverlauf und über wesentliche Vorgänge vermittelt. Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und Unterlassungen konnten keine festgestellt werden.

Bei wichtigen geschäftlichen Einzelvorgängen wurde gemeinsam mit der Geschäftsführung beraten und solchen Geschäften zugestimmt, die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag der Zustimmung bedurften.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde die Firma Fricke Dr. Hilberseimer Schulze und Partner mbB aus Wetzlar beauftragt. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die im Frühjahr 2019 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt, so dass mit Datum vom 16.04.2019 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erteilt worden ist.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht haben wir gebilligt und schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

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

Wetzlar, den 14. Juni 2019

Manfred Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates

4 WIRTSCHAFT-LICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Ertragslage

Mit einem Bilanzgewinn von 1.679 TEURO konnten wir in 2018 ein überdurchschnittlich hohes Ergebnis erreichen. Dies ist insbesondere durch Steigerung der Mieterlöse geprägt, die aufgrund von Zukäufen und Neubauten generiert wurden. Hinzu kommen moderate Mieterhöhungen bei unseren Bestandswohnungen, bei denen wir regelmäßig in kleinen Schritten die Mieten an die Entwicklung von Vergleichswohnungen anpassen. Unsere Kaltmieten sind in 2018 durchschnittlich um 0,13 EURO/m² gestiegen und liegen nun bei durchschnittlich 5,38 EURO/m², was deutlich unterhalb der Marktmieten in und um Wetzlar liegt. Damit entsprechen wir unserem Hauptzweck der Gesellschaft, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu bieten.

Auch die anderen aktivierten Eigenleistungen trugen zum überdurchschnittlichen Ergebnis bei. Durch hohe Investitionen in den Immobilienbestand und ergänzende Neubauaktivitäten erhöhten die aktivierten Tätigkeiten unserer eigenen Mitarbeiter die Erlöse.

Die Umsatzerlöse waren mit 18.624 TEURO um 566 TEURO höher als im Vorjahr. Dieser relativ starke Anstieg ist nicht nur auf die eingangs erwähnten, höheren Mieterträge zurückzuführen, sondern resultiert auch aus um 228 TEURO höher abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres. Ein erweiterter Bestand an Wohnungen führt – absolut betrachtet – zwangsläufig zu höheren Betriebskosten. Hinzu kam, dass das Abrechnungsjahr 2017 durch kältere Wintermonate zu erhöhten Energieverbräuchen und dadurch zu mehr Kosten führte.

Ergebnismindernd wirken sich im zunehmenden Maße die Abschreibungen auf unseren Immobilienbestand aus. Diese sind um 236 TEURO auf 4.113 TEURO angestiegen. Dies ist den in den letzten Jahren permanent ansteigenden Werten unserer Immobilien zuzuschreiben, was wiederum den aktivierungspflichtigen Modernisierungsaktivitäten sowie den Zukäufen und Neubauten geschuldet ist.

Die in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthaltenen Betriebs- und Heizkosten sind erfreulicherweise relativ konstant geblieben und werden daher für die Mieterschaft durchschnittlich nur kaum merkbare Nachzahlungen nach sich führen. Die ebenfalls in dieser Position enthaltenen Instandhaltungskosten sind um 330 TEURO zurückgegangen und haben damit ebenfalls zur Ergebnisverbesserung beigetragen.

1.679 T€

Bilanzgewinn 2018

18.624 T€

Umsatzerlöse 2018

112,3 Mio. Euro

Bilanzsumme 2018

Vermögens- und Finanzlage

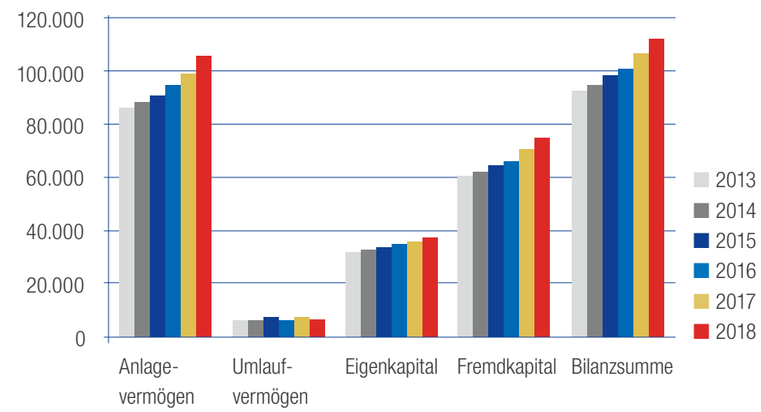
Die seit Jahren steigende Bilanzsumme hat sich auch in 2018 wieder spürbar erhöht und beträgt am Ende des Jahres 112,3 Mio. EURO Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum um 5,8 Mio. EURO oder 5,49 %. Hauptbestandteil darin ist das Anlagevermögen mit 94,2 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft steigt – absolut betrachtet – um ca. 1,5 Mio. EURO auf 37,5 Mio EURO. Da ein Großteil der Investitionen mit Fremdkapital finanziert werden musste, führt diese Veränderung bezogen auf das Eigenkapital auf einen relativen Anteil von 33,39 %, was im Vergleich zum Vorjahr (33,82 %) kaum eine Veränderung bedeutet. Nach wie vor liegen wir damit auf einem hohen Niveau.

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 Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ein guter Anteil an Eigenmitteln für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neuinvestitionen zur Verfügung steht. Darüber hinaus gehender Liquiditätsbedarf kann problemlos und immer noch 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 6.497 TEURO (Vorjahr: 4.919 TEURO).

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage



	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anlagevermögen	85.972	88.216	90.582	94.702	99.288	105.847
Umlaufvermögen	6.341	6.331	7.835	6.046	7.204	6.487
Eigenkapital	31.756	32.665	33.748	34.763	36.012	37.511
Fremdkapital	60.557	61.882	64.669	65.985	70.480	74.823
Bilanzsumme	92.313	94.547	98.417	100.748	106.492	112.334

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage (in TEURO)

Ausblick

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

Den in den letzten Jahren stattgefundenen stetigen Wachstumskurs sehen wir auch weiterhin gegeben. Zur weiteren Erhöhung der Umsatzerlöse werden unsere Neubauvorhaben „Schwalbengraben 118–120“ in Wetzlar-Dalheim und die Reihenhäuser „Linsenberg 5 A–E“ in Wetzlar-Niedergirmes beitragen. Diese werden 2019 sukzessive fertiggestellt und bezogen, so dass voraussichtlich bis zum Jahresende alle Wohnungen vermietet sind und entsprechende Mieterlöse generieren.

Hinzu kommen Immobilien, die wir 2019 von der Stadt Wetzlar käuflich erwerben werden. Der Eigentumsübergang soll in der zweiten Jahreshälfte erfolgen, so dass auch aus diesem Bereich mit Mieterlössteigerungen zu rechnen ist.

Das Team der WWG

Zur Erhöhung der Umsatzerlöse werden unsere Neubauvorhaben beitragen.

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

Per Saldo weist unser Wirtschaftsplan ein positives Ergebnis aus, das in etwa der Beständigkeit der Vorjahre entspricht. Wir sehen daher die künftige Entwicklung der Gesellschaft in der guten Kontinuität der Vergangenheit und gehen davon aus, dass auch in den nächsten Jahren ein positives Geschäftsergebnis erwirtschaftet werden kann. Damit können wir wie bisher unser Eigenkapital sukzessive stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen fortlaufend verbessern.

Gesellschafter

5,10 %	88,21 %	6,69 %
Nassauische Heimstätte	**Stadt Wetzlar**	**Eigene Anteile**

Aufsichtsrat

Manfred Wagner
Oberbürgermeister Wetzlar
Aufsichtsratsvorsitzender

Jürgen Bluhm
Vertreter der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt a. M.

Harald Semler
Bürgermeister Wetzlar
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Heyer
Stadtrat Wetzlar

Sigrid Kornmann
Stadträtin Wetzlar

Jörg Kratkey
Stadtrat Wetzlar

Norbert Kortlüke
Stadtrat Wetzlar

Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer

5 JAHRES-ABSCHLUSS UND BILANZ

Stand 31.12.2018

Aktiva

	2018 (EUR)	2017 (EUR)
ANLAGEVERMÖGEN		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	11.379,02	1.856,02
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	87.131.878,47	85.447.270,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.398.622,21	11.422.859,21
Grundstücke ohne Bauten	209.426,71	209.426,71
Bauten auf fremden Grundstücken	16.586,00	18.141,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.052.851,20	1.124.136,20
Anlagen im Bau	3.940.719,55	924.294,60
Bauvorbereitungskosten	29.326,96	77.768,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.447,14
	105.779.411,10	99.229.343,89
FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	56.358,00	56.358,00
UMLAUFVERMÖGEN		
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.445.016,37	5.404.264,67
Andere Vorräte	301.105,54	307.779,07
	5.791.326,70	5.757.248,53
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Vermietung	60.845,65	61.713,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.892,89	6.887,34
Sonstige Vermögensgegenstände	172.089,05	180.130,23
	236.827,59	248.731,22
FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	456.946,42	1.196.574,23
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.216,74	1.968,82
BILANZSUMME	**112.334.465,57**	**106.492.080,71**

Stand 31.12.2018

Passiva

	2018 (EUR)	2017 (EUR)
EIGENKAPITAL		
GEZEICHNETES KAPITAL		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	4.479.000,00	4.479.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.500.000,00	12.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	16.453.317,39	15.205.030,80
	31.353.317,39	30.105.030,80
BILANZGEWINN	1.679.133,79	1.427.446,59
EIGENKAPITAL INSGESAMT	37.511.451,18	36.011.477,39
Rückstellungen		
Rückstellung für Pensionen	65.626,00	70.074,00
Steuerrückstellung	243.015,03	222.970,03
Sonstige Rückstellungen	620.074,51	574.440,71
	928.715,54	867.484,74
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.352.914,48	49.783.271,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.823.202,47	1.823.994,97
Erhaltene Anzahlungen	5.596.485,21	5.569.993,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.522.027,43	2.469.427,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.923,01	557.050,28
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.884.076,29	8.505.159,29
Sonstige Verbindlichkeiten	97.706,50	113.300,59
davon aus Steuern: 47.315,13 EURO (im Vorjahr: 56.617,40 EURO)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.828,36 EURO (im Vorjahr: 5.903,01 EURO)		
	73.193.335,39	68.822.197,98
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Vorausgezahlte Mieten	700.963,46	790.920,60
BILANZSUMME	**112.334.465,57**	**106.492.080,71**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 (EUR)	2017 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.513.879,20	17.948.108,08
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	103.197,32	95.623,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.625,41	8.580,68
	18.623.701,93	18.052.312,52
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	40.751,70	222.786,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	888.035,13	686.970,19
4. Sonstige betriebliche Erträge	198.838,80	276.948,60
	19.751.327,56	19.239.017,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.427.256,34	9.720.426,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.109,09	1.063,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.612,37	2.064,05
ROHERGEBNIS	10.319.349,76	9.515.463,61
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.172.506,74	2.024.305,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 169.928,78 EURO (im Vorjahr: 160.330,51 EURO)	585.295,28	555.240,06
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.113.265,23	3.877.070,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	801.634,85	709.715,43
9. Erträge aus Beteiligungen	2.258,07	2.220,49
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155,04	431,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	892.467,24	844.789,33
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	81.005,01	81.005,01
13. Ergebnis nach Steuern	1.675.588,52	1.425.989,74
14. Sonstige Steuern	-3.545,27	-1.456,85
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG	1.679.133,79	1.427.446,59
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	0,00
BILANZGEWINN	**1.679.133,79**	**1.427.446,59**

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 2018 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.

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdauermethode 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 Restnutzungsdauermethode angewendet wird.

In den Geschäftsjahren 1994 bis 2007 – 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 Restnutzungsdauermethode angewendet wird. Die in 1997 erworbenen Objekte werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

Neu gebaute und gebraucht übernommene Häuser wurden ab dem Jahr 2008 nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben, was zu Laufzeiten von bis zu 50 Jahren bei den Neubauten führte.

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdauermethode 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 werden seit dem Jahr 2018 mit Anschaffungskosten bis 800,00 EURO (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EURO (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 2018 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet. Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,21 % (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 31.12.2018 je nach Restlaufzeit 0,82 % (1 Jahr) bis 1,93 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (568.073,59 EURO) 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.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagengitter dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens per 31.12.2018

Anschaffungs- und Herstellungskosten (EUR)					Abschreibungen (EUR)		Buchwerte (EUR)	
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	2018	Kumuliert	31.12.2018	31.12.2017
IMMATERIELLE VERMÖGENSSTÄNDE								
103.748,68	11.366,88	0,00	0,00	115.115,56	1.843,88	103.736,54	11.379,02	1.856,02
Zwischensummen								
103.748,68	11.366,88	0,00	0,00	115.115,56	1.843,88	103.736,54	11.379,02	1.856,02
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten								
170.361.366,38	3.426.935,40	0,00	1.615.823,34	175.404.125,12	3.358.150,74	88.272.246,65	87.131.878,47	85.447.270,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten								
14.204.861,73	336.023,68	0,00	2.150.637,53	16.691.522,94	510.898,21	3.292.900,73	13.398.622,21	11.422.859,21
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	3.628,15	16.586,00	18.141,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung								
2.869.773,48	175.018,40	132.072,41	0,00	2.912.719,47	240.817,40	1.859.868,27	1.052.851,20	1.124.136,20
Anlagen im Bau								
924.294,60	6.708.044,66	0,00	-3.691.619,71	3.940.719,55	0,00	0,00	3.940.719,55	924.294,60
Bauvorbereitungskosten								
77.768,56	26.399,56	0,00	-74.841,16	29.326,96	0,00	0,00	29.326,96	77.768,56
Geleistete Anzahlungen								
5.447,14	0,00	5.447,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.447,14
Zwischensummen								
188.673.152,75	10.672.421,70	137.519,55	0,00	199.208.054,90	4.111.421,35	93.428.643,80	105.779.411,10	99.229.343,89
FINANZANLAGEN BETEILIGUNGEN								
56.108,00	0,00	0,00	0,00	56.108,00	0,00	0,00	56.108,00	56.108,00
Andere Finanzanlagen								
250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	250,00	250,00
Zwischensummen								
56.358,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**56.358,00**	**0,00**	**0,00**	**56.358,00**	**56.358,00**
GESAMTSUMMEN								
188.833.259,43	**10.683.788,58**	**137.519,55**	**0,00**	**199.379.528,46**	**4.113.265,23**	**93.532.380,34**	**105.847.148,12**	**99.287.557,91**

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

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

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 448.426,53 EURO berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR (Vorjahr)	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	60.845,65	0,00
	(61.713,65)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.892,89	0,00
	(6.887,34)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	172.089,05	0,00
	(180.130,23)	(0,00)

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

Eigenkapital
Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

	Stand 01.01.2018 EUR		Einstellungen/ Entnahmen EUR	Stand 31.12.2018 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	15.205.030,80	(GV)	1.248.286,59	16.453.317,39
Summen	**30.105.030,80**		**1.248.286,59**	**31.353.317,39**

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 1.248.286,59 EURO (nach einer Dividende von 179.160,00 EURO) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 11.06.2018.

Rückstellungen für Pensionen
Die Pensionsrückstellung i. H. v. 65.626,00 EURO wurde für die Witwe eines früheren hauptamtlichen Geschäftsführers gebildet. Aufgrund der Berechnung nach den Richttafeln RT 2018 G von Dr. Klaus Heubeck ergaben sich gezahlte Leistungen i. H. v. 10.504,00 EURO, Personalaufwand i. H. v. 3.221,18 EURO und ein Zinsaufwand i. H. v. 2.385,00 EURO.

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 Marktzinses ergibt, unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Diese Ausschüttungssperre beträgt zum 31.12.2018 2.732,00 EURO.

Verbindlichkeiten
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel.

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, 2017 und 2018 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

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

		Verbrauch	Auflösung	Zuführung	
Stand (EUR):	**31.12.2017**				**31.12.2018**
Nicht genommener Urlaub	73.411,79	73.411,79	0,00	84.850,34	84.850,34
Überstunden	7.375,77	7.375,77	0,00	12.144,70	12.144,70
Jubiläumszahlungen an MA	17.434,89	1.375,00	0,00	2.625,43	18.685,32
Prüfungsgebühren	21.658,00	21.420,00	238,00	21.658,00	21.658,00
Interne JA-Kosten	14.420,00	14.420,00	0,00	14.900,00	14.900,00
Archivierungskosten	123.200,00	0,00	0,00	0,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	19.804,11	19.638,57	165,54	8.000,00	8.000,00
Bauinstandhaltung	139.136,15	0,00	0,00	0,00	139.136,15
Prozesskosten	4.000,00	0,00	0,00	29.500,00	33.500,00
Betriebskosten Verwaltungsgebäude	44.000,00	44.000,00	0,00	49.000,00	49.000,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	110.000,00	107.252,88	2.747,12	115.000,00	115.000,00
Summen	**574.440,71**	**288.894,01**	**3.150,66**	**337.678,47**	**620.074,51**

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2018

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

Verbindlichkeiten	insgesamt (im Vorjahr), EUR	unter 1 Jahr (im Vorjahr), EUR	1–5 Jahre (im Vorjahr), EUR	über 5 Jahre (im Vorjahr), EUR
gegenüber Kreditinstituten	54.352.914,48	2.209.837,51	8.874.158,19	43.268.918,78
	(49.783.271,33)	(2.073.369,12)	(8.270.006,97)	(39.439.895,24)
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.823.202,47	792,50	3.169,89	1.819.240,08
	(1.823.994,97)	(792,50)	(3.170,00)	(1.820.032,47)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.596.485,21	5.596.485,21	0,00	0,00
	(5.569.993,64)	(5.569.993,64)	(0,00)	(0,00)
aus Vermietung	2.522.027,43	47.047,06	0,00	2.474.980,37
	(2.469.427,88)	(47.857,98)	(0,00)	(2.421.569,90)
aus Lieferungen und Leistungen	916.923,01	907.544,58	9.378,43	0,00
	(557.050,28)	(547.671,85)	(9.378,43)	(0,00)
gegenüber Gesellschaftern (*)	7.884.076,29	126.214,11	456.577,70	7.301.284,48
	(8.505.159,29)	(163.881,84)	(570.820,92)	(7.770.456,53)
sonstige Verbindlichkeiten	97.706,50	97.706,50	0,00	0,00
davon aus Steuern: 56.628,41 EUR	(113.300,59)	(113.300,59)	(0,00)	(0,00)
(im Vorjahr: 45.897,83 EUR)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.903,01 EUR				
(im Vorjahr: 4.984,08 EUR)				
Summen	**73.193.335,39**	**8.985.627,47**	**9.343.284,21**	**54.864.423,71**
	(68.822.197,98)	**(8.516.867,52)**	**(8.853.376,32)**	**(51.451.954,14)**

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

Abgesichert sind:	EUR	(im Vorjahr), EUR
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.931.935,28	49.206.229,29
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	371.407,25	577.042,04
mit Bürgschaften: Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.474.980,37	2.421.569,90
mit Grundpfandrecht/Bürgschaft: Aufgel. Zinsen gegenüber Kreditinstituten	49.571,95	70.513,71
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.202,47	23.994,97
mit Grundpfandrecht: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
Summen	**56.851.097,32**	**52.299.349,91**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen sind aus der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erkennbar und wurden allesamt im Inland erwirtschaftet.

In den Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge/Aufwendungen enthalten.

ERTRÄGE	EUR
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	10.182,86
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	17.791,71

AUFWENDUNGEN	
Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	2.385,00

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 1.679.133,79 EURO eine Dividende von 179.160,00 EURO (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von 1.499.973,79 EURO in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

SONSTIGE ANGABEN

Es sind Mietkautionen von 2.474.980,37 EURO im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.500.000,00 EURO 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. 1.935 TEURO.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 120 TEURO.

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

Im Geschäftsjahr 2018 sind durchschnittlich 51 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.
Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt:

	2018	2017
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	23	22
gewerbliche Arbeitnehmer	23	23
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	5	6
Summe	**56**	**56**

* davon in 2018 elf Teilzeitkräfte

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

Die ZVK Wiesbaden hat die Aufgabe, den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet die Satzung der Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden in der Neufassung vom 25.06.2002 (St. Anz. für das Land Hessen, Seite 3986; St. Anz. für das Land Rheinland-Pfalz, Seite 2469 ff.) in der aktuellen Fassung, die auf dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01. März 2002 – Altersvorsorge-TV-Kommunal –, in der Fassung des Änderungstarifvertrages Nr. 5 vom 30. Mai 2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage betrug bis zum 30.06.2018 6,8 %, seit dem 01.07.2018 7,0 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt bis zum 30.06.2018 0,8 %, seit dem 01.07.2018 0,9 %). 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 2018 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, stellvertretender 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 (bis 11.06.2018)

Jürgen Bluhm
Vertreter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (seit 11.06.2018)

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.575,00 EURO.

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, 25. März 2019

Harald Seipp
Geschäftsführer

6 BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS

Bestätigungsvermerk (Auszug)

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den handelsrechtlichen Anforderungen und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Wetzlar, den 16. April 2019

Fricke Dr. Hilberseimer Schulze
und Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jens Hilberseimer
Wirtschaftsprüfer

Vorschau 2019

Kulturdenkmäler ergänzen den Bestand

2019 wird die WWG von ihrem Hauptgesellschafter Stadt Wetzlar insgesamt sieben Liegenschaften mit 51 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 4.000 Quadratmetern übernehmen.

Darunter befinden sich vier Kulturdenkmäler der Stadt Wetzlar: unter anderem ein dreigeschossiges Fachwerkhaus in der Wetzlarer Altstadt Brodschirm 6. Es besteht aus zwei verschiedenen Gebäudeteilen: der linke Teil stammt aus dem Jahre 1356 und der rechte, traufständige Teil aus dem 17. Jahrhundert. Damit handelt es sich um das älteste bürgerliche Fachwerkhaus in Wetzlar. Das denkmalgeschützte Gebäude umfasst drei Wohnungen.

Weitere historische Gebäude übernimmt die WWG in der Hausertorstraße 42, das Gartenhaus des ehemaligen Stadtrats Peter Schneider aus dem Jahre 1775; in der Eduard-Kaiser-Straße 30 bis 34 mit neun Wohnungen und ein über hundert Jahre altes stadtbildprägendes Gebäude in der Frankfurter Straße.

Das sind die weiteren Liegenschaften:

- eine Gewerbeeinheit Lauerstraße 1 A: Hier ist das Familienzentrum Wetzlar beheimatet.
- 28 Wohnungen in der Phönixstraße 35 bis 35 C
- elf Wohnungen in der Wetzlarer Straße 127 bis 139

Brodschirm 6

Hausertorstraße 42

Impressum

Herausgeber
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt
Harald Seipp, Geschäftsführer

Fotos
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
shutterstock.com (S. 10)

Konzeption und Gestaltung
stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Langgasse 45–49
35576 Wetzlar

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

WWG