

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2019



Stand 31.12.2019

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	122.334
Anlagevermögen	115.688
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	32.853
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	19.058
davon: Miet- und Pächterlöse	18.936
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.827
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	3.020 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	31 Einheiten
Garagen	607 Einheiten
Abstellplätze	1.254 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter/-innen im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	58
davon	
– Verwaltung	25
– Auszubildende	4
– Werkstatt	24
– geringfügig Beschäftigte	5

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2019





Unsere Auszubildenden 2019/2020 mit unserem Jahrespraktikanten

# Inhalt

Das Geschäftsjahr 2019	6
Vorwort der Geschäftsführung	7
Bericht der Gesellschaft	8
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	10
Mieter-Service	11
WEG-Verwaltung	12
Rechnungswesen	13
Bericht des Aufsichtsrates 2019	14
Wirtschaftliche Lage	16
Geschäftsverlauf	18
Ausblick	20
Jahresabschluss und Bilanz	22
Bilanz zum 31.12.2019 – Aktiva	24
Bilanz zum 31.12.2019 – Passiva	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	36
Hinter den Kulissen	38

---

1 DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
2019



# Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns Ihnen auch in diesem Jahr wieder einen Geschäftsbericht vorlegen zu können, welcher die Ergebnisse unserer Aktivitäten zusammenfasst und die positive Entwicklung auch in Zahlen und Daten dokumentiert. Wir sind weiter gewachsen und können so den Bürgerinnen und Bürgern ein breiteres Wohnangebot machen. Hierfür steht eine Rekordbilanzsumme von über 122 Mio. Euro bei einem Jahresergebnis nach Steuern von über 1,8 Mio. Euro. Dies haben wir erreicht mit einer vergleichsweise günstigen Durchschnittskaltmiete von 5,43 Euro je qm. Dabei konnten wir auch unsere ambitionierten Ziele im Bereich Modernisierung und Instandhaltung umsetzen. Diesen Kurs wollen und werden wir konsequent weiterverfolgen, wenn auch diese Worte gerade unter den besonderen Bedingungen der Covid 19-Pandemie stehen, mit all den dadurch verbundenen Einschränkungen, die wir im Jahr 2020 erleben werden. Wir haben uns daher entschlossen, den Bericht 2019 bezüglich der Vorschau auf das Jahr 2020 etwas kürzer zu gestalten, da wir aufgrund der sich fortlaufend veränderten Lagen flexibel reagieren müssen.

Wie bereits im letzten Jahr berichtet, ist das Thema Wohnen verstärkt in den Fokus der öffentlichen Diskussion und damit auch in den politischen Raum hineingetragen worden.

Das Verhalten einiger „schwarzer Schafe“ wurde leider auch gerne von Kritikern als typisch für eine ganze Branche gebrandmarkt. Die Unternehmen der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, zu deren Gemeinschaft auch die WWG gehört, haben daher in einem Kodex die Werte zusammengestellt, derer sie sich verpflichtet fühlen und die Grundlage unseres Wirkens sind.

Beispielhaft seien nur einige wichtige Punkte herausgehoben:

Wir stehen für bezahlbares Wohnen, da unsere Mieten unter dem Durchschnitt liegen.

In unseren Wohnungen kann man gut leben, da es keine Luxussanierungen gibt.

Wir unterstützen den Klimaschutz.

Wir bauen sozial und nehmen daher die Programme der Wohnraumförderung in Anspruch.

Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können und investieren in senioren-gerechten Wohnraum.

Wir spekulieren nicht mit Wohnraum und verhindern Leerstände.

Wir alle befinden uns in einer Zeit der Veränderung, und damit einher kommen große Herausforderungen auf die Gesellschaft, die Unternehmen und jeden Einzelnen zu.

Wichtig ist die Bereitschaft aller Akteure, in die Entwicklung und Stärkung der digitalen Strukturen zu investieren, die auch uns als Branche zukünftig in die Lage versetzt, auf diese Entwicklungen zeitnah und effizient zu reagieren. Noch gibt es im Ablauf von Wohnbauprojekten viel zu viele Schnittstellen, die am Ende des Prozesses zu enormen Zeitverzögerungen führen. Hier müssen wir auch im Interesse einer nachhaltigen Wohnraumversorgung schneller werden.

Investieren muss man aber vor allem auch in die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Unternehmens. Das macht die WWG schon seit Jahrzehnten und kann stolz auf ihre qualifizierte Belegschaft sein. Das Engagement der Kolleginnen und Kollegen ist stets sehr hoch und bildet die Grundlage für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Die Geschäftsführung dankt daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an dieser Stelle ganz herzlich.

Liebe Leserinnen und Leser, nun wünsche ich Ihnen viel Freude mit unserem Geschäftsbericht 2019.

Ihr

Harald Seipp  
Geschäftsführer





---

# 2

BERICHT  
DER  
GESELLSCHAFT

# Bau- und Modernisierungstätigkeiten

**Allein 3,8 Millionen Euro für sozialen Wohnraum. 3,1 Millionen Euro für energetische Maßnahmen. Und 500.000 Euro für neue Feuerwehrezufahrten. Um nur einige Zahlen zu nennen, die die Arbeit des technischen Bereichs der WWG 2019 bestimmten.**

Auch 2019 war die WWG wieder im sozialen Wohnungsneubau aktiv. Im Schwalbengraben 118–120 entstanden im Berichtsjahr 38 öffentlich geförderte Wohnungen: Mitte des Jahres vollendete die WWG den ersten Bauabschnitt, das kleinere Haus Nummer 120 mit zwölf Wohnungen. Und auch das zweite Haus Nummer 118 mit insgesamt 26 Wohnungen wurde zum Jahresende nahezu bezugsfertig. Ein Blockheizkraftwerk für das mit der enwag geplante Nahwärmenetz sorgt für energetische Optimierung. Davon profitieren in Zukunft auch rund 300 Nachbarn in unserem Quartier.

## Energiesparende Maßnahmen

Optimierte Betriebskosten erwarten auch die Mieterinnen und Mieter der Hohe Straße 30, des Lampertsgraben 8–12 und in der Wetzbachstraße 30: Hier führte die WWG das

bestandsweite Modernisierungs- und Fensteraustauschprogramm fort. Alle Maßnahmen an den Objekten konnten planmäßig im Berichtsjahr fertiggestellt werden. Das Ergebnis der neuen Fassadendämmung und des Fensteraustausches: gesenkter Heizbedarf, Schonung der Ressourcen und reduzierte Betriebskosten für die Bewohner.

## Gesicherte Zufahrten

In der Wohnstadt stattete die WWG insgesamt sieben weitere Mehrfamilienhäuser in der Taunusstraße und Am Sturzkopf mit neuen Feuerwehrezufahrten aus. Damit kam die WWG den Anforderungen der Hessischen Bauordnung nach, die zwei Rettungswege pro Haus vorsieht. Der Schwerpunkt der Maßnahme lag in der Taunusstraße. Hier mussten leider auch einige Bäume gefällt werden. Der Lebensraum für die tierischen Nachbarn wurde

aber wiederhergestellt: Die WWG pflanzte neue Bäume und installierte vorab 100 Nistkästen im Liegenschaftsbereich.

## Weitere Maßnahmen:

- Hohe Straße 26–28: Außenanlagengestaltung.
- Schwalbengraben 1–3: Brandschutzmaßnahmen inklusive Sanierung und Modernisierung der Flure und Treppenhäuser.
- Niedergirmeser Weg 74 und 61–63 und 65–69: Erneuerung der Dachflächen; Nr. 74: Dachgeschossausbau für 2-Zimmer-Wohnung.
- Schwalbengraben 110–114: Fassade und Holzbalkonsanierung, um die langfristige Sicherheit und Haltbarkeit zu verbessern; Sanierung der Treppenhäuser und Laubengänge.
- Hans-Sachs-Straße 22–28: Aluminiumfertigbalkone nachgerüstet.



Abschließende Außenanlagengestaltung nach Modernisierung Hohe Straße 26 (l.)

38 neue Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein baute die WWG im Schwalbengraben 118–120 (r.).

# Mieter-Service

„Soziale Verantwortung steht an erster Stelle“

**Das WWG-Neubauprojekt Schwalbengraben 118–120 beweist: Kleine, barrierearme und bezahlbare Wohnungen sind gefragt und erforderlich. Erforderlich auch deshalb, um die aus der Belegungsbindung fallenden Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein im Bestand der WWG auszugleichen. Die Aktivitäten rund um die Vermietung der neuen Wohnungen prägten im Berichtsjahr die Tätigkeiten des Mieter-Services.**

Den Neubau im Dalheimer Schwalbengraben realisierte die WWG mit Mitteln des Kommunalen Investitionsprogramms „KIP“ des Landes Hessen. Durch die Fördermittel kann die WWG die Ein- bis Dreizimmerwohnungen künftig an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermieten. Im Laufe des Jahres organisierten und führten die Projektbeteiligten im März und Dezember jeweils einen „Tag der offenen Baustelle“ für beide Häuser durch. Bei letzterem demonstrierten zwei Rollstuhlbasketballer des RSV Lahn-Dill, die bedarfsgerechte Ausstattung und gute Tauglichkeit der rollstuhlgerechten Wohnungen.

„Das Neubauprojekt im Schwalbengraben vereint alles, was derzeit gefragt ist: Wohnraum, der zugleich modern, energetisch optimiert und barrierearm beziehungsweise barrierefrei ist“, erklärt Torsten Becker, Leiter des Mieter-Service, das große Interesse an den Wohnungen. Denn der Mieter-Service habe 2019 allerhand zu tun gehabt, die zukünftigen Mieterinnen und Mieter aus den zahlreichen Interessenten zu akquirieren. Parallel zur Belegung des Neubaus wurden die Neumieter der fünf Reihenfamilienhäuser am Linsenberg 5 A–E gefunden. Nach einem gutem Jahr Bauzeit zogen im Sommer 2019 die Familien in die Mietreihenhäuser ein.

## Wohnraum für alle

Als kommunales Unternehmen kommt die WWG ihrer sozialen Verantwortung gegenüber breiten Bevölkerungsschichten nicht nur im Neubau nach: Die Belegungsbindungen weiterer WWG-Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein laufen in den nächsten Jahren aus. Daher versucht die WWG, sich kontinuierlich für die Wohnraum-Förderprogramme des Landes Hessen zu bewerben. Mit Erfolg: 2019 griffen gleich zwei Förderprogramme, für die der Mieter-Service der WWG neue geeignete Wohnungen auswählen konnte.

Rollstuhlgerechte Wohnungen im Schwalbengraben 118–120



Mietreihenhäuser am Linsenberg 5 A–E



# WEG-Verwaltung

„Ein solides Fundament  
als Basis für die Zukunft“

**2019 war ein herausforderndes, aber wichtiges Jahr für die WEG-Verwaltung der WWG. Denn obwohl das Jahr nicht erwartungsgemäß verlief, hat es für die Abteilung viel Positives hervorgebracht, um sich zukünftig neuen Herausforderungen zu stellen.**

Mitte des Jahres sah sich die WWG mit dem Weggang einer langjährigen Kollegin konfrontiert. Die Lücke zu kompensieren stellte auf dem Arbeitsmarkt eine größere Herausforderung dar als gedacht. Aber die WWG nutzte sie als Chance, die Abteilung personell zu verstärken: Frischen Wind bringen seitdem zwei Immobilienprofis mit ihrem kaufmännischen Know-how und ein zusätzlicher Architekt mit technischer Expertise ein. Die WWG möchte mit dem verstärkten Team, bestehend aus drei bekannten und den drei neuen Gesichtern, den Bestands- sowie Neukunden zukünftig einen optimierten Service rund ums Eigentum bieten: von der Erstellung der Abrechnungen über die Umsetzung der Beschlüsse bis hin zur Begleitung von Versicherungsschäden.

## Fit für die Zukunft

Einen großen Anteil an der Qualitätsoptimierung innerhalb der WEG-Verwaltung soll auch die im vorausgehenden Jahr angeschaffte neue Verwaltersoftware haben. Diese konnte im Berichtsjahr nun vollständig implementiert werden: Neben der Einarbeitung der neuen Kollegen und dem Tagesgeschäft musste 2019 also auch das neue Programm mit den restlichen Daten gefüllt werden und in den Arbeitsalltag integriert werden. Was im Anfangsstadium noch mit viel Aufwand verbunden war, soll auf lange Sicht die Arbeit der WEG-Verwaltung deutlich vereinfachen und Prozesse optimieren.

Ein weiterer Schwerpunkt lag 2019 in der Übernahme neuer Liegenschaften für die Verwaltung nach WEG: das Objekt Dürerstraße 14 und die von der WWG gebauten Flügelhäuser Am Deutscherherrenberg 1 c–i. „Wir freuen uns, dass die WWG Am Deutscherherrenberg offenbar in guter Erinnerung geblieben ist. Ebenso erfreulich ist, wenn wir auch ganz neue Liegenschaften für unsere Verwaltung gewinnen konnten. Durch die Vergrößerung des Teams und die Prozessoptimierung erwarten wir zukünftig einen verbesserten Service für unsere Kunden“, resümiert Torsten Becker das Jahr mit Blick auf die Zukunft.

Berliner Ring 48–54



Drei Stämme 17–21



# Rechnungswesen

„Die WWG wächst weiter“

**Noch nie in ihrer Geschichte wies die WWG eine solch hohe Bilanzsumme auf, wie im Jahr 2019. Die WWG ist weiter auf Wachstumskurs. Das wirkt sich unter anderem auch auf die Personalplanung der Gesellschaft aus.**

Ausschlaggebend für den Bilanzanstieg ist der Ankauf von sieben städtischen Gebäuden mit rund 50 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Unter den erworbenen Liegenschaften befindet sich auch das älteste Fachwerkhaus Wetzlars: das Haus Brodschirm 6 aus dem Jahr 1356. Bereits in den vergangenen Jahren übernahm die WWG immer wieder Objekte aus dem städtischen Besitz. Die WWG, die zu 88 Prozent der Stadt Wetzlar gehört, ist eine gute Wahl, um die Gebäude zu bewirtschaften. Und so begann die WWG umgehend nach dem Erwerb mit den Planungen und der Umsetzung notwendiger Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

„Die WWG ist jederzeit darauf bedacht, klug und überlegt zu investieren. Der Ankauf der städtischen Liegenschaften in diesem Jahr hat ein besonders erfreuliches Ergebnis hervorgerufen: einen Bilanzanstieg auf rund 122 Millionen Euro. Das ist historischer Höchststand“, sagt Günter Schwarz, Prokurist und Leiter des Rechnungswesens. Wie sich das Geschäftsjahr im Übrigen auf die Zahlen niederschlägt, ist im weiteren Verlauf dieses Berichts dokumentiert.

## Erhöhter Personalbedarf

Neben der Aufstockung des Teams der WEG-Verwaltung gewann die WWG auch zusätzliche Kollegen für das Liegenschaftspflege-Team. Hier stellte die Gesellschaft erstmals Mitarbeiter im Rahmen des Programms gemäß § 16i SGB II „Teilhabe am Arbeitsmarkt“ ein. Mit der Beteiligung an der Arbeitsfördermaßnahme ermöglicht die WWG Langzeitarbeitslosen in den Berufsalltag zurückzufinden. Die auf zwei Jahre befristete Anstellung wird durch Schulungen und Beratungen durch das kommunale Jobcenter des Lahn-Dill-Kreises begleitet.

Fachwerksanierung Brodschirm 6



WWG-Team Brückenlauf 2019



---

# 3

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES  
2019



## Aufsichtsrat

In Kontinuität der vergangenen Jahre hat der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2019 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 bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden vorschriftsgemäß behandelt.

Es fanden turnusmäßig zwei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darin 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 2020 und 2021, der Jahresabschluss und Lagebericht 2018 mit dem Bericht über die gesetzliche Jahresabschlussprüfung sowie andere grundsätzliche Fragen, wie z. B. die mittelfristige Liquiditäts- und Rentabilitätsentwicklung des Unternehmens und die Marktentwicklung.

In der Sitzung am 06.12.2019 konnten wir Herrn Bürgermeister Dr. Andreas Viertelhausen als Nachfolger von Herrn Harald Semler, der aus dem Magistrat der Stadt Wetzlar und somit aus dem Aufsichtsrat der WWG ausgeschieden ist, als neues Mitglied in unserem Gremium begrüßen.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde erneut 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 2019 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die Ende März/Anfang April 2020 durchgeführten Prüfungshandlungen mussten unter besonderen Umständen durchgeführt werden. Aufgrund der zu dieser Zeit herrschenden Covid 19-Pandemie und den damit vorgeschriebenen Kontaktbeschränkungen wurden die Prüfungshandlungen überwiegend im Büro der Prüfungsgesellschaft durchgeführt. Der Ablauf erfolgte dennoch ohne Probleme. Im Ergebnis hat die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt, so dass mit Datum vom 14.04.2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erteilt worden ist.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung zu folgen. Darüber hinaus empfehlen wir, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Wetzlar, 19. Juni 2020

Manfred Wagner

Vorsitzender des Aufsichtsrates



---

# 4 WIRTSCHAFT- LICHE LAGE



# Geschäftsverlauf

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren und in der Branche üblich, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und ist gegenüber dem Vorjahr um 147 TEUR auf 1.827 TEUR gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung waren mit 18.936 TEUR um 422 TEUR höher als im Vorjahr. Dazu beigetragen haben einerseits die Nettosollmieten. Diese sind durch Erweiterungen des Bestandes und in der Fläche durchgeführte, moderate Mieterhöhungen angestiegen.

Daneben haben die Umlageerlöse aus den Betriebskostenabrechnungen 2018 mit einer Steigerung um 47 TEUR zu diesem Anstieg geführt.

In 2019 sind sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten deutlich angestiegen. Dieser absolute Anstieg ist teilweise auf den erweiterten Bestand zurückzuführen, da mehr Wohnungen auch mehr Kosten verursachen. Bei den Heizkosten lag die prozentuale Steigerung bei 3,04 % bzw. 73 TEUR und

liegt damit in den normalen Schwankungsbreiten, die stark abhängig von der Wetterlage im Winter sind. Die sonstigen Betriebskosten stiegen um 6,98 % bzw. 213 TEUR, was im Vergleich zum Durchschnitt der Vorjahre als viel bezeichnet werden kann. Hauptursache war die Erhöhung der Grundsteuer, die mit einem Anstieg von 31,00 % bzw. 176 TEUR den Großteil ausgemacht hat.

# 9.999 T€

Bilanzsteigerung 2019

# 18.936 T€

Umsatzerlöse 2019

# 122,3 Mio. Euro

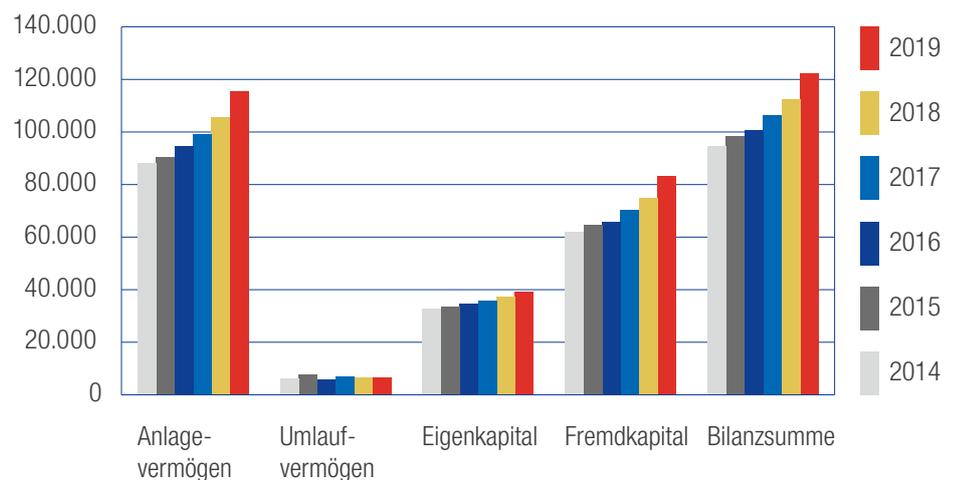
## Bilanzsumme 2019

### Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt 94,57 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.647 TEUR zu und beträgt zum 31.12.2019 39.159 TEUR. Die Bilanzsumme hat sich insbesondere durch den Ankauf neuer Liegenschaften, dem Neubau, den Anlagen im Bau und den Aktivierungen von nachträglichen Herstellungskosten um 9.999 TEUR auf 122.334 TEUR stark erhöht und liegt damit erneut auf dem Höchststand der Firmengeschichte. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 8,90 % gestiegener Bilanzsumme 32,01 %.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird fortlaufend 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 % auf das gezeichnete Kapital weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ein guter Anteil an Eigenmitteln für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen, seien es Neubauten oder Zukäufe, zur Verfügung steht.

### Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anlagevermögen	88.216	90.582	94.702	99.288	105.847	115.688
Umlaufvermögen	6.331	7.835	6.046	7.204	6.487	6.646
Eigenkapital	32.665	33.748	34.763	36.012	37.511	39.159
Fremdkapital	61.882	64.669	65.985	70.480	74.823	83.175
Bilanzsumme	94.547	98.417	100.748	106.492	112.334	122.334

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage (in TEURO)

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.

# Ausblick

---

Dieser Geschäftsbericht wird in einer Krisenzeit verfasst, dessen Ausmaße nach Aussage von Bundeskanzlerin Angela Merkel die Bundesrepublik Deutschland seit dem zweiten Weltkrieg nicht erlebt hat. Weltweit ist eine Covid 19-Pandemie ausgebrochen, dessen Höhepunkt – Stand heute – nach Aussagen von Experten vermutlich noch nicht erreicht ist. Dennoch gibt es bereits einschneidende Veränderungen in nahezu allen Bereichen, sei es beruflich oder privat. Weitere, tiefgreifende Verwerfungen sind wahrscheinlich.

Die gesamte Weltwirtschaft erlebt einen massiven Rückgang. Eine eingreifende Weltwirtschaftskrise wird nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist es aktuell unmöglich, eine verlässliche Prognose über die weitere wirtschaftliche Entwicklung der WWG abzugeben.

Als Wohnungsunternehmen, das in den letzten Jahrzehnten solide und wirtschaftlich erfolgreich agiert hat, sehen wir uns allerdings gewappnet für die kommenden Herausforderungen. Grundsätzlich – und das hätten wir vor wenigen Wochen auch noch so konstatiert – befinden wir uns wirtschaftlich in einer guten Situation. Es werden weiterhin Wohnungen nachgefragt, so dass wir keinen anhaltenden nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen haben. Unsere Planzahlen sind solide und es gibt auch keinen Anlass zur Sorge, dass sich diese gravierend verändern.

Das Problem ist derzeit für alle Wirtschaftsunternehmen die Liquidität. Zahlreiche Arbeitsplätze wurden bereits gekündigt oder sie werden mit staatlicher Hilfe mit dem Mittel der Kurzarbeit am Leben erhalten. Keiner kann aktuell sagen, wie lange dieser Zustand noch anhalten wird und wie stark sich die daraus ergebenden Probleme entwickeln.

Sollte eine Vielzahl unserer Mieterinnen und Mieter von Zahlungsschwierigkeiten betroffen sein, wird sich das auch auf die Mietzahlungen auswirken. Hinzu kommt, dass die Bundesregierung ein Gesetz erlassen hat, das die Stundungen von Mietzahlungen, die aufgrund der Covid 19-Pandemie nicht gezahlt werden können, ermöglicht und die Zahlungsfrist bis zum Sommer 2022 verlegt hat. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass wir aufgrund solider finanzieller Grundlagen keine Liquiditätsschwierigkeiten erhalten werden.

Trotz des zuvor beschriebenen Risikos und davon ausgehend, dass die Pandemie bald überstanden sein wird, gehen wir von einer positiven Entwicklung unseres Unternehmens aus.



## Gesellschafter

5,10%

Nassauische  
Heimstätte

88,21 %

Stadt Wetzlar

6,69 %

Eigene Anteile

## Aufsichtsrat

**Manfred Wagner**

Oberbürgermeister Wetzlar  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Harald Semler**

(bis 31.05.2019)

**Dr. Andreas Viertelhausen**

(seit 06.12.2019)

Bürgermeister Wetzlar  
Stellvertretender Vorsitzender

**Jürgen Bluhm**

Vertreter der  
Nassauischen Heimstätte  
in Frankfurt a. M.

**Thomas Heyer**  
Stadtrat Wetzlar

**Sigrid Kornmann**  
Stadträtin Wetzlar

**Jörg Krätkey**  
Stadtrat Wetzlar

**Norbert Kortlüke**  
Stadtrat Wetzlar

## Geschäftsführung

**Harald Seipp**

Geschäftsführer



---

# 5 JAHRES- ABSCHLUSS UND BILANZ

Stand 31.12.2019

# Aktiva

	2019 (EUR)	2018 (EUR)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>19.202,00</b>	<b>11.379,02</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	95.457.255,41	87.131.878,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.174.676,96	13.398.622,21
Grundstücke ohne Bauten	13.391,35	209.426,71
Bauten auf fremden Grundstücken	15.031,00	16.586,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	976.452,20	1.052.851,20
Anlagen im Bau	4.945.814,71	3.940.719,55
Bauvorbereitungskosten	29.326,96	29.326,96
	<b>115.611.948,59</b>	<b>105.779.411,10</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
Andere Finanzanlagen	770,00	250,00
	<b>56.878,00</b>	<b>56.358,00</b>
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.730.968,63	5.445.016,37
Andere Vorräte	309.391,61	301.105,54
	<b>6.085.565,03</b>	<b>5.791.326,70</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	64.703,70	60.845,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.053,82	3.892,89
Sonstige Vermögensgegenstände	187.157,99	172.089,05
	<b>252.915,51</b>	<b>236.827,59</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	305.949,29	456.946,42
<b>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.410,78</b>	<b>2.216,74</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>122.333.869,20</b>	<b>112.334.465,57</b>

Stand 31.12.2019

# Passiva

	2019 (EUR)	2018 (EUR)
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<b>4.479.000,00</b>	<b>4.479.000,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.500.000,00	12.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	17.953.291,18	16.453.317,39
	<b>32.853.291,18</b>	<b>31.353.317,39</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.826.586,27</b>	<b>1.679.133,79</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>39.158.877,45</b>	<b>37.511.451,18</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellung für Pensionen	62.588,00	65.626,00
Steuerrückstellung	162.010,02	243.015,03
Sonstige Rückstellungen	600.111,83	620.074,51
	<b>824.709,85</b>	<b>928.715,54</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.702.415,18	54.352.914,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.822.409,97	1.823.202,47
Erhaltene Anzahlungen	5.746.921,67	5.596.485,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.606.106,09	2.522.027,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	733.130,99	916.923,01
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.768.157,97	7.884.076,29
Sonstige Verbindlichkeiten	82.624,02	97.706,50
davon aus Steuern: 47.573,75 EURO (im Vorjahr: 47.315,13 EURO)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.096,35 EURO (im Vorjahr: 6.828,36 EURO)		
	<b>81.461.765,89</b>	<b>73.193.335,39</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Vorausgezahlte Mieten	888.516,01	700.963,46
<b>BILANZSUMME</b>	<b>122.333.869,20</b>	<b>112.334.465,57</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 (EUR)	2018 (EUR)
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.936.183,50	18.513.879,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	118.643,37	103.197,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.595,50	6.625,41
	<b>19.058.422,37</b>	<b>18.623.701,93</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	285.952,26	40.751,70
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.025.003,78	888.035,13
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	210.343,49	198.838,80
	<b>20.579.721,90</b>	<b>19.751.327,56</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.733.804,08	9.427.256,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.093,80	1.109,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.271,84	3.612,37
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>10.841.552,18</b>	<b>10.319.349,76</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.232.397,75	2.172.506,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 193.330,08 EURO (im Vorjahr: 169.928,78 EURO)	631.242,88	585.295,28
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.330.412,11	4.113.265,23
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	814.872,22	801.634,85
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	2.258,07	2.258,07
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	95,64	155,04
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.012.390,84	892.467,24
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	81.005,01
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	1.822.590,09	1.675.588,52
<b>14. Sonstige Steuern</b>	-3.996,18	-3.545,27
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	1.826.586,27	1.679.133,79
<b>16. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage</b>	0,00	0,00
<b>17. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage</b>	0,00	0,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.826.586,27</b>	<b>1.679.133,79</b>

# 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 2019 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. Voraussichtlich dauernden Wertminderungen wird, soweit erforderlich, durch außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB Rechnung getragen.

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 25 % vermindert.

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, Lahнау-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. Selbiges gilt in 2019 für das Haus Steubenstraße 17.

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 Restnutzungsdaueruntermethode angewendet wird. Die in 1997 erworbenen Objekte werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

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

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 werden seit dem Jahr 2018 mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EUR (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. Die Wertansätze der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens wurden, soweit erforderlich, um außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert gemindert.

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 2,71 %

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### BILANZ

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt.

IN EUR	01.01.19	ANSCHAFFUNGS- ZUGÄNGE
<b>Immaterielle Vermögensstände</b>	<b>115.115,56</b>	<b>12.786,55</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	175.404.125,12	4.768.163,70
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	16.691.522,94	925.014,89
Grundstücke ohne Bauten	209.426,71	13.391,35
Bauten auf fremden Grundstücken	20.214,15	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.912.719,47	178.514,94
Anlagen im Bau	3.940.719,55	8.273.037,30
Bauvorbereitungskosten	29.326,96	0,00
	<b>199.208.054,90</b>	<b>14.158.122,18</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	56.108,00	0,00
Andere Finanzanlagen	250,00	520,00
	<b>56.358,00</b>	<b>520,00</b>
<b>GESAMTSUMMEN</b>	<b>199.379.528,46</b>	<b>14.171.428,73</b>

(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 not-

wendig 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 31.12.2019 je nach Restlaufzeit 0,58 % (1 Jahr) bis 1,59 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (744.198,95 EUR) 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.

UND HERSTELLUNGSKOSTEN			ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE	
ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.19	2019	KUMULIERT	31.12.19	31.12.18	
5.238,13	0,00	122.663,98	103.736,54	103.461,98	19.202,00	11.379,02	
0,00	7.088.113,31	187.260.402,13	88.272.246,65	91.803.146,72	95.457.255,41	87.131.878,47	
0,00	389.255,54	18.005.793,37	3.292.900,73	3.831.116,41	14.174.676,96	13.398.622,21	
0,00	-209.426,71	13.391,35	0,00	0,00	13.391,35	209.426,71	
0,00	0,00	20.214,15	3.628,15	5.183,15	15.031,00	16.586,00	
95.721,23	0,00	2.995.513,18	1.859.868,27	2.019.060,98	976.452,20	1.052.851,20	
0,00	-7.267.942,14	4.945.814,71	0,00	0,00	4.945.814,71	3.940.719,55	
0,00	0,00	29.326,96	0,00	0,00	29.326,96	29.326,96	
95.721,23	0,00	213.270.455,85	93.428.643,80	97.658.507,26	115.611.948,59	105.779.411,10	
0,00	0,00	56.108,00	0,00	0,00	56.108,00	56.108,00	
0,00	0,00	770,00	0,00	0,00	770,00	250,00	
0,00	0,00	56.878,00	0,00	0,00	56.878,00	56.358,00	
100.959,36	0,00	213.449.997,83	93.532.380,34	97.761.969,24	115.688.028,59	105.847.148,12	

**Umlaufvermögen**

Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein unbebautes Grundstück wird als Vorrat für eine eventuelle Ergänzungsbebauung einer Wohnungs-

eigentumsanlage in Wetzlar-Hermannstein gehalten. Die Vorräte betreffen zum größten Teil noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (Unfertige Leistungen). In den

anderen Vorräten befinden sich Materialbestände der eigenen Werkstatt und Heizöl.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER EINEM JAHR
Forderungen aus Vermietung	64.703,70 (60.845,65)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.053,82 (3.892,89)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	187.157,99 (172.089,05)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 422.630,45 EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausgezahlte Kfz-Steuern ausgewiesen.

**Eigenkapital**

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

IN EUR	STAND 01.01.2019	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2019
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	16.453.317,39	(GV) 1.499.973,79	17.953.291,18
	<b>31.353.317,39</b>	<b>1.499.973,79</b>	<b>32.853.291,18</b>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 1.499.973,79 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14.06.2019.

**Rückstellungen für Pensionen**

Die Pensionsrückstellung in Höhe von 62.588,00 EUR 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 in Höhe von 10.504,00 EUR, Personalaufwand in Höhe

von 5.528,00 EUR und ein Zinsaufwand in Höhe von 1.938,00 EUR.

Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren abzuzinsen.

Der Unterschiedsbetrag, welcher sich aus dem Übergang von 7- auf 10-Jahres-Durchschnitt des Marktzins ergibt, unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Diese Ausschüttungssperre beträgt zum 31.12.2019 2.075,00 EUR.

**Sonstige Rückstellungen**

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

IN EUR	31.12.2018	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2019
Nicht genommener Urlaub	84.850,34	84.850,34	0,00	89.136,73	89.136,73
Überstunden	12.144,70	12.144,70	0,00	21.825,21	21.825,21
Jubiläumzahlungen an MA	18.685,32	5.075,00	0,00	13.225,69	26.836,01
Prüfungsgebühren	21.658,00	21.420,00	238,00	21.658,00	21.658,00
Interne JA-Kosten	14.900,00	14.900,00	0,00	15.360,00	15.360,00
Archivierungskosten	123.200,00	0,00	0,00	0,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	8.000,00	0,00	0,00	8.000,00	16.000,00
Bauinstandhaltung	139.136,15	55.110,26	84.025,89	92.945,88	92.945,88
Prozesskosten	33.500,00	13.500,00	0,00	5.900,00	25.900,00
Betriebskosten Verwaltungsgebäude	49.000,00	49.000,00	0,00	49.750,00	49.750,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	115.000,00	108.324,58	6.675,42	117.500,00	117.500,00
	<b>620.074,51</b>	<b>364.324,88</b>	<b>90.939,31</b>	<b>435.301,51</b>	<b>600.111,83</b>

**Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

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, 2018 und 2019 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

**Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019**

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	62.702.415,18 (54.352.914,48)	2.531.108,75 (2.209.837,51)	10.366.645,48 (8.874.158,19)	49.804.660,95 (43.268.918,78)
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.822.409,97 (1.823.202,47)	792,50 (792,50)	2.985,82 (3.169,89)	1.818.631,65 (1.819.240,08)
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	5.746.921,67 (5.596.485,21)	5.746.921,67 (5.596.485,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Vermietung</b>	2.606.106,09 (2.522.027,43)	55.625,16 (47.047,06)	0,00 (0,00)	2.550.480,93 (2.474.980,37)
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	733.130,99 (916.923,01)	711.980,17 (907.544,58)	21.150,82 (9.378,43)	0,00 (0,00)
<b>gegenüber Gesellschaftern*</b>	7.768.157,97 (7.884.076,29)	111.912,98 (126.214,11)	456.651,20 (456.577,70)	7.199.593,79 (7.301.284,48)
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>				
davon aus Steuern: 47.573,75 EUR (im Vorjahr: 47.315,13 EUR)	82.624,02 (97.706,50)	82.624,02 (97.706,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.096,35 EUR (im Vorjahr: 6.828,36 EUR)	<b>81.461.765,89</b> <b>(73.193.335,39)</b>	<b>9.240.965,25</b> <b>(8.985.627,47)</b>	<b>10.847.433,32</b> <b>(9.343.284,21)</b>	<b>61.373.367,32</b> <b>(54.864.423,71)</b>

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

ABGESICHERT SIND:	EUR	EUR (IM VORJAHR)
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	62.344.438,27	53.931.935,28
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	324.075,23	371.407,25
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.550.480,93	2.474.980,37
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. KI	33.901,68	49.571,95
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	22.409,97	23.202,47
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	<b>65.275.306,08</b>	<b>56.851.097,32</b>

### 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

Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen	16.382,07 EUR
Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a.	24.671,34 EUR
Ausgebuchte Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus Wassergelderstattungen der Jahre 2009 und 2007	37.755,28 EUR

#### AUFWENDUNGEN

Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	1.938,00 EUR
------------------------------------------------------------------------	--------------

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 1.826.586,27 EUR eine Dividende von 179.160,00 EUR (4 % auf das eingezahlte Kapital der Gesellschafter

Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte) auszuschütten und den Restbetrag von 1.647.426,27 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

### Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von 2.550.480,93 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.650.000,00 EUR gesichert.

Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen gemäß § 285 Nr. 21 HGB bestehen im Wesentlichen mit dem Gesellschafter Stadt Wetzlar. Von diesem werden Wohnungsbau-darlehen 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. 3.629 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 148 TEUR.

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind durchschnittlich 53 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2019	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	24	23
gewerbliche Arbeitnehmer	24	23
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	5	5
	<b>58</b>	<b>56</b>

\*davon in 2019 zwölf 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 Änderungs-tarifvertrages Nr. 5 vom 30. Mai 2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt seit dem 01.07.2018 7,0 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt 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 2019 auf 2,3 %.

### Nachtragsbericht

Die bisherigen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus COVID 19 im Jahr 2020 lassen erwarten, dass das globale Wirtschaftswachstum zumindest im ersten Halbjahr 2020 voraussichtlich durch die Ausbreitung der Krankheit und die daraus resultierende Störung der Wirtschaftstätigkeit negativ beeinflusst wird. Dies könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH auswirken. Angesichts der derzeitigen Unsicherheit ist eine Quantifizierung der Auswirkungen von COVID 19 auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH nicht abschätzbar.

### 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  
(bis 31.05.2019)

**Dr. Andreas Viertelhausen**  
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender  
(seit 06.12.2019)

**Thomas Heyer**  
Ehrenamtlicher Stadtrat

**Sigrid Kornmann**  
Ehrenamtliche Stadträtin

**Norbert Kortlüke**  
Hauptamtlicher Stadtrat

**Jörg Kratkey**  
Hauptamtlicher Stadtrat

**Jürgen Bluhm**  
Vertreter der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft  
mbH, Frankfurt am Main

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.275,00 EUR.

### Gesellschafter

Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt:

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

Wetzlar, 20. März 2020



Harald Seipp  
Geschäftsführer

---

# 6 BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

# Bestätigungsvermerk (Auszug)

---

An die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH:

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den handels-

rechtlichen Anforderungen und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

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 14. April 2020

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

*Dr. Jens Hilberseimer  
Wirtschaftsprüfer*



VdWaktuell März/April 2020, Ausgabe 2

## Im Gespräch mit ... Selina Worsch

Selina Worsch hat bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft erfolgreich die Ausbildung zur Immobilienfachwirtin absolviert. 2016 wurde sie für ihre Leistung vom VdW südwest und dem EBZ als eine von vier jahrgangsbesten Auszubildenden gewürdigt. Heute ist sie selbst Ausbildungsleiterin bei der Bad Nauheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH und bildet in dieser Funktion junge Menschen aus. Darüber hinaus engagiert sie sich als Mitglied des Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim VdW südwest.

**VdWaktuell:** Sie wurden 2016 als eine von vier jahrgangsbesten Auszubildenden vom VdW südwest und dem EBZ geehrt. Was hat Ihnen diese Auszeichnung bedeutet?

**Worsch:** Über die Auszeichnung vom VdW südwest und dem EBZ habe ich mich sehr gefreut. Sie hat mich dazu motiviert, mich auch nach der Ausbildung in der Wohnungswirtschaft zu engagieren und weiterzubilden.

**VdWaktuell:** Was hat Ihnen an Ihrer Ausbildung besonders gefallen? Und wie hat Sie die Ausbildung auf Ihre jetzige Tätigkeit vorbereitet?



Selina Worsch

**Worsch:** Die Ausbildung hat mir so gut gefallen, da sie sehr vielseitig ist und sowohl wirtschaftliche als auch soziale Aspekte vereint. Mein Ausbildungsbetrieb, der sehr viel Zeit und Mühe in eine gute und umfangreiche Ausbildung gesteckt hat, dient mir heute als Vorbild für meine eigene Ausbildertätigkeit. Durch die Einblicke in sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, hilft es mir zudem, bei Entscheidungen oder Problemen auch abteilungsübergreifend zu denken.

**VdWaktuell:** Sie sind nun selbst als Ausbilderin in Ihrem Unternehmen tätig. Wie kam es dazu und wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit den Auszubildenden?

**Worsch:** Im Rahmen meiner Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin habe ich die Ausbildereignungsprüfung abgelegt. Da mein jetziges Unternehmen zuvor noch nicht im Bereich Ausbildung tätig war, habe ich so die Möglichkeit erhalten, diese in meinem Unternehmen zu etablieren. Gerade weil meine eigene Ausbildung noch nicht so lange her ist, kann ich die Belange der Auszubildenden sehr gut verstehen. Durch die Motivation und das Engagement, das sie mir entgegenbringen, macht mir die Zusammenarbeit großen Spaß.

**VdWaktuell:** Was haben Sie sich beruflich für die Zukunft vorgenommen?

**Worsch:** Meine berufliche Zukunft sehe ich auf jeden Fall weiterhin in der Wohnungswirtschaft. Gerne würde ich mich jedoch noch stärker im Bereich Ausbildung und Personalwesen weiterbilden und so eventuell später eine Führungsposition übernehmen.

## Impressum

### **Herausgeber**

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

### **Verantwortlich für den Inhalt**

Harald Seipp, Geschäftsführer

### **Fotos**

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

### **Konzeption und Gestaltung**

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)





Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH  
Langgasse 45–49  
35576 Wetzlar

Tel. 06441 9012-0  
Fax 06441 9012-12  
[www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de)

