



Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2020



Stand 31.12.2020

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	127.110
Anlagevermögen	119.784
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	34.556
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	19.780
davon: Miet- und Pächterlöse	19.660
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.802
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	3.047 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	31 Einheiten
Garagen	607 Einheiten
Abstellplätze	1.336 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	59
davon	
– Verwaltung	26
– Auszubildende	4
– Werkstatt	24
– geringfügig Beschäftigte	5

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2020





# Inhalt

Das Geschäftsjahr 2020	6
Vorwort der Geschäftsführung	7
Bericht der Gesellschaft	8
Sozialer Wohnungsbau – ein Modell für die Zukunft	10
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	12
Mieter-Service	13
WEG-Verwaltung	14
Rechnungswesen	15
Bericht des Aufsichtsrates 2020	16
Wirtschaftliche Lage	18
Geschäftsverlauf	20
Ausblick	22
Jahresabschluss und Bilanz	24
Bilanz zum 31.12.2020 – Aktiva	26
Bilanz zum 31.12.2020 – Passiva	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Vorschau	40

**Allgemeiner Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mieterin/Mieter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

---

# 1 DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



# Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leser,

wie es scheint, hat ein jedes Jahr seine besonderen Herausforderungen und Themen. So wird das Jahr 2020 mit der aufkommenden Corona-Krise in unseren Geschichtsbüchern Einzug halten. Weitere bereits bekannte Inhalte rücken derweil noch intensiver in den Fokus der öffentlichen und politischen Diskussion, wie Klimakrise, Verkehrswende und Nachhaltigkeit. Selbstverständlich entwickeln sich auch in unserer Branche, der Wohnungswirtschaft, die inhaltlichen Schwerpunkte in diesem Zusammenhang weiter. Wohnen ist nun mal ein Grundbedürfnis und diese wichtigen Themen bestimmen auch unser Handeln. So wird der energieeffiziente Umbau unserer Wohnhäuser in den kommenden Jahren von zentraler Bedeutung sein und viel Energie und Kapital erfordern.

Wie nehmen unseren Auftrag, den Wetzlarer Bürgern ein breites und attraktives Wohnangebot unterbreiten zu können, sehr ernst und beanspruchen dafür gerne die Möglichkeiten der Wohnbauförderprogramme des Landes Hessen. Leider sind die Baubranche und der Immobilienmarkt in den letzten Jahren von massiven Kostensteigerungen gekennzeichnet. Dies macht es besonders bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen immer notwendiger, kostenbewusst zu bauen und zu modernisieren. Nur so kann das „bezahlbare Wohnen“ weiterhin realisiert werden.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft stellt sich diesen Herausforderungen gerne und kann dabei auf ein solides Fundament aufbauen. Mit unserem bereits in den 1990er-Jahren begonnenen energetischen Sanierungsprogramm und dem auf über 3.000 Wohneinheiten angewachsenen Angebot sind wir für die Zukunft gut aufgestellt.

Gemeinsam mit unserem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, werden Konzeptionen abgesprochen und entwickelt, um durch das Zusammenwirken zwischen der Kommune und dem Unternehmen den Bürgern unserer Stadt auch weiterhin ein preisgünstiges Wohnen mit hohem Qualitätsstandard zu ermöglichen.

Möglich ist dies alles aber nur, weil sich unser Unternehmen auf eine engagierte, motivierte und einsatzfreudige Mitarbeiterschaft verlassen kann. Sie stellt das Grundgerüst für all unsere positiven Entwicklungen dar. Daher gilt an dieser Stelle ein besonderer Dank den Mitarbeitern der WWG für ihren Einsatz und die gemeinsame und erfolgreiche Teamleistung.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr

Harald Seipp  
Geschäftsführer







---

# 2

BERICHT  
DER  
GESELLSCHAFT

# Sozialer Wohnungsbau – ein Modell für die Zukunft

Die Wohnbauförderprogramme des Landes und des Bundes sind ein wichtiger Baustein für die WWG, um ihrem Auftrag nachzukommen, bezahlbaren und sozial verantwortbaren Wohnraum für Menschen in Wetzlar und Umgebung zu schaffen. Am Beispiel des 2020 abgeschlossenen WWG-Neubauprojektes in Dalheim, im Schwalbengraben 118–120, lässt sich die Bedeutung dieser Förderprogramme illustrieren.

Nach rund zwei Jahren Planungszeit begann die WWG 2018 mit dem Neubau von 38 öffentlich geförderten Wohnungen in zwei energieeffizienten Häusern im Schwalbengraben 118–120. Der erste Bauabschnitt, Hausnummer 120 mit 12 Wohnungen, wurde bereits Mitte 2019 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Im Geschäftsjahr 2020 konnte das Neubauprojekt mit der Fertigstellung des zweiten Hauses vollendet werden. Im April und Mai bezogen die Mieter die weiteren 26 Mietwohnungen im Schwalbengraben 118.

## Mehr bezahlbarer Mietwohnraum

Das 6,6-Millionen-Euro-Projekt in Dalheim realisierte die WWG unter anderem mit Mitteln des Kommunalen Investitionsprogramms

(KIP) des Landes Hessen. Die Fördermittel erlauben es der WWG, die barrierearmen und -freien, zum Teil sogar rollstuhlgerechten Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 82 Quadratmetern ausschließlich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Somit finden in den öffentlich geförderten Wohnungen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter unter anderem Auszubildende, Alleinerziehende oder Senioren ein neues Zuhause. Menschen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund ihrer finanziellen Situation oftmals sehr schwer haben. Gründe, warum Menschen auf günstige Mietwohnungen angewiesen sind, sind so verschieden wie die Menschen selbst. Sicher ist: Es werden auch in Zukunft immer mehr bezahlbare Wohnungen für Alleinstehende,

Paare und Familien in Städten benötigt, da die Belegungs- und Mietpreisbindung bei immer mehr öffentlich geförderten Wohnungen ausläuft.

## Herausforderung und Chance zugleich

Dass die WWG alle Wohnungen in kurzer Zeit vermieten konnte, ist nur ein Indiz, dass ein hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht. Damit Kommunen und Wohnungsunternehmen weiterhin benötigte Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus mit sozialverträglichen Miethöhen schaffen können, sind sie auf die Zuschüsse in Form von zum Beispiel zeitlich begrenzter Zinsübernahme durch das Land Hessen angewiesen. Die Laufzeit des KIP,



Schwalbengraben  
118-120

## „Bezahlbarer Wohnraum auch im Neubau möglich“

von dem auch das Neubauprojekt Schwalbengraben profitierte, endete jedoch im Jahr 2020. Mit dem Nachfolgeprogramm WIP (Wohnungsbauinvestitionsprogramm) stellt die Hessische Landesregierung sicher, dass Wohnungsunternehmen wie die WWG auch in Zukunft unkompliziert Wohnraumförderung beanspruchen können. Programme wie das KIP und das nachfolgende WIP sind dabei besonders attraktiv, da sie keine Finanzierungsbeteiligung der Kommunen fordern.

### Stadt und WWG – ein gutes Team für Wetzlar

In ihrer Tradition als verantwortungsvolles kommunales Wohnungsunternehmen stellt die WWG gemeinsam mit ihrem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, zuverlässig Wohnungen unter den Voraussetzungen der Belegungs- und Mietpreisbindung für die Wetzlarer Bevölkerung zur Verfügung. Und

nicht nur im Schwalbengraben entstand 2020 neuer sozialer Wohnraum unter dem Dach der WWG: Es griff zudem das Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ für insgesamt 18 Wohneinheiten, die im Rahmen von Mieterwechseln in öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt werden konnten. Durch die im Berichtsjahr erfolgte Förderzusage zum Erwerb von Belegungsrechten sind für die beiden Folgejahre jeweils weitere 1.300 Quadratmeter der Zuführung in öffentlich geförderten Wohnraum geplant. In den vergangenen zehn Jahren hat die WWG in unterschiedlichen Förderprogrammen rund 13.400 Quadratmeter Wohnfläche dem Segment des sozialen Wohnungsbaus zugeführt und hat sich als verlässlicher Partner für das Land Hessen etabliert.

Die WWG wird auch zukünftig verantwortungsvoll alle möglichen Förderwege sowohl im Neubau als auch bei der energetischen

Sanierung von Bestandsgebäuden sowie die Umwandlung von frei finanziertem in geförderten Wohnraum nutzen. Damit erreicht sie eine möglichst hohe Harmonisierung der Mieterstruktur – ganz im Sinne ihres sozialen Auftrags für die Wetzlarer Bevölkerung, denn: Damit möglichst viele Menschen in Wetzlar und Umgebung morgen mit bezahlbaren Wohnungen versorgt sind, muss die WWG schon heute vorsorgen.



# Bau- und Modernisierungstätigkeiten

„Auf regionale Partner ist Verlass.“

**Jedes Jahr investiert die WWG einen mehrfachen Millionenbetrag in die Bestandserhaltung, um den Mietern ein ansprechendes und sicheres Wohnen zu garantieren. Dabei setzt die WWG vor allem auf lokale Handwerksfirmen und Partner aus Wetzlar und dem Lahn-Dill-Kreis. Das erleichtert dank kurzer Dienstwege nicht nur die spontane Abstimmung, sondern stärkt auch gleichzeitig das Handwerk und die Wirtschaft in der Region.**

Wie wichtig ein gutes und ansprechendes Wohnumfeld ist, hat uns das Jahr 2020 mit Homeoffice und Homeschooling deutlich vor Augen geführt. Dafür setzen sich die WWG-Teams aus Technik und Werkstatt mit kleinen und großen Modernisierungen und Instandhaltungen ein. Dabei kann sich die WWG jederzeit auf ihre Partner verlassen – mit vielen von ihnen arbeitet sie schon über einen langen Zeitraum vertrauensvoll zusammen.

## Flexibel reagieren

Besonders diese langjährigen Partnerschaften erweisen sich aktuell als großer Vorteil. Die gute Zusammenarbeit und kurzen Wege erleichterten es der WWG, ihre Projekte aufgrund der Hygiene- und Arbeitsschutz-

maßnahmen unkompliziert umzuplanen. Der Schutz von Mietern, Mitarbeitern sowie Handwerkern und die Gebäudefunktionalität stehen für die WWG zu jeder Zeit an erster Stelle – nicht nur während der Pandemie. So konnten 2020 bereits begonnene Maßnahmen, die kurz vor dem Abschluss standen, wie die Fertigstellung des Neubaus und der Außenanlagen im Schwalbengraben 118–120, erfolgreich vollendet werden. Einen weiteren Schwerpunkt setzte die WWG in dem Jahr auf die Erweiterung der Müllplätze in allen Liegenschaften, wegen der 2021 bevorstehenden Einführung der gelben Tonnen in der Stadt Wetzlar und dem Lahn-Dill-Kreis. Allein in diese Maßnahme investierte die WWG rund 500.000 Euro. Aufgrund der mittel- und langfristigen Maßnahmenplanung der WWG

konnten viele kleinere Projekte und Bautätigkeiten im Außenbereich flexibel vorgezogen werden. Größere Tätigkeiten im Innenbereich der Gebäude wurden dafür auf einen späteren Ausführungstermin verschoben.

## Weitere Maßnahmen im Geschäftsjahr:

- Albertstraße 22 und Bredowstraße 14: Fassadengestaltung, Müllplätze
- Eduard-Kaiser-Straße 30–34: Außenanlage
- Lessingstraße 4–6 und Uhlandstraße 14–16: Feuerwehrezufahrt und neue Parkplatzanlage
- Im Winkel 13–25 und Phönixstraße 35–35 c: Aluminiumfertigteilbalkone und Fassadenanstrich
- Schwalbengraben: Garagensanierung, Stellplatzzerweiterung und barrierefreier Zugang
- Taunusstraße 23-25: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Weißadlergasse 9: Wohnflächenausbau im Dachgeschoss und Treppenhaussanierung
- Wetzbachstraße 28: Energetische Modernisierung und Aluminiumfertigteilbalkone



Stellplatz für gelbe Tonnen (l.) und Fassadenanstrich Bredowstraße 14. (r.)

# Mieter-Service

„Im guten Kontakt  
mit den Mietern“

**Der direkte und gute Draht zu den Mietern – telefonisch, schriftlich oder persönlich – ist eine große Stärke des Mieter-Services der WWG. So kann die WWG schnell auf die Wünsche, Bedürfnisse oder Feedback der rund 8.500 Mieter reagieren: sei es in der Vermietung, beim Wohnungstausch oder bei der Schadensmeldung.**

2020 mussten die gern besuchten Sprechzeiten der WWG vorübergehend durch das umfassende crossmediale Kontakt- und Kommunikationsangebot ausgeglichen werden. So war der Mieter-Service weiterhin zuverlässig für seine Kunden erreichbar. Neben Telefon und E-Mail hat sich auch die modernisierte Website zu einem großen Vorteil entwickelt. Sie ermöglicht es den Mietern, unkompliziert Schäden zu melden oder Anfragen zu stellen. Während die Website vorwiegend Interessenten außerhalb der Stadt Wetzlar als Informationsmedium dient, informierte sie 2020 durch ihre Nutzerfreundlichkeit und Übersichtlichkeit auch Bestandsmieter über Neuigkeiten. Auch im Mietermagazin „Unter Nachbarn“ setzte

der Mieter-Service auf eine kundennahe Kommunikation und regte die Leserschaft mit Aufrufen, wie z. B. „Wie vermeiden Sie Müll?“, zum Dialog und zur Beteiligung an.

## Dialoge prägen die Arbeit

Besonders bei Neubewerbern für Wohnungen ist ein persönliches Gespräch essenziell, damit das Team des Mieter-Services geeignete Wohnungen vermitteln kann. Auch die Objektbetreuer aus dem Mieter-Service-Team stehen bei Wohnungsendabnahmen und -übergaben normalerweise im direkten Kontakt zu den Mietern, aber die „kontaktlosen“ Übergaben haben mit ausführlichen Protokol-

len sehr gut funktioniert. „Die Pandemie hat unweigerlich unsere Mieterkommunikation auf die Probe gestellt. Unser Fazit und auch die Rückmeldungen von den Mietern fallen durchweg positiv aus. Künftig werden wir auch Videosprechstunden anbieten“, Torsten Becker, Leiter des Mieter-Service. „So sind wir im Dialog mit den Mietern noch besser aufgestellt.“

Auch mit ihrem Hauptgesellschafter, der Stadt Wetzlar, steht die WWG im stetigen und vertrauensvollen Dialog – wie zuletzt, als die Stadt Wetzlar neue Räume für das Ortsgericht suchte. Künftig ist das Ortsgericht 1 im Wetzlarer Westend zuhause. Die Kooperation ist für die WWG sowie für die Stadt eine gute Lösung. Die WWG und das Ortsgericht nutzen die Räume abwechselnd für ihre Sprechstunden.

Spielplatzneugestaltung Phönixstraße 35-35c



Aluminiumfertigteilebalkone Phönixstraße 35-35c



# WEG-Verwaltung

„Ein wegweisendes Jahr  
für die Verwaltung“

**Die Wohnungseigentumsverwaltung in Deutschland befindet sich im Umbruch: Zum Jahresende, am 1. Dezember 2020, ist die WEG-Reform in Kraft getreten. Aus Sicht von Verwaltern wie der WWG bringt das modernisierte Gesetz zahlreiche Erleichterungen mit sich, sowohl für die WEG-Verwalter selbst als auch für die Wohnungseigentümer.**

Die letzte große Reform des Wohnungseigentumsgesetzes liegt bereits über ein Jahrzehnt zurück. Es trat am 1. Juli 2007 in Kraft. Schon damals wurde das WEG gründlich umgekrempelt, doch es blieben viele Fragen offen. Und auch in der Praxis gestaltete sich die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften nicht immer einfach, wie zum Beispiel bei Beschlussfassungen, die die Einstimmigkeit aller Vertreter erforderten. Daher wurde seit 2018 an dem neuen Gesetz gearbeitet, das künftig stärker mit dem Mietrecht harmonisieren sollte.

## Herausforderung gemeistert

Insbesondere im Pandemiejahr 2020 waren die noch geltenden Vorschriften eine Herausforderung für das Team der WEG-Verwaltung der WWG, die sie aber – auch dank des großen Verständnisses und der konstruktiven Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern – souverän gemeistert hat. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Reform notwendig war, um den WEG-Verwaltern und den Wohnungseigentümern mehr Handlungsspielraum zu ermöglichen.

## Veränderungen bringen Erleichterung

Das reformierte Gesetz, auch WEG-neu genannt, bringt viele positive Veränderungen, von denen die WWG und ihre Kunden schon kurz nach Inkrafttreten profitierten. Für die Umlaufbeschlüsse genügen von nun an einfache Mehrheiten statt einer Einstimmigkeit. Außerdem erleichtert das reformierte WEG künftig unter anderem die Sanierung und Modernisierung, die digitale Teilnahme an Eigentümerversammlungen und ermöglicht Verwaltern mehr Befugnisse. Aber nicht nur die gesetzlichen Rahmenbedingungen führen die WEG-Verwaltung der WWG in die Zukunft: Anfang des Jahres erhielt das Team personelle Unterstützung, um den gewohnten Service für die Wohnungseigentümer aufrechtzuerhalten. Und das wird honoriert: Die gute Leistung des verstärkten und schnell eingespielten Teams in der WEG-Verwaltung spiegelt sich auch darin wider, dass alle Gemeinschaften die WWG als Verwalter wiederbestellten.

Eduard-Kaiser-Straße 30-34



Bredowstraße 16-18



# Rechnungswesen

„Die richtige Balance zahlt sich aus.“

**Der soziale Auftrag der WWG, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten mit der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens in Einklang zu bringen, ist eine komplexe Aufgabe. Bei der WWG behält das erfahrene und routinierte Rechnungswesen-Team um Abteilungsleiter Günter Schwarz den Überblick über alle Geschäftstätigkeiten.**

Die Aufgaben reichen vom Personal über Mietenbuchhaltung und Betriebskosten bis zur Erstellung des Jahresabschlusses. Letztere ist eine der ersten umfangreichen Aufgaben eines jeden Geschäftsjahres. Durch die besondere Situation im Jahr 2020 erfolgte die gesamte Jahresabschlussprüfung der WWG durch die Prüfungsgesellschaft kontaktarm über Telefon und E-Mail. Trotz des gestiegenen Aufwands durch das Einscannen der einzelnen Dokumente lief das ungewohnte Verfahren sehr gut und alle Zeitpläne konnten eingehalten werden. Der positive Nebeneffekt: Die Abteilung Rechnungswesen trug – ganz im Sinne der ökologisch nachhaltigen

Unternehmensausrichtung der WWG früher als geplant – maßgeblich zum papierlosen, digitalen Büro bei.

## Eine gute Bilanz

Das Rechnungswesen der WWG findet bei ihren Kalkulationen immer die richtige Balance, wie beispielsweise bei den Betriebskostenabrechnungen. Die Erfahrungswerte der WWG bieten ein gutes Kalkulationsfundament, sodass die Betriebskostenvorauszahlungen 2020 nahezu den tatsächlichen Beträgen entsprachen. Trotz der Coronakrise verzeich-

nete das Rechnungswesen zudem weniger Mietausfälle als erwartet. Für alle Betroffenen fand die WWG individuelle Lösungen.

Des Weiteren hat sich der Bilanzanstieg der WWG auch im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt – in erster Linie wegen des Neubaus im Schwalbengraben, der Modernisierungstätigkeiten und dem Ankauf von Grundstücken. Auch die pandemiebedingte Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr beeinflusst die Gewinn- und Verlustrechnung positiv: Da die WWG als Vermietungsunternehmen nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, bedeutet das für alle Lieferungen und Leistungen eine Kostenersparnis von knapp drei Prozent. Wie sich die WWG im Geschäftsjahr 2020 wirtschaftlich entwickelt hat, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Büchner Straße 9



Waldgirmeser Straße 22-24



---

# 3

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES  
2020





## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraumes die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich insbesondere in zwei Sitzungen und durch schriftlich zur Verfügung gestellte Quartalsberichte eingehend über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie über alle wesentlichen geschäftlichen Einzelvorgänge berichten lassen. Die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung wurde anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ständig verfolgt. Die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung der Geschäftsführung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden vorschriftsgemäß behandelt. Von den vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüssen hat der Prüfungsausschuss im Jahr 2020 einmal getagt und dabei den Jahresabschlussbericht 2019 beraten.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde nach erfolgreichen und konstruktiven Jahresabschlussprüfungen in den vergangenen Jahren letztmalig die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fricke Dr. Hilberseimer Schulze und Partner mbB aus Wetzlar beauftragt. Im Auftrag enthalten war wie üblich die Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsatzgesetz.

Die von Mitte März bis Anfang April 2021 durchgeführten Prüfungshandlungen mussten nunmehr zum zweiten Mal unter besonderen Umständen durchgeführt werden. Die pandemiebedingten Hygieneauflagen mit den geltenden Kontaktbeschränkungen, die während des Prüfungszeitraumes – inmitten der sogenannten dritten Welle der Pandemie in Deutschland – zu beachten waren, trugen erneut zu einem ungewöhnlichen Prüfungsablauf bei, so dass die Prüfung überwiegend auf digitalem Wege durchgeführt wurde. Nach den ersten Erfahrungen mit dieser besonderen Prüfungsmethodik im zurückliegenden Jahr konnte dies glücklicherweise problemlos bewerkstelligt werden. Dies führte zwar zu einem zeitlichen Mehraufwand für die Mitarbeitenden, trug aber zu einem reibungslosen und sicheren Ablauf der Prüfungshandlungen bei.

Dabei wurde der von der Geschäftsführung vorgelegte Entwurf der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung eingehend untersucht und durch Plausibilitätsprüfungen sowie stichprobenweisen Beleg- und Rechnungsprüfungen, die digital zur Verfügung gestellt wurden, untermauert. Es kam zu keinen prüfungsrelevanten Feststellungen. Das vorgelegte Zahlenwerk konnte daher unverändert beibehalten und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt werden.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht haben wir gebilligt und der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Zum Abschluss gilt der besondere Dank allen Mitarbeitern sowie dem Geschäftsführer für ihre erfolgreiche Arbeit im „Corona-Jahr 2020“. Ohne deren motivierten und kompetenten Einsatz wäre die anhaltend positive Entwicklung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft nicht möglich.

Wetzlar, 9. Juli 2021

Manfred Wagner  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



LA PIAZZA  
RISTORANTE

LA PIAZZA  
RISTORANTE

Mittagstisch  
von Montag  
bis Freitag  
12:00 - 14:00 Uhr  
Suppe, Haupt-  
gericht, 1. & 2. Gang  
Brot & Käse  
Preis 9,90



---

# 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 25 TEUR auf 1.802 TEUR leicht zurückgegangen. Da im Jahr 2015 die Höhe der gesellschaftsvertraglichen Rücklage, die gemäß Gesellschaftsvertrag bis zur Hälfte des Stammkapitals (= 2,4 Mio. EUR) aufzufüllen ist, erreicht worden ist, entfällt zukünftig die Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, so dass der Bilanzgewinn dem Jahresüberschuss entspricht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung waren mit 19.660 TEUR um 724 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 2019 mit einer Steigerung um 283 TEUR zu diesem Anstieg geführt.

In 2020 sind sowohl die sogenannten warmen als auch kalten Betriebskosten angestiegen. Dieser absolute Anstieg ist teilweise auf den erweiterten Bestand zurückzuführen, da mehr Wohnungen naturgemäß auch mehr Kosten verursachen. Bei den Heizkosten lag

die prozentuale Steigerung bei 1,59 % bzw. 40 TEUR und liegt damit in den normalen Schwankungsbreiten, die stark abhängig von der Wetterlage im Winter sind. Die sonstigen Betriebskosten stiegen um 3,60 % bzw. 122 TEUR, was als durchschnittliche Steigerung gewertet werden kann.

Sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt, so dass die Entwicklung die Gewinn- und Verlustrechnung nicht beeinflusst, sondern lediglich das Ergebnis diesbezüglich über zwei Jahre verschiebt. Der Ausgleich erfolgt über die „Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen“.

# 4.776 TEUR

Bilanzsteigerung 2020

# 19.780 TEUR

Umsatzerlöse 2020

# 127.110 Mio. EUR

## Bilanzsumme 2020

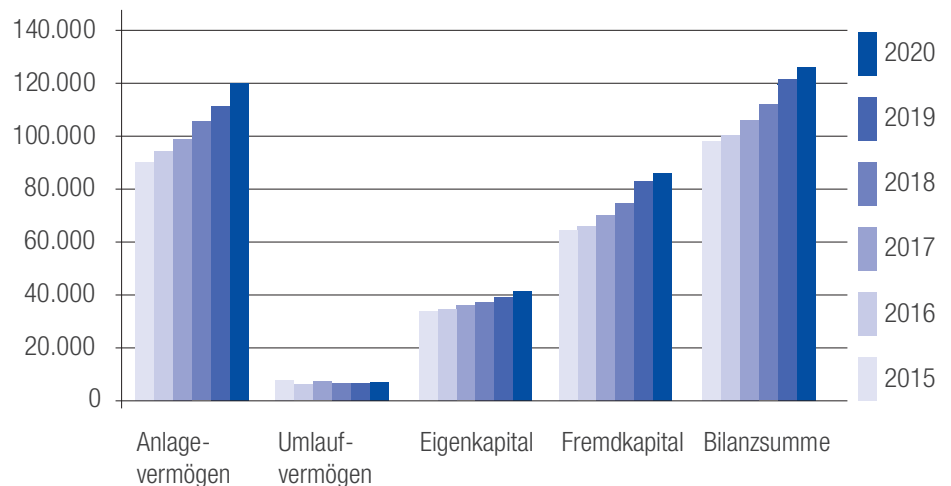
### Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt 94,24 % (VJ: 94,57 %) der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.678 TEUR zu und beträgt zum 31.12.2020 40.837 TEUR (Vorjahr: 39.159 TEUR). Die Bilanzsumme hat sich insbesondere durch die Neubauaktivitäten, den Anlagen im Bau und den Aktivierungen von nachträglichen Herstellungskosten um 4.776 TEUR auf 127.110 TEUR erhöht und liegt damit erneut auf dem Höchststand der Firmengeschichte. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,90 % gestiegener Bilanzsumme 32,13 % (VJ: 32,01 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Im Rahmen unseres 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 % 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



	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anlagevermögen	90.582	94.702	99.288	105.847	115.688	119.784
Umlaufvermögen	7.835	6.046	7.204	6.487	6.646	7.326
Eigenkapital	33.748	34.763	36.012	37.511	39.159	40.837
Fremdkapital	64.669	65.985	70.480	74.823	83.175	86.273
Bilanzsumme	98.417	100.748	106.492	112.334	122.334	127.110

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage (in TEUR)

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 6.117 TEUR (Vorjahr: 5.771 TEUR).

# Ausblick

---

Dieser Geschäftsbericht wird in einer seit mittlerweile über einem Jahr andauernden Krisenzeit (Coronavirus-Pandemie) verfasst, dessen Ausmaße gravierend sind und die weitere Entwicklung immer noch nicht verlässlich prognostiziert werden kann.

Die von Wirtschaftsexperten vorausgesagten wirtschaftlichen Verwerfungen sind in den meisten wirtschaftlichen Bereichen eingetroffen. Die Wohnungswirtschaft ist glücklicherweise eher wenig betroffen, da das Grundbedürfnis Wohnen unabhängig von Krisen vorhanden ist und staatliche Hilfen der Bevölkerung die Zahlungen der Mietkosten überwiegend ermöglichen.

Aufgrund der seit Frühjahr 2021 begonnenen Impfungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lage in der zweiten Jahreshälfte 2021 entspannen wird.

Als Wohnungsunternehmen, das in den letzten Jahrzehnten solide und wirtschaftlich erfolgreich agiert und die Krise bisher ohne gravierende Probleme durchlaufen hat, sehen wir auch die vermeintlich letzte Phase der Pandemie ohne nennenswerte Risiken. Es werden weiterhin Wohnungen nachgefragt, sodass wir keinen nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen haben. Unsere Planzahlen sind solide und es gibt auch keinen Anlass zur Sorge, dass sich diese gravierend verändern.

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



### Gesellschafter

5,10%

Nassauische  
Heimstätte / Wohnstadt

88,21 %

Stadt Wetzlar

6,69 %

Eigene Anteile

### Aufsichtsrat

**Manfred Wagner**

Oberbürgermeister Wetzlar  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Jürgen Bluhm**

Vertreter der  
Nassauischen Heimstätte /  
Wohnstadt

**Dr. Andreas Viertelhausen**

Bürgermeister Wetzlar  
Stellvertretender Vorsitzender

**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 31.12.2020

# Aktiva

	2020 (EUR)	2019 (EUR)
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.606,00	19.202,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	102.514.481,09	95.457.255,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.822.697,96	14.174.676,96
Grundstücke ohne Bauten	1.829.184,93	13.391,35
Bauten auf fremden Grundstücken	13.476,00	15.031,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	922.128,20	976.452,20
Anlagen im Bau	548.538,52	4.945.814,71
Bauvorbereitungskosten	47.654,69	29.326,96
	<b>119.698.161,39</b>	<b>115.611.948,59</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
Andere Finanzanlagen	770,00	770,00
	<b>56.878,00</b>	<b>56.878,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	5.881.301,46	5.730.968,63
Andere Vorräte	333.304,23	309.391,61
	<b>6.259.810,48</b>	<b>6.085.565,03</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	152.972,49	64.703,70
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	51.680,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	546,45	1.053,82
Sonstige Vermögensgegenstände	259.201,17	187.157,99
	<b>464.400,11</b>	<b>252.915,51</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	590.639,05	305.949,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.813,22	1.410,78
<b>BILANZSUMME</b>	<b>127.110.308,25</b>	<b>122.333.869,20</b>

Stand 31.12.2020

# Passiva

	2020 (EUR)	2019 (EUR)
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<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	12.555.433,44	12.500.000,00
Andere Gewinnrücklagen	19.600.717,45	17.953.291,18
	<b>34.556.150,89</b>	<b>32.853.291,18</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.801.792,81</b>	<b>1.826.586,27</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>40.836.943,70</b>	<b>39.158.877,45</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellung für Pensionen	59.305,00	62.588,00
Steuerrückstellung	81.005,01	162.010,02
Sonstige Rückstellungen	538.411,10	600.111,83
	<b>678.721,11</b>	<b>824.709,85</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.527.921,26	62.702.415,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.821.617,47	1.822.409,97
Erhaltene Anzahlungen	6.026.219,10	5.746.921,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.694.678,85	2.606.106,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	681.497,27	733.130,99
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.665.314,14	7.768.157,97
Sonstige Verbindlichkeiten	62.316,29	82.624,02
davon aus Steuern: 48.578,10 EUR (im Vorjahr: 47.573,75 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.202,48 EUR (im Vorjahr: 8.096,35 EUR)		
	<b>84.479.564,38</b>	<b>81.461.765,89</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Vorausgezahlte Mieten	1.115.079,06	888.516,01
<b>BILANZSUMME</b>	<b>127.110.308,25</b>	<b>122.333.869,20</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 (EUR)	2019 (EUR)
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.660.194,28	18.936.183,50
b) aus Betreuungstätigkeit	113.874,08	118.643,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.936,61	3.595,50
	<b>19.780.004,97</b>	<b>19.058.422,37</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	161.478,42	285.952,26
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	559.112,28	1.025.003,78
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	217.783,19	210.343,49
	<b>20.718.378,86</b>	<b>20.579.721,90</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.510.520,49	9.733.804,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.086,42	1.093,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.627,97	3.271,84
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>11.203.143,98</b>	<b>10.841.552,18</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.347.188,60	2.232.397,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 188.543,15 EUR (im Vorjahr: 193.330,08 EUR)	633.325,49	631.242,88
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.570.845,80	4.330.412,11
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	782.814,56	814.872,22
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	2.260,54	2.258,07
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	264,85	95,64
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.077.690,10	1.012.390,84
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.793.804,82</b>	<b>1.822.590,09</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	-7.987,99	-3.996,18
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.801.792,81</b>	<b>1.826.586,27</b>
<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>1.801.792,81</b>	<b>1.826.586,27</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 2020 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 16.10.2020 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 30 % 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 und in 2020 für das Haus Weißbadlergasse 9.

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 2,30 %

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### BILANZ

#### Anlagevermögen

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

IN EUR	01.01.20	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN
<b>Immaterielle Vermögensstände</b>	122.663,98	18.225,15	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	187.260.402,13	2.569.534,79	5.116,32	8.277.888,86
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	18.005.793,37	75.527,55	0,00	103.820,18
Grundstücke ohne Bauten	13.391,35	1.815.793,58	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	20.214,15	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.995.513,18	193.170,49	80.176,90	0,00
Anlagen im Bau	4.945.814,71	3.984.432,85	0,00	-8.381.709,04
Bauvorbereitungskosten	29.326,96	18.327,73	0,00	0,00
	<b>213.270.455,85</b>	<b>8.656.786,99</b>	<b>85.293,22</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	56.108,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	770,00	0,00	0,00	0,00
	<b>56.878,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>GESAMTSUMMEN</b>	<b>213.449.997,83</b>	<b>8.675.012,14</b>	<b>85.293,22</b>	<b>0,00</b>

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

(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 31.12.2020 je nach Restlaufzeit 0,44 % (1 Jahr) bis 1,26 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (757.868,51 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.

31.12.20	01.01.20	ABSCHREIBUNGEN		31.12.20	BUCHWERTE	
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE		31.12.20	31.12.19
140.889,13	103.461,98	8.821,15	0,00	112.283,13	28.606,00	19.202,00
198.102.709,46	91.803.146,72	3.785.081,65	0,00	95.588.228,37	102.514.481,09	95.457.255,41
18.185.141,10	3.831.116,41	531.326,73	0,00	4.362.443,14	13.822.697,96	14.174.676,96
1.829.184,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1.829.184,93	13.391,35
20.214,15	5.183,15	1.555,00	0,00	6.738,15	13.476,00	15.031,00
3.108.506,77	2.019.060,98	244.061,27	76.743,68	2.186.378,57	922.128,20	976.452,20
548.538,52	0,00	0,00	0,00	0,00	548.538,52	4.945.814,71
47.654,69	0,00	0,00	0,00	0,00	47.654,69	29.326,96
221.841.949,62	97.658.507,26	4.562.024,65	76.743,68	102.143.788,23	119.698.161,39	115.611.948,59
56.108,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.108,00	56.108,00
770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	770,00	770,00
56.878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.878,00	56.878,00
<b>222.039.716,75</b>	<b>97.761.969,24</b>	<b>4.570.845,80</b>	<b>76.743,68</b>	<b>102.256.071,36</b>	<b>119.783.645,39</b>	<b>115.688.028,59</b>

**Umlaufvermögen**

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

tumsanlage 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	152.972,49 (64.703,70)	0,00 (0,00)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	51.680,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	546,45 (1.053,82)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	259.201,17 (187.157,99)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 360.501,32 EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Leasingsonderzahlungen, vorausgezahlte Kfz-Steuern und ein für das Folgejahr geleisteter Versorgungsbezug ausgewiesen.

**Eigenkapital**

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

IN EUR	STAND 01.01.2020	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2020
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	0,00	2.400.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.500.000,00	55.433,44	(*) 12.555.433,44
Andere Gewinn-Rücklagen	17.953.291,18	1.647.426,27	(GV) 19.600.717,45
	<b>32.853.291,18</b>	<b>1.702.859,71</b>	<b>34.556.150,89</b>

\* = Der Zugang resultiert aus der Auflösung der WEG Hammelskopf 2 und betrifft den restlichen Teil der Instandhaltungsrücklage.

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 1.647.426,27 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 19.06.2020.



**Rückstellungen für Pensionen**

Die Pensionsrückstellung in Höhe von 59.305,00 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 5.667,00 EUR und ein Zinsaufwand in Höhe von 1.554,00 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 31.12.2020 1.783,00 EUR.

**Sonstige Rückstellungen**

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

IN EUR	01.01.2020	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2020
Nicht genommener Urlaub	89.136,73	89.136,73	0,00	98.972,13	98.972,13
Überstunden	21.825,21	21.825,21	0,00	18.268,64	18.268,64
Jubiläumzahlungen an MA	26.836,01	2.380,00	1.331,04	5.919,12	29.044,09
Prüfungsgebühren	21.658,00	21.420,00	238,00	21.658,00	21.658,00
Interne JA-Kosten	15.360,00	15.360,00	0,00	15.744,00	15.744,00
Archivierungskosten	123.200,00	0,00	0,00	0,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	16.000,00	6.875,76	0,00	11.500,00	20.624,24
Bauinstandhaltung	92.945,88	82.945,88	0,00	0,00	10.000,00
Prozesskosten	25.900,00	20.000,00	0,00	20.000,00	25.900,00
Betriebskosten Verwaltungsgebäude	49.750,00	49.750,00	0,00	55.000,00	55.000,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	117.500,00	112.430,16	5.069,84	120.000,00	120.000,00
	<b>600.111,83</b>	<b>422.123,74</b>	<b>6.638,88</b>	<b>367.061,89</b>	<b>538.411,10</b>

**Verbindlichkeiten**

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 7.665.314,14 EUR (Vorjahr: 7.768.157,97 EUR) beinhalten in Höhe von 75.000,00 EUR (Vorjahr: 87.500,00 EUR) eine Verrechnung mit einer an den Gesellschafter gewährten Ausleihung. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungs-

posten sind für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten und Zahlungen der WiBank/Land Hessen für den Ankauf von Belegungsrechten in den Jahren 2013, 2015, 2017, 2018, 2019 und 2020 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

**Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020**

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	65.527.921,26 (62.702.415,18)	2.796.833,82 (2.531.108,75)	11.077.236,85 (10.366.645,48)	51.653.850,59 (49.804.660,95)
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.821.617,47 (1.822.409,97)	608,43 (792,50)	2.433,72 (2.985,82)	1.818.575,32 (1.818.631,65)
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	6.026.219,10 (5.746.921,67)	6.026.219,10 (5.746.921,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Vermietung</b>	2.694.678,85 (2.606.106,09)	59.625,16 (55.625,16)	0,00 (0,00)	2.635.053,69 (2.550.480,93)
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	681.497,27 (733.130,99)	638.158,38 (711.980,17)	43.338,89 (21.150,82)	0,00 (0,00)
<b>gegenüber Gesellschaftern*</b>	7.665.314,14 (7.768.157,97)	110.704,45 (111.912,98)	456.725,37 (456.651,20)	7.097.884,32 (7.199.593,79)
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b> davon aus Steuern: 48.578,10 EUR (im Vorjahr: 47.573,75 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.202,48 EUR (im Vorjahr: 8.096,35 EUR)	62.316,29 (82.624,02)	62.316,29 (82.624,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>84.479.564,38</b> <b>(81.461.765,89)</b>	<b>9.694.465,63</b> <b>(9.240.965,25)</b>	<b>11.579.734,83</b> <b>(10.847.433,32)</b>	<b>63.205.363,92</b> <b>(61.373.367,32)</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	65.231.620,00	62.344.438,27
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	276.086,65	324.075,23
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.635.053,69	2.550.480,93
mit Grundpfandr./Bürgschaft: Aufgelaufene Zinsen ggü. Kl	20.214,61	33.901,68
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	21.617,47	22.409,97
mit Grundpfandr.: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	<b>68.184.592,42</b>	<b>65.275.306,08</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:

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 1.801.792,81 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 1.622.632,81 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

**ERTRÄGE**

Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene bzw. wertberichtigte Forderungen 6.745,59 EUR

Kontenbereinigungen, Gestattungsgebühren, Auflösung von Rückstellungen, Kostenerstattungen u. a. 18.220,81 EUR

**AUFWENDUNGEN**

Im Zinsaufwand enthaltene Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen 1.554,00 EUR

### Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von 2.635.053,69 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.650.000,00 EUR gesichert.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden 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. 1.851 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 173 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 2020 sind durchschnittlich 54 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2020	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	25	24
gewerbliche Arbeitnehmer	24	24
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	5	5
	<b>59</b>	<b>58</b>

\* davon 13 Teilzeitkräfte in 2020

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

Die ZVK Wiesbaden hat die Aufgabe, den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet die Satzung der Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden in der

Neufassung vom 25.06.2002 (St. Anz. für das Land Hessen, Seite 3986; St. Anz. für das Land Rheinland-Pfalz, Seite 2469 ff.) in der aktuellen Fassung, die auf dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01. März 2002 – Altersvorsorge-TV-Kommunal –, in der Fassung des Änderungsstarifvertrages Nr. 5 vom 30. Mai 2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt 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 2020 auf 2,3 %.

### Nachtragsbericht

Die bisherigen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus COVID 19 im Jahr 2021 lassen erwarten, dass das globale Wirtschaftswachstum auch in 2021 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

**Dr. Andreas Viertelhausen**  
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Heyer**  
Ehrenamtlicher Stadtrat

**Sigrid Kornmann**  
Ehrenamtliche Stadträtin

**Norbert Kortlüke**  
Hauptamtlicher Stadtrat

**Jörg Kratkey**  
Hauptamtlicher Stadtrat

**Jürgen Bluhm**  
Vertreter der Nassauischen Heimstätte/  
Wohnstadt

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, 17. März 2021



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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

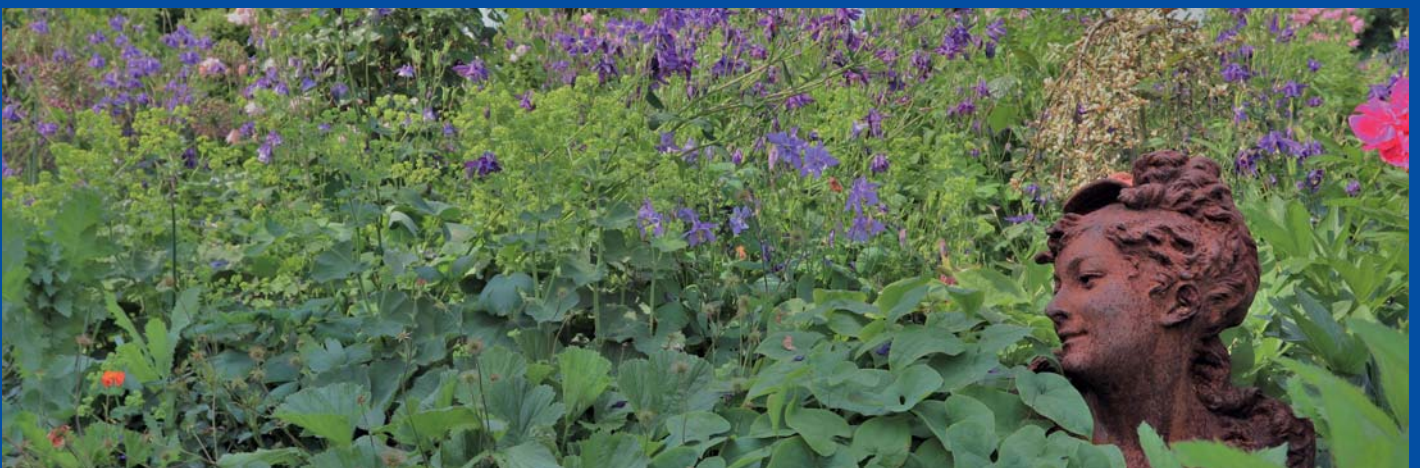
Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend 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 30. März 2021

Fricke Dr. Hilberseimer Schulze  
und Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jens Hilberseimer  
Wirtschaftsprüfer



# Vorschau 2021

## Weiterer nachhaltiger Wohnraum in Dalheim geplant

Während im Geschäftsjahr das eine Neubauprojekt in Dalheim fertiggestellt wurde, bahnt sich schon das nächste WWG-Neubauprojekt an: Nur wenige hundert Meter vom Schwalbengraben entfernt entstehen in der Straße Drei Stämme zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 28 Wohnungen. Ihren Fokus setzt die WWG vor allem auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit.

Wie schon im Schwalbengraben entsteht auch hier im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen Wohnraum für Ein-, Zwei- und Drei-Personen-Haushalte. Die beiden nahezu baugleichen dreigeschossigen Häuser plus Staffelgeschoss umfassen eine Gesamt-

wohnfläche von etwa 1.700 Quadratmetern verteilt auf bis zu 28 Wohneinheiten. Über einen Aufzug werden die Wohnungen mit Balkon oder Terrasse bzw. Dachterrasse in beiden Häusern barrierefrei zugänglich sein. Mehrere Wohnungen werden zudem rollstuhlgerecht gestaltet.

Um aber nicht nur ihrem sozialen Auftrag gerecht zu werden, sondern auch den Umweltschutz zu berücksichtigen, entschied sich die WWG dafür, die Gebäude in KfW-40-plus-Standard zu bauen. So ist auf dem begrünten Flachdach eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen, die die Haushalte mit Energie versorgt. Darüber hinaus erhalten beide Häuser einen Fern-

wärmeanschluss an das Blockheizkraftwerk im Schwalbengraben. Abgerundet wird das mehrfach ökologisch nachhaltige Konzept mit der Möglichkeit, die Wohnhäuser in eine Elektromobilitätsinfrastruktur einzubinden. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2022 geplant.





## Impressum

### **Herausgeber**

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

### **Verantwortlich für den Inhalt**

Harald Seipp, Geschäftsführer

### **Fotos**

Titelbild, shutterstock

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Foto S. 17: Heiner Jung, Medienservice

### **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)

