

Geschäftsbericht 2023

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Stand 31.12.2023

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	131.727
Anlagevermögen	123.918
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	39.287
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	20.867
davon: Miet- und Pächterlöse	20.746
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.332
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	3.049 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	31 Einheiten
Garagen	607 Einheiten
Abstellplätze	1.406 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	59
davon	
– Verwaltung	25
– Auszubildende	4
– Werkstatt	24
– geringfügig Beschäftigte	6

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2023





Inhalt

Das Geschäftsjahr 2023	6
Vorwort zum Geschäftsbericht 2023	7
Bericht der Gesellschaft	8
Soziale Verantwortung	10
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	12
Energie- und Betriebskosten	14
Personal	15
Mieter-Service	16
WEG-Verwaltung	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Wirtschaftliche Lage	20
Geschäftsverlauf	22
Ausblick	24
Jahresabschluss und Bilanz	26
Bilanz zum 31.12.2023 – Aktiva	28
Bilanz zum 31.12.2023 – Passiva	29
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang 2023	31
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	40
Zukünftige Herausforderungen	42

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
2023



Vorwort zum Geschäftsbericht 2023

Liebe Leserinnen und Leser, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Geschäftspartner und Freunde der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft,

das Jahr 2023 markiert ein weiteres Kapitel in der fortlaufenden Geschichte der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft. Es war ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch ein Jahr, das durch das bemerkenswerte Engagement und die Entschlossenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geprägt war. Gemeinsam haben wir uns den vielfältigen Aufgaben gestellt und den Weg für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung unserer Wohnungsbestände geebnet.

Eine der größten Herausforderungen, vor der wir stehen, sind die gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten. In den vergangenen fünf Jahren sind diese Kosten um über 40 % gestiegen. Diese Entwicklung stellt nicht nur uns, sondern die gesamte Branche vor erhebliche finanzielle und logistische Hürden. Trotz dieser Schwierigkeiten haben wir weiterhin in die Qualität und Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes investiert, um unseren Mieterinnen und Mietern weiterhin ein hohes Maß an Wohnkomfort bieten zu können.

Ein zentrales Thema unserer Unternehmensstrategie ist die Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes. Angesichts

der globalen Klimakrise sehen wir uns in der Verantwortung, nachhaltige und umweltfreundliche Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Dies erfordert nicht nur erhebliche Investitionen, sondern auch innovative Ansätze und eine enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern und den Verbänden der Wohnungswirtschaft. Wir sind stolz darauf, bereits erste wichtige Schritte in diese Richtung unternommen zu haben, wissen jedoch, dass uns noch ein weiter Weg bevorsteht.

In diesem Zusammenhang möchten wir besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken. Ihr unermüdlicher Einsatz, ihre Flexibilität und ihr Innovationsgeist sind das Fundament unseres Erfolgs. Es ist ihre tägliche Arbeit, die uns in die Lage versetzt, die gesteckten Ziele zu erreichen und die hohen Ansprüche unserer Mieterinnen und Mieter zu erfüllen. Dank ihrer engagierten Arbeit konnten wir auch in einem herausfordernden Umfeld bestehen und kontinuierlich Fortschritte erzielen.

Abschließend möchten wir auch Ihnen, unseren Gremienvertretern, sowie den Geschäftspartnern und Freunden, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung danken. Sie sind Teil unserer Reise und tragen maßgeblich zu unserem gemeinsamen Erfolg bei.

Mit Blick auf das kommende Jahr sind wir zuversichtlich, dass wir auch weiterhin die

Herausforderungen meistern und die Chancen nutzen werden, die sich uns bieten. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Seipp
Geschäftsführer

wwg-wetzlar.de

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

D WZ WW 666E
WAHL GROUP



Neugierig?





2

BERICHT
DER
GESELLSCHAFT

Soziale Verantwortung

Die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen und Kooperationen mit sozialen Dienstleistern sind wichtige Aspekte, damit die WWG ihre Rolle als sozialer Wohnraumgeber erfüllen kann. Auf diese Weise wird sozial benachteiligten und wirtschaftlich schwachen Personengruppen die Teilhabe am Wohnen und Leben ermöglicht.

Traditionell verfolgt die WWG das Ziel, einen konstanten Anteil an Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen sicherzustellen. Trotz des turnusmäßigen Rückgangs öffentlich geförderter Wohnungen infolge des Ablaufs zeitlicher Bindungen verfolgt die WWG das Ziel, die Anzahl der gebundenen Wohnungen konstant zu halten. Mit diesem Engagement stellt sie den Bestand an bezahlbarem Wohnraum nachhaltig sicher und kompensiert auslaufende Bindungen.

Im Geschäftsjahr erzielte die WWG erneut einen Erfolg beim Erwerb von Belegungsrechten: Mit den neuen Fördermitteln kann sie im Jahr 2025 20 zusätzliche Wohnungen beziehungsweise 1.300 Quadratmeter Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau für zehn Jahre bereitstellen. Im September 2023 wurde ein Großteil der Fördermittel für 2023 abgerufen und als sozialer Wohnraum ausgewiesen. Zusätzlich blieben die Fördermittel für das geplante Neubauprojekt „Drei Stämme“ reserviert, um künftig auch den Bedarf an sozialem Wohnraum im Neubausektor zu sichern. Für die WWG hört die soziale Verantwortung



Anette Stoll und Mischa Spelkus übernahmen das Projekt DiWo von Lydia Urban und Doris Muy (v. l.)

nicht bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auf. Kooperationen mit Vereinen und Wohlfahrtsverbänden sind ein wichtiger Schlüssel, um Menschen in Ausnahmesituationen zu helfen.

Kooperationsprojekt DiWo

Seit 2014 besteht die unterstützende Beratung der Diakonie Lahn Dill für die Mieter der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, welche sich als wertvolle Hilfe etabliert hat. Von alltäglichen Herausforderungen bis zu komplexen psychosozialen Problemen: Diese Unterstützung steht allen Mietern offen und hilft in Ausnahmesituationen durch umfassende Begleitung. Das Angebot sichert häufig auch den Verbleib im vertrauten Wohnumfeld. Durch Prävention und gezielte Unterstützung werden die Mieter befähigt, ihre Lebenssituation zu stabilisieren. Nachdem 2023 die beiden langjährigen Projektleiterinnen seitens des Sozialpartners in den Ruhestand gingen, führen zwei neue Ansprechpersonen das Projekt fort, um die kontinuierliche, bewährte Betreuung sicherzustellen.

Fortführung des Urban-Farming-Projekts in Kooperation mit der Initiative Ackerpause



„Mit proaktivem Engagement stärkt die WWG den sozialen Wohnungsmarkt nachhaltig.“

Probewohnen für Wohnungslose

Das jüngste Kooperationsprojekt startete Ende 2023: Das „Probewohnen“ ist ein Gemeinschaftsangebot der Stadt Wetzlar, der Wohnungsgesellschaften und der Caritas, die seit langem in der Obdachlosenhilfe zusammenarbeiten. Ziel ist es, wohnungslose Menschen durch ein Jahr Probewohnen in ein dauerhaftes Mietverhältnis zu integrieren. Als kommunales und sozial orientiertes Wohnungsunternehmen stellt die WWG gemäß ihrem sozialen Auftrag passenden Wohnraum zur Verfügung. Die Stadt tritt als formaler Mieter im Probezeitraum von maximal einem Jahr auf und sichert die Mietzahlungen. Die Caritas begleitet die Probewohnenden, um deren Integration in die Hausgemeinschaft zu gewährleisten. Im Erfolgsfall erhält der Probewohnende einen unbefristeten Mietvertrag. Dieses Projekt soll den Betroffenen helfen, eine stabile Wohnsituation zu erreichen und langfristig auf dem regulären Wohnungsmarkt Fuß zu fassen.

Mietertreff und Sozialwerk

Der Mietertreff in der Uhlandstraße bietet in Zusammenarbeit mit dem Sozialwerk Haushalt und Familie Hessen e. V. (ehemals Hausfrauen-Bund) seit Jahren ein breites Spektrum an Aktivitäten und Beratungsangeboten. Er ist ein integraler Bestandteil des

sozialen Engagements der WWG, indem er Menschen unterstützt und soziale Kontakte fördert. Von sozialer Beratung, Hilfe bei Formularen und Anträgen, Spiele- und Bastelnachmittagen bis hin zu Sportprogrammen – der Mietertreff ist ein wichtiger Ort für die Nachbarschaft. Die beliebten Veranstaltungen stehen sowohl Mietern als auch Nichtmietern offen. Das Angebot wird in Zusammenarbeit mit dem Marktbegleiter Gewobau bereitgestellt.



Feuerwehrrübung in der Seniorenwohnanlage Hermannstein

Mehr Miteinander und Teilhabe im Quartier

Den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren fördert die WWG mit vielen weiteren eigenen sowie Kooperationsprojekten, die sie aktiv unterstützt oder im Mietermagazin und auf Social Media bewirbt. Unter anderem konnte das im Vorjahr begonnene Projekt mit der Ackerpause fortgeführt werden, bei dem die Nachbarschaft gemeinsam gärtert

und Lebensmittel anbaut. Seit vielen Jahren unterstützt die WWG ein ähnliches Projekt in Zusammenarbeit mit der WALI (Wetzlarer Arbeitsloseninitiative). Zudem unterstützt und bewirbt die WWG medial über die eigenen Social-Media-Kanäle regelmäßig regionale Vereine und Initiativen. Beispiele aus 2023 sind der KulturTicket Lahn-Dill e. V., der Eintrittskarten für Kultur- und Sportevents an Menschen mit geringem Einkommen verschenkt, oder das wandernde Café, das an verschiedenen Standorten in Niedergirmes zu Kaffee, Kuchen und netten Gesprächen einlädt.

Als Vertreter der Wohnungswirtschaft engagiert sich die WWG aktiv in dem Bund-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehemals „Soziale Stadt“) in den Quartieren und unterstützt die Umsetzung der Projekte, wodurch die regionale Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren nachhaltig verbessert wird.

Während der Übung waren die Bewohner und Einsatzkräfte gut versorgt



Bau- und Modernisierungstätigkeiten

Die WWG sieht sich in der Erfüllung ihres sozialen Auftrags – guten, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen – in der Umsetzung der technischen Projekte mit erheblichen Hindernissen konfrontiert. Insbesondere die Preissteigerungen bei Bauprodukten und Handwerkerleistungen stellen eine große Herausforderung dar.



Südseite Drei Stämme 41 während der energetischen Modernisierung

Angesichts unbeständiger Rahmenbedingungen ist eine detaillierte mittelfristige Planung nur schwer möglich. Die Abteilung Technik reagierte im Geschäftsjahr aber wie gewohnt flexibel auf die aktuelle Lage, passte Planungen an und priorisierte Projekte, um die Modernisierungs- und Klimaziele zu erreichen.

Neubauvorhaben aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen und Unsicherheiten herausfordernd. Die Preissteigerungen bei Bauprodukten erschweren die Realisierung preisgünstiger und klimaneutraler Wohnungen. Verbesserungen bei Förder- und Finanzierungsprogrammen sind dringend nötig.

Aber: Ohne verlässliche Förderstrukturen und bezahlbare Materialien können Modernisierungen und Neubau von preisgünstigem Wohnraum nicht zeitnah umgesetzt werden. Die ambitionierten politischen Zielvorgaben im Bereich Klimaschutz können nur im gemeinschaftlichen Verbund und unter klaren Rahmenbedingungen erreicht werden.

Im Jahr 2023 konnte beispielsweise die Modernisierung des Projekts Drei Stämme 41 dank Fördermitteln für energieeffizientes Bauen starten. Allerdings bleiben die Planungen für die zwei

Klimaschutzmaßnahmen im Fokus

Ein besonderer Schwerpunkt der Technik lag im Geschäftsjahr weiterhin auf der Heizungsüberprüfung und -optimierung durch fachkundige Personen, um die Effizienz zu steigern und Kosten für die Mieter zu senken. Im Bereich Klimaschutz hat die WWG auch intern mehrere Maßnahmen initiiert, um ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. In der Werkstatt wurde eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert, um vorrangig nachhaltige, erneuerbare Energien zu nutzen. Sechs neue vollelektrische Kleintransporter wurden für den Reparaturservice in Dienst gestellt, zusätzlich zu zwei neuen E-Fahrzeugen für die Verwaltung. Der Fuhrpark umfasst nun insgesamt 14 vollelektrische Fahrzeuge und vier Hybrid-Pkws. Bei (elektrischen) Kleingeräten konnte der Umstieg auf Akku-Geräte fast vollständig umgesetzt werden. Derzeit wird der Einsatz von mobilen, elektrischen Powerstationen getestet, um die Nutzung des solaren Stromertrags im Außenbereich zu optimieren.

„Herausfordernde Rahmenbedingungen erfordern Flexibilität und starke Partnerschaften.“



Erfolgreicher Badumbau: Von der Wanne ...

...zur modernen, barrierearmen Dusche



Barrierearme Bäder für mehr Lebensqualität

Um älteren Mietern den Alltag zu erleichtern, hat die WWG einen neuen Partner für barrierearme Badumbauten gewonnen. Dieses Unternehmen aus Bayern hat sich darauf spezialisiert, Bäder ohne aufwändige Abbrucharbeiten innerhalb kürzester Zeit umzubauen. Das Kernprodukt ist der seniorengerechte Badumbau innerhalb eines Arbeitstages, von der Badewanne zur Dusche oder von der Duschwanne zur ebenerdigen Dusche. Mit 31 Beschäftigten und acht Montageteams setzt der neue Partner auf hochwertige Materialien von namhaften europäischen Herstellern und garantiert eine zügige Umsetzung innerhalb von vier Wochen nach Auftragserteilung. Diese Kooperation soll dazu beitragen, vielen älteren und körperlich eingeschränkten Mietern den Verbleib in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen und ihre Lebensqualität zu verbessern.

Zudem konnten im Jahr 2023 folgende Maßnahmen durchgeführt werden (Auswahl):

- An der Landhege 6: Flachdachmodernisierung mit Umlegung der Entwässerung
- Berliner Ring 96–98: Erstellung von Feuerwehruzufahrten
- ABlar: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Im Winkel 1–3: Sanierung der bestehenden Fassadendämmung
- Hans-Sachs-Straße 15–21: Dachneueindeckung und -dämmung
- Uhlandstraße 6–12: Neugestaltung der Parkplätze und eines Zugangsweges
- Untergasse 51–53: Erneuerung aller Grundleitungen (Schmutz- und Regenwasser)
- Drei Stämme 41: Durchführung der energetischen Gesamtmodernisierung
- Waldgirmeser Straße 26: Außenfundamente für den Einbau einer Wärmepumpe
- Lampertsgraben 8–18: Neuanlage eines Kleinkinderspielplatzes

Solaranlage auf dem Werkstattdach in der Hermannstraße 57...



... und der dazugehörige Batteriespeicher



„WWG sichert stabile Kosten trotz Energiepreissteigerungen“

Energie- und Betriebskosten

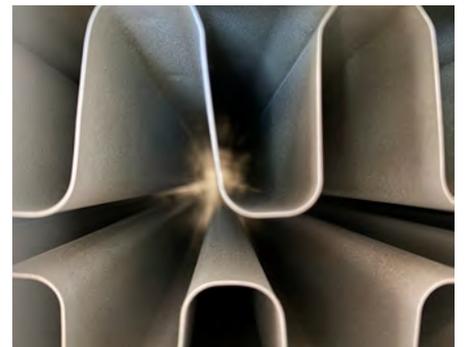
Im Geschäftsjahr stand die WWG vor der Herausforderung, die Stabilität der Betriebskosten für ihre Wohnanlagen trotz gestiegener Marktpreise für Gas und Strom zu gewährleisten. Ein bestehender Rahmenvertrag, der bis zum 31. Dezember 2023 gültig war, ermöglichte es den Mietern, von einer Kontinuität und Planbarkeit in Bezug auf ihre Wohnkosten zu profitieren.

Mit Blick auf das kommende Geschäftsjahr 2024 ist jedoch eine Veränderung absehbar. Daher verhandelte die WWG 2023 frühzeitig mit verschiedenen Energieanbietern, wodurch ein neuer Rahmenvertrag für die Jahre 2024 und 2025 mit dem langjährigen Partner enwag aus Wetzlar zustande kam. Ein wichtiger Schritt, um trotz des allgemeinen Anstiegs der Energiepreise eine moderate Steigerung der Betriebskosten zu erreichen.

Um mögliche finanzielle Auswirkungen auf die Mieter zu minimieren, wurden auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung 2022 die Vorauszahlungen ab August 2023 angepasst. Diese weitsichtige und proaktive

Maßnahme zielte darauf ab, den Mietern eine gewisse finanzielle Vorhersehbarkeit zu bieten und etwaige unerwartete, hohe Nachzahlungen in den kommenden Jahren zu vermeiden.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Separierung der Kosten für Kaltwasser in der Betriebskostenabrechnung. Aufgrund einer Systemumstellung wurde 2023 eine separate Vorauszahlung für Kaltwasser eingeführt, um eine transparente Darstellung der Kosten für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser zu gewährleisten. Dies dient nicht nur der internen Effizienz, sondern auch der Transparenz gegenüber den Mietern.



Ein Blick in einen Heizkörper

Es wurde den Mietern weiterhin empfohlen, ihr bereits praktiziertes sparsames Heizverhalten beizubehalten. Dies trägt einerseits zur persönlichen Kostenersparnis bei und unterstützt andererseits auch den Klimaschutz der WWG, indem der Energieverbrauch reduziert wird.

Insgesamt ist die WWG zuversichtlich, dass die getroffenen Maßnahmen eine stabile Kostenstruktur für ihre Mieter gewährleisten und die kommenden Herausforderungen erfolgreich bewältigt werden können. Die Gesellschaft bleibt bestrebt, eine ausgewogene Balance zwischen bezahlbaren Wohnkosten und einem wertigen Wohnangebot aufrechtzuerhalten.

Im Schwalbengraben 51–55 kommt der Strom vom eigenen Dach



Personal

„Engagement und Nachwuchsförderung sichern die Zukunft der WWG.“

Neben zuverlässigen und engagierten Mitarbeitern setzt die WWG auf die Ausbildung von Nachwuchskräften für die Branche. Durch diese Kombination aus erfahrenen Fachkräften und jungen Talenten mit neuen Impulsen sichert die WWG hohe Wohnstandards für ihre Mieter. Dies fördert eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gesellschaft.



Günter Schwarz (l.) und Harald Seipp mit den beiden Auszubildenden Lisa Marie Neeb (2. v. l.) und Leticia Ritter

Außerordentliches Engagement zeigt beispielsweise der WWG-Prokurist und Leiter des Rechnungswesens Günter Schwarz, der sich seit mehr als zehn Jahren ehrenamtlich im Prüfungsausschuss für Immobilienfachwirte bei der IHK Frankfurt am Main einsetzt. Die Ehrung durch die IHK in Frankfurt fand pandemiebedingt verspätet im September 2023 statt. Die WWG unterstützt dieses Engagement und stellt Günter Schwarz für die Ausübung dieses Ehrenamtes regelmäßig frei.

Die berufliche Weiterbildung und Nachwuchsförderung bleibt weiterhin eine wichtige Säule der Personalpolitik bei der WWG. 2023 konnte die Gesellschaft wieder zwei Auszubildende gewinnen. Eine der Bewerberinnen befand sich bereits in Ausbildung, musste ihren Betrieb aufgrund

einer Insolvenz verlassen und fand bei der WWG eine neue Perspektive. Dank einer Qualifizierungsoffensive des Landes Hessen werden die Kosten für ihre Ausbildung in den ersten sechs Monaten bezuschusst.

Beispielhaft für die zukunftsorientierte und nachhaltige Nachwuchsarbeit der WWG ist der Werdegang des langjährigen Mitarbeiters Torsten Becker, dem die WWG – als Zeichen ihres Vertrauens und der Anerkennung – 2023 Prokura erteilte. Von

Seit Kurzem auch Prokurist: Torsten Becker



1998 bis 2000 absolvierte er eine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der WWG. Nach dem Studium und verschiedenen beruflichen Stationen kehrte er 2010 zur WWG zurück. Seit 2015 leitet er den Mieter-Service und ist verantwortlich für die Eigen- und Fremdverwaltung. Zudem engagiert er sich in Gremien bei der Stadt Wetzlar und im Verband der Wohnungswirtschaft.

Die WWG ist stolz auf die Leistungen und das Engagement ihrer Mitarbeiter und blickt zuversichtlich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Folgende Mitarbeiter feierten 2023 ein Jubiläum

- Dagmar Schulze, Assistenz der Geschäftsleitung: 25-jähriges Jubiläum
- Claudia Klaus, Mietbuchhaltung: 25-jähriges Jubiläum
- Heiko Martiné, Leitung Liegenschafts-service: 20-jähriges Jubiläum
- Hüseyin Beyazdogan, Malerservice: 10-jähriges Jubiläum

„Digital, nah und immer
ansprechbar“

Mieter-Service

Die WWG setzt auf umfassenden, nahbaren Mieter-Service, um den Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht zu werden. Mit vielfältigen Angeboten und einem starken Fokus auf soziale Unterstützung wird damit das Gemeinschaftsgefühl gefördert. Dieses Engagement trägt dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität der Mieter nachhaltig zu verbessern.

Der Mieter-Service hat im Jahr 2023 große Schritte unternommen, um die Zufriedenheit der Mieter weiterhin zu steigern und nah am Mieter zu sein. Dabei spielt die Förderung der Mieterkommunikation eine zentrale Rolle, sei es durch Online-Schadensmeldungen oder durch die Service-Hotline. Die WWG ist weiterhin auf vielen Kanälen, einschließlich Social Media, präsent und verzeichnet dort steigende Follower-Zahlen.

Anlaufstellen vor Ort

Besonderen Wert legt die WWG auf den persönlichen Kontakt und die Unterstützung vor Ort. Der Mietertreff in der Umlandstraße in der Wohnstadt bietet eine breite Palette an Aktivitäten und Beratungsdiensten, die sowohl Mietern als auch der gesamten Nachbarschaft zugutekommen.

Gemeinsames Frühstück im Mietertreff Umlandstraße



Das regelmäßige Sportangebot in den Senioren-Wohnanlagen ist sehr beliebt

Die Mietersprechstunden am Mittwoch im Mietertreff und donnerstags im Mieterbüro Im Winkel im Westend sind ebenfalls beliebt und gut besucht. So werden Anliegen direkt vor Ort gelöst – ob bei technischen Problemen, der Wohnungssuche oder Fragen zu den Betriebskosten und Vertragsangelegenheiten. Davon profitieren vor allem Menschen, die nicht so mobil sind.

Digitale Präsenz wird verstärkt

Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch, was sowohl die Besucherzahlen in unseren Sprechstunden, sowie auch die Besucherzahlen der WWG-Website belegen. Um Interessenten umfassende Einblicke in die

Wohngebiete zu ermöglichen, wurden dort Drohnenvideos integriert. Die Website wird auch von Mietern aktiv genutzt, insbesondere zur Schadensmeldung. Es wurde und wird stetig daran gearbeitet, die sogenannte User Experience (das Nutzererlebnis) weiter zu erhöhen, sodass relevante Inhalte mit nur wenigen Klicks gefunden werden. Auch für Menschen mit geringen Deutschkenntnissen sind Lösungen in Arbeit.

Die strategische Vernetzung und crossmediale Kommunikation sollen langfristig die Mieterbindung stärken und die Zufriedenheit der Mieter und Wohnungsuchenden verbessern. Das hat beim Mieter-Service oberste Priorität.

„Effiziente Verwaltung
und vorausschauende Planung
sind der Schlüssel.“

WEG-Verwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stellt angesichts der aktuellen wirtschaftlichen und regulatorischen Herausforderungen eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Preissteigerungen bei Bauprodukten und Handwerkerleistungen, gesetzliche Anforderungen und die Notwendigkeit zur Energieeffizienz prägen den Alltag von WEG-Verwaltern wie der WWG.



Verwaltungsobjekt im Dahlienweg 2, Lahnau

Die steigenden Energiekosten und die Zukunftsplanung dominieren besonders im Bereich des Wohnungseigentums. Diese Herausforderungen erfordern flexible und vorausschauende Planungen. Die WWG hat sich diesen Herausforderungen gestellt und ist bestrebt, durch professionelle Verwaltung und strategisches Handeln die Zufriedenheit der Eigentümer zu gewährleisten. Die Umsetzung der 2023 gefassten Beschlüsse in den Versammlungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten ist erfolgt. In mehreren Häusern wurden Energieberater hinzugezogen, um Sanierungsfahrpläne zu erstellen, die eine Grundlage für zukunftsorientierte und nachhaltige Entscheidungen bieten.

Erweiterung des Verwaltungsportfolios

Im Jahr 2023 konnte die WWG ihre Verwaltungsobjekte erfolgreich erweitern. Zum Mai wurde eine weitere Mietverwaltung mit zehn Wohneinheiten und zwölf Stellplätzen akquiriert. Ab 2024 kommt eine neue Liegenschaft in Hüttenberg mit sechs Eigentumswohnungen hinzu. Die Akquise neuer Verwaltungsobjekte und die Erweiterung des Portfolios sind weitere Belege für das Wachstum und die Anpassungsfähigkeit der WWG. Die neuen Verwaltungsaufgaben werden mit dem gleichen Engagement und der gleichen Sorgfalt angegangen, die die bisherigen Leistungen geprägt haben.



Verwaltungsobjekt im Fliederweg 9, Lahnau

Ein wesentlicher Faktor für den Erfolg in der WEG-Verwaltung sind gut ausgebildete Fachkräfte. Durch intensive Kontakte in der Branche und das eigene Engagement in der Ausbildung von Immobilienkaufleuten profitiert die WWG immer wieder: So konnte die Gesellschaft Anfang 2023 schnell eine Elternzeitvertretung im Bereich der WEG-Verwaltung finden, wodurch Aufgaben effizient umverteilt wurden, ohne dass dies zu Nachteilen für die Kunden führte.

Insgesamt zeigt die WWG, dass sie den aktuellen Herausforderungen der WEG-Verwaltung gewachsen ist und durch strategisches Handeln sowie gezielte Investitionen in Fachkräfte und Infrastruktur weiterhin erfolgreich agieren kann.

3

BERICHT DES
AUFSICHTSRATES
2023



Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2023 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben mit Sorgfalt und Pflichtbewusstsein wahrgenommen. Wir haben in unseren Sitzungen intensiv die Entwicklung des Unternehmens verfolgt, die strategische Ausrichtung diskutiert und wichtige Entscheidungen getroffen. Die Geschäftsleitung hat uns darüber hinaus regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Aspekte der Geschäftsentwicklung, der Unternehmensstrategie sowie über wichtige Geschäftsvorgänge informiert.

Das vergangene Jahr war geprägt von einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld, das durch makroökonomische Unsicherheiten und geopolitische Spannungen gekennzeichnet war. Trotz dieser widrigen Bedingungen konnte das Unternehmen seine Marktposition festigen und das operative Geschäft stabilisieren.

Die finanzielle Situation des Unternehmens bleibt stabil mit einer soliden Eigenkapitalquote und einer guten Liquiditätsslage.

Der Aufsichtsrat hat die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie der internen Richtlinien regelmäßig überprüft und dabei keine Verstöße festgestellt. Darüber hinaus haben wir den Jahresabschluss geprüft und gebilligt. Die Abschlussprüfer vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Frankfurt am Main, die vom Aufsichtsrat

gewählt wurden, haben uns in ihrer Prüfung bestätigt, dass der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt.

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen herausfordernd bleiben. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass unser Unternehmen auf einem guten Weg ist, um auch zukünftig erfolgreich zu sein. Die strategischen Weichenstellungen der letzten Jahre, die Stärkung unserer Innovationskraft und die Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum werden uns dabei helfen, auch in einem schwierigen Umfeld wettbewerbsfähig zu bleiben.

Abschließend möchte ich mich im Namen des gesamten Aufsichtsrats bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre hervorragende Arbeit bedanken.

Wetzlar, 28. Juni 2024

Manfred Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates





4 WIRTSCHAFT- LICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Ertragslage

Unser Jahresüberschuss stammt, wie in den Vorjahren und branchenüblich, hauptsächlich aus der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 176 TEUR auf 1.332 TEUR verringert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um 146 TEUR auf 20.746 TEUR. Dies lag zum einen an den moderat durchgeführten Mieterhöhungen und Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie nach Modernisierungsarbeiten. Zum anderen trugen die Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen 2022 dazu bei. Diese sanken, trotz des allgemeinen Preissteigerungstrends, dank staatlicher Hilfen und eines bis Ende 2023 fixierten Energiekosten-Rahmenvertrags um 191 TEUR.

Im Jahr 2023 stiegen die Betriebskosten um 205 TEUR oder 3,92 %. Damit liegen

wir erneut unter der Inflationsrate von 5,90 %, die das Statistische Bundesamt für 2023 angibt. Die absolute Kostensteigerung resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall staatlicher Unterstützungen, die 2022 noch galten.

Erstmals sind in den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ auch Kosten für den Vermieteranteil an der CO₂-Abgabe enthalten. Da diese bei Erstellung der Bilanz noch nicht genau bezifferbar waren, wurden sie prognostiziert und führten zu einer Rückstellung von 58 TEUR, die das Ergebnis entsprechend mindert.

Die Instandhaltungskosten stiegen um 173 TEUR auf 4.832 TEUR. Das entspricht durchschnittlich etwa 23,79 EUR pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 22,96 EUR pro Quadratmeter bzw. 4.659 TEUR). Zusätzlich investierten wir etwa 5,37 Mio. EUR (Vorjahr: 4,83 Mio. EUR) in aktivierungspflichtige Maßnahmen.

Die Personalkosten stiegen um 112 TEUR oder 3,62 % auf 3.196 TEUR. Dies ist hauptsächlich auf tarifliche Lohn- und Gehaltssteigerungen zurückzuführen, bei nahezu gleicher Personalanzahl.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich erwartungsgemäß aufgrund gestiegener Zinskosten. Sie lagen 2023 bei 974 TEUR und somit 42 TEUR höher als im Vorjahr.

2.703 TEUR

Bilanzsteigerung 2023

20.867 TEUR

Umsatzerlöse 2023

131.727 TEUR

Bilanzsumme 2023

Vermögens- und Finanzlage

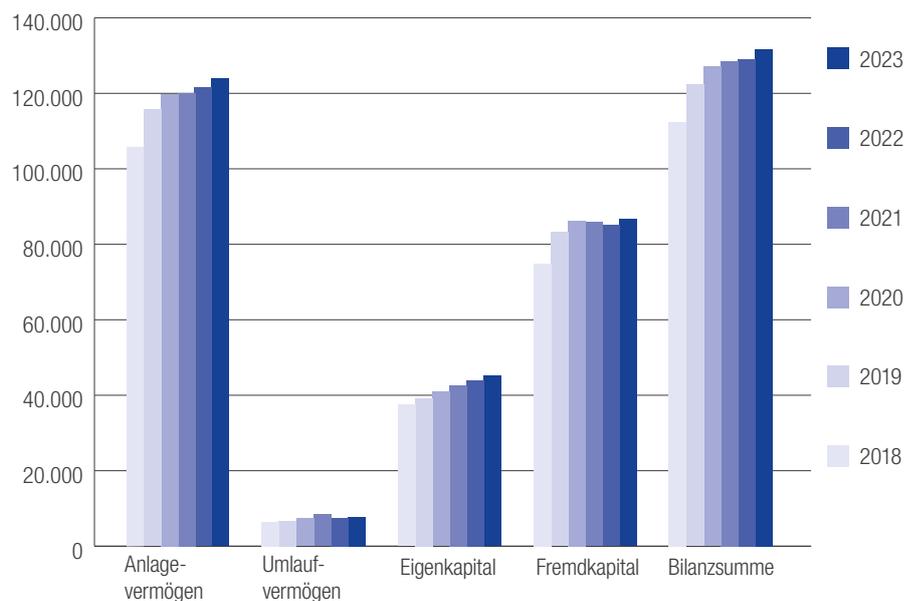
Das Anlagevermögen beträgt nahezu unverändert 94,07 % (Vorjahr: 94,18 %) der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel sowie Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital stieg um 1.153 TEUR auf 45.098 TEUR (Vorjahr: 43.945 TEUR) zum 31.12.2023. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 2.703 TEUR auf 131.727 TEUR und erreichte damit erneut einen Höchststand in der Firmengeschichte. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,24 %, leicht gestiegen von 34,06 % im Vorjahr.

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

Unsere interne Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für den planmäßigen Kapitaldienst und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern auch Investitionen ermöglichte. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 7.517 TEUR, der Mittelabfluss aus Investitionen 7.432 TEUR.

Dank des regelmäßigen Liquiditätszuflusses aus den Mieten und der sorgfältigen Vergabe von Instandhaltungsaufträgen bleibt die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens auch zukünftig gesichert.

Geschäftsentwicklung – Vermögens und Finanzlage – in TEUR



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anlagevermögen	105.847	115.688	119.784	120.049	121.515	123.918
Umlaufvermögen	6.487	6.646	7.326	8.446	7.509	7.809
Eigenkapital	37.511	39.159	40.837	42.616	43.945	45.098
Fremdkapital	74.823	83.175	86.273	85.879	85.079	86.629
Bilanzsumme	112.334	122.334	127.110	128.495	129.024	131.727

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in TEUR

Ausblick

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft bleiben anspruchsvoll und haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verbessert. Hohe Material- und Energiepreise, verschärfte Klimaschutzvorgaben und stark gestiegene Zinsen stellen Herausforderungen sowohl für den Neubau als auch für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand dar. Zusätzlich erschwert der zunehmende Mangel an Fachkräften und teilweise auch an Materialien die Situation.

Die aktuellen Auflagen für energetische Sanierungsarbeiten könnten erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens haben. Positiv ist, dass seitens der Regierung über mögliche Lockerungen diskutiert wird. Der Zeitpunkt und die Umsetzung dieser Maßnahmen sind jedoch noch unklar.

Es gibt Anzeichen dafür, dass der Höhepunkt des Zinsniveaus überschritten ist, und erste Senkungstendenzen sind erkennbar. Dennoch bleibt das Zinsänderungsrisiko bestehen, und wir steuern

diesem durch eine gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen entgegen. Besondere Aufmerksamkeit widmen wir der Entwicklung von Fördermaßnahmen der öffentlichen Hand, da hohe Zinsen die Rentabilität neuer Bauprojekte beeinträchtigen. Diese Förderungen sind entscheidend, um sogenanntes „bezahlbares Wohnen“ weiterhin realisieren zu können.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und der seit Herbst 2023 verschärfte Nah-Ost-Konflikt belasten weiterhin die Wirtschaft und beeinflussen auch unser Handeln.

Ein Einbruch der Nachfrage für die WWG ist nicht zu erwarten. Schutzsuchende aus verschiedenen Regionen der Welt kommen weiterhin nach Deutschland, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt. Besonders die Nachfrage nach Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten wird tendenziell steigen, so dass ein nachfragebedingter Leerstand nicht zu befürchten ist.

Seit 2024 ist in Wetzlar ein qualifizierter Mietspiegel vorgeschrieben, der am 01.06.2024 in Kraft getreten ist. Basierend auf diesen Zahlen werden wir unsere Mietpreise wie in den vergangenen Jahren mit Bedacht anpassen, um unser Ziel, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zu versorgen, weiterhin zu erreichen.

Unsere Planzahlen sind solide, und es gibt keinen Anlass zur Sorge, dass sich diese wesentlich verändern. Dennoch beobachtet die Geschäftsleitung kontinuierlich die bestehenden Risiken, um bei Bedarf angemessene Maßnahmen ergreifen zu können.



Zu einem lebenswerten Wohnumfeld tragen auch die gut gepflegten Grünflächen bei

Gesellschafter

5,10 %

Nassauische Heimstätte

88,21 %

Stadt Wetzlar

6,69 %

Eigene Anteile

Aufsichtsrat

Manfred Wagner

Oberbürgermeister Wetzlar
Aufsichtsratsvorsitzender

Jürgen Bluhm

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

Dr. Andreas Viertelhausen

Bürgermeister Wetzlar
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Heyer
Stadtrat Wetzlar

Sigrid Kornmann
Stadträtin Wetzlar



Jörg Kratkey
Hauptamtlicher Stadtrat
Wetzlar

Norbert Kortlüke
Hauptamtlicher Stadtrat
Wetzlar

Geschäftsführung

Harald Seipp

Geschäftsführer

5

JAHRES-
ABSCHLUSS
UND BILANZ

Stand 31.12.2023

Aktiva

	2023 (EUR)	2022 (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.338,00	21.909,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	105.243.197,38	103.732.472,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.432.971,45	13.297.488,96
Grundstücke ohne Bauten	2.670.698,47	2.670.698,47
Bauten auf fremden Grundstücken	8.811,00	10.366,00
Technische Anlagen und Maschinen	71.618,00	48.322,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	988.691,64	986.706,16
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.394.355,39	690.059,08
	123.810.343,33	121.436.113,04
Finanzanlagen		
Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
Andere Finanzanlagen	770,00	770,00
	56.878,00	56.878,00
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
Unfertige Leistungen	6.305.083,23	6.074.489,28
Andere Vorräte	402.302,36	388.916,85
	6.752.590,38	6.508.610,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	94.093,63	71.015,20
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.822,92	345,08
Sonstige Vermögensgegenstände	395.761,11	544.702,90
	491.677,66	616.063,18
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	540.407,52	362.093,74
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.683,54	22.669,37
BILANZSUMME	131.726.918,43	129.024.337,25

Stand 31.12.2023

Passiva

	2023 (EUR)	2022 (EUR)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital		
Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	4.479.000,00	4.479.000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.555.433,44	12.555.433,44
Andere Gewinnrücklagen	24.331.402,97	23.002.499,42
	39.286.836,41	37.957.932,86
Jahresüberschuss	1.331.844,56	1.508.063,55
Eigenkapital insgesamt	45.097.680,97	43.944.996,41
Rückstellungen		
Rückstellung für Pensionen	48.759,00	52.430,00
Steuerrückstellung	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	551.777,59	464.870,94
	600.536,59	517.300,94
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.103.093,53	63.126.613,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.819.240,08	1.819.848,51
Erhaltene Anzahlungen	7.097.517,90	6.497.595,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.933.964,46	2.818.842,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.820,33	1.067.275,40
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.361.826,87	7.464.235,61
Sonstige Verbindlichkeiten	60.654,82	60.325,83
davon aus Steuern: 49.094,80 EUR (im Vorjahr: 50.778,71 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.561,02 EUR (im Vorjahr: 9.547,12 EUR)		
	84.178.117,99	82.854.736,71
Rechnungsabgrenzungsposten		
Vorausgezählte Mieten	1.850.582,88	1.707.303,19
BILANZSUMME	131.726.918,43	129.024.337,25

Gewinn- und Verlustrechnung

	2023 (EUR)	2022 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.746.189,24	20.600.123,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	117.334,54	111.804,09
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.772,96	3.651,84
	20.867.296,74	20.715.579,43
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	230.593,95	-166.945,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	630.337,94	671.397,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	187.974,39	158.278,18
	21.916.203,02	21.378.309,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.322.478,14	9.889.960,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.260,29	242,83
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.839,94	2.629,88
ROHERGEBNIS	11.588.624,65	11.485.476,12
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.522.259,69	2.410.650,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 174.961,28 EUR (im Vorjahr: 174.516,69 EUR)	673.881,63	673.766,03
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.028.451,48	4.913.827,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.060.035,09	1.039.515,71
9. Erträge aus Beteiligungen	2.263,82	2.265,87
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.506,11	80,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	973.961,98	931.474,47
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	1.337.804,71	1.518.589,15
14. Sonstige Steuern	5.960,15	10.525,60
JAHRESÜBERSCHUSS	1.331.844,56	1.508.063,55

Anhang 2023

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 2023 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 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, Lahnau-Waldgirmes) wurden in 2014 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdaueruntermethode angewendet wird. Selbiges gilt in 2019 für das Haus Steubenstr. 17 und in 2020 für das Haus Weißadlergasse 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 i. d. R. 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 Arbeits-

stunden 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

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Anlagevermögen

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

IN EUR	01.01.23	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN
Immaterielle Vermögensstände	155.594,55	41.578,60	18.239,14	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	207.487.242,07	5.731.145,93	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	18.727.918,02	653.041,70	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.670.698,47	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	20.214,15	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	50.878,95	29.881,50	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.390.920,26	271.175,73	164.156,42	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	690.059,08	704.296,31	0,00	0,00
	226.727.467,28	7.389.541,17	164.156,42	0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	56.108,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	770,00	0,00	0,00	0,00
	56.878,00	0,00	0,00	0,00
GESAMTSUMMEN	226.939.939,83	7.431.119,77	182.395,56	0,00

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

Heubeck gebildet. Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 1,82 % (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 31.12.2023 je nach Restlaufzeit 0,99 % (1 Jahr) bis 1,51 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (771.863,61 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.

31.12.23	01.01.23	ABSCHREIBUNGEN		31.12.23	BUCHWERTE	
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE		31.12.23	31.12.22
151.803,95	123.563,55	13.146,60	18.236,14	101.465,95	50.338,00	21.909,00
213.218.388,00	103.754.769,70	4.220.420,92	0,00	107.975.190,62	105.243.197,38	103.732.472,37
19.380.959,72	5.430.429,06	517.559,21	0,00	5.947.988,27	13.432.971,45	13.297.488,96
2.670.698,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.670.698,47	2.670.698,47
20.214,15	9.848,15	1.555,00	0,00	11.403,15	8.811,00	10.366,00
80.760,45	2.556,95	6.585,50	0,00	9.142,45	71.618,00	48.322,00
3.497.939,57	2.404.214,10	269.184,25	164.150,42	2.509.247,93	988.691,64	986.706,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.394.355,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.394.355,39	690.059,08
240.263.315,75	106.767.903,07	5.015.304,88	164.150,42	116.452.972,42	123.810.343,33	121.436.113,04
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
240.471.997,70	106.891.466,62	5.028.451,48	182.386,56	116.554.438,37	123.917.559,33	121.514.900,04

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein unbebautes Grundstück wird als Vorrat für eine eventu-

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

anderen Vorräten befinden sich Materialbestände der eigenen Werkstatt und Heizöl.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER EINEM JAHR
Forderungen aus Vermietung	94.093,63 (71.015,20)	0,00 (0,00)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.822,92 (345,08)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	395.761,11 (544.702,90)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 284.316,49 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 01.01.2023	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2023
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	0,00	2.400.000,00
Rücklage für Bauerneuerung	12.555.433,44	0,00	12.555.433,44
Andere Gewinn-Rücklagen	23.002.499,42	1.328.903,55	(GV) 24.331.402,97
	37.957.932,86	1.328.903,55	39.286.836,41

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.328.903,55 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14.07.2023.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. 48.759,00 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 i. H. v.

10.504,08 EUR, Personalaufwand i. H. v. 5.993,08 EUR und ein Zinsaufwand i. H. v. 840,00 EUR.

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

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 31.12.2023 141,00 EUR.

Sonstige Rückstellungen

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

IN EUR	31.12.2022	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2023
Nicht genommener Urlaub	85.787,91	85.787,91	0,00	90.560,36	90.560,36
Überstunden	13.757,41	13.757,41	0,00	10.300,63	10.300,63
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	29.565,62	2.760,00	0,00	1.315,85	28.121,47
Prüfungsgebühren	26.775,00	26.775,00	0,00	27.310,50	27.310,50
Interne Jahresabschlusskosten	16.785,00	16.785,00	0,00	17.460,00	17.460,00
Archivierungskosten	123.200,00	12.320,00	0,00	12.320,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	23.000,00	11.500,00	0,00	11.500,00	23.000,00
Prozesskosten	16.000,00	0,00	0,00	4.700,00	20.700,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	130.000,00	130.000,00	0,00	153.500,00	153.500,00
CO ₂ -Kosten; Vermieteranteil	0,00	0,00	0,00	57.624,63	57.624,63
	464.870,94	299.685,32	0,00	386.591,97	551.777,59

Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 7.361.826,87 EUR (Vorjahr: 7.464.235,61 EUR) beinhalten in Höhe von 37.500,00 EUR (Vorjahr: 50.000,00 EUR) eine Verrechnung mit einer an den Gesellschafter gewährten Ausleihung.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das Folgejahr vorausgezahlte Mieten und Zahlungen der WiBank/Land Hessen für den Ankauf von Belegungsrechten in den Jahren 2015 bis 2023 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
gegenüber Kreditinstituten	64.103.093,53 (63.126.613,34)	3.028.635,13 (2.997.647,62)	10.240.827,92 (10.409.881,89)	50.833.630,48 (49.719.083,83)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.819.240,08 (1.819.848,51)	608,43 (608,43)	2.433,72 (2.433,72)	1.816.197,93 (1.816.806,36)
aus erhaltenen Anzahlungen	7.097.517,90 (6.497.595,14)	7.097.517,90 (6.497.595,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.933.964,46 (2.818.842,88)	104.514,75 (35.510,42)	0,00 (0,00)	2.829.449,71 (2.783.332,46)
aus Lieferungen und Leistungen	801.820,33 (1.067.275,40)	777.580,09 (1.043.035,16)	24.240,24 (24.240,24)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern*	7.361.826,83 (7.464.235,61)	112.233,19 (112.951,36)	456.951,88 (456.875,70)	6.792.641,76 (6.894.408,55)
sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 49.093,80 EUR (im Vorjahr: 50.778,71 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.561,02 EUR (im Vorjahr: 9.547,12 EUR)	60.654,82 (60.325,83)	60.654,82 (60.325,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	84.178.117,95 (82.854.736,71)	11.181.744,31 (10.747.673,96)	10.724.453,76 (10.893.431,55)	62.271.919,88 (61.213.631,20)

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

ABGESICHERT SIND:	EUR	EUR (IM VORJAHR)
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	63.124.125,22	63.123.859,53
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.829.449,71	2.783.332,46
mit Grundpfandrecht: Aufgelaufene Zinsen gegenüber Kreditinstituten	2.488,12	2.753,81
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	19.240,08	19.848,51
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	65.975.303,13	65.929.794,31

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 fielen im Berichtsjahr keine wesentlichen periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge/ Aufwendungen an.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss von 1.331.844,56 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 1.152.684,56 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von 2.829.449,71 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.850.000,00 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 bran-chenbezogen jedoch nicht als unüblich.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte ge-mäß § 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. 760 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtun-gen von insgesamt ca. 165 TEUR.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive

Umsatzsteuer auf 27.310,50 EUR gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2023 sind durchschnittlich 54 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmer-zahl wie folgt.

	2023	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	24	25
gewerbliche Arbeitnehmer	24	25
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	6	5
	59	60

* davon 14 Teilzeitkräfte in 2023

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatz-versorgungskasse 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 Tarifver-trag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01. März 2002 – Altersvorsorge-TV-Kommu-nal –, in der Fassung des Änderungstarifver-trages 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 Arbeit-nehmer 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 Tarifbe-reich des öffentlichen Dienstes allein vom Arbeitgeber zu tragen ist. Das Sanierungsgeld beläuft sich 2023 unverändert auf 2,3 %.

Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer

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

Aufsichtsrat

Manfred Wagner
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Dr. Andreas Viertelhausen
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

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

Thomas Heyer
Ehrenamtlicher Stadtrat

Sigrid Kornmann
Ehrenamtliche Stadträtin

Norbert Kortlüke
Hauptamtlicher Stadtrat

Jörg Kratkey
Hauptamtlicher Stadtrat

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
	4.800.000,00	100,00

Wetzlar, 28.03.2024

Harald Seipp
Geschäftsführer

6

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung, Wetzlar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht 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 und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu

ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26.04.2024

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Friede Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Zukünftige Herausforderungen

Nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfordert mehr denn je Zusammenarbeit und Anpassungsfähigkeit. Die WWG stellt sich den Herausforderungen, entschlossen und weitsichtig.



Unser letztes Richtfest im Schwalbengraben 118

Der Verzicht auf Neubau ist keine Option, denn die WWG nimmt ihren sozialen Auftrag sehr ernst. Mittelfristig muss die Wohnungswirtschaft trotz des Risikos den Neubau vorantreiben, um den regionalen Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln. Auch wenn derzeit kein Baubeginn absehbar ist, laufen die Ausschreibungsverfahren. Es wird aber mit Hochdruck daran gearbeitet, Lösungen und Wege zu finden, um die Projekte zu realisieren.

Hinzu kommt die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, also das Bestreben nach CO₂-Neutralität in den Liegenschaften. Die WWG kann viele Maßnahmen eigenständig umsetzen, doch insgesamt erfolgreich ist sie nur mit externer Unterstützung von Kooperationspartnern, die den Bestand mit grüner Energie versorgen, und mit einer fairen Förderleistung. Auch hier bedarf es gemeinsamer Anstrengungen, um Wohnraum künftig nachhaltig zu gestalten.

In den vergangenen Jahren hat die WWG vorausschauend Grundstücke erworben und gemeinsam mit der Stadt die notwendigen Baurechte geschaffen. Die geplanten Projekte, darunter 59 Wohneinheiten an der Volpertshäuser Straße und zwei Häuser mit je 14 Wohneinheiten in der Straße Drei Stämme in Dalheim, sind vorbereitet. Trotz erstellten Gutachten, Baugenehmigungen und Förderzusagen stehen diese Vorhaben jedoch still. Die stark gestiegenen Baupreise und die hohe Zinssituation machen die Umsetzung zu einem wirtschaftlichen Risiko. Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen lässt sich unter diesen Bedingungen nicht realisieren.

Neubaugebiet der 50er Jahre in Niedergirmes



Impressum

Herausgeber

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt

Harald Seipp, Geschäftsführer

Fotos

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

S. 19: Heiner Jung, Medienservice

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

www.stolpundfriends.de





Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Langgasse 45–49
35576 Wetzlar

Tel. 06441 9012-0
www.wwg-wetzlar.de