

# Geschäftsbericht 2024

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Stand 31.12.2024

# Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	131.881
Anlagevermögen	123.315
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	40.440
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, Betreuung und Verkauf)	21.902
davon: Miet- und Pächterlöse	21.768
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.786
<b>WOHNUNGSBESTAND</b>	
Eigene Mietwohnungen	3.052 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	31 Einheiten
Garagen	607 Einheiten
Abstellplätze	1.417 Einheiten
<b>PERSONAL</b>	
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	60
davon	
– Verwaltung	27
– Auszubildende	4
– Werkstatt	23
– geringfügig Beschäftigte	6

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

# Geschäftsbericht 2024





# Inhalt

Das Geschäftsjahr 2024	6
Vorwort zum Geschäftsbericht 2024	7
Bericht der Gesellschaft	8
Neubau in der Volpertshäuser Straße 42	10
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	12
Rechnungswesen	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 31.12.2024 – Aktiva	28
Bilanz zum 31.12.2024 – Passiva	29
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang 2024	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 2024



## Vorwort zum Geschäftsbericht 2024

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht geben wir Ihnen einen umfassenden Einblick in die Aktivitäten und Entwicklungen der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2024. Das vergangene Jahr war geprägt von einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld. Steigende Bau- und Modernisierungskosten, neue gesetzliche Vorgaben, insbesondere im Bereich der CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung, aber auch die anhaltende geopolitische Unsicherheit stellten uns vor große Herausforderungen. Umso erfreulicher ist es, dass wir trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen unsere Marktposition festigen und wichtige Fortschritte erzielen konnten.

Ein zentraler Meilenstein des Jahres 2024 ist der bevorstehende Baubeginn für das Neubauprojekt in der Volpertshäuser Straße 42. Mit 59 neuen Wohneinheiten leistet dieses Projekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum in Wetzlar. Die Kombination aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen wird zudem für eine gesunde soziale Durchmischung sorgen. Darüber hinaus konnten wir wichtige Modernisierungsmaßnahmen im Bestand abschließen, die nicht nur den Wohnkomfort für unsere Mieterinnen und Mieter erhöhen, sondern auch die Energieeffizienz unserer Gebäude nachhaltig verbessern. Beispiele

hierfür sind die energetische Sanierung in Drei Stämme 41 oder die Installation von Wärmepumpen in der Waldgirmeser Straße. Die positive Entwicklung unseres Jahresergebnisses unterstreicht die solide wirtschaftliche Basis unseres Unternehmens und bestätigt die Wirksamkeit unserer strategischen Ausrichtung.

Dieser Erfolg wäre nicht möglich ohne das herausragende Engagement und die Expertise unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr unermüdlicher Einsatz, ihre Flexibilität und ihr Fachwissen sind das Fundament unserer täglichen Arbeit und bilden die Grundlage für die positive Entwicklung der WWG. Ihnen gilt unser ausdrücklicher und tief empfundener Dank. Wir sind stolz auf unser Team und die Leistungen, die im vergangenen Jahr erbracht wurden.

Ein ebenso herzlicher Dank gilt unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und stets konstruktive Zusammenarbeit. Der enge Austausch, die partnerschaftliche Verbundenheit und das gemeinsame Engagement ermöglichen es uns, auch in einem komplexen Umfeld erfolgreich zu agieren und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Nicht zuletzt möchten wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung für ihre wertvollen Impulse, ihre konstruktive Kritik und das vertrauensvolle Miteinander danken. Ihre fachkundige

Unterstützung ist für uns von unschätzbbarer Bedeutung und trägt maßgeblich zu unserem Erfolg bei.

Mit Blick auf die Zukunft sind wir zuversichtlich, den eingeschlagenen Weg fortsetzen und die vor uns liegenden Aufgaben erfolgreich meistern zu können. Wir bleiben unserem Auftrag verpflichtet, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in Wetzlar und Umgebung bereitzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Seipp  
Geschäftsführer





---

# 2

BERICHT  
DER  
GESELLSCHAFT

# Neubau in der Volpertshäuser Straße 42

**Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist der Bau von sozialverträglichem, klimaneutralem Wohnraum kaum realisierbar. Förderprogramme sind deshalb ein wichtiger Bestandteil, um Bauprojekte wirtschaftlich umsetzen zu können und gleichzeitig gutes Wohnen zu bezahlbaren Preisen anzubieten.**

Das zeigt auch das Neubauprojekt der WWG in der Volpertshäuser Straße 42. Das Vorhaben ist bereits seit einigen Jahren in Planung, musste wegen der stark gestiegenen Baupreise jedoch pausiert werden. Nachdem sich die Preise normalisiert hatten und der Bauantrag genehmigt wurde, startete die WWG 2024 mit der Detailplanung, holte Angebote von Firmen ein und führte Projektbesprechungen mit dem ausgewählten Unternehmen durch. Der beim Land Hessen eingereichte Förderantrag erhielt zum Jahresanfang 2025 die Reservierungszusage. Aufgrund von Überzeichnungen des Programms war es zu Verzögerungen gekommen. Nun können die Arbeiten beginnen und dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Der Erstbezug der Wohnungen ist für Frühjahr 2027 geplant.

## Ambitioniertes Vorhaben

Mit circa 4.150 Quadratmeter Wohnfläche und einer Investitionssumme von fast 15 Millionen Euro ist der Neubau in der Volpertshäuser Straße 42 eines der größten Projekte der WWG. Auf den sieben Stockwerken des Hochhauses entstehen insgesamt 59 Wohnungen mit einer Kaltmiete ab 8,93 Euro pro Quadratmeter. Da es sich um geförderten Wohnraum handelt, bietet es sozial benachteiligten Menschen, die auf einen Wohnberechtigungsschein angewiesen sind, ein bezahlbares Zuhause. Ein Teil des Wohnraums

# VOLP42

wird aber auch frei finanziert angeboten. So entsteht soziale Durchmischung im Objekt, die ein gutes Zusammenleben fördert. Als Ausgleich werden weitere Wohnungen aus dem Bestand der WWG in die Förderung aufgenommen. Damit ist dieses Projekt ein wichtiger Meilenstein zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Wetzlar.



Geplanter Neubau in der Volpertshäuser Straße 42

## „Neubauprojekt bringt Entlastung auf dem Wohnungsmarkt“



Freiflächenplanung

### Nachhaltigkeit im Blick

Auch der Klimaschutz ist in der Volpertshäuser Straße 42 von besonderer Bedeutung. Der Neubau erfüllt den KfW-40-Standard und entspricht damit den höchsten Anforderungen der Energieeffizienz. Außerdem bietet eine Dachbegrünung Wärmedämmung und Hitzeschutz, sorgt damit für Energieeinsparung und trägt außerdem zum Erhalt der Artenvielfalt bei. Eine Photovoltaikanlage ermöglicht zusätzlich nachhaltige Stromerzeugung.

### Hoher Wohnkomfort für verschiedene Bedürfnisse

In der Volpertshäuser Straße 42 plant die WWG verschiedene Grundrisse, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden gerecht zu werden. Insgesamt entstehen zwölf Einzimmerappartements, 16 Wohnungen mit zwei Zimmern, 27 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie vier größere Wohnungen mit über 100 Quadratmetern. Dadurch finden sowohl Familien als auch Paare und Alleinstehende das passende Zuhause in stadtnaher, aber dennoch ruhiger Lage. Große Fensterflächen, barrierearme Duschen, Balkone, Terrassen sowie Mieterkeller für zusätzlichen Stauraum bieten außerdem hohen Wohnkomfort.



# Bau- und Modernisierungstätigkeiten

**Bei der WWG steht die Schaffung von bezahlbarem und sozial verträglichem Wohnraum in Wetzlar und Umgebung im Fokus. Um dies zu gewährleisten, setzt die WWG neben Neubauprojekten auf Modernisierungsarbeiten und den Ausbau von Bestandsgebäuden.**

So konnte in der Pfannenstielsgasse 8 neuer Wohnraum geschaffen werden. Nachdem eine Wohnung im Gebäude frei geworden war, hat die WWG die zugehörigen Zimmer im Dachgeschoss zu einer eigenständigen Wohnung ausgebaut. Im Zuge des laufenden Bauverfahrens wurde außerdem eine Wohnung saniert.

Drei weitere neue Wohnungen entstanden in der Moritz-Budge-Straße 36. Das leerstehende Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert befand sich zum Großteil noch im Originalzustand. Hier wurden umfassende Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurden die Fassadengestaltung, die Bäder und die Elektroinstallation erneuert.

## Weiterer Neubau in Planung

Neben dem Neubau in der Volpertshäuser Straße 42 liefen 2024 Planungen für das Projekt Drei Stämme 9+11. Kostenhochrechnungen zeigten jedoch, dass das Vorhaben unter den aktuellen Gegebenheiten ohne eine Förderung nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, wenn bezahlbare Mieten gewährleistet werden sollen. Deshalb wird das Projekt zunächst pausiert und die Unterbrechung zur Optimierung der Planung genutzt. Durch die Umplanung ist davon auszugehen, dass

16 Wohnungen mehr als die ursprünglich angedachten 28 Wohnungen realisiert werden können. Eine Umsetzung des Projekts ist nach der Fertigstellung des Neubaus in der Volpertshäuser Straße 42 geplant.

## Energetische Modernisierungen im Bestand

Im Jahr 2024 standen für die Abteilung Technik auch die Themen Energieeffizienz und Klimaschutz im Fokus. So konnte die energetische Modernisierung der Liegenschaft Drei Stämme 41 abgeschlossen werden. Die durchgeführten Arbeiten haben das Gebäude auf den KfW-40-Standard gehoben. „Das im Bestand zu schaffen, ist eine sehr ambitionierte Aufgabe, die wir erfolgreich umsetzen konnten“, erklärt Bernd Vollmer, Technischer Leiter. Für klimafreundliche und energieeffiziente Wärme- und Warmwasserversorgung wurde das Gebäude an das Nahwärmenetzwerk in Dalheim angeschlossen.

Neben dem Nahwärmenetz setzt die WWG auch auf den Einbau von Wärmepumpen.



Drei Stämme 41

Diese wurden zuletzt in der Waldgirmeser Straße 26 und 22 installiert. Dort ersetzen sie die Zentral- beziehungsweise Etagenheizungen sowie Gaseinzelöfen. Der Umbau verlief unkompliziert und im vergangenen Winter konnten schon positive Erfahrungen gesammelt werden. Die ersten beiden Wärmepumpen haben wichtige Erkenntnisse geliefert, wie eine energieeffiziente Umstellung in Bestandsgebäuden mit Zentral- beziehungsweise Etagenheizung umgesetzt werden können. Dieses Wissen wird die WWG auch für den zukünftigen Einsatz von Wärmepumpen im Bestand nutzen.

## „Aktuelle Maßnahmen liefern wichtige Erkenntnisse für zukünftige Projekte.“



Die Neuanlage einer Rollstuhlrampe am Balkon einer Wohnung

### Individuelle Wohnungsanpassungen

Auch bei individuellen Anliegen unterstützt die WWG ihre Mieter mit passenden Baumaßnahmen. In Dalheim konnte sie einer Familie mit einem Sohn im Rollstuhl helfen, die auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung war. Ein passendes Zuhause für die Familie fand die WWG im Erdgeschoss der Hohen Straße 28. Um Barrieren im Außenbereich abzubauen, hat die WWG nachträglich eine individuell angepasste Rollstuhlrampe am Balkon angebracht.

### Weitere Maßnahmen im Jahr 2024:

- Gesamtbestand: Badumbauten zum Abbau von Barrieren mit Förderung durch Krankenkassen im bewohnten Zustand
- Wohnstadt: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Dalheim: Neuanlage von Stellplatzflächen für Fahrräder
- Ablar: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Altstadt: Instandhaltung und Anstrich der Holzfenster in den Fachwerkgebäuden
- Altenzentrum: Sanierung und Neugestaltung der Flurbereiche in den Wohngruppen
- Gesamtbestand: Sanierung von Abwasserleitungen im Inliner Verfahren
- Schwalbengraben: Sanierung von Kelleraußenwandflächen mit Umlegung von Grundleitungen
- Schwalbengraben 1: Fortführung der Küchenstrangsanie rung
- Werkstatt: Fassadendämmung, Umbau der Sozialräume und PV-Anlage
- Scheunengasse: Erster Bauabschnitt für die umfangreiche Flachdachsanie rung im Innenhof
- Gesamtbestand: Sanierung von Fertigteilgaragen mit Dachbegrünung
- Gesamtbestand: Zwei Musteranlagen für die Unterstellung von elektrischen Rollstühlen
- Gesamtbestand: Fenstermodernisierung mit Förderung für energetische Einzelmaßnahmen



Fassadendämmung in der Hermannstraße

„Weitsichtige Planung verhindert übermäßige finanzielle Belastungen“

## Rechnungswesen

**Dank vorausschauender Planung und frühzeitiger Maßnahmen ist es der WWG gelungen, trotz der Einführung des neuen CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes und notwendiger Preisanpassungen starke finanzielle Belastungen für ihre Mieter zu vermeiden.**



Formerstraße 80

Eine zentrale Herausforderung für das Rechnungswesen der WWG stellte die neu eingeführte verpflichtende Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermietern und Mietern dar. Um diese zusätzlichen Kosten frühzeitig einzuschätzen und finanzielle Belastungen für die Mieter möglichst gering zu halten, wurde in Kooperation mit der Wirtschaftsprüfung eine Annäherungsrechnung erstellt und entsprechende Rückstellungen gebildet. Diese vorausschauende Planung sowie frühzeitig angepasste Betriebskostenvorauszahlungen verhinderten hohe Nachzahlungen der Mieter. In vielen Fällen kam es sogar zu Rückerstattungen. Dass die tatsächlichen Abgaben niedriger als erwartet ausfielen, ist maßgeblich auf den guten energetischen Zustand zahlreicher Gebäude im Bestand der WWG zurückzuführen.

Mit der erstmaligen Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wetzlar im Jahr 2024 zeigte sich, dass die Mietpreise der WWG unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um weiter stark steigenden Kosten entgegenzuwirken, hat die WWG ihre Mieten im moderaten Rahmen angepasst. So bleibt die finanzielle Mehrbelastung für jeden einzelnen Mieter gering, während gleichzeitig die notwendigen finanziellen Mittel generiert werden, um

starke Kostensteigerungen effektiv aufzufangen. Auch die Betriebskosten verwaltet die WWG effektiv und vorausschauend. Das zeigen zum Beispiel die Nebenkosten der Mieter, die im Jahr 2024 bei weniger als 30 % der Bruttomiete liegen. Insgesamt ist die WWG überzeugt, auch in Zukunft durch geeignete Maßnahmen ihre Mieter bestmöglich finanziell entlasten zu können und gleichzeitig bezahlbaren und modernen Wohnraum zu bieten.

Wärmepumpe Waldgirmeser Straße 20



# Personal

## „Nachwuchs erfolgreich ausbilden“

**Hohe Wohnstandards und exzellenter Service leben von qualifizierten Fachkräften. Deshalb bildet die WWG regelmäßig junge, motivierte Menschen zu Immobilienkaufleuten aus und bereitet sie mit vielseitigen Tätigkeiten und eigenverantwortlichen Aufgabengebieten umfassend auf ihre berufliche Laufbahn vor.**



**Zweitbester Absolvent bei der Abschlussprüfung als Immobilienkaufmann**

Auch zum im Sommer 2024 gestarteten Ausbildungsjahr erhalten wieder zwei junge Menschen die Möglichkeit zu einer Berufsausbildung bei der WWG. Wie erfolgreich diese Ausbildung ist, zeigt auch der Werdegang des ehemaligen Auszubildenden Pascal Lehmann, der die WWG aktuell im Bereich IT bei der fortschreitenden Digitalisierung unterstützt.

Sein Fachwissen und seine herausragenden Fähigkeiten stellte Herr Lehmann in seiner Abschlussprüfung unter Beweis, aus der er als einer der jahrgangsbesten Auszubildenden innerhalb des Gebietes des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. hervorging. Insgesamt war er zweitbester Absolvent aller Immobilienkaufleute seines Ausbildungsjahres. Für diese besondere Leistung wurde Herr Lehmann auf dem diesjährigen Verbandstag ausgezeichnet.

Dieser fand nach über 20 Jahren wieder in Wetzlar statt, für den fast 400 Vertreter der Mitglieds- und Partnerunternehmen vor Ort waren. Die WWG, die bei der Organisation der Veranstaltung als Unterstützer des Verbandes aktiv war, freut sich über die besondere Auszeichnung ihres Mitarbeiters.

### Lange Zugehörigkeiten sprechen für die WWG

Die langjährige Betriebszugehörigkeit vieler Mitarbeiter zeigt das Vertrauen und die Wertschätzung, die sie bei der WWG erfahren. Und ist gleichzeitig ein entscheidender Faktor, um Mietern ein gutes Zuhause und umfassenden Service zu bieten. So gratulierte die WWG im Jahr 2024 folgenden Mitarbeitern zum Jubiläum:

- Frank Hedderich, Liegenschaftsservice, 35-jähriges Jubiläum
- Sabine Scharmann, Technik: 30-jähriges Jubiläum
- Carola Lotz, Rechnungswesen: 25-jähriges Jubiläum
- Falk Petrich, Liegenschaftsservice: 25-jähriges Jubiläum
- Patric Zutt, Mieterservice: 25-jähriges Jubiläum
- Christiane Enners, Mieterservice: 10-jähriges Jubiläum
- Monika Lobeck, Mieterservice: 10-jähriges Jubiläum

Die WWG ist stolz auf das Engagement und die Loyalität ihrer Mitarbeiter.

### Verbandstag des VdW Südwest



„Optimale Betreuung für Mieter und Interessenten“

## Mieter-Service

Der WWG ist es wichtig, bestmöglich auf die Wünsche, Fragen und Probleme ihrer Mieter und Interessenten einzugehen. Um Anliegen noch besser betreuen zu können, hat die WWG im Geschäftsjahr 2024 die Möglichkeiten zur digitalen Wohnungssuche optimiert.



Liegenschaftsbereich Hans-Sachs-Straße

Guter und bezahlbarer Wohnraum ist weiterhin sehr gefragt, das zeigt auch die hohe Anzahl an Anfragen bei der WWG. Um die Kontaktaufnahme zu erleichtern, werden Interessenten nun durch eine neue Funktion auf der WWG-Website von der ersten Interaktion bis zur finalen Bewerbung Schritt für Schritt begleitet. So haben Interessenten jederzeit die Möglichkeit ihre Daten selbstständig zu aktualisieren. Diverse Anliegen können unkompliziert und schnell erledigt werden und müssen nicht mehr über den telefonischen Kontakt abgewickelt werden. „Dadurch können wir den Fokus im Telefongespräch auf den persönlichen Dialog legen und uns mehr Zeit für Fragen und Problemlösungen nehmen. Das hat die Kundenbetreuung optimiert, die wir so viel individueller gestalten können“, erläutert Torsten Becker, Leiter Mieter-Service.

### Bezahlbaren Wohnraum sichern

Traditionsgemäß weisen die Bestände der WWG einen hohen Anteil an Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung auf, die Menschen mit geringem Einkommen ein gutes Zuhause ermöglichen. Um

auslaufende Bindungen zu kompensieren, strebt die WWG eine Erhöhung der vereinbarten Bindungen an und nimmt kontinuierlich an Förderprogrammen teil. Als Ausgleich für das auslaufende Förderprogramm aus dem Jahr 2013 konnte die WWG im Jahr 2024 eine Förderzusage für 20 Wohnungen beziehungsweise 1.300 Quadratmeter Wohnfläche erhalten. Die Belegung dieser Wohnungen ist für 2025 vorgesehen. Für den Neubau in der Volpertshäuser Straße 42 wurden ebenfalls Fördermittel beantragt, durch die Entspannung auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt insbesondere im sozialen Sektor entsteht. Davon werden 19 Wohnungen für geringe Einkommen bereitgestellt und 40 Wohnungen sind für die mittelbare Belegung angemeldet.

### Erfolg beim Projekt „Probewohnen“

Nicht nur geförderter Wohnraum ist ein wichtiges Anliegen für die WWG. Auch mit innovativen Projekten wie das „Probewohnen“ unterstützt die WWG in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzlar und der Caritas sozial schwächere Menschen. Das Projekt startete Ende 2023 und verfolgt das Ziel, wohnungslose Menschen durch ein Jahr Probewohnen in ein unbefristetes Mietverhältnis zu integrieren. Während dieses Jahres werden die Mieter von der Caritas begleitet. Der erste Anlauf des Projekts im Geschäftsjahr 2024 verlief positiv: Der Mieter hat sich gut in der Wohngemeinschaft eingelebt und wird nach Ablauf des Jahres in ein unbefristetes Mietverhältnis übernommen.

# WEG-Verwaltung

„Kompetenz, auf die sich Eigentümer verlassen können.“

**Bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) standen in diesem Jahr verstärkt gesetzliche Vorgaben und die Erarbeitung von Sanierungskonzepten im Fokus. Die Einhaltung gesetzlicher Neuerungen und die CO<sub>2</sub>-Abgabe dominierten den Arbeitsalltag.**

Besonders die neuen Anforderungen des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes beschäftigten die Mitarbeiter der WEG-Verwaltung. Durch Überlastungen der Abrechnungsunternehmen kam es zu längeren Wartezeiten und Verzögerungen bei der Abrechnungserstellung. Auch Neuerungen beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) waren ein zentraler Schwerpunkt. Um wie gewohnt kompetenten Service für die Eigentümer zu bieten, setzten sich die WEG-Mitarbeiter intensiv mit den neuen Anforderungen auseinander. Auch die Umsetzung von energetischen Maßnahmen zur Einhaltung der Gesetze prägte die Arbeit der WEG-Verwaltung. Um die Planbarkeit und eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zu sichern, wurden in Zusammenarbeit mit Energieberatern Sanierungskonzepte erstellt.



Jahnstraße 31-33

## Erweiterung des Portfolios

Die WWG konnte erneut ihr Verwaltungsportfolio erweitern. Zum Januar wurde eine Verwaltung mit sechs Wohneinheiten, zwei Garagen und sieben Stellplätzen akquiriert. Insgesamt verwaltet die WWG damit aktuell 20 Gemeinschaften mit 299 Wohnungen und sieben Mietverwaltungen mit 61 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten. Dieser Erfolg ist ein weiterer Beleg für das Wachstum und die Anpassungsfähigkeit der WWG und das Engagement der Mitarbeiter.

## Eingespieltes Team

Auch bei personellen Veränderungen bleibt das Team der WEG-Verwaltung verlässlich aufgestellt. Nach dem Ausscheiden einer Kollegin profitiert die WWG vom eigenen Engagement bei der Ausbildung von Immobilienkaufleuten. Eine ehemalige Auszubildende unterstützt nun die Abteilung. Zusätzlich ist eine weitere Kollegin aus der Elternzeit zurückgekehrt und bringt erneut verlässlich ihre Erfahrungen ein.



Roseggerstraße 10

---

# 3

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES  
2024



## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 trat Herr Jürgen Blum, langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates und Vertreter des Gesellschafters Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, in den wohlverdienten Ruhestand. Der Aufsichtsrat hat ihn mit Dank und Anerkennung für seine langjährige, engagierte Tätigkeit verabschiedet. Als sein Nachfolger wurde Herr Sascha Holstein von der Gesellschafterversammlung in das Gremium berufen. Wir heißen Herrn Holstein im Aufsichtsrat herzlich willkommen.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu zwei regulären Sitzungen zusammen. Darüber hinaus tagten die beiden Ausschüsse – der Prüfungs- und der Vergabeausschuss – jeweils einmal. Zusätzlich informierte die Geschäftsführung den Aufsichtsrat im Rahmen von vier Quartalsberichten über die wirtschaftliche Lage und wesentliche Entwicklungen der Gesellschaft.

Nach unserem Kenntnisstand – der auch durch die Prüfungsgesellschaft bestätigt wurde – vermittelten die Berichte einen zutreffenden Überblick über den Geschäfts-

verlauf sowie über relevante Einzelvorgänge. Risikobehaftete oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehlentscheidungen oder Unterlassungen wurden nicht festgestellt. Über zustimmungspflichtige Geschäfte wurde gemeinsam mit der Geschäftsführung beraten und die erforderlichen Zustimmungen wurden erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde – nunmehr zum vierten Mal – durch den Prüfungsverband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Die Prüfung umfasste die Buchführung, den Lagebericht gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Einhaltung der Vorgaben des Haushaltsgrundsätzegesetzes.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, sodass am 24.04.2025 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der vom Geschäftsführer aufgestellte Jahresabschluss sowie der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat gebilligt.

Wir schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen. Ebenso schließen wir uns dem Vorschlag zur Verwendung des Jahresergebnisses an und empfehlen, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Für das Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr danken wir dem gesamten Team der WWG. Die Zusammenarbeit mit allen Beteiligten war und ist durchweg konstruktiv und erfreulich.

Wetzlar, 27. Juni 2025

Manfred Wagner  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





---

# 4 WIRTSCHAFT- LICHE LAGE

# Geschäftsverlauf

## Geschäftsverlauf und Ertragslage

Die WWG erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von 1.786 TEUR und damit ein Ergebnis, das um 455 TEUR über dem des Vorjahres liegt. Wie für die Branche typisch, resultiert der Großteil des Ertrags aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios. Die weiterhin hohe Wohnraumnachfrage im Geschäftsbereich wirkte sich stabilisierend und leicht positiv auf die Ertragslage aus.

Wesentliche Ertragszuwächse resultieren aus moderaten Mieterhöhungen auf Basis des aktuellen Mietspiegels für Wetzlar sowie aus einer erhöhten Umlage von Betriebs- und Heizkosten, die sich infolge gestiegener Energiepreise und allgemeiner Kostenentwicklungen erhöht haben. Die Umsatzerlöse stiegen entsprechend auf 21.768 TEUR.

Die in den „Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit“ enthaltenen Betriebs- und Heizkosten erhöhten sich im Zuge des gestiegenen Energieniveaus – insbesondere nach Auslaufen des bisherigen Rahmenvertrags Ende 2023 – um 1.081 TEUR bzw. rund 20 %. Diese Kosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt, sodass sich auf das operative Ergebnis lediglich eine zeitliche Verschiebung ergibt.

Die im Vorjahr gebildete Rückstellung für CO<sub>2</sub>-Abgaben erwies sich im Nachhinein als zu hoch angesetzt. Die tatsächliche Belastung fiel geringer aus, was zu einer ertragswirksamen Rückstellungsauflösung führte.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 4.909 TEUR (Vorjahr: 4.832 TEUR) und lagen mit durchschnittlich 24,15 EUR/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Hauptnutzfläche leicht über dem

Vorjahreswert (23,79 EUR/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden rund 4,08 Mio. EUR (Vorjahr: 5,37 Mio. EUR) in aktivierungspflichtige Maßnahmen investiert.

Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich auf 5.095 TEUR (+ 67 TEUR), die Zinsaufwendungen stiegen infolge des höheren Zinsniveaus auf 1.028 TEUR (+ 54 TEUR).

## Vermögens- und Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 beträgt die Bilanzsumme 131.881 TEUR (Vorjahr: 131.727 TEUR) und erreicht damit erneut einen historischen Höchstwert. Das Anlagevermögen bleibt mit 93,51 % (Vorjahr: 94,07 %) der dominierende Bilanzposten und ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

# 154 TEUR

Bilanzsteigerung 2024

# 21.902 TEUR

Umsatzerlöse 2024

# 131.881 TEUR

## Bilanzsumme 2024

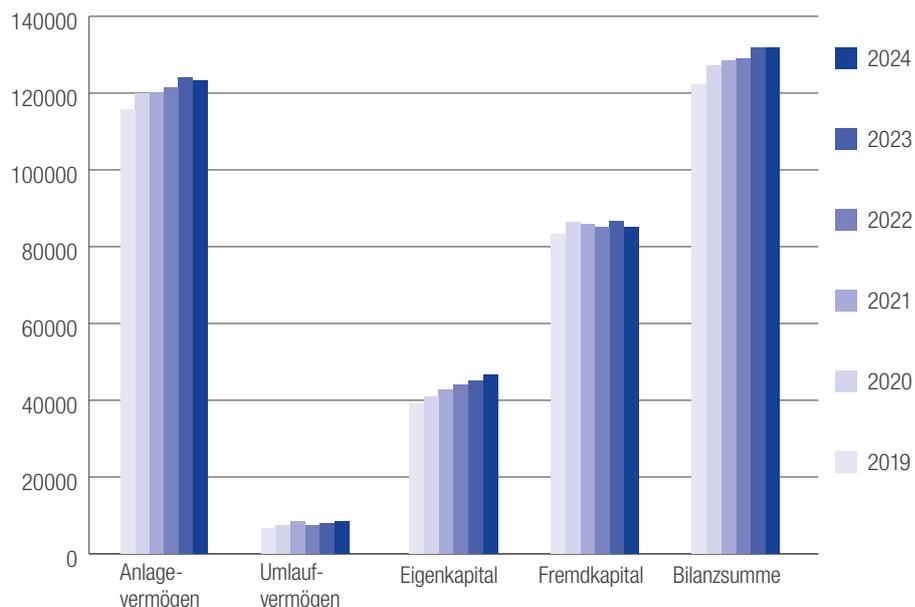
Das Eigenkapital erhöhte sich um 1.607 TEUR auf 46.705 TEUR. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 35,41 % (Vorjahr: 34,24 %) und unterstreicht die solide Vermögens- und Kapitalstruktur des Unternehmens.

Die Liquiditätssteuerung stellt sicher, dass sämtlichen laufenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber Banken, Geschäftspartnern und Gesellschaftern fristgerecht nachgekommen werden kann. Darüber hinaus ermöglichen die positiven Cashflows eine Dividendenausschüttung von 4 % sowie die Finanzierung von Modernisierungen und Investitionen in Neubauten oder Zukäufe.

Die Kapitalflussrechnung weist einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.353 TEUR aus. Die Mittelabflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit lagen bei 4.404 TEUR bzw. 3.239 TEUR. Zur Deckung eventueller kurzfristiger Liquiditätsbedarfe stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Aufgrund der stabilen Mieteinnahmen und einer vorausschauenden Instandhaltungsplanung ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens auch künftig gesichert.

### Geschäftsentwicklung – Vermögens und Finanzlage – in TEUR



	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anlagevermögen	115.688	119.784	120.049	121.515	123.918	123.315
Umlaufvermögen	6.646	7.326	8.446	7.509	7.809	8.566
Eigenkapital	39.159	40.837	42.616	43.945	45.098	46.705
Fremdkapital	83.175	86.273	85.879	85.079	86.629	85.176
Bilanzsumme	122.334	127.110	128.495	129.024	131.727	131.881

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in TEUR

## Ausblick

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft bleiben auch im kommenden Jahr anspruchsvoll. Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine grundlegenden Verbesserungen ergeben. Steigende Material- und Energiepreise, verschärfte klimapolitische Anforderungen sowie weiterhin hohe Finanzierungskosten erschweren sowohl Neubauvorhaben als auch dringend notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Darüber hinaus stellen der zunehmende Fachkräftemangel sowie zeitweise Engpässe bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien eine zusätzliche Herausforderung dar.

Besonders die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur energetischen Sanierung bergen erhebliche wirtschaftliche Risiken. Zwar befinden sich mögliche gesetzliche Anpassungen und Entlastungen in der Diskussion, jedoch ist derzeit nicht absehbar, wann und in welchem Umfang entsprechende Regelungen in Kraft treten werden. Diese Unsicherheiten wirken sich direkt auf unsere mittelfristige Planungs- und Investitionssicherheit aus.

Erfreulicherweise zeigt sich bei der Zinsentwicklung eine Tendenz zur Entspannung. Gleichwohl bleibt das Zinsänderungsrisiko ein relevanter Faktor. Durch eine vorausschauende und ausgewogene Gestaltung der Zinsbindungsfristen kann dieses Risiko jedoch weiterhin auf einem beherrschbaren

Niveau gehalten werden. Die Rentabilität künftiger Bauvorhaben bleibt angesichts der aktuellen Finanzierungsbedingungen jedoch herausfordernd. Vor diesem Hintergrund beobachten wir kontinuierlich die Entwicklung öffentlicher Förderprogramme, die für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend von zentraler Bedeutung sind.

Ein stabilisierender Faktor unseres Geschäftsmodells bleibt die kontinuierliche Ertragskraft aus der Vermietung. Weder die aktuelle Marktsituation noch die absehbaren Entwicklungen lassen einen signifikanten Anstieg von Leerständen oder Mietausfällen erwarten. Vor dem Hintergrund einer nach wie vor hohen Nachfrage und weiter steigender Mieten planen wir, unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortzusetzen und – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – auch neue Bauvorhaben umzusetzen.

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko liegt in der anhaltenden geopolitischen Unsicherheit. Insbesondere der Krieg in der Ukraine sowie die seit Herbst 2023 eskalierenden Konflikte im Nahen Osten haben das weltwirtschaftliche Umfeld spürbar beeinflusst. Auch wenn sich derzeit keine direkten Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit ergeben, können sich mittel- bis langfristig indirekte Effekte auf Marktbedingungen und Kostenstrukturen einstellen.

Die strukturell hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Segment bezahlbaren Wohnens für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, bleibt ungebrochen. Auch vor diesem Hintergrund ist weiterhin nicht mit nachfragebedingten Leerständen zu rechnen.

Insgesamt sehen wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen keine Risiken, die die Bestands- oder Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens wesentlich beeinträchtigen könnten. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich auch im Ausblick weiterhin stabil dar.



Hans-Sachs-Str. 16-24

## Gesellschafter

5,10 %

Nassauische Heimstätte

88,21 %

Stadt Wetzlar

6,69 %

Eigene Anteile

## Aufsichtsrat

**Manfred Wagner**

Oberbürgermeister Wetzlar  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Sascha Holstein**

Vertreter der Nassauischen  
Heimstätte in 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 31.12.2024

# Aktiva

	2024 (EUR)	2023 (EUR)
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.256,00	50.338,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	104.910.672,29	105.243.197,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.545.122,38	13.432.971,45
3. Grundstücke ohne Bauten	2.286.371,08	2.670.698,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	7.256,00	8.811,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	63.542,00	71.618,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	867.035,65	988.691,64
7. Bauvorbereitungskosten	1.547.228,26	1.394.355,39
	<b>123.227.227,66</b>	<b>123.810.343,33</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
2. Andere Finanzanlagen	770,00	770,00
	<b>56.878,00</b>	<b>56.878,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>123.315.361,66</b>	<b>123.917.559,33</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
2. Unfertige Leistungen	7.475.913,59	6.305.083,23
3. Andere Vorräte	442.510,12	402.302,36
	<b>7.963.628,50</b>	<b>6.752.590,38</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	74.339,02	94.093,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	241,26	1.822,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	259.309,46	395.761,11
	<b>333.889,74</b>	<b>491.677,66</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	249.829,97	540.407,52
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>8.547.348,21</b>	<b>7.784.675,56</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>18.336,25</b>	<b>24.683,54</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>131.881.046,12</b>	<b>131.726.918,43</b>

Stand 31.12.2024

# Passiva

	2024 (EUR)	2023 (EUR)
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
2. Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	<b>4.479.000,00</b>	<b>4.479.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.400.000,00	2.400.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	12.555.433,44	12.555.433,44
3. Andere Gewinnrücklagen	25.484.087,53	24.331.402,97
	<b>40.439.520,97</b>	<b>39.286.836,41</b>
<b>III. Jahresüberschuss</b>	<b>1.786.328,88</b>	<b>1.331.844,56</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>46.704.849,85</b>	<b>45.097.680,97</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellung für Pensionen	0,00	48.759,00
2. Sonstige Rückstellungen	546.663,34	551.777,59
	<b>546.663,34</b>	<b>600.536,59</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.778.968,96	64.103.093,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.818.631,65	1.819.240,08
3. Erhaltene Anzahlungen	7.396.453,69	7.097.517,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.012.367,64	2.933.964,46
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.259.514,03	801.820,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.260.879,25	7.361.826,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	64.015,47	60.654,82
davon aus Steuern: 51.249,28 EUR (im Vorjahr: 49.094,80 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.353,57 EUR (im Vorjahr: 11.561,02 EUR)		
	<b>82.590.830,69</b>	<b>84.178.117,99</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.038.702,24</b>	<b>1.850.582,88</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>131.881.046,12</b>	<b>131.726.918,43</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 (EUR)	2023 (EUR)
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.768.350,08	20.746.189,24
b) aus Betreuungstätigkeit	128.406,61	117.334,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.144,10	3.772,96
	<b>21.901.900,79</b>	<b>20.867.296,74</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	1.170.830,36	230.593,95
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	604.114,72	630.337,94
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	284.325,81	187.974,39
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.475.484,47	10.322.478,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.178,52	1.260,29
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.287,42	0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.839,94
	<b>11.479.950,41</b>	<b>10.327.578,37</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>12.481.221,27</b>	<b>11.588.624,65</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.690.846,45	2.522.259,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 174.961,28 EUR (im Vorjahr: 174.516,69 EUR)	749.879,69	673.881,63
	<b>3.440.726,14</b>	<b>3.196.141,32</b>
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.095.056,46	5.028.451,48
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.149.507,90	1.060.035,09
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	2.265,73	2.263,82
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	20.965,33	5.506,11
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.028.264,11	973.961,98
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	1.790.897,72	1.337.804,71
<b>13. Sonstige Steuern</b>	4.568,84	5.960,15
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.786.328,88</b>	<b>1.331.844,56</b>

# Anhang 2024

## 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 2024 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 immateriellen Anlagewerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

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 für Grundstücke 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, in 2020 für das Haus Weißbadlergasse 9 und in 2024 für das Haus Berliner Ring 60 c-f.

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 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.

#### Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### BILANZ

#### Anlagevermögen

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

IN EUR	01.01.24	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN
<b>Immaterielle Vermögensstände</b>	151.803,95	1.699,32	20.057,80	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	213.218.388,00	3.916.807,49	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	19.380.959,72	653.017,72	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.670.698,47	0,00	384.327,39	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	20.214,15	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	80.760,45	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.497.939,57	152.829,29	102.111,54	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.394.355,39	152.872,87	0,00	0,00
	<b>240.263.315,75</b>	<b>4.875.527,37</b>	<b>486.438,93</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>240.471.997,70</b>	<b>4.877.226,69</b>	<b>506.496,73</b>	<b>0,00</b>

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

Eine Pensionsrückstellung ist seit dem Jahr 2024 nicht mehr zu bilden, da die einzig betroffene Person verstorben ist. Der Restbetrag der bisherigen Rückstellung wurde ertragssteigernd aufgelöst.

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 31.12.2024 je nach Restlaufzeit 1,50 % (1 Jahr) bis 1,79 % (10 Jahre).

**Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.**

Die umlagefähigen Grundsteuern (775.179,59 EUR) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei

„Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Das Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird nicht ausgeübt.

31.12.24	01.01.24	ABSCHREIBUNGEN		31.12.24	BUCHWERTE	
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE		31.12.24	31.12.23
133.445,47	101.465,95	20.771,32	20.047,80	102.189,47	31.256,00	50.338,00
217.135.195,49	107.975.190,62	4.249.332,58	0,00	112.224.523,20	104.910.672,29	105.243.197,38
20.033.977,44	5.947.988,27	540.866,79	0,00	6.488.855,06	13.545.122,38	13.432.971,45
2.286.371,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2.286.371,08	2.670.698,47
20.214,15	11.403,15	1.555,00	0,00	12.958,15	7.256,00	8.811,00
80.760,45	9.142,45	8.076,00	0,00	17.218,45	63.542,00	71.618,00
3.548.657,32	2.509.247,93	274.454,77	102.081,03	2.681.621,67	867.035,65	988.691,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.547.228,26	0,00	0,00	0,00	0,00	1.547.228,26	1.394.355,39
<b>244.652.404,19</b>	<b>116.452.972,42</b>	<b>5.074.285,14</b>	<b>102.081,03</b>	<b>121.425.176,53</b>	<b>123.227.227,66</b>	<b>123.810.343,33</b>
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
<b>56.878,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.878,00</b>	<b>56.878,00</b>
<b>244.842.727,66</b>	<b>116.554.438,37</b>	<b>5.095.056,46</b>	<b>122.128,83</b>	<b>121.527.366,00</b>	<b>123.315.361,66</b>	<b>123.917.559,33</b>

**Umlaufvermögen**

Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein unbebautes Grundstück wird als Vorratsvermögen für

eine mögliche zukünftige Ergänzungsbebauung einer Wohnungseigentumsanlage in Wetzlar-Hermannstein ausgewiesen. 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	74.339,02 (94.093,63)	0,00 (0,00)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	241,26 (1.822,92)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	259.309,46 (395.761,11)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 317.010,83 EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Leasingsonderzahlungen, vorausgezahlte Kfz-Steuer und vorausgezahlte Wartungs- und Werbekosten ausgewiesen.

**Eigenkapital**

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

IN EUR	STAND 01.01.2024	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2024
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	24.331.402,97	(GV) 1.152.684,56	25.484.087,53
	<b>39.286.836,41</b>	<b>1.152.684,56</b>	<b>40.439.520,97</b>

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 1.152.684,56 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2024.

### Sonstige Rückstellungen

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

IN EUR	31.12.2023	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2024
Nicht genommener Urlaub	90.560,36	90.560,36	0,00	69.024,90	69.024,90
Überstunden	10.300,63	10.300,63	0,00	19.513,21	19.513,21
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	28.121,47	5.400,00	0,00	3.111,79	25.833,26
Prüfungsgebühren	27.310,50	27.310,50	0,00	27.965,00	27.965,00
Interne Jahresabschlusskosten	17.460,00	17.460,00	0,00	18.420,00	18.420,00
Archivierungskosten	123.200,00	12.320,00	0,00	12.320,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	23.000,00	8.493,03	0,00	11.500,00	26.006,97
Prozesskosten	20.700,00	0,00	0,00	0,00	20.700,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	153.500,00	153.500,00	0,00	176.000,00	176.000,00
CO <sub>2</sub> -Kosten; Vermieteranteil	57.624,63	22.495,61	35.129,02	40.000,00	40.000,00
	<b>551.777,59</b>	<b>347.840,13</b>	<b>35.129,02</b>	<b>377.854,90</b>	<b>546.663,34</b>

### 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 7.260.879,25 EUR (Vorjahr: 7.361.826,87 EUR) beinhalten in Höhe von 25.000,00 EUR (Vorjahr: 37.500,00 EUR) eine Verrechnung mit einer an den Gesellschafter gewährten Ausleihung.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das Folgejahr vorausgezählte Mieten und Zahlungen der WiBank/Land Hessen für den Ankauf von Belegungsrechten in den Jahren 2015 bis 2024 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

**Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024**

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	61.778.968,96 (64.103.093,53)	2.765.190,85 (3.028.635,13)	10.025.264,28 (10.240.827,92)	48.988.513,83 (50.833.630,48)
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.818.631,65 (1.819.240,08)	608,43 (608,43)	2.433,72 (2.433,72)	1.815.589,50 (1.816.197,93)
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	7.396.453,69 (7.097.517,90)	7.396.453,69 (7.097.517,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Vermietung</b>	3.012.367,64 (2.933.964,46)	133.485,51 (104.514,75)	0,00 (0,00)	2.878.882,13 (2.829.449,71)
<b>aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	1.259.514,03 (801.820,33)	1.241.790,74 (777.580,09)	17.723,29 (24.240,24)	0,00 (0,00)
<b>gegenüber Gesellschaftern*</b>	7.260.879,25 (7.361.826,83)	112.994,93 (112.233,19)	457.028,75 (456.951,88)	6.690.855,57 (6.792.641,76)
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b> davon aus Steuern: 51.249,28 EUR (im Vorjahr: 49.093,80 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.353,57 EUR (im Vorjahr: 11.561,02 EUR)	64.015,47 (60.654,82)	64.015,47 (60.654,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>82.590.830,69</b> <b>(84.178.117,95)</b>	<b>11.714.539,62</b> <b>(11.181.744,31)</b>	<b>10.502.450,04</b> <b>(10.724.453,76)</b>	<b>60.373.841,03</b> <b>(62.271.919,88)</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	61.776.629,90	63.124.125,22
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.878.882,13	2.829.449,71
mit Grundpfandrecht: Aufgelaufene Zinsen gegenüber Kreditinstituten	2.339,06	2.488,12
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	18.631,65	19.240,08
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	<b>64.676.482,74</b>	<b>65.975.303,13</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 fielen im Berichtsjahr keine wesentlichen periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge/ Aufwendungen an.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss von 1.786.328,88 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 1.607.168,88 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

**Sonstige Angaben**

Es sind Mietkautionen von 2.878.882,13 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.900.000,00 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. 370 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtun-gen von insgesamt ca. 127 TEUR.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive

Umsatzsteuer auf 27.965,00 EUR gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 55 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmer-zahl wie folgt.

	2024	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	26	24
gewerbliche Arbeitnehmer	23	24
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	6	6
	<b>60</b>	<b>59</b>

\* davon 15 Teilzeitkräfte in 2024

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 Änderungsstarifver-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 2024 unverändert auf 2,3 %.

**Geschäftsführung**

Harald Seipp  
Geschäftsführer

Unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe über die Gesamtbezüge des amtierenden Geschäftsführers verzichtet.

Norbert Kortlüke  
Hauptamtlicher Stadtrat

Jörg Kratkey  
Hauptamtlicher Stadtrat

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

**Aufsichtsrat**

Manfred Wagner  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Dr. Andreas Viertelhausen  
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

Jürgen Bluhm  
Vertreter der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main (bis 28.06.2024)

Thomas Heyer  
Ehrenamtlicher Stadtrat

Sascha Holstein  
Vertreter der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main (ab 28.06.2024)

Sigrid Kornmann  
Ehrenamtliche Stadträtin

**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, 24.04.2025

Harald Seipp  
Geschäftsführer

# 6

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit  
beschränkter Haftung, Wetzlar

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 des gesetzlichen Vertreters 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 24.04.2025

Verband der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e. V.

Friede  
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer  
Wirtschaftsprüfer

# Zukünftige Herausforderungen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Wetzlar ist nach wie vor hoch. Deshalb verfolgt die WWG weiter ihr Ziel, den eigenen Bestand bis zum Jahr 2030 um insgesamt 300 Wohnungen zu erweitern. Trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen der letzten Jahre ist die WWG zuversichtlich, dieses Ziel zu erreichen.



Ansicht Neubauprojekt Drei Stämme 9+11

In der Vergangenheit konnte die WWG hierbei bereits große Fortschritte erzielen. Bis zum Jahr 2020 wurden erfolgreich 200 neue Wohneinheiten geschaffen. Allerdings musste die weitere Umsetzung vorläufig ausgesetzt werden. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie Lieferengpässe und hohe Energiepreise durch den Krieg in der Ukraine sorgten für einen starken Anstieg von Baupreisen und Zinsen. Die Schaffung von Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen war unter diesen Umständen nicht möglich.

Im Jahr 2024 verbesserten sich die Rahmenbedingungen, wodurch die WWG ihr Vorhaben wieder aufnehmen konnte. Für das Neubauprojekt in der Volpertshäuser Straße 42 folgten die Baugenehmigung sowie die

Reservierungszusage des Förderantrags, wodurch 59 neue Wohnungen geschaffen werden können. Auch ein weiteres Neubauprojekt in der Straße „Drei Stämme“ in Dalheim befindet sich in der Planungsphase. Dort sind circa 40 weitere Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Umsetzung dieser Projekte wird die WWG ihr Ziel von zusätzlichen 300 Wohneinheiten bis 2030 erreichen.

Auch über das anvisierte Ziel hinaus sieht die WWG Potenzial zur Schaffung von Wohnraum. Durch Grundstücksankäufe stehen Entwicklungsflächen zur Verfügung, auf denen mit Neubauprojekten und Nachverdichtungen circa 250 weitere Wohneinheiten entstehen könnten. In welchem Umfang die Umsetzung dieser Vorhaben möglich

ist, hängt maßgeblich von den zukünftigen Entwicklungen ab. Die Normalisierung der Energiepreise und verbesserte Lieferbedingungen haben die Lage zwar entschärft, die Baukosten befinden sich jedoch weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

So bleibt die zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft, wie angesichts politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die WWG begegnet dieser Problematik mit großem Engagement und strategischer Weitsicht. Sie arbeitet kontinuierlich an Lösungen, um auch zukünftig Wetzlar mit Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zu versorgen.

## Impressum

### **Herausgeber**

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

### **Verantwortlich für den Inhalt**

Harald Seipp, Geschäftsführer

### **Fotos**

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

S. 15: Kristina Schäfer, VdW südwest

S. 19: Copyright by Susanne Hofmann

### **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  
[www.wwg-wetzlar.de](http://www.wwg-wetzlar.de)