

Geschäftsbericht 2025

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Stand 31.12.2025

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	136.952
Anlagevermögen	127.880
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	42.047
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, Betreuung und Verkauf)	23.665
davon: Miet- und Pachterlöse	23.509
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.545
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	3.059 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	32 Einheiten
Garagen	614 Einheiten
Abstellplätze	1.431 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	61
davon	
– Verwaltung	29
– Auszubildende	4
– Werkstatt	22
– geringfügig Beschäftigte	6

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2025





Inhalt

Das Geschäftsjahr 2025	6
Vorwort zum Geschäftsbericht 2025	7
Bericht der Gesellschaft	8
Ambitioniertes Neubauprojekt erfolgreich gestartet	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	27
Bilanz zum 31.12.2025 – Aktiva	28
Bilanz zum 31.12.2025 – Passiva	29
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang 2025	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 2025



Vorwort zum Geschäftsbericht 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war für die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ein Jahr voller Bewegung – mit sichtbaren Fortschritten, wichtigen Weichenstellungen und dem ein oder anderen Moment, auf den wir wirklich stolz sein können.

Das wohl augenfälligste Zeichen dieses Aufbruchs ist unser Neubauprojekt „VOLP42“ an der Volpertshäuser Straße 42. Nach Jahren der Planung und unzähligen Abstimmungsrunden stand das Projekt bereit – und als die Fördermittel des Landes im Februar 2025 bewilligt wurden, konnten wir sofort loslegen. Heute wächst ein siebenstöckiges Gebäude mit 59 neuen Wohneinheiten in den Wetzlarer Himmel, das Richtfest haben wir im Herbst 2025 gemeinsam gefeiert. Was mich dabei besonders freut: „VOLP42“ zeigt, dass sozial verträgliche Mieten und ein ambitionierter KfW-40-Standard kein Widerspruch sind – sondern sehr gut zusammenpassen.

Auch abseits der Baustelle war 2025 ein aktives Jahr. Wärmepumpen wurden in mehreren Bestandsgebäuden installiert, der Glasfaserausbau in unserem gesamten Wohnungsbestand nahm Fahrt auf, und mit dem Spatenstich zur Erweiterung des Nahwärmenetzes im Quartier Dalheim haben wir einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung klimafreundliche Wärmeversorgung

gemacht. Klimaschutz ist für uns keine Pflichtübung – es ist eine Aufgabe, der wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen ernsthaft und mit Überzeugung widmen.

Wirtschaftlich stehen wir solide da. Die Umsatzerlöse stiegen auf 23.665 TEUR, die Bilanzsumme erreichte mit 136.952 TEUR einen neuen Höchststand, der Jahresüberschuss von 1.545 TEUR bestätigt den eingeschlagenen Kurs. Gleichzeitig liegt unsere durchschnittliche Nettokaltmiete mit 6,25 EUR/m² weiterhin deutlich unter dem Marktvergleichsniveau. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer bewussten Entscheidung – denn bezahlbares Wohnen ist und bleibt unser Kernauftrag.

Genauso wichtig wie Zahlen und Bauprojekte ist uns aber das, was sich hinter den Wohnungstüren abspielt. Gemeinsam mit der Diakonie Lahn-Dill e. V., dem Verein MenschWert! e. V. und den Maltesern Wetzlar unterstützen wir Mieterinnen und Mieter, die Hilfe benötigen – sei es in persönlichen Krisen, im Alter oder einfach dann, wenn ein offenes Ohr fehlt. Das Fotoprojekt „Stimme zeigen im Alter“ hat uns dabei auf besondere Weise berührt: Es hat echte Menschen mit echten Geschichten sichtbar gemacht – und genau das ist es, wofür wir jeden Tag arbeiten.

All das gelingt nur mit einem Team, das mitzieht. Zwei Kollegen haben 2025 ihr 25-jähriges Dienstjubiläum gefeiert –

eine schöne Erinnerung daran, was eine gute Unternehmenskultur langfristig bewirkt. Es gab auch Abschiede in den wohlverdienten Ruhestand und neue Gesichter, die sich schnell als wertvolle Verstärkung erwiesen haben. Ich bin dankbar für jeden Einzelnen im Team.

Mein Dank gilt ebenso unseren Geschäftspartnern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie der Gesellschafterversammlung für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Der Wechsel im Aufsichtsrat ist uns gut gelungen – neue Impulse treffen auf bewährte Strukturen, und ich freue mich auf die weitere gemeinsame Arbeit.

2026 wartet mit neuen Aufgaben: das Projekt Drei Stämme 9–11, weiterer Ausbau der Wärmepumpen und Nahwärme, und unser Beitrag zum Klimaschutzkonzept der Stadt Wetzlar. Die Herausforderungen sind real – aber wir sind bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Seipp
Geschäftsführer



2

BERICHT
DER
GESELLSCHAFT

Ambitioniertes Neubauprojekt erfolgreich gestartet

Nach Jahren der Planung begannen 2025 die Bauarbeiten am aktuell größten Neubauprojekt der WWG. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wuchs „VOLP42“ in den zurückliegenden Monaten Stockwerk für Stockwerk der Sonne entgegen. Anfang 2027 sollen hier 59 bezugsfertige Wohnungen den angespannten Wetzlarer Wohnungsmarkt wirkungsvoll entlasten.

Mit der Bewilligung der Fördermittel durch das Land fiel im Februar 2025 der Startschuss für eines der größten und wichtigsten Neubaugenossenschaftsprojekte der WWG. An der Volperts-
häuser Straße 42 entstehen auf einem 5.824 Quadratmeter großem Baufeld 59 Wohnungen. Gebaut werden zwölf 1-Zimmer-Apartments, 16 Zwei-Zimmer- und 27 Drei-Zimmer-Wohnungen, hinzu kommen vier größere Wohnungen mit über 100 Quadratmetern Wohnfläche. Die Planung setzt auf eine bewusst breitgefächerte Mieterstruktur aus Singles, Senioren und Familien. Obwohl das Projekt insgesamt dem geförderten Wohnungsbau zuzurechnen ist, werden auch Wohnungen frei vermietet, um eine soziale Durchmischung zu erreichen. Im Ausgleich verpflichtet sich die WWG dazu, andere Wohnungen aus dem Bestand in den Bereich der Sozialförderung umzuschichten, um ihrer Verantwortung gerecht zu bleiben und dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Bauarbeiten im Zeitplan

Nachdem im Februar 2025 mit Baumfällungen und ersten Erdarbeiten begonnen wurde, nahm das Projekt schnell Fahrt auf. Der Rohbau des siebenstöckigen Gebäudekomplexes wuchs in die Höhe und bietet auch aufgrund der Hanglage einen beeindruckenden Ausblick. Pünktlich zu Beginn der kälteren Jahreszeit konnte am 19. November 2025 Richtfest gefeiert werden. Im Beisein der Handwerker, WWG-Mitarbeiter sowie Vertretern aus Politik und des Verbands gratulierte Oberbürgermeister Manfred

Wagner zum erfolgreichen Baufortschritt und unterstrich dessen immense Bedeutung für den Wetzlarer Wohnungsmarkt. Zum Ende des Jahres startete unser Bauunternehmer, die Firma Heinstadt und Reiss aus Bad Nauheim, mit dem Innenausbau. Durch die kompetente Zusammenarbeit mit dem regionalen Familienunternehmen unterstützt die WWG die lokale Wirtschaft und ist sich sicher, dass Zeit- und Budgetpläne eingehalten werden.

„Hier entsteht ein Zuhause
für Generationen.“



Sozial und ökologisch gleichermaßen

„VOLP42“ gilt schon jetzt als Vorzeigeprojekt, das beweist, dass sozialer Wohnungsbau und ambitionierter Klimaschutz durchaus zusammenpassen. Denn obwohl sich viele Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein richten und zu einer günstigen Miete von 8,93 Euro/Quadratmeter vermietet werden, erfüllt das Gebäude den hohen KfW-40-Standard. Es verbraucht also nur 40 % der Energie, die nach den ohnehin ambitionierten Vorgaben für Neubauten zulässig sind. Unterstützt wird diese zukunftsweisende Effizienz durch moderne Wärmepumpen, die in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach für klimafreundliche Wärme sorgen. Damit die Wärme im Gebäude bleibt, wurde auf eine hocheffiziente Dämmung besonders Wert gelegt. Diese hält die Wohnräume im Winter warm und im Sommer angenehm kühl.



Bau- und Modernisierungstätigkeiten

Durch den Baubeginn des Mehrfamilienhauses „VOLP42“ blickt die WWG optimistisch in die Zukunft – und will an den Erfolg anschließen. Auch das geplante Neubauprojekt „Drei Stämme 9 bis 11“ soll bei passender Förderung schnellstmöglich realisiert werden und den jahrzehntelangen Stillstand im Neubau nachhaltig beenden.



Drei Stämme 9 bis 11

Dass „VOLP42“ trotz ausgesprochen schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreich umgesetzt werden kann, nennt Bernd Vollmer, Prokurist und Leiter Technik, eine „glückliche Fügung“. Rund zehn Jahre habe man das Projekt geplant, angepasst und mit den vielen Akteuren aus Politik, Stadtplanung und Behörden abgestimmt. „Das lag komplett fertig in der digitalen Schublade, so dass wir nach der bewilligten Förderung sofort loslegen konnten.“

Dieser Weg soll nun auch mit Drei Stämme 9 bis 11 beschritten werden. Im Jahr 2025 wurde der ursprüngliche Bauplan überarbeitet und aus Kostengründen weiter verdichtet. Statt zwei Gebäuden soll es eines geben, die geplanten Wohneinheiten wurden von 28 auf 41 aufgestockt, die Erschließung über eine

einzigste Aufzugsanlage und Laubengänge senkt die Kosten weiter und ermöglicht eine bezahlbare Vermietung. Ein weiteres Plus: Der von der Bundesregierung ausgerufene „Bau-Turbo“ ermöglicht es der Stadt Wetzlar, Anpassungen für eine effiziente Ausnutzung der Bebauung zu ermöglichen, was sich ebenfalls positiv auf die Baukosten auswirkt.



Waldgirmeser Str. 15 bis 17 - Wärmepumpen

Wärmeversorgung der Zukunft

Am 24. April 2025 erfolgte im Dalheimer Schwalbengraben der Spatenstich für die Erweiterung des Nahwärmenetzes. Mittels Blockheizkraftwerk möchte die enwag hier schrittweise weitere Wohnungen der WWG sowie der Gewobau Wetzlar mit Wärme versorgen. Historisch bedingte Auffüllungen mit Schlacke im Erdreich erschwerten die Bauarbeiten, so dass sich der geplante Anschluss weiterer WWG-Wohneinheiten auf das erste Halbjahr 2026 verschiebt.

Dort, wo die kommunale Wärmeplanung keinen Netzausbau vorsieht, setzt die WWG auf den Einsatz von Wärmepumpen. 2025 wurde mit der Anschaffung der Wärmepumpen für die Gebäude Hermannstraße 57, Pestalozzistraße 1 sowie die Waldgirmeser Straße 22 und 24 gestartet.

Aufgrund der aktuell sehr guten Fördermöglichkeiten soll der Einbau von Wärmepumpen in diesem und den kommenden Jahren weiter beschleunigt werden.

„Glasfaser und Sanierung – mehr Wohnqualität für alle Mieter“



Bredowstr. 14 und Albertstr. 22

Kostenloser Glasfaser-anschluss

Seit dem Sommer 2025 läuft der Glasfaser-ausbau durch die Firma OXG auf Hochtouren. Ziel ist es, alle Wohnungen der WWG mit einem Glasfaseranschluss auszustatten. Hierbei haben die Mieter die absolute Wahlfreiheit: Ob und mit welchem Anbieter sie den neuen Anschluss nutzen wollen, bleibt ihnen überlassen. Dennoch ist diese Maßnahme ein wichtiger Schritt, um die Attraktivität der WWG-Wohnungen auch in Zukunft zu sichern.

Weitere Maßnahmen im Jahr 2025:

- Beginn der Balkonsanierung und Abschluss der Gründach-Sanierung im Innenhof Rosengasse/Scheunengasse/Jäcksburg
- Fassadendämmung in der Bredowstraße 14 und Albertstraße 22 inkl. Arbeiten im Treppenhaus und Außenbereich
- Sanierung und Neugestaltung der Flure im Altenzentrum – Pariser Gasse
- Fortlaufender Fensteraustausch zur besseren Wärmedämmung im gesamten Bestand
- Diverse Erweiterungen und Neuanlagen von Stellplätzen für Fahrräder und Rollatoren
- Fortlaufende Überprüfung und Instandhaltung aller Balkonkonstruktionen
- Fortlaufende Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen bei Mieterwechseln
- Silhörer Aue 11-13 Neuanstrich der Fassade
- Dachneueindeckungen in Lahnau
- Fassadenreinigungen von Gebäuden mit Vollwärmeschutzsystem

„Die WWG ist ein Garant für stabile Mieten in Wetzlar.“

Rechnungswesen

Auch 2025 gelingt es der WWG, ihrer Verantwortung gerecht zu bleiben und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Trotz deutlich gestiegener Energiepreise bleiben die Nebenkosten dabei auf vergleichsweise stabilem Niveau. Ein Vorteil, der auch auf gesetzliche Neuerungen zurückzuführen ist.

Nicht erst seit dem aktuellen Nahost-Konflikt kennen die Energiepreise nur eine Richtung, nach oben. Aus diesem Grund streben wir von der WWG langfristige Rahmenverträge mit unserem Energieversorger an, um unsere Mieterinnen und Mieter vor plötzlichen „Preisexplosionen“ zu schützen. Ein solcher Vertrag hat uns sicher durch die Corona-Krise gebracht, lief allerdings 2024 aus, so dass die Energiekosten 2025 angepasst wurden.

„Die Mehrkosten haben viele unserer Mieter allerdings kaum zu spüren bekommen“, erläutert Prokurist und Leiter Rechnungswesen Günter Schwarz. „Aufgrund der von der Kommune neu berechneten und für uns günstigeren Grundsteuer sowie der gesetzlichen Vorgabe, dass Kabelfernsehen nicht mehr über die Nebenkosten abgerechnet werden darf, gab es 2025 Einsparungen, die das unterm Strich annähernd ausgeglichen haben.“ Dennoch bleiben steigende Energiekosten natürlich ein wichtiges Thema, dem man durch energetische Modernisierungen und einem bewussteren Nutzungsverhalten begegnen möchte.

Stabile Mieten in Wetzlar

Obwohl die Mieten 2025 inflationsbedingt geringfügig angepasst wurden, liegt die Durchschnittsmiete bei der WWG mit 6,25 Euro/m² deutlich unter dem Vergleichsniveau. Von den günstigen Mieten profitieren natürlich in erster Linie unsere Mieterinnen und Mieter, im weiteren Sinne wirken sich diese Preise jedoch stabilisierend auf den gesamten Wetzlarer Wohnungsmarkt aus. Denn seit 2024 gibt es in Wetzlar einen Mietspiegel, der vorgibt, wie stark Mieten angehoben werden dürfen. Zur Berechnung dieses Mietspiegels wurden die Daten zahlreicher Vermieter erhoben. Auch die WWG hat ihre Daten übermittelt und somit

als größter Vermieter der Region ganz klar Einfluss genommen. „Da wir viele Wohnungen besitzen, die günstig vermietet werden, haben wir die ortsübliche Vergleichsmiete nach unten gedrückt“, so Schwarz. „Mit anderen Worten: Wir haben den Durchschnitt niedrig gehalten und an diesem orientiert sich die Mietpreisentwicklung. Davon profitieren letztlich also alle Mieter in Wetzlar.“

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums wird aufgrund steigender Kosten sicher nicht einfacher. Dennoch sieht die WWG genau darin ihre Kernaufgabe, der sich das gesamte Team auch weiterhin mit viel Engagement verpflichtet fühlt.



Blick über die Wohnstadt

Personal

„Gute Zusammenarbeit ist der Schlüssel für zukünftigen Erfolg.“

Die sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht, werden größer. Um hier auch weiterhin effiziente und nachhaltige Lösungen anbieten zu können, braucht es ein motiviertes, eingespieltes und fachlich kompetentes Team, in dem unterschiedliche Talente und Fähigkeiten zusammenkommen. Auf ein solches kann sich die WWG zum Glück jederzeit verlassen.



Betriebsausflug Fulda 2025

Damit unterschiedliche Menschen gut und gerne zusammenarbeiten, braucht es durchdachte Arbeitsabläufe, klare Strukturen, Freiheiten und Möglichkeiten zur persönlichen Entwicklung sowie ein gutes Betriebsklima. Dass diese Rahmenbedingungen bei der WWG gegeben sind, lässt sich unter anderem an den langen Jahren ablesen, die unsere Mitarbeiter uns treu bleiben. So feierten im vergangenen Jahr mit Herrn Rosenberger und Herrn Vollmer gleich zwei verdiente Kollegen ihr 25. Dienstjubiläum, zu dem wir auch an dieser Stelle herzlich gratulieren.

Wechsel im Team

2025 ging die langjährige Assistentin der Geschäftsleitung Frau Schulze in ihren wohlverdienten Ruhestand. Zuvor hatte sie ihre Nachfolgerin Frau Jöckel umfassend eingearbeitet, so

dass die „Übergabe“ vollkommen reibungslos funktionierte. Wir freuen uns, mit Frau Jöckel eine kompetente, freundliche und engagierte Assistentin gefunden zu haben. Ebenfalls in Rente gegangen ist Herr Hedderich aus unserem Gärtner-Team, für den wir Frau Feddersen gewinnen konnten. Und zu guter Letzt verfügen wir mit Herrn Sänger nun über einen neuen Leiter unseres Liegenschaftsservices, nachdem Herr Martiné sich beruflich umorientiert hat. Allen neuen und langjährigen Kolleginnen und Kollegen danken wir für ihr Engagement und wünschen ihnen alles Gute für die Zukunft.

Schulung zu KI

Anwendungen mit Künstlicher Intelligenz (KI) beeinflussen den Arbeitsalltag von immer mehr Menschen. Ob bei der Internetrecherche, zur Überarbeitung eines Presstextes oder zur Terminplanung – der Einsatz von KI kann Arbeitsprozesse optimieren. Gleichzeitig arbeitet die neue Technik oft mit personenbezogenen Daten und das ist aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht unproblematisch. So regelt die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) den Umgang mit personenbezogenen Daten, während der AI Act der Europäischen Union Anforderungen an Entwicklung und Einsatz von KI-Systemen festlegt. In einer internen Schulung wurden die Mitarbeiter darüber informiert und für einen verantwortungsvollen, sicheren und regelkonformen Einsatz entsprechender Technologien sensibilisiert.

„Ein Zuhause ist mehr als nur
ein Dach über dem Kopf.“

Mieter-Service

Als regionaler Wohnraumversorger möchte die WWG ihre Mieterinnen und Mieter auch dann unterstützen, wenn diese durch persönliche Krisen, das Alter oder andere Umstände Hilfe benötigen. Zu diesem Zweck hat sie gemeinsam mit lokalen Institutionen ein tragfähiges Netzwerk aufgebaut.

Ob familiäre Konflikte, psychische Probleme oder auch eine schleichende Vereinsamung im Alter – immer wieder kommt es auch in den Quartieren der WWG zu besonderen Herausforderungen, in denen ein offenes Ohr, gute Beratung und professionelle Hilfe klare Lösungswege aufzeigen. Aus diesem Grund hat die WWG gemeinsam mit der Diakonie Lahn Dill e. V. das Projekt „DiWo“ ins Leben gerufen. Speziell geschulte Fachkräfte der Diakonie sind im Bestand unterwegs und bieten Unterstützung an. Auch 2025 berieten die Experten zahlreiche Mieter, eröffneten neue Perspektiven und verhinderten Wohnungskündigungen.

Darüber hinaus initiierte die Diakonie 2025 die Senioren-Veranstaltungsreihe „Meine Auszeit“, die von der WWG gemeinsam mit der Gewobau - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH/Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG sowie der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt ermöglicht wurde. Die Auftaktveranstaltung des Mundart-Theaters „Bousseldande“ war ein klarer Publikumsmagnet und ein gutes Beispiel, wie Gemeinschaftsgeist, kulturelle Teilhabe und lebendige Nachbarschaften gefördert werden.



Projekt „Stimme zeigen im Alter“: Frau Nicolette Simon, Herr Mohamad Osman und Frau Petra Fink (v. l.)

Ein Bild und seine Geschichte

Dass sich in all den Wohnungen der WWG keine anonymen Kunden, sondern echte Menschen mit ihren ganz persönlichen Lebensgeschichten verbergen, zeigte das Fotoprojekt „Stimme zeigen im Alter“, das von der Malteser Hilfsdienst gemeinnützige GmbH Wetzlar organisiert und umgesetzt wurde. Dabei wurden in den Seniorenwohnanlagen der WWG ausgewählte Persönlichkeiten porträtiert und zu ihrem Werdegang befragt. Herausgekommen ist eine sehenswerte Fotoausstellung, die im Wetzlarer Rathaus, der Stadtbibliothek, der WWG-Geschäftsstelle, dem Altenzentrum Pariser Gasse sowie im Wetzlarer Dom zu sehen war. „Die anfängliche Skepsis unter unseren Mietern hat sich schnell gelegt“, erläutert Torsten Becker,

Leiter Mieter-Service. „Es sind ganz berührende Porträts entstanden, die Geschichten erzählen, Menschlichkeit zeigen und auch viel Wertschätzung transportieren.“

Ort der Begegnung

Neben der Diakonie Lahn Dill e. V. und den Maltesern Wetzlar kooperiert die WWG auch mit dem Verein MenschWert! e. V., der den Mieter-Treff in der Wohnstadt, Uhlandstraße 1, betreut und mit Leben füllt. Von gemeinsamen Frühstücksrunden über Lesungen und Beratungsangebote bis hin zu Handarbeitskursen finden hier vor allem Senioren eine zentrale Anlaufstelle, um sich gegenseitig zu unterstützen, sich auszutauschen und möglichst lange in ihrem liebevoll gewonnenen Zuhause wohnen bleiben zu können.

„Große Herausforderungen
brauchen den richtigen Partner.“

WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr wurde einmal mehr deutlich, wie sehr sich die WWG bei der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) als moderner Dienstleister und zuverlässiger Partner positioniert. Insbesondere bei der angestrebten Klimaneutralität setzen viele Kunden auf professionelle Begleitung.

In ihrem Energie- und Klimaschutzkonzept hat sich die Stadt Wetzlar dazu verpflichtet, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Dieses ambitionierte Ziel setzt auch viele Immobilieneigentümer unter Zugzwang. In den von der WWG vorbereiteten und durchgeführten Eigentümerversammlungen bieten die Mitarbeiter der WEG-Verwaltung Orientierung und eröffnen erste Handlungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird deutlich, mit wie viel „Fingerspitzengefühl“ dieses Thema angesichts der heterogenen Zusammensetzung der Eigentümergeinschaften behandelt werden muss. Da die finanziellen Möglichkeiten für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen teilweise sehr ungleich verteilt sind, braucht es viel Geduld, Sachverstand und Moderationsfähigkeiten, um allen Eigentümern gleichermaßen gerecht zu werden.

Gute Stimmung im Team

Trotz personeller Veränderungen sowie eines längeren krankheitsbedingten Ausfalls in der zweiten Jahreshälfte präsentierte sich das Team der WEG-Verwaltung insgesamt stabil und leistungsfähig. Es gelang, die steigenden Anforderungen zuverlässig zu bewältigen und die kontinuierliche Weiterentwicklung der betreuten Objekte sicherzustellen.

Die zunehmende Komplexität der Aufgaben – insbesondere im Hinblick auf neue gesetzliche Rahmenbedingungen, fortschreitende Digitalisierungsprozesse sowie den Ausbau von Glasfaser- und Nahwärmenetzen – erfordert ein hohes Maß an fachlicher Expertise, strukturiertes Arbeiten und enge Abstimmung im Team. Diesem Anspruch wurde durch engagierte Zusammenarbeit und hohe Einsatzbereitschaft erfolgreich Rechnung getragen.

Ein von Wertschätzung geprägter Umgang innerhalb des Teams bildet dabei die Grundlage für ein positives Arbeitsklima und wirkt sich zugleich förderlich auf die Zusammenarbeit mit Eigentümern, Dienstleistern und weiteren Partnern aus. Dadurch konnte die Qualität der Betreuung auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden.

Wachsender Kundenstamm

Ende 2025 sind zehn Wohneinheiten am Steighausplatz/Rahmengasse aus der WEG-Verwaltung ausgeschieden. Gleichzeitig konnte die WWG jedoch an der Friedenstraße 13-15C und mit dem Laufdorfer Weg 40 zwei Objekte mit insgesamt 60 Wohn- und Geschäftseinheiten hinzugewinnen. Diese Beispiele belegen, wie sehr gerade komplexe Eigentümergeinschaften auf die Lösungskompetenz und den Sachverstand des größten Wohnungsanbieters in der Region vertrauen.



Roseggerstraße 10 / Rilkestraße 8

3

BERICHT DES
AUFSICHTSRATES



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 verließ Herr Norbert Kortlücke, langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates, sein Amt im Magistrat der Stadt Wetzlar, und damit verbunden auch den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Als seine Nachfolgerin wurde im Dezember 2025 Frau Andrea Biermann von der Gesellschafterversammlung in das Gremium berufen. Wir heißen Frau Biermann im Aufsichtsrat herzlich willkommen.

Die Amtszeit von Herrn Dr. Viertelhausen als Bürgermeister endet am 31.12.2025, somit scheidet er zu diesem Zeitpunkt auch aus dem Aufsichtsrat der WWG aus.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben zuverlässig wahrgenommen. Er wurde von der Geschäftsführung regelmäßig, zeitnah und umfassend – insbesondere in zwei ordentlichen Sitzungen sowie durch vier schriftliche Quartalsberichte – über die Geschäfts- und Risikolage, die wirtschaftliche Entwicklung, die strategische Ausrichtung sowie über alle wesentlichen Einzelvorgänge unterrichtet. Die Entwicklung von Bilanz und Ergebnisrechnung wurde dabei fortlaufend anhand mündlicher und schriftlicher Berichte der Geschäftsführung begleitet.

Die zustimmungsbedürftigen Geschäfte wurden ordnungsgemäß vorbereitet und in den Sitzungen gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben beraten. Der Aufsichtsrat hat seine Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen und die Geschäftsführung bei strategischen Entscheidungen unterstützend begleitet. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss, der sich insbesondere mit den Abschlussunterlagen beschäftigt und die Prüfungsmaßnahmen vorbereitet.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde – zum fünften Mal – der Prüfungsverband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, bzw. die von ihm gestellte Prüfungseinheit beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste die Prüfung der Buchführung, die Überprüfung des Jahresabschlusses mit Anhang sowie des Lageberichts gemäß §§ 316 ff. HGB und die Prüfung der Einhaltung der für die Gesellschaft relevanten haushaltsrechtlichen Vorschriften. Die Prüfungshandlungen wurden im Frühjahr 2026 durchgeführt; sie fanden insbesondere vor Ort in den Geschäftsräumen der Gesellschaft statt, wobei Teile der Prüfung weiterhin digital unterstützt wurden. Die Prüfungen ergaben keine prüfungsrelevanten Beanstandungen.

Nach eingehender Prüfung durch den Prüfungsausschuss und Beratung im Aufsichtsrat wurde der vom Geschäftsführer aufgestellte Jahresabschluss sowie der Lagebericht gebilligt.

Wir schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Ergebnisses zu folgen. Ferner empfehlen wir, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat würdigt das Engagement und die professionelle Arbeit der Geschäftsführung und des gesamten Teams. Ihr Einsatz war erneut maßgeblich dafür, dass die WWG ihre Aufgaben im Bereich der gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung zuverlässig erfüllen konnte.

Wetzlar, 26.06.2026

Manfred Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates



4

WIRTSCHAFT-
LICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Geschäftsverlauf und Ertragslage

Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens verlief insgesamt positiv. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die Nettomietenerlöse konnten gesteigert werden. Die Aufwendungen – insbesondere für Instandhaltung, Personal und Abschreibungen – entwickelten sich planmäßig bzw. im Rahmen der erwarteten Kostensteigerungen. Der Zinsaufwand erhöhte sich infolge von Darlehensneuauflagen und des gestiegenen Zinsniveaus erwartungsgemäß.

Im Einklang mit unserem Unternehmensziel, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wurde auch im Jahr 2025 auf massive Mieterhöhungen verzichtet. Mietanpassungen erfolgten durchgängig und in moderatem Umfang. Bei Wiedervermietungen nach Modernisierungen wurden die Mieten schrittweise an das

jeweilige Marktniveau angepasst. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand erhöhte sich im Berichtsjahr moderat auf 6,25 EUR/m² (Vorjahr: 6,02 EUR/m²).

Das Jahresergebnis bewegt sich auf einem soliden Niveau und liegt überwiegend im Bereich der Planwerte bzw. darüber. Der Jahresüberschuss resultiert – wie in den Vorjahren und branchenüblich – im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und ist gegenüber dem Vorjahr um 241 TEUR auf 1.545 TEUR zurückgegangen.

Das Unternehmenswachstum blieb insgesamt positiv, wenn auch unter zunehmend anspruchsvollen makroökonomischen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Es basiert weiterhin maßgeblich auf Investitionen in den Bestand, insbesondere durch nachträgliche Herstellungskosten zur energetischen Verbesserung sowie zur Erhöhung des Wohnkomforts (u. a.

Balkonanbauten und Modernisierungen). Darüber hinaus erfolgten Investitionen in die Vorbereitung und Weiterentwicklung von Neubauprojekten.

Die Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf 5.396 TEUR (Vorjahr: 4.909 TEUR) und entsprachen durchschnittlich 26,46 EUR/m² Wohn- bzw. Hauptnutzfläche (Vorjahr: 24,15 EUR/m²). Ergänzend wurden aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von rund 3,74 Mio. EUR (Vorjahr: rund 4,08 Mio. EUR) getätigt.

5.071 TEUR

Bilanzsummensteigerung 2025

23.665 TEUR

Umsatzerlöse 2025

136.952 TEUR

Bilanzsumme 2025

Vermögens- und Finanzlage

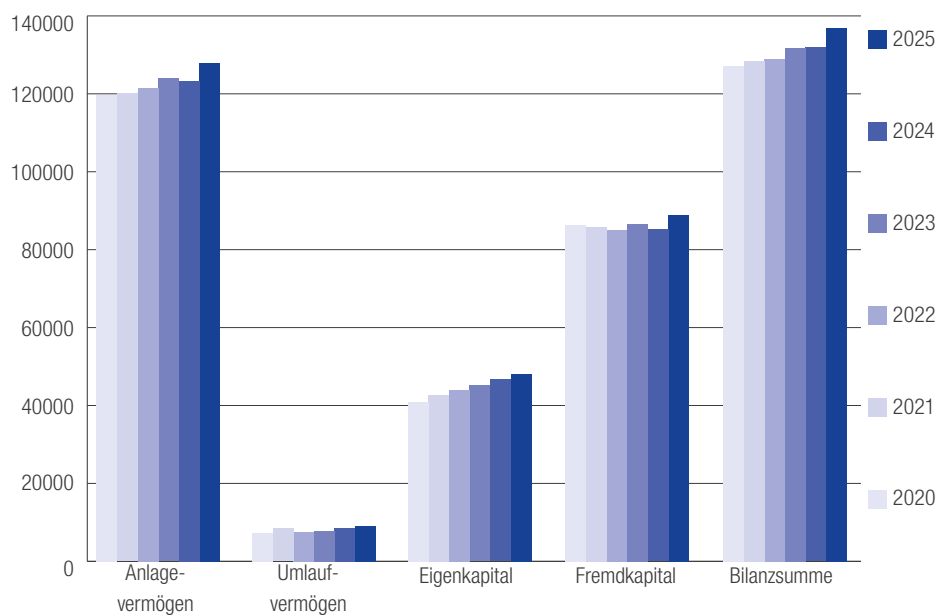
Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme liegt auch im Jahr 2025 bei über 93 %. Das Vermögen ist damit weiterhin stark durch langfristige Investitionen geprägt. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt nahezu vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen, sodass eine fristenkongruente Finanzierung sichergestellt ist.

Das Eigenkapital erhöhte sich in absoluten Zahlen erneut. Die Eigenkapitalquote ging infolge zusätzlicher Fremdfinanzierungen leicht auf 35,10 % (Vorjahr: 35,41 %) zurück und dokumentiert weiterhin eine stabile Finanzstruktur.

Die Bilanzsumme stieg erneut an und erreichte mit 136.952 TEUR (Vorjahr: 131.881 TEUR) einen neuen Höchststand.

Insgesamt stellt sich die Vermögenslage weiterhin geordnet dar. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist nachhaltig solide und bildet eine verlässliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Geschäftsentwicklung – Vermögens und Finanzlage – in TEUR



	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anlagevermögen	119.784	120.049	121.515	123.918	123.315	127.880
Umlaufvermögen	7.326	8.446	7.509	7.809	8.566	9.072
Eigenkapital	40.837	42.616	43.945	45.098	46.705	48.071
Fremdkapital	86.273	85.879	85.079	86.629	85.176	88.881
Bilanzsumme	127.110	128.495	129.024	131.727	131.881	136.952

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in TEUR

Ausblick

Die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft bleiben weiterhin herausfordernd. Zwar haben sich einzelne Belastungsfaktoren gegenüber den Vorjahren abgeschwächt, eine nachhaltige Entspannung der Gesamtsituation ist jedoch bislang nicht eingetreten.

Das weiterhin hohe Kostenniveau im Bauwesen, steigende Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz sowie im historischen Vergleich erhöhte Finanzierungskosten wirken sich nach wie vor belastend auf Neubauprojekte sowie auf die Modernisierung und Instandhaltung bestehender Wohnungsbestände aus. Zusätzlich erschweren der anhaltende Fachkräftemangel und teilweise eingeschränkte Verfügbarkeiten von Bau- und Anlagentechnik die Umsetzung geplanter Maßnahmen.

Auch die fortschreitende Transformation des Gebäudesektors stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Die Ausgestaltung zukünftiger gesetzlicher Vorgaben sowie die weitere Entwicklung der Förderkulisse im Bereich der energetischen Sanierung und Wärmeversorgung sind derzeit nur eingeschränkt planbar. Insbesondere die Umsetzung kommunaler Wärmeplanungen und die langfristigen Anforderungen an klimaneutrale Gebäude erfordern hohe Investitionen und beeinflussen die strategische Ausrichtung künftiger Maßnahmen. Die damit verbundenen Unsicherheiten erschweren eine verlässliche mittel- und langfristige Investitionsplanung.

Im Bereich der Finanzierung ist gegenüber den Vorjahren eine gewisse Stabilisierung zu erkennen. Gleichwohl bewegen sich die Zinsen weiterhin auf einem Niveau, das die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsvorhaben spürbar beeinflusst. Risiken aus künftigen Zinsänderungen begegnen wir durch eine ausgewogene Finanzierungsstruktur und eine vorausschauende Steuerung der Zinsbindungsfristen. Gleichzeitig verfolgen wir die Entwicklung öffentlicher Förderprogramme aufmerksam, da diese für die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Die nachhaltige Ertragskraft unseres Unternehmens wird weiterhin maßgeblich durch die Vermietungstätigkeit getragen. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum sehen wir derzeit keine Anzeichen für einen nennenswerten Anstieg von Leerständen oder Mietausfällen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen wir, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konsequent fortzuführen und wirtschaftlich tragfähige Investitionen in den Wohnungsbestand sowie ausgewählte Neubauprojekte umzusetzen.

Darüber hinaus bleiben die Auswirkungen internationaler Krisen und geopolitischer Spannungen ein Risikofaktor. Konflikte in verschiedenen Weltregionen können mittelbar Einfluss auf Energiepreise, Lieferketten, Inflationsentwicklungen und die gesamtwirtschaftliche Lage nehmen. Konkrete negative Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit sind derzeit zwar nicht erkennbar, mögliche indirekte Folgen lassen sich jedoch nicht vollständig ausschließen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen bleibt unverändert hoch. Vor dem Hintergrund der weiterhin unzureichenden Neubautätigkeit und des begrenzten Wohnungsangebots erwarten wir auch künftig keine nachfragebedingten Leerstände.

Zusammenfassend sind aus heutiger Sicht keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens wesentlich gefährden könnten. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird weiterhin als solide eingeschätzt, sodass wir den zukünftigen Entwicklungen trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds mit Zuversicht begegnen.



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
(bis 31.12.2025)

Thomas Heyer

Stadtrat Wetzlar

Sigrid Kornmann

Stadträtin Wetzlar



Jörg Kratkey

Hauptamtlicher Stadtrat Wetzlar

Norbert Kortlücke

Hauptamtlicher Stadtrat Wetzlar
(bis 01.12.2025)

Andrea Biermann

Hauptamtliche Stadträtin Wetzlar
(seit 19.12.2025)

Geschäftsführung

Harald Seipp

Geschäftsführer

5 JAHRES- ABSCHLUSS UND BILANZ

Stand 31.12.2025

Aktiva

	2025 (EUR)	2024 (EUR)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.017,00	31.256,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	105.520.894,88	104.910.672,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.484.493,45	13.545.122,38
3. Grundstücke ohne Bauten	1.441.794,78	2.286.371,08
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.701,00	7.256,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	55.466,00	63.542,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.693,14	867.035,65
7. Anlagen im Bau	6.149.694,63	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	157.259,89	1.547.228,26
	127.755.997,77	123.227.227,66
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	56.108,00	56.108,00
2. Andere Finanzanlagen	770,00	770,00
	56.878,00	56.878,00
Anlagevermögen gesamt	127.879.892,77	123.315.361,66
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	45.204,79	45.204,79
2. Unfertige Leistungen	7.724.103,94	7.475.913,59
3. Andere Vorräte	427.703,70	442.510,12
	8.197.012,43	7.963.628,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	98.262,15	74.339,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	241,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	261.651,39	259.309,46
	359.913,54	333.889,74
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	499.376,88	249.829,97
Umlaufvermögen gesamt	9.056.302,85	8.547.348,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.424,56	18.336,25
BILANZSUMME	136.951.620,18	131.881.046,12

Stand 31.12.2025

Passiva

	2025 (EUR)	2024 (EUR)
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Stammkapital	4.800.000,00	4.800.000,00
2. Eigene Anteile	-321.000,00	-321.000,00
	4.479.000,00	4.479.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.400.000,00	2.400.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	12.555.433,44	12.555.433,44
3. Andere Gewinnrücklagen	27.091.256,41	25.484.087,53
	42.046.689,85	40.439.520,97
III. Jahresüberschuss	1.545.041,66	1.786.328,88
Eigenkapital insgesamt	48.070.731,51	46.704.849,85
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	572.656,35	546.663,34
	572.656,35	546.663,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.443.720,69	61.778.968,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.818.023,22	1.818.631,65
3. Erhaltene Anzahlungen	7.413.449,76	7.396.453,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.106.328,95	3.012.367,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.122.310,06	1.259.514,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.159.173,02	7.260.879,25
7. Sonstige Verbindlichkeiten	61.572,16	64.015,47
davon aus Steuern: 44.462,06 EUR (im Vorjahr: 51.249,28 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.919,25 EUR (im Vorjahr: 10.353,57 EUR)		
	86.124.577,86	82.590.830,69
Rechnungsabgrenzungsposten	2.183.654,46	2.038.702,24
BILANZSUMME	136.951.620,18	131.881.046,12

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 (EUR)	2024 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.508.617,10	21.768.350,08
b) aus Betreuungstätigkeit	142.524,37	128.406,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.931,34	5.144,10
	23.665.072,81	21.901.900,79
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	248.190,35	1.170.830,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	609.579,02	604.114,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	380.898,45	284.325,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.092.430,01	11.475.484,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.570,15	1.178,52
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	4.053,31	3.287,42
	12.098.053,47	11.479.950,41
ROHERGEBNIS	12.805.687,16	12.481.221,27
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.855.165,45	2.690.846,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 197.647,14 EUR (im Vorjahr: 187.334,68 EUR)	805.935,70	749.879,69
	3.661.101,15	3.440.726,14
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.222.313,61	5.095.056,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.296.941,94	1.149.507,90
9. Erträge aus Beteiligungen	2.267,65	2.265,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.627,19	20.965,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.087.342,58	1.028.264,11
12. Ergebnis nach Steuern	1.544.882,72	1.790.897,72
13. Sonstige Steuern	-158,94	4.568,84
JAHRESÜBERSCHUSS	1.545.041,66	1.786.328,88

Anhang 2025

Vorbemerkungen

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Wetzlar und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wetzlar unter der Registernummer HRB 32 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den aktuell geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Dauerhaften Wertminderungen wird – sofern erforderlich –

durch außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB Rechnung getragen.

Bei der Aktivierung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens wurde auf die Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern verzichtet. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- und Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit Wohn- und Geschäftsgrundstücken. Die Architektenleistungen wurden auf Basis der HOAI berechnet und um einen kalkulatorischen Gewinnanteil von 30 % gekürzt oder anhand der angefallenen Arbeitsstunden zu Bruttogehaltskosten bewertet.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt planmäßig unter Zugrundelegung der jeweiligen voraussichtlichen Nutzungsdauer. Diese orientiert sich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie an den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen der einzelnen Objekte.

Neubauten werden mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt.

Garagen werden über 20 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR (netto) werden seit 2018 im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und unmittelbar ausgebucht. Vermögensgegenstände der Betriebs- und

Geschäftsausstattung mit höheren Anschaffungskosten werden entsprechend den amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Unfertige Leistungen umfassen aktivierte Eigenleistungen der Werkstatt, bewertet auf Basis von Arbeitsstunden oder Pauschalen aus dem Betriebsabrechnungsbogen. Materialbestände werden zu Anschaffungskosten bewertet; Heizölverräte nach der FiFo-Methode. Soweit erforderlich, wurden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet; erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden gebildet.

Die im Jahr 2001 erworbenen eigenen Anteile werden offen vom gezeichneten Kapital als Kapitalrückzahlung abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nennwert und Anschaffungskosten wurde mit frei verfügbaren Rücklagen verrechnet.

Sonstige Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Erwartete Kostensteigerungen wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten fristadäquaten Zinssätzen abgezinst (zum 31.12.2025 zwischen 1,88 % und 2,07 %).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (612.272,45 EUR) werden abweichend von § 275 Abs. 2 HGB unter den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde nicht ausgeübt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenpiegel dargestellt.

IN EUR	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			
	01.01.25	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN
Immaterielle Vermögensstände	133.445,47	62.802,25	32.012,19	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	217.135.195,49	5.015.183,53	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	20.033.977,44	459.554,65	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.286.371,08	0,00	0,00	-844.576,30
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	3.548.657,32	335.311,84	62.888,57	0,00
Anlagen im Bau	0,00	3.894.765,86	0,00	2.254.928,77
Bauvorbereitungskosten	1.547.228,26	20.384,10	0,00	-1.410.352,47
	244.652.404,19	9.725.199,98	62.888,57	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	244.842.727,66	9.788.002,23	94.900,76	0,00

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

31.12.25	01.01.25	ABSCHREIBUNGEN		31.12.25	BUCHWERTE	
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE		31.12.25	31.12.24
164.235,53	102.189,47	27.037,25	32.008,19	97.218,53	67.017,00	31.256,00
222.150.379,02	112.224.523,20	4.404.960,94	0,00	116.629.484,14	105.520.894,88	104.910.672,29
20.493.532,09	6.488.855,06	520.183,58	0,00	7.009.038,64	13.484.493,45	13.545.122,38
1.441.794,78	0,00	0,00	0,00	0,00	1.441.794,78	2.286.371,08
20.214,15	12.958,15	1.555,00	0,00	14.513,15	5.701,00	7.256,00
80.760,45	17.218,45	8.076,00	0,00	25.294,45	55.466,00	63.542,00
3.821.080,59	2.681.621,67	260.500,84	61.735,06	2.880.387,45	940.693,14	867.035,65
6.149.694,63	0,00	0,00	0,00	0,00	6.149.694,63	0,00
157.259,89	0,00	0,00	0,00	0,00	157.259,89	1.547.228,26
254.314.715,60	121.425.176,53	5.195.276,36	61.735,06	126.558.717,83	127.755.997,77	123.227.227,66
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
254.535.829,13	121.527.366,00	5.222.313,61	93.743,25	126.655.936,36	127.879.892,77	123.315.361,66

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte bebaute Grundstücke bestehen nicht. Ein unbebautes Grundstück wird als Vorratsvermögen für eine mögliche

zukünftige Bebauung in Wetzlar-Hermannstein gehalten. Die Vorräte betreffen überwiegend noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Weitere Vorräte umfassen Materialbestände sowie Heizöl.

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUF- ZEIT VON ÜBER EINEM JAHR
Forderungen aus Vermietung	98.262,15 (74.339,02)	0,00 (0,00)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (241,26)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	261.651,39 (259.309,46)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 316.558,26 EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen insbesondere Leasingsonderzahlungen sowie vorausgezahlte Steuern, Wartungs- und Werbekosten.

Eigenkapital

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen stellt sich wie folgt dar:

IN EUR	STAND 01.01.2025	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2025
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	25.484.087,53	(GV) 1.607.168,88	27.091.256,41
	40.439.520,97	1.607.168,88	42.046.689,85

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 1.607.168,88 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 27.06.2025.

Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel:

IN EUR	31.12.2024	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2025
Nicht genommener Urlaub	69.024,90	69.024,90	0,00	90.464,89	90.464,89
Überstunden	19.513,21	19.513,21	0,00	24.192,90	24.192,90
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	20.670,53	20.670,53
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	25.833,26	870,00	0,00	416,77	25.380,03
Prüfungsgebühren	27.965,00	27.965,00	0,00	28.798,00	28.798,00
Interne Jahresabschlusskosten	18.420,00	18.420,00	0,00	18.950,00	18.950,00
Archivierungskosten	123.200,00	12.320,00	0,00	12.320,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	26.006,97	9.255,23	5.251,74	11.500,00	23.000,00
Prozesskosten	20.700,00	700,00	0,00	1.000,00	21.000,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	176.000,00	138.263,44	37.736,56	145.000,00	145.000,00
CO ₂ -Kosten; Vermieteranteil	40.000,00	40.000,00	0,00	52.000,00	52.000,00
	546.663,34	336.331,78	42.988,30	405.313,09 €	572.656,35

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 7.159.173,02 EUR (Vorjahr: 7.260.879,25 EUR) beinhalten in Höhe von 12.500,00 EUR (Vorjahr: 25.000,00 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 2017 bis 2025 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
gegenüber Kreditinstituten	65.443.720,73 (61.778.968,96)	2.505.252,80 (2.765.190,85)	10.369.636,94 (10.025.264,28)	52.568.830,99 (48.988.513,83)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.818.023,22 (1.818.631,65)	608,43 (608,43)	2.433,72 (2.433,72)	1.814.981,07 (1.815.589,50)
aus erhaltenen Anzahlungen	7.413.449,76 (7.396.453,69)	7.413.449,76 (7.396.453,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	3.106.328,95 (3.012.367,64)	157.659,16 (133.485,51)	0,00 (0,00)	2.948.669,79 (2.878.882,13)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.122.310,06 (1.259.514,03)	1.104.586,77 (1.241.790,74)	17.723,29 (17.723,29)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern*	7.159.172,98 (7.260.879,25)	113.017,02 (112.994,93)	457.106,32 (457.028,75)	6.589.049,64 (6.690.855,57)
sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 44.462,06 EUR (im Vorjahr: 51.249,28 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.919,25 EUR (im Vorjahr: 10.353,57 EUR)	61.572,16 (64.015,47)	61.572,16 (64.015,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	86.124.577,86 (82.590.830,69)	11.356.146,10 (11.714.539,62)	10.846.900,27 (10.502.450,04)	63.921.531,49 (60.373.841,03)

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

ABGESICHERT SIND:	EUR	EUR (IM VORJAHR)
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	65.516.958,93	61.776.629,90
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.948.669,79	2.878.882,13
mit Grundpfandrecht: Aufgelaufene Zinsen gegenüber Kreditinstituten	-73.238,20	2.339,06
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	18.023,22	18.631,65
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	68.410.413,74	64.676.482,74

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 1.545.041,66 EUR eine Dividende von 179.160,00 EUR auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 1.365.881,66 EUR den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Sonstige Angaben

Die Mietkautionen in Höhe von 2.948.669,79 EUR sind im Vermögen enthalten und durch eine Globalbürgschaft abgesichert.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen gemäß § 285 Nr. 21 HGB bestehen im Wesentlichen mit dem Gesellschafter Stadt Wetzlar. Von diesem werden Wohnungsbau-darlehen gewährt, deren Zinsen unter den marktüblichen Zinssätzen liegen. Im Verhältnis zwischen kommunaler Wohnungsgesellschaft und Gesellschafter betrachten wir dies branchenbezogen jedoch nicht als unüblich.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind oder werden können, bestanden am Abschlussstichtag nicht.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht.

Aus eingegangenen, aber noch nicht erfüllten Verträgen ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB von insgesamt ca. 4.208 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 150 TEUR.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Honorar beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf 28.798,00 EUR gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 56 (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2025	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	28	26
gewerbliche Arbeitnehmer	22	23
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	6	6
	61	60

* davon 14 Teilzeitkräfte in 2025

Die Gesellschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden (ZVK Wiesbaden). Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt seit dem 01.07.2018 7,0 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt seit dem 01.07.2018 0,9 %).

Die Zusatzversorgung erfolgt im Rahmen eines umlagefinanzierten Systems. Die hierfür anfallenden Umlagen werden laufend als Aufwand erfasst. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung besteht nicht.

Geschäftsführung

[Harald Seipp](#)
Geschäftsführer

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

Aufsichtsrat

[Manfred Wagner](#)
Oberbürgermeister, Vorsitzender

[Dr. Andreas Viertelhausen](#)
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

[Andrea Biermann](#)
Hauptamtliche Stadträtin (seit 19.12.2025)

[Thomas Heyer](#)
Ehrenamtlicher Stadtrat

[Sascha Holstein](#)
Vertreter der Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Sigrid Kornmann
Ehrenamtliche Stadträtin

Norbert Kortlüke
Hauptamtlicher Stadtrat (bis 01.12.2025)

Jörg Kratkey
Hauptamtlicher Stadtrat

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und der
Gesellschafterversammlung beliefen sich im
Geschäftsjahr auf 1.425,00 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, 30.04.2026

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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 30.04.2026

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Friede
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

„Beim Klimaschutz gibt es nur einen richtigen Weg: machen!“

Zukünftige Herausforderungen

2025 hat die Stadt Wetzlar ein eigenes Energie- und Klimaschutzkonzept auf den Weg gebracht und sich damit dem ehrgeizigen Ziel verschrieben, bereits im Jahr 2035 als klimaneutrale Stadt eine Vorreiterrolle einzunehmen. Auch die WWG sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen in der Verantwortung, Klimaneutralität anzustreben und die Lebensqualität in der Region für nachfolgende Generationen zu erhalten.

Schon seit Jahren steht fest: Klimaneutralität im Gebäudesektor ist eine gewaltige, gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Unzählige Heizsysteme, riesige Versorgungsnetze, eine über Jahrzehnte gewachsene Infrastruktur – das alles muss in nur wenigen Jahren komplett umgebaut und auf eine emissionsfreie Technik umgestellt werden. Gerade bei älteren Bestandsgebäuden gestaltet sich dieser Wandel nicht ganz einfach. Zwar können theoretisch alle Gebäude gedämmt und mit alternativen Heiztechniken ausgestattet werden, doch braucht es dafür Zeit, Geld und Fachkräfte. Drei zentrale „Ressourcen“, die bekanntlich nicht grenzenlos zur Verfügung stehen.

Die Ausgangslage für den gesamten Gebäudebestand der WWG stellt sich anhand der Verbrauchsdaten 2024 wie folgt dar:
Energieverbrauch: 117,5 kWh / m²a
CO₂-Emissionen: 28,7 kg / m²a

Zum Glück steht der WWG mit der enwag ein verlässlicher Partner zur Seite, der im Bereich des Nah- und Fernwärmeausbaus wichtige Pionierarbeit in Wetzlar leistet und immer mehr Gebäude mit klimafreundlicher Wärme versorgt. Doch auch in puncto Wärmepumpe hat die WWG bereits kostbare Erfahrungen gesammelt.



Heizen mit Wärmepumpen

Aktuell werden Wärmepumpen noch gefördert. Bisher im Bestand installierte Anlagen erhielten Zuschüsse von bis zu 35 % durch die KfW-Bank. Diese attraktive Förderkulisse will die WWG weiter nutzen und möglichst viele Förderanträge stellen und bewilligt bekommen. Seit 2026 unterliegen Wärmepumpen zudem strengerem Schallschutzanforderungen, so dass Mieter nicht durch Geräuschentwicklung gestört werden.

die Mieter ihr Heizverhalten anpassen.“ Da Wärmepumpen eine niedrigere Vorlauftemperatur erzeugen, ist es ratsam, Heizkörper kontinuierlich auf gleichbleibender Temperatur zu halten. Ein kurzfristiges Aufheizen der Wohnung wirkt sich ausgesprochen negativ auf die Energieeffizienz aus. „Ich bin überrascht, wie gut die neue Technik angenommen wird“, resümiert Bernd Vollmer. „Unsere Mieter stellen sich darauf ein und wissen, dass Klimaschutz nur gemeinsam von allen getragen werden kann.“

„Bisher haben wir positive Erfahrungen mit Wärmepumpen gemacht“, erläutert Prokurist und Leiter Technik Bernd Vollmer. „Beim Einbau priorisieren wir Wohnungen mit gedämmter Gebäudehülle, da Wärmepumpen hier unkompliziert und effizient umgesetzt werden können – vor allem, wenn auch

Impressum

Herausgeber

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt

Harald Seipp, Geschäftsführer

Fotos

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Titel-/Rückseite, S. 4, 8, 9, 14, 17, 20, 21, 25
von Marcel Koch

S. 19: Copyright by Susanne Hofmann

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

