

Geschäftsbericht 2021

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Stand 31.12.2021

Kennzahlen im Überblick

| BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | TEUR |
|---|-----------------|
| Bilanzsumme | 128.495 |
| Anlagevermögen | 120.049 |
| Gezeichnetes Kapital | 4.479 |
| Rücklagen | 36.179 |
| Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf) | 20.186 |
| davon: Miet- und Pächterlöse | 20.062 |
| Jahresergebnis (Bilanzgewinn) | 1.958 |
| WOHNUNGSBESTAND | |
| Eigene Mietwohnungen | 3.047 Einheiten |
| Gewerbliche Einheiten | 31 Einheiten |
| Garagen | 607 Einheiten |
| Abstellplätze | 1.341 Einheiten |
| PERSONAL | |
| Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil) | 58 |
| davon | |
| – Verwaltung | 25 |
| – Auszubildende | 4 |
| – Werkstatt | 24 |
| – geringfügig Beschäftigte | 5 |

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2021



Inhalt

| | |
|---|----|
| Das Geschäftsjahr 2021 | 6 |
| Vorwort der Geschäftsführung | 7 |
| Bericht der Gesellschaft | 8 |
| Klimasituation und Energieversorgung: Herausforderung und Chance zugleich | 10 |
| Preissteigerung und soziale Verantwortung: positive Impulse gesetzt | 12 |
| Bau- und Modernisierungstätigkeiten | 13 |
| Personalwesen | 14 |
| WEG-Verwaltung | 15 |
| Mieter-Service | 16 |
| Bericht des Aufsichtsrates 2021 | 18 |
| Wirtschaftliche Lage | 20 |
| Geschäftsverlauf | 22 |
| Ausblick | 24 |
| Jahresabschluss und Bilanz | 26 |
| Bilanz zum 31.12.2021 – Aktiva | 28 |
| Bilanz zum 31.12.2021 – Passiva | 29 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 30 |
| Anhang | 31 |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 40 |
| Vorschau | 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 2021



Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

heute stellen wir Ihnen mit dem Geschäftsbericht 2021 eine Wetzlarer Wohnungsgesellschaft vor, die auch in Zeiten voller Krisen und Herausforderungen, ausgestattet mit einer guten Bilanz und wirtschaftlichem Erfolg im Geschäftsjahr, weiterhin ihre Leistungsfähigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen unter Beweis stellen kann.

Dabei steht der verantwortungsvolle Umgang mit den sozialen Fragen in Bezug auf das Wohnen bei uns im Fokus. So konnten wir, entgegen des allgemeinen Trends in der Branche und auch vor Ort, den hohen Anteil an öffentlich-rechtlich geförderten Wohnungen beibehalten, indem wir die Programme des Bundes und Landes gezielt nutzen. Mit einer durchschnittlichen Miete in Höhe von 5,57 Euro pro Quadratmeter in unserem Bestand liegen wir bei gleichzeitig hoher Qualität unserer Wohnimmobilien immer noch deutlich im Bereich des kostengünstigen Wohnens.

Unser Eigenkapital konnten wir im Geschäftsjahr 2021 um 1,78 Mio. Euro steigern. Dies bedeutet konkret, dass wir auch zukünftig in der Lage sein werden, unsere Verpflichtungen zu erfüllen und nachhaltig in unsere Bestände investieren zu können. Gerade in den Zeiten der aktuell deutlich anziehenden Herstellungskosten in der Baubranche, verbunden mit deutlicher Personalknappheit im Handwerksbereich, sind geordnete wirtschaftliche Verhältnisse existenziell wichtig, um die Anforderungen in die Entwicklung unseres Unternehmens auch zukünftig stemmen zu können. So haben die individuellen Aufwendungen bei der Vollmodernisierung unserer Wohnungen einen noch nicht gekannten Höchststand erlebt.

Wir wollen für unsere Mieterinnen und Mieter aber nicht nur Ansprechpartner bei der Vermittlung von Wohnraum sein, sondern wir engagieren uns in den einzelnen Quartieren mit allen wesentlichen Akteuren

und schließen Kooperationen mit sozialen Diensten. Daher sorgen wir nicht nur mit unseren Immobilien für ein attraktives Stadtbild in den Wohngebieten, sondern strahlen mit unseren vielfältigen Aktivitäten auch in die Quartiere hinein.

In diesem Bericht werden Sie, liebe Leserschaft, auch etwas zum herausfordernden Thema Klima und Energieversorgung lesen können. Dies wird für uns, neben der sozialen Betrachtung, die zentrale Herausforderung sein, sei es im Neubau wie auch im Bestand. Und auch dieser Aufgabe werden wir uns mit größtem Respekt, aber auch mit Zuversicht auf gute Lösungen, stellen. Wir haben ein ausgezeichnetes Team, bei dem sich die Geschäftsleitung an dieser Stelle recht herzlich bedanken möchte. Gemeinsam werden wir auch diese Herausforderungen schultern und ein verlässlicher Partner für Kunden, Geschäftsfreunde und die Stadtgesellschaft bleiben.

Viel Freude bei der Lektüre
wünscht Ihnen

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer



2

BERICHT
DER
GESELLSCHAFT

Klimasituation und Energieversorgung: Herausforderung und Chance zugleich

Im Jahr 2021 hat die Bundesregierung ein neues Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) beschlossen. Es schreibt vor, dass bis 2030 eine Treibhausgasminde- rung von 65 Prozent im Vergleich zum Jahr 1990 stattfinden muss. Sowohl die Wohnungswirtschaft als gesamte Branche als auch einzelne Wohnungsunternehmen wie wir können zum Erreichen dieser Klimaziele beitragen – sofern Akteure wie auch die Politik die Weichen dafür stellen und die Mieter am gleichen Strang ziehen.

Die Einführung des KSG im Berichtsjahr hat gezeigt, dass der Umschwung von fossilen Brennstoffen zu kohlestoffarmen Energiequellen drängt. Auch der Bedarf nach einem Ersatz für gasbasierte Energieversorgung, welche lange als angemessene Alternative für Öl und Kohle galt, wächst aufgrund der aktuellen Entwicklungen. Die Wohnungswirtschaft beschäftigt sich seit Jahrzehnten ausführlich mit den Themen Klimaschutz sowie Energieversorgung und verfügt in der Theorie über das notwendige Potenzial, um als gutes Beispiel für andere Branchen voranzugehen – wäre der Bau von und die Modernisierung zu energieeffizienten Gebäuden nicht mit großen Herausforderungen verbunden.

Photovoltaikanlage – Berliner Ring 38-46



Zu bedenken ist, dass die soziale Frage bei sämtlichen Maßnahmen der WWG mit im Fokus steht. Gutes Wohnen muss auch für Menschen mit einem mittleren oder niedrigen Einkommen bezahlbar bleiben. Die Wohnungswirtschaft kann die Klimaziele der Bundesregierung nur dann im gleichen Maß sozialverträglich und wirtschaftlich erfüllen, wenn die Politik die dafür notwendigen Rahmenbedingungen schafft. Es gilt, öffentliche Unterstützungsleistungen intensiv auszuweiten. Quartierslösungen müssen weiter gestärkt und die Verringerung des Treibhausgasausstoßes zum zentralen Faktor für Förderkonditionen sowie Antragsverfahren werden.

Zwei intensive Projekte im Jahr 2021

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft beschäftigt sich in ihrer Tradition als verantwortungsbewusstes kommunales Wohnungsunternehmen seit Langem mit Klimaschutz und Energieversorgung. Wir prüfen regelmäßig neue Versorgungskonzepte und weiten diese aus. Erfolgreiche Beispiele aus der Vergangenheit sind der Bau des Passivhauses in der Waldgirmeser Straße im Jahr 2008 sowie des Mehrgenerationen-Wohnprojektes in der Taunusstraße im Jahr 2013, das mit Erdwärme betrieben wird.

Dementsprechend fokussierten wir uns auch im Geschäftsjahr 2021 auf innovative Projekte, von denen zwei beispielhaft zu nennen sind: Zum einem katalogisierten wir sämtliche Dachflächen für die Montage-möglichkeit weiterer Photovoltaikanlagen, die mit Hilfe von Sonneneinstrahlung nachhaltig Strom produzieren. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit der Energie- und Wassergesellschaft (enwag). Ebenfalls in Kooperation mit dem örtlichen Energieversorger führten wir die erste Erweiterung des Nahwärmenetzwerkes in Dalheim durch. Angeschlossen wurden der

„Immer auf der Höhe der Technik zu sein – das ist wichtig!“



Berliner Ring 56

Schwalbengraben 122 bis 126, die Hohe Straße 26 bis 30 und der Lampertsgraben 8 bis 12. Das Herzstück der Heizzentrale ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW), mit dem wir den derzeitigen Gas-Einsatz effizient gestalten und die zentrale Versorgung für die Liegenschaften auszubauen planen.

Wie die gesamte Branche der Wohnungswirtschaft sahen wir uns bei der Umsetzung dieser beiden Projekte im Geschäftsjahr 2021 mit Herausforderungen konfrontiert. Die Montage der neuen Photovoltaikanlagen benötigt beispielsweise Zeit – insbesondere, da die gesetzlichen Regularien und die veränderten Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude die Planungsarbeiten deutlich verlängern. Zudem sind die passenden Fachkräfte und Baumaterialien nötig, um das

Projekt umzusetzen. Beides Ressourcen, die im vergangenen Jahr knapp waren und es weiterhin bleiben. Für die Erweiterung des Nahwärmenetzwerkes in Dalheim gilt dagegen, dass der Einsatz von Gas in der Zukunft auf bessere Optionen umgestellt werden muss – denn die gasbasierte Ener-

gieversorgung hat nicht mehr die gleichen Vorteile, wie es noch bei der Installation des Netzwerkes der Fall war.

Doch trotz aller Herausforderungen handelt es sich bei beiden Projekten um wichtige Meilensteine, mit denen wir 2021 einen weiteren richtigen Schritt in die Zukunft gemacht haben. Allein die Erweiterung des Nahwärmenetzwerkes hat sich gelohnt, um Wärme und Strom zusammen aus einem Energieträger zu gewinnen.

Eine positive Zeit des Umbruchs

Im Hinblick auf die 2021 von uns realisierten Projekte, die damit verbundenen Überlegungen und die Pläne für die Zukunft lässt

sich zusammenfassen, dass wir uns in einer Übergangsphase befinden. Derzeit sind wir auf die Nutzung von Gas angewiesen, um die Energieversorgung sicherzustellen. Das soll und wird sich in den nächsten Jahren ändern. Um daraus neben den idealen Lösungen für unsere Liegenschaften auch Chancen zu ziehen, werden wir offenbleiben, die aktuellen Entwicklungen beobachten und uns dafür einsetzen, stets auf der Höhe der Technik zu sein. Und wir sind zuversichtlich, dass wir dabei wie in der Vergangenheit auf die Unterstützung unserer Mieter und Partner zählen können – denn gemeinsam lassen sich neue Möglichkeiten am effektivsten umsetzen.

Solarthermie – Formerstraße 80



„Wohnen muss für alle
bezahlbar bleiben.“

Preissteigerung und soziale Verantwortung: positive Impulse gesetzt

Die Erstellungspreise für Wohnraum sind 2021 enorm gestiegen – mehr als noch vor einigen Jahren. Dazu tragen vor allem die steigenden Kosten für Baumaterialien wie Stahl, Holz und Dämmstoffe sowie die Lieferengpässe bei, aber auch die zunehmenden Energiepreise. Um wie die WWG günstigen Wohnraum zu wirtschaftlichen Konditionen anbieten zu können, sind Förderquellen nötig. Diese haben wir bereits in der Vergangenheit bewusst genutzt und werden dies auch in der Zukunft so handhaben.



Im Winkel

Dank einer nachhaltigen Zuschussförderung konnten wir im Geschäftsjahr 2021 trag- und bezahlbare Mieten für breite Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Damit sprechen wir auch Menschen mit einem niedrigen bis geringen Einkommen an. Wir riefen insgesamt 477.000 Euro Fördermittel ab beziehungsweise wiesen 1.325 Quadratmeter Gesamtförderfläche nach.

Als verantwortungsbewusstes kommunales Wohnungsunternehmen weist unser Bestand einen hohen Anteil an Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung auf. Während bundesweit ein Rückgang von öffentlich-rechtlich geförderten Wohnungen aufgrund des zeitlichen Bindungsablaufes zu verzeichnen ist,

setzten wir uns im Geschäftsjahr 2021 wieder gezielt dafür ein, die Zahl der Wohnungen mit vertraglich vereinbarter Bindung auf einem konstanten Level zu halten. Dadurch sollen auslaufende Bindungen kompensiert werden. Mit dem Förderantrag 2021 generierten wir 20 weitere Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau in Wetzlar. Der Bindungszeitraum für diesen Wohnraum beginnt mit der jeweiligen Erstvermietung und beträgt zehn Jahre.

Für die Menschen in Wetzlar

In unserer Position als größter Wohnraumbetreiber unter den Gesellschaften in Wetzlar sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst. Darum setzen wir uns nicht nur

für bezahlbaren Wohnraum ein, sondern engagieren uns zusätzlich mit verschiedenen Maßnahmen für die Menschen, die in Wetzlar wohnen. So führten wir im Geschäftsjahr 2021 etwa das langjährige Kooperations-Projekt mit dem Diakonie Lahn-Dill e. V. fort, um unseren Mietern im Alltag Begleitung und Beratung anzubieten.

Beispielhaft für unser Engagement ist zudem unsere Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill für die Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen zu nennen. Diese hat sich in der Vergangenheit und im Geschäftsjahr 2021 erneut bewährt. Bevor eine Befristung der beiden im Rahmen des Teilhabegesetzes eingestellten Mitarbeiter im Frühjahr 2021 auslief, führten wir Gespräche mit dem Jobcenter und bewirkten erfolgreich eine Verlängerung der Fördermaßnahmen. So können die Mitarbeiter befristet weiterbeschäftigt werden und einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit nachkommen. Zudem entschieden wir uns dazu, ab dem 1. April 2021 wieder vier Mitarbeiter als Saisonkräfte einzustellen, die während der Sommermonate im Gärtner-Team mitwirkten. Eine gelungene Möglichkeit, um unsere Außenanlagen in besonderem Maß zu pflegen und Menschen ohne reguläre Berufstätigkeit in die Arbeitswelt zu integrieren.

„Partnerfirmen und
Mieter ermöglichten
gute Ergebnisse.“

Bau- und Modernisierungstätigkeiten

Ansprechendes und sicheres Wohnen steht bei der WWG im Fokus. Um diese beiden Punkte zu garantieren, realisieren wir regelmäßig Neubauprojekte und entwickeln unseren Bestand kontinuierlich weiter. Im Vergleich zum Vorjahr, das durch die Pandemie geprägt war, waren uns im Geschäftsjahr 2021 wieder Modernisierungen und Instandhaltungen in den Wohnungen möglich.

Mit unserem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm orientierten wir uns 2021 in besonderem Maße an den Bedürfnissen unserer Mieter. Viele Menschen arbeiteten von daheim und standen durch das Homeschooling ihrer Kinder vor Herausforderungen. Um eine weitere Beeinträchtigung des Wohnalltags zu vermeiden, entschieden wir uns vorrangig für kleinere Projekte. Ein Beispiel sind die zahlreichen Fenstermodernisierungen. Diese führten wir anstelle der ursprünglich geplanten Fassadenerneuerungen durch. Sie waren im Vergleich mit wenig Lärm verbunden und schnell abgeschlossen.

Bei der Umsetzung aller Tätigkeiten konnten wir auf die Unterstützung unserer Partnerfirmen zählen. Die Handwerker setzten das neue Hygienekonzept ebenso wie die Mieter gut um. „2021 hat sich wieder mehr getan“, resümiert Bernd Vollmer, Prokurist und

Leiter der Abteilung Technik. „Die Bewohner waren aufgrund der hohen Impfquote offen dafür, Handwerker in ihre Wohnungen zu lassen – und freuten sich darüber, dass sich etwas tut.“

Neue Maßstäbe gesetzt

Die Änderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG) sehen Treibhausgasneutralität bis 2045 vor. Bis 2030 sollen die Emissionen gegenüber dem Jahr 1990 um 65 Prozent sinken. Um zum Erreichen der Klimaziele beizutragen, setzten wir für unsere Bau- und Modernisierungsarbeit 2021 neue Maßstäbe. Die Wohnungsgesellschaft entschied, die seit 1988 kontinuierlich durchgeführte Sanierung des Bestandes ab jetzt nachzujustieren. Auch der interne Maßnahmenkatalog wurde an die aktualisierten Klimaziele angepasst.

Weitere Maßnahmen im Geschäftsjahr:

- Hasenpfad 1, Bredowstraße 13 und Berliner Ring 56: energetische Modernisierung
- Am Sturzkopf 1-9 und Uhlandstraße 14-16: Feuerwehrzufahrten und Parkplätze
- Niedergirmeser Weg 63: Ausbau des Dachbodens zu einer Wohnung
- Waldgirmeser Straße 20: Fassadenanstrich und Fertigteilbalkone
- Frankfurter Straße 63: Kellersanierung im Innenbereich und Grundleitungssanierung
- Taunusstraße 42-52: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Altenzentrum Pariser Gasse: Klimatisierungsanlage für die Küche und Flurmodernisierung in den Wohnbereichen

Hasenpfad 1



Am Sturzkopf 7-9



Im Winkel 13-25



„Ausbildung
auf hohem Niveau.“

Personalwesen

Die Wohnungswirtschaft lebt von ihren Fachkräften. Darum betrachten wir es als unsere Aufgabe, regelmäßig angehende Immobilienkaufleute bei ihrem Start in das Berufsleben zu begleiten. Die Ausbildung bei uns ist vielseitig und bietet jungen Menschen die Möglichkeit, eigenverantwortlich Aufgabengebiete zu übernehmen.



Tina Lorch, hier mit Harald Seipp (links) und Günter Schwarz (rechts)

In der Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau im Sommer 2021 konnte unsere ehemalige Auszubildende, Tina Lorch, ihre besonderen Fähigkeiten unter Beweis stellen. Sie bestand ihre Prüfung mit einem hervorragenden Ergebnis von 94 Prozent. Damit war sie die zweitbeste Absolventin aller Immobilienkaufleute des Ausbildungsjahres 2020/2021 innerhalb des Gebietes des Verbandes des Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Voller Stolz – sowohl auf ihrer als auch unserer Seite – wurde sie beim Verbandstag in Speyer im September 2021 als eine der drei Jahrgangsbesten ausgezeichnet.

Traditionell haben wir zu Beginn des nächsten Ausbildungsjahrganges wieder zwei jungen Menschen die Möglichkeit zur Berufsausbildung gegeben. Damit engagieren wir uns weiterhin gegen den aktuell leider immer mehr zum Problem werdenden Fachkräftemangel.

Mitarbeiterjubiläen sprechen für die WWG

Während manche erst in das Berufsleben starten, sind andere schon seit Langem dabei. Günter Schwarz, Abteilungsleiter unseres Rechnungswesens, beging im

Januar sein 25-jähriges Jubiläum. Die lange Betriebszugehörigkeit betont die attraktiven Eigenschaften unserer Wohnungsgesellschaft als Arbeitgeberin. Auch den folgenden Mitarbeitern konnten wir 2021 zu ihrem Jubiläum bei uns gratulieren:

- Simone Ritter, Mietbuchhaltung: 25-jähriges Jubiläum
- Stefan Sänger, Liegenschafts-Service: 10-jähriges Jubiläum
- Oliver Schmidt, Technische Abteilung: 10-jähriges Jubiläum



Henry Schulz

Unser Mitarbeiter Henry Schulz, Technische Abteilung, ist kurz vor seinem 40-jährigen Jubiläum in den Ruhestand verabschiedet worden.

„In jeder Neuerung steckt
etwas Positives.“

WEG-Verwaltung

Unsere Wohnungsgesellschaft befindet sich stets in Bewegung. Das ist unter anderem auf regelmäßige gesetzliche Neuerungen zurückzuführen, die sich auf unseren Arbeitsalltag auswirken. Damit unsere Mitarbeiter gut für alle Änderungen aufgestellt sind, ermöglichen wir ihnen regelmäßig Fortbildungen – wie im Geschäftsjahr 2021 rund um unsere WEG-Verwaltung.

Neben unseren eigenen Mietwohnungen verwalten wir mehr als 360 Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Dieses befindet sich im Umbruch. Seit Ende 2020 gilt beispielsweise das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), welches das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert hat. Um ihre Expertise zu diesem Thema zu vertiefen, nahmen die Mitarbeiter unserer WEG-Verwaltung in 2021 an Schulungsmaßnahmen teil. Dabei stand im Fokus, wie Eigentümerversammlungen nach dem neuen Gesetz durchzuführen und Verwalterverträge umzustellen sind. Im November 2021 folgte ein Online-Branchentreffen unter dem Motto „Fokus Recht & Upgrade Ihrer Immobilie“ – eine gute Gelegenheit, um sich mit weiteren Experten aus der Branche auszutauschen.

„Das Jahr 2021 hat gezeigt, dass auch erfahrene Immobilienprofis wie die Mitarbeiter unserer WEG-Verwaltung ihr Wissen regelmäßig

vertiefen können und sollten“, erklärt Torsten Becker, Leiter der Abteilung Mieter-Service. Er ergänzt: „Die Fortbildungen wurden erfolgreich online durchgeführt. Das zeigt, welche Vorteile die Digitalisierung in diesem Bereich, aber auch grundsätzlich für die Wohnungswirtschaft und uns hat.“

Darüber hinaus fand für unsere WEG-Verwaltung kürzlich eine räumliche Veränderung statt, durch welche das Team noch präsenter agieren kann. Gegen Ende des Geschäftsjahres 2021 begannen wir mit den Planungen zum Umbau der Erdgeschossfläche in unserem Verwaltungsgebäude in der Langgasse 45 bis 49. Nachdem die Räumlichkeiten lange an die Firma Gimmler vermietet worden waren, nutzt die WEG-Verwaltung – die zuvor im zweiten Obergeschoss arbeitete – die freie Fläche nun für drei Arbeitsplätze und einen kleinen Besprechungsbereich. Für unsere Sprechstunde des Mieter-Services entstand auf einer Teilfläche

zudem ein weiterer Arbeitsplatz, welcher der Neukundenaufnahme und der Mieterkommunikation dient.

Eigentümerversammlungen erfolgreich durchgeführt

Wie im Vorjahr stellte sich 2021 die Frage, wie die Eigentümerversammlungen vor dem Hintergrund der Corona-Einschränkungen stattfinden sollten. Einige Gemeinschaften – vor allem kleinere – entschieden sich dazu, die notwendigen Beschlüsse schriftlich per Umlaufbeschluss zu versenden. In größeren Liegenschaften fanden die Vertreterversammlungen zum Teil in Präsenz statt – immer dann, wenn das Infektionsgeschehen es zuließ sowie unter Einhaltung der aktuellen Regularien. So konnten alle ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen durchgeführt und die jeweiligen Beschlüsse ausgeführt werden.

Unser Gärtner-Team ...



kümmert sich engagiert um Laub ...



und Begrünung.



Mieter-Service

Uns ist es wichtig, schnell sowie flexibel auf Anliegen und Bedürfnisse zu reagieren. Das Team des Mieter-Services steht den rund 8.500 Mietern telefonisch, schriftlich und persönlich zur Verfügung. Dieses Angebot optimierten wir im Geschäftsjahr 2021, um in der Zukunft noch bewusster auf die Mieter zuzugehen.

Als Ersatz für die persönliche Sprechstunde, die während der ersten zwei Drittel des Jahres 2021 nicht stattfinden konnte, nutzten wir unser bereits etabliertes Kontakt- und Kommunikationsangebot. Um den Kunden zusätzlich einen Überblick über Leistungen wie das altersgerechte Wohnen oder das Wohnen im Studium zu geben, filmten wir Videointerviews mit einzelnen Mietern. Diese wurden auch in unsere Website integriert.

Seit September 2021 ist unsere Sprechstunde für Neumieter wieder geöffnet. Damit dabei der Austausch zwischen dem Mieter-Service und den Gesprächspartnern im Fokus steht, setzte die WWG eine weitere

Neuerung um. Ein Online-Interessentenbogen bietet die Möglichkeit, zusätzliche Informationen im Rahmen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu übermitteln. So erfolgt der Großteil der Datenerfassung vorab – und im Gespräch haben unsere Mitarbeiter des Mieter-Services mehr Zeit, um sich mit den Neubewerbern über ihre Wünsche zu ihrem neuen Zuhause auszutauschen.

Neue digitale Akzente

Mit verschiedenen Maßnahmen setzen wir darauf, unsere junge Zielgruppe anzusprechen – vor allem auf digitalem Weg. Seit September 2021 sind wir mit einem Account auf Instagram aktiv. Unsere Auszubildenden

haben das Projekt umgesetzt und begleiten den Kanal weiterhin. Auch jetzt – nach der Einführungsphase – gehen regelmäßig Beiträge online. Im gleichen Zug aktualisierten wir den Facebook- und YouTube-Auftritt. „Durch die Nutzung digitaler Kanäle ist die WWG nun noch sichtbarer“, erläutert Torsten Becker, Leiter der Abteilung Mieter-Service. „Selbstverständlich bleiben wir auch auf klassischem Weg ansprechbar. Für alle, die den Austausch von Angesicht zu Angesicht schätzen.“

Kooperationspartner für das Sozialmanagement

Das Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren stetig an Bedeutung gewonnen. Da wir in diesem Bereich über keine eigenen Strukturen verfügen, arbeiten wir seit 15 Jahren mit Sozialunternehmen in Wetzlar zusammen. Das Ziel der Kooperationskonzepte ist es, unseren Mietern und den Bewohnern der Quartiere Beratung und Unterstützung in den verschiedensten Lebensbereichen zukommen zu lassen.

Auch die Bedarfe der Mieterschaft im Bereich des Sozialmanagements verändern sich. Aus diesem Grund haben wir im Jahr 2021 die bestehenden Leistungen der unterschiedli-

„Mit Neubewerbern und Mietern optimal vernetzt“



Müllplatzgestaltung

chen Partner gemeinsam geprüft und weniger nachgefragte Einzelleistungen reduziert. Die sich ergebenden Kapazitäten wurden durch gemeinsam eruierte Angebote und Hilfestellungen kompensiert sowie andere bestehende und nachgefragte Leistungen intensiviert. Zusätzlich wurde ein engmaschiger Austausch und ein kontinuierliches Reporting vereinbart, welches den Erfolg des modernisierten Dienstleistungsangebots bestätigen soll oder frühestmöglich weitere notwendige Anpassungen aufzeigt.

Das Ziel des Kooperationskonzeptes DiWo (DiakonieWohnen) der Diakonie Lahn Dill e. V. und uns ist es, bei den Mietern die Hilfe zur Selbsthilfe zu fördern oder wiederherzustellen. Die Beratung und Begleitung als sozialpädagogische Leistung zielen darauf

ab, Lösungsansätze herauszuarbeiten, die den Ratsuchenden Entscheidungshilfe geben und zur Bewältigung ihrer Herausforderungen beitragen.

In unseren Seniorenwohnanlagen bietet der Malteser Hilfsdienst e. V. zusätzlich zum Hausnotrufdienst Hilfestellung bei Anträgen und Schriftverkehr sowie die Vermittlung von pflegerischen, hauswirtschaftlichen und sozialen Hilfen. Ergänzt wird das Angebot durch die Organisation der Teilnahme an geselligen Veranstaltungen.

Das Sozialwerk Hausfrauen-Bund betreibt für die WWG in Kooperation mit einem Marktbegleiter einen Mietertreff mit breitem Beratungs- und Informationsangebot. Es dient als Anlaufstelle für eine regelmäßige

Kontaktpflege und Zusammenkunft. Hinzu kommt die Zusammenarbeit mit behördlichen Stellen (Wohnhilfebüro der Stadt Wetzlar, Jobcenter des Lahn-Dill-Kreises etc.). Auch im Rahmen des Nachbarschaftsprojekts „Sozialer Zusammenhalt“ kooperieren wir vertrauensvoll seit vielen Jahren mit den Sozialunternehmen Diakonie Lahn Dill e. V. und Caritasverband Wetzlar/Lahn-Dill-Eder e. V..

Verwaltung WWG



3 BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2021



Aufsichtsrat

Nach erfolgter Kommunalwahl im Frühjahr 2021 haben sich die städtischen Gremien neu konstituiert. In Folge mussten die Mitglieder unseres Aufsichtsrates neu berufen werden. Der Gesellschaftsvertrag der WWG sieht vor, dass der Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar oder ein von ihm beauftragtes Magistratsmitglied und ein vom Gesellschafter Nassauische Heimstätte/Wohnstadt entsandter Vertreter als sogenannte geborene Mitglieder im Aufsichtsrat vertreten sind. Die übrigen Mitglieder werden auf Vorschlag der Stadt Wetzlar von der Gesellschafterversammlung gewählt. Bei diesen Vorschlägen ergaben sich keine personellen Veränderungen, so dass unser Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Dezember mit der gewohnten Besetzung seine bisher erfolgreiche Tätigkeit fortsetzen konnte.

Dies geschah im Jahr 2021 in zwei Sitzungen, die durch ein Zusammentreffen des Prüfungsausschusses begleitend unterstützt wurden. Über die Aufsichtsratssitzungen hinaus wurden die Mitglieder von der Geschäftsführung in vier Quartalsberichten über die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei wurde nach unserem Kenntnisstand – und dies hat auch die Prüfungsgesellschaft bestätigt – ein zutreffender Eindruck über den Geschäftsverlauf und über wesentliche Vorgänge vermittelt. Risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkenn-

bare Fehldispositionen und Unterlassungen konnten keine festgestellt werden. Bei wichtigen geschäftlichen Einzelvorgängen wurde gemeinsam mit der Geschäftsführung beraten und solchen Geschäften zugestimmt, die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag der Zustimmung bedurften.

Zur Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde nach über 20 Jahren erstmals wieder der Prüfungsverband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft aus Frankfurt am Main beauftragt. Im Auftrag enthalten war die Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsatzgesetz.

Wegen der Neubeauftragung wurden in einer Vorprüfung Anfang 2022 grundlegende Sachverhalte bearbeitet und dokumentiert. Die Hauptprüfung fand sodann im Frühjahr 2022 überwiegend in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wetzlar statt. Pandemiebedingt wurden jedoch weiterhin Arbeiten auch online ausgeführt, so dass wir von einer – hoffentlich letztmalig notwendigen – hybriden Prüfung berichten können.

Die durchgeführten Prüfungshandlungen haben zu keinen Einwendungen geführt,

so dass mit Datum vom 27.04.2022 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erteilt worden ist.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht haben wir gebilligt und schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Ferner schließen wir uns dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfehlen außerdem, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft Dank und Anerkennung aus.

Wetzlar, 1. Juli 2022

Manfred Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates



4

WIRTSCHAFT-
LICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren und in der Branche üblich, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und ist gegenüber dem Vorjahr um 157 TEUR auf 1.958 TEUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung waren mit 20.062 TEUR um 402 TEUR höher als im Vorjahr. Dazu beigetragen haben einerseits die Nettosollmieten. Diese sind durch moderat durchgeführte Mieterhöhungen und Mietanpassungen bei Neuvermietungen nach Modernisierungsarbeiten angestiegen. Daneben haben die Umlageerlöse aus den Betriebskostenabrechnungen 2020 mit einer Steigerung um 149 TEUR zu diesem Anstieg geführt.

In 2021 sind sowohl die in den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ enthaltenen sogenannten warmen als auch die kalten Betriebskosten angestiegen. Naturgemäß sind

diese Aufwendungen durch den Neubezug der Wohnanlage Schwalbengraben 118 und 120 im Sommer 2020 mehr geworden, da diese nun ganzjährig Kosten verursacht. Bei den Heizkosten lag die prozentuale Steigerung bei 4,63 % bzw. 116 TEUR und liegt damit in den normalen Schwankungsbreiten, die stark abhängig von der Wetterlage im Winter sind. Die sonstigen Betriebskosten stiegen um 7,92 % bzw. 268 TEUR deutlicher. Hier sind neben der Bestandserweiterung Kostensteigerungen zu erkennen, die sich auch in der gestiegenen Inflationsrate widerspiegeln. Diese betrug in 2021 nach Angaben des statistischen Bundesamtes 3,1 %. Auch die im Vergleich zu 2020 wieder auf Normalhöhe gestiegene Mehrwertsteuer von 19 % (vorübergehend betrug diese wegen der Corona-Pandemie 16 %) findet in der Steigerung ihren Niederschlag.

Die ebenfalls in der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ enthaltenen Instandhaltungskosten waren mit 4.131 TEUR geringfügig rückläufig und sind mit zurückhal-

tenden Baumaßnahmen aufgrund Handwerker-mangel und Materialknappheit zu begründen. Diese betragen durchschnittlich rund 20,80 €/m²-Wohn-/Hauptnutzfläche. (Vorjahr rund 21,74 €/m² bzw. 4,31 Mio. EUR). Zusätzlich wurden ca. 3,96 Mio. EUR (Vorjahr ca. 9,90 Mio. EUR) für aktivierungspflichtige Investitionen aufgewendet.

Die Abschreibungen haben sich wie erwartet erhöht und liegen bei 4.814 TEUR. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 243 TEUR oder 5,31 %. Hierbei spielt der Zugang von neuen Wohnungen (Schwalbengraben 118 und 120) eine entscheidende Rolle, da diese erstmalig vollständig in der Gesamtsumme der Abschreibungen enthalten sind. Hinzu kommen Steigerungen aufgrund von nachträglich aktivierten Herstellungskosten.

Die Zinsaufwendungen haben sich rückläufig entwickelt und lagen bei 991 TEUR. Ursächlich dafür waren Verschiebungen von Baumaßnahmen, für die zunächst keine Liquidität aufgenommen werden musste.

1.385 TEUR

Bilanzsteigerung 2021

20.186 TEUR

Umsatzerlöse 2021

128.495 TEUR

Bilanzsumme 2021

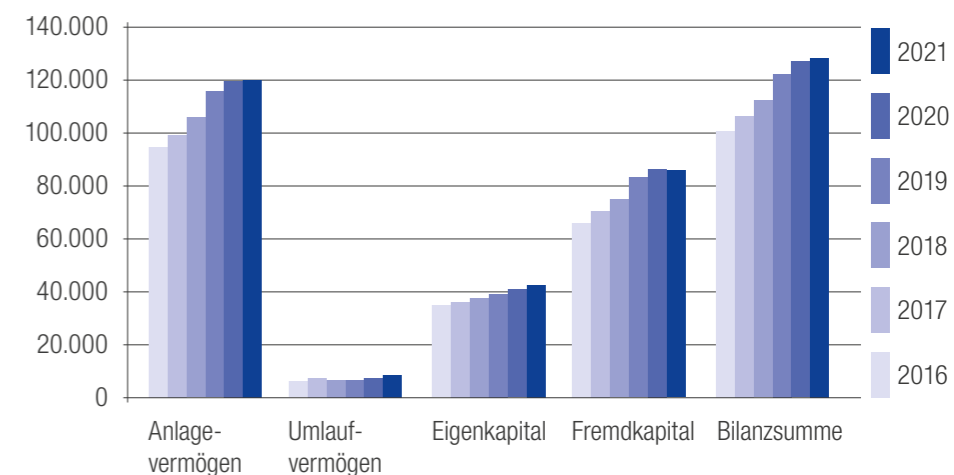
Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt 93,43 % (Vorjahr: 94,24 %) der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.779 TEUR zu und beträgt zum 31.12.2021 42.616 TEUR (Vorjahr: 40.837 TEUR). Die Bilanzsumme hat sich insbesondere durch Aktivierungen von nachträglichen Herstellungskosten um 1.385 TEUR auf 128.495 TEUR erhöht und liegt damit ein weiteres Mal auf dem Höchststand der Firmengeschichte. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,09 % gesteigener Bilanzsumme 33,17 % (Vorjahr: 32,13 %).

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

Wir achten darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und sonstigen Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ein guter Anteil an Eigenmitteln für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen, seien es Neubauten oder Zukäufe, zur Verfügung steht. Darüber hinausgehender

Geschäftsentwicklung – Vermögens und Finanzlage – in TEUR



| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Anlagevermögen | 94.702 | 99.288 | 105.847 | 115.688 | 119.784 | 119.992 |
| Umlaufvermögen | 6.046 | 7.204 | 6.487 | 6.646 | 7.326 | 8.503 |
| Eigenkapital | 34.763 | 36.012 | 37.511 | 39.159 | 40.837 | 42.616 |
| Fremdkapital | 65.985 | 70.480 | 74.823 | 83.175 | 86.273 | 85.879 |
| Bilanzsumme | 100.748 | 106.492 | 112.334 | 122.334 | 127.110 | 128.495 |

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in TEUR

Liquiditätsbedarf kann problemlos und weiterhin – wengleich mit steigender Tendenz – günstig finanziert werden.

Die erstellte Kapitalflussrechnung macht deutlich, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für

die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 7.597 TEUR.

Ausblick

Dieser Geschäftsbericht wird in einer Zeit verfasst, in der auf der Welt zwei Krisen das Leben dominant beherrschen: Die Corona-Pandemie und der Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine.

Seit mittlerweile über zwei Jahren andauernder Krisenzeit (Corona-Virus-Pandemie) ist immer noch nicht absehbar, wie es mit den Belastungen im Zusammenhang mit dem Virus weitergeht bzw. wann die Pandemie beendet sein wird. Seit Frühjahr 2022 sind etliche Vorsichtsmaßnahmen beendet worden; so ist zum Beispiel in vielen Bereichen die Maskenpflicht entfallen und auch Versammlungen können wieder nahezu vorbehaltlos veranstaltet werden.

Bei Gesundheitsexperten wird dies überwiegend skeptisch gesehen, da die Bevölkerung in Deutschland nach wie vor nicht ausreichend geimpft ist und sich eine Änderung dieser Situation nicht abzeichnet. Es kann daher weiterhin nicht verlässlich prognostiziert werden, welche Verwerfungen die Pandemie

noch mit sich bringen wird. Glücklicherweise ist die Wohnungswirtschaft davon eher weniger betroffen, da das Grundbedürfnis Wohnen unabhängig von Krisen vorhanden ist und staatliche Hilfen der Bevölkerung die Zahlungen der Mietkosten überwiegend ermöglichen.

Die andere, seit Februar 2022 vorherrschende Unsicherheit, ist der seitdem geführte Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine, der die Weltwirtschaft insgesamt belastet. Dies geht über Unsicherheiten bezüglich der deutschen Energieversorgung und über Sanktionen gegen Russland weit hinaus. Die wirtschaftlichen Folgen können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Auf jeden Fall muss mit dem weiteren Anstieg von Gas- und Ölpreisen gerechnet werden; aber auch die Beschaffung von Stahl wird durch den Krieg erschwert und zu Preiserhöhungen führen.

Mit einem Nachfrageeinbruch für die WWG ist trotz anhaltender Corona-Pandemie

sowie des Kriegs in der Ukraine nicht zu rechnen. Flüchtlinge aus der Ukraine kommen auch in Deutschland an und werden die Nachfrage nach Wohnraum sogar noch steigern. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten wird damit auch weiterhin hoch sein.

Aufgrund der aktuellen Marktlage mit ihrer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum kann davon ausgegangen werden, dass nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen ist. Das Mietniveau wird weiterhin so gehalten, dass unser Gesellschaftsziel, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, eingehalten werden kann.

Wir gehen daher davon aus, dass erneut ein Jahresüberschuss erreicht werden wird, mit dem wir unser Eigenkapital wiederum stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern können und werden.



Mietergartenprojekt Westend

Gesellschafter

5,10 %

Nassauische Heimstätte

88,21 %

Stadt Wetzlar

6,69 %

Eigene Anteile

Aufsichtsrat

Manfred Wagner

Oberbürgermeister Wetzlar
Aufsichtsratsvorsitzender

Jürgen Bluhm

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

Dr. Andreas Viertelhausen

Bürgermeister Wetzlar
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Heyer

Stadtrat Wetzlar

Sigrid Kornmann

Stadträtin Wetzlar



Jörg Kratkey

Stadtrat Wetzlar

Norbert Kortlüke

Stadtrat Wetzlar

Geschäftsführung

Harald Seipp

Geschäftsführer

5 JAHRES-
ABSCHLUSS
UND BILANZ

Stand 31.12.2021

Aktiva

| | 2021 (EUR) | 2020 (EUR) |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 32.031,00 | 28.606,00 |
| Sachanlagen | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 102.649.536,09 | 102.514.481,09 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 13.580.436,96 | 13.822.697,96 |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.615.436,43 | 1.829.184,93 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 11.921,00 | 13.476,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 832.944,16 | 922.128,20 |
| Anlagen im Bau | 190.978,76 | 548.538,52 |
| Bauvorbereitungskosten | 78.310,81 | 47.654,69 |
| | 119.959.564,21 | 119.698.161,39 |
| Finanzanlagen | | |
| Beteiligungen | 56.108,00 | 56.108,00 |
| Andere Finanzanlagen | 770,00 | 770,00 |
| | 56.878,00 | 56.878,00 |
| Umlaufvermögen | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 45.204,79 | 45.204,79 |
| Unfertige Leistungen | 6.265.089,34 | 5.881.301,46 |
| Andere Vorräte | 339.907,29 | 333.304,23 |
| | 6.650.201,42 | 6.259.810,48 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Vermietung | 74.065,14 | 152.972,49 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | 51.680,00 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.122,83 | 546,45 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 164.449,51 | 259.201,17 |
| | 240.637,48 | 464.400,11 |
| Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.546.110,58 | 590.639,05 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 9.775,43 | 11.813,22 |
| BILANZSUMME | 128.495.198,12 | 127.110.308,25 |

Stand 31.12.2021

Passiva

| | 2021 (EUR) | 2020 (EUR) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | | |
| Stammkapital | 4.800.000,00 | 4.800.000,00 |
| Eigene Anteile | -321.000,00 | -321.000,00 |
| | 4.479.000,00 | 4.479.000,00 |
| Gewinnrücklagen | | |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 2.400.000,00 | 2.400.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 12.555.433,44 | 12.555.433,44 |
| Andere Gewinnrücklagen | 21.223.350,26 | 19.600.717,45 |
| | 36.178.783,70 | 34.556.150,89 |
| Jahresüberschuss (i. V. Bilanzgewinn) | 1.958.309,16 | 1.801.792,81 |
| Eigenkapital insgesamt | 42.616.092,86 | 40.836.943,70 |
| Rückstellungen | | |
| Rückstellung für Pensionen | 56.148,00 | 59.305,00 |
| Steuerrückstellung | 0,00 | 81.005,01 |
| Sonstige Rückstellungen | 482.391,69 | 538.411,10 |
| | 538.539,69 | 678.721,11 |
| Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 64.748.145,12 | 65.527.921,26 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.820.456,94 | 1.821.617,47 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.144.912,56 | 6.026.219,10 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.788.583,62 | 2.694.678,85 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 811.815,25 | 681.497,27 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 7.565.886,05 | 7.665.314,14 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 66.525,09 | 62.316,29 |
| davon aus Steuern: 40.511,10 EUR (im Vorjahr: 48.578,10 EUR) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.216,40 EUR (im Vorjahr: 9.202,48 EUR) | | |
| | 83.946.324,63 | 84.479.564,38 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Vorausgezahlte Mieten | 1.394.240,94 | 1.115.079,06 |
| BILANZSUMME | 128.495.198,12 | 127.110.308,25 |

Gewinn- und Verlustrechnung

| | 2021 (EUR) | 2020 (EUR) |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 20.062.130,95 | 19.660.194,28 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 119.336,81 | 113.874,08 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.893,58 | 5.936,61 |
| | 20.186.361,34 | 19.780.004,97 |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 398.893,62 | 161.478,42 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 490.817,90 | 559.112,28 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 209.199,89 | 217.783,19 |
| | 21.285.272,75 | 20.718.378,86 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 9.667.021,08 | 9.510.520,49 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 418,26 | 1.086,42 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 3.144,22 | 3.627,97 |
| ROHERGEBNIS | 11.614.689,19 | 11.203.143,98 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.293.477,21 | 2.347.188,60 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 168.855,88 EUR (im Vorjahr: 188.543,15 EUR) | 623.094,32 | 633.325,49 |
| 7. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 4.813.655,21 | 4.570.845,80 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 931.888,85 | 782.814,56 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 2.263,82 | 2.260,54 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 170,79 | 264,85 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 991.330,49 | 1.077.690,10 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,00 | 0,00 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | 1.963.677,72 | 1.793.804,82 |
| 14. Sonstige Steuern | 5.368,56 | -7.987,99 |
| JAHRESÜBERSCHUSS (IM VORJAHR BILANZGEWINN) | 1.958.309,16 | 1.801.792,81 |

Anhang

Vorbemerkungen

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wetzlar mit der Registernummer HRB 32.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Anlagewerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Voraussichtlich dauernden Wertminderungen wird, soweit erforderlich, durch außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB Rechnung getragen.

Bei Aktivierungen im Sachanlagevermögen ist auf die Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital und Grundsteuern verzichtet worden. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- und Handwerkerleistungen bei Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten. Die Architektenleistungen wurden gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) errechnet und mit einem fiktiven Gewinnanteil von 30 % vermindert.

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdaueremethode 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 Restnutzungsdaueremethode angewendet wird. Selbiges gilt in 2019 für das Haus Steubenstraße 17 und in 2020 für das Haus Weißadlergasse 9.

In den Geschäftsjahren 1994 bis 2007 – mit Ausnahme der in 1997 erworbenen Objekte – werden die Wohnungen mit 2 % und die Garagen mit 4 % linear abgeschrieben. Bei einem dieser Häuser (Güllgasse 14 a-c, Wetzlar) wurden in 2017 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdaueremethode angewendet wird. Die in 1997 erworbenen Objekte werden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben.

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

Geschäfts- und andere Bauten werden ebenfalls nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 65 Jahren je nach Objekt abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 1994 erfolgte bei einzelnen Objekten eine lineare Abschreibung von 4 %.

Alle geringwertigen Anlagegüter werden seit dem Jahr 2018 mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR (netto) im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und ihr Abgang unterstellt. Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten von mehr als 800,00 EUR (netto) werden gemäß den

gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen der Werkstatt aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden oder Fallpauschalen, die aus dem Betriebsabrech-

nungsbogen ermittelt und als abrechenbare Betriebskosten berechnet sind. Das Reparaturmaterial ist zu den Anschaffungskosten bewertet; der Wert der Heizölvorräte wird unter Anwendung der FiFo-Methode ermittelt. Die Wertansätze der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens wurden, soweit erforderlich, um außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert gemindert.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die in 2001 erworbenen eigenen Anteile sind offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ als Kapitalrückzahlung abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile ist mit den frei verfügbaren Rücklagen verrechnet.

Die Pensionsrückstellung ist zum finanzmathematischen Barwert unter Berücksichtigung der Richttafeln RT 2018 G von Dr. Klaus Heubeck gebildet. Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten mit einem Rechnungszinsfuß

in Höhe von 1,87 % (bei einem 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde; die erwartete Dynamik der laufenden Renten wurde mit 1,50 % jährlich unterstellt. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde unter Beachtung des Vorsichtsprinzips die vollständige Zuführung vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung

notwendig ist. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurden entsprechende Kostensteigerungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze zum 31.12.2021 je nach Restlaufzeit 0,30 % (1 Jahr) bis 1,04 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (770.350,88 EUR) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Anlagevermögen

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

| IN EUR | ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN | | | | | ABSCHREIBUNGEN | | | | | BUCHWERTE | |
|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | 01.01.21 | ZUGÄNGE | ABGÄNGE | UMBUCHUNGEN | 31.12.21 | 01.01.21 | ZUGÄNGE | ABGÄNGE | 31.12.21 | 31.12.21 | 31.12.20 | |
| Immaterielle Vermögensstände | 140.889,13 | 15.327,20 | 621,78 | 0,00 | 155.594,55 | 112.283,13 | 11.900,20 | 619,78 | 123.563,55 | 32.031,00 | 28.606,00 | |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 198.102.709,46 | 2.157.953,11 | 0,00 | 1.996.246,75 | 202.256.909,32 | 95.588.228,37 | 4.019.144,86 | 0,00 | 99.607.373,23 | 102.649.536,09 | 102.514.481,09 | |
| Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten | 18.185.141,10 | 185.232,55 | 0,00 | 111.294,72 | 18.481.668,37 | 4.362.443,14 | 538.788,27 | 0,00 | 4.901.231,41 | 13.580.436,96 | 13.822.697,96 | |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.829.184,93 | 786.251,50 | 0,00 | 0,00 | 2.615.436,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.615.436,43 | 1.829.184,93 | |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 20.214,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.214,15 | 6.738,15 | 1.555,00 | 0,00 | 8.293,15 | 11.921,00 | 13.476,00 | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.077.988,01 | 156.763,88 | 150.802,45 | 0,00 | 3.083.949,44 | 2.155.859,81 | 242.266,88 | 147.121,41 | 2.251.005,28 | 832.944,16 | 922.128,20 | |
| Anlagen im Bau | 548.538,52 | 1.749.981,71 | 0,00 | -2.107.541,47 | 190.978,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 190.978,76 | 548.538,52 | |
| Bauvorbereitungskosten | 47.654,69 | 30.656,12 | 0,00 | 0,00 | 78.310,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 78.310,81 | 47.654,69 | |
| | 221.811.430,86 | 5.066.838,87 | 150.802,45 | 0,00 | 226.727.467,28 | 102.113.269,47 | 4.801.755,01 | 147.121,41 | 106.767.903,07 | 119.959.564,21 | 119.698.161,39 | |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 56.108,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.108,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.108,00 | 56.108,00 | |
| Andere Finanzanlagen | 770,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 770,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 770,00 | 770,00 | |
| | 56.878,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.878,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.878,00 | 56.878,00 | |
| GESAMTSUMMEN | 222.009.197,99 | 5.082.166,07 | 151.424,23 | 0,00 | 226.939.939,83 | 102.225.552,60 | 4.813.655,21 | 147.741,19 | 106.891.466,62 | 120.048.473,21 | 119.783.645,39 | |

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

Umlaufvermögen

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

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

In den anderen Vorräten befinden sich Materialbestände der eigenen Werkstatt und Heizöl.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

| IN EUR (VORJAHR) | INSGESAMT | DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER EINEM JAHR |
|--|----------------------------|--|
| Forderungen aus Vermietung | 74.065,14 (152.972,49) | 0,00 (0,00) |
| Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 0,00 (51.680,00) | 0,00 (0,00) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.122,83 (546,45) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 164.449,51 (259.201,17) | 0,00 (0,00) |

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 282.017,64 EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen Forderungen gegen ehemalige Mieter betreffen.

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

Eigenkapital

Zusammensetzung und Entwicklung der Gewinnrücklagen:

| IN EUR | STAND 01.01.2021 | EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN | STAND 31.12.2021 |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 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 | 19.600.717,45 | 1.622.632,81 | (GV) 21.223.350,26 |
| | 34.556.150,89 | 1.622.632,81 | 36.178.783,70 |

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 1.622.632,81 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 09.07.2021.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. 56.148,00 EUR wurde für die Witwe eines früheren hauptamtlichen Geschäftsführers gebildet. Aufgrund der Berechnung nach den Richttafeln RT 2018 G von Dr. Klaus Heubeck ergaben sich gezahlte Leistungen i. H. v.

10.504,00 EUR, Personalaufwand i. H. v. 5.654,18 EUR und ein Zinsaufwand i. H. v. 1.243,00 EUR.

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

abzuzinsen. Der Unterschiedsbetrag, welcher sich aus dem Übergang von 7- auf 10-Jahres-Durchschnitt des Marktzins ergibt, unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Diese Ausschüttungssperre beträgt zum 31.12.2021 1.195,00 EUR.

Sonstige Rückstellungen

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

| IN EUR | 31.12.2020 | VERBRAUCH | AUFLÖSUNG | ZUFÜHRUNG | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Nicht genommener Urlaub | 98.972,13 | 98.972,13 | 0,00 | 85.787,91 | 85.787,91 |
| Überstunden | 18.268,64 | 18.268,64 | 0,00 | 12.470,67 | 12.470,67 |
| Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter | 29.044,09 | 2.420,00 | 0,00 | 2.717,02 | 29.341,11 |
| Prüfungsgebühren | 21.658,00 | 21.420,00 | 238,00 | 26.775,00 | 26.775,00 |
| Interne Jahresabschlusskosten | 15.744,00 | 15.744,00 | 0,00 | 16.217,00 | 16.217,00 |
| Archivierungskosten | 123.200,00 | 12.320,00 | 0,00 | 12.320,00 | 123.200,00 |
| Steuerberatungskosten | 20.624,24 | 9.124,24 | 0,00 | 11.500,00 | 23.000,00 |
| Bauinstandhaltung | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 |
| Prozesskosten | 25.900,00 | 5.881,46 | 18,54 | 600,00 | 20.600,00 |
| Betriebskosten Verwaltungsgebäude | 55.000,00 | 49.179,64 | 5.820,36 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen | 120.000,00 | 120.000,00 | 0,00 | 135.000,00 | 135.000,00 |
| | 538.411,10 | 353.330,11 | 6.076,90 | 303.387,60 | 482.391,69 |

Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 7.565.886,05 EUR (Vorjahr: 7.665.314,14 EUR) beinhalten in Höhe von 62.500,00 EUR (Vorjahr: 75.000,00 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 2013, 2015, 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

| IN EUR (VORJAHR) | INSGESAMT | UNTER 1 JAHR | 1–5 JAHRE | ÜBER 5 JAHRE |
|--|--|---|--|--|
| gegenüber Kreditinstituten | 64.748.145,12 (65.527.921,26) | 2.897.113,59 (2.796.833,82) | 10.688.334,80 (11.077.236,85) | 51.162.696,73 (51.653.850,59) |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 1.820.456,94 (1.821.617,47) | 608,43 (608,43) | 2.433,72 (2.433,72) | 1.817.414,79 (1.818.575,32) |
| aus erhaltenen Anzahlungen | 6.144.912,56 (6.026.219,10) | 6.144.912,56 (6.026.219,10) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| aus Vermietung | 2.788.583,62 (2.694.678,85) | 65.759,80 (59.625,16) | 0,00 (0,00) | 2.722.823,82 (2.635.053,69) |
| aus Lieferungen und Leistungen | 811.815,25 (681.497,27) | 794.091,96 (638.158,38) | 17.723,29 (43.338,89) | 0,00 (0,00) |
| gegenüber Gesellschaftern* | 7.565.886,05 (7.665.314,14) | 112.929,85 (110.704,45) | 456.800,20 (456.725,37) | 6.996.156,00 (7.097.884,32) |
| sonstige Verbindlichkeiten | 66.525,09 (62.316,29) | 66.525,09 (62.316,29) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| davon aus Steuern: 40.511,10 EUR (im Vorjahr: 48.578,10 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.216,40 EUR (im Vorjahr: 9.202,48 EUR) | | | | |
| | 83.946.324,63 (84.479.564,38) | 10.081.941,28 (9.694.465,63) | 11.165.292,01 (11.579.734,83) | 62.699.091,34 (63.205.363,92) |

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

ABGESICHERT SIND:

| | EUR | EUR (IM VORJAHR) |
|---|----------------------|----------------------|
| mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten | 64.728.866,75 | 65.231.620,00 |
| mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | 276.086,65 |
| mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung | 2.722.823,82 | 2.635.053,69 |
| mit Grundpfandrecht: Aufgelaufene Zinsen gegenüber Kreditinstituten | 19.278,37 | 20.214,61 |
| mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern | 20.456,94 | 21.617,47 |
| mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Gesellschaftern | 0,00 | 0,00 |
| | 67.491.425,88 | 68.184.592,42 |

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 1.958.309,16 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 1.779.149,16 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von 2.722.823,81 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.750.000,00 EUR gesichert.

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

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

Aus eingegangenen, aber noch nicht erfüllten Verträgen ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB von insgesamt ca. 345 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 131 TEUR.

Das mit den Abschlussprüfern vereinbarte Gesamtpauschalhonorar beläuft sich inklusive

Umsatzsteuer auf 26.775,00 EUR gemäß Angabepflicht von § 285 Nr. 17 HGB.

Im Geschäftsjahr 2021 sind durchschnittlich 53 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

| | 2021 | VORJAHR |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Geschäftsführer | 1 | 1 |
| Angestellte* | 24 | 25 |
| gewerbliche Arbeitnehmer | 24 | 24 |
| Auszubildende | 4 | 4 |
| geringfügig Beschäftigte | 5 | 5 |
| | 58 | 59 |

* davon 14 Teilzeitkräfte in 2021

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

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

Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände in Wiesbaden in der Neufassung vom 25.06.2002 (St. Anz. für das Land Hessen, Seite 3986; St. Anz. für das Land Rheinland-Pfalz, Seite 2469 ff.) in der aktuellen Fassung, die auf dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes vom 01.03.2002 – Altersvorsorge-TV-Kommunal –, in der Fassung des Änderungstarifvertrages Nr. 5 vom 30.05.2011 beruht.

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt seit dem 01.07.2018 7,0 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt seit dem 01.07.2018 0,9 %). Umlageschuldner ist der Arbeitgeber, der die Umlagen auch abzuführen hat. Seit dem 01.01.2003 haben die Mitglieder neben der Umlage zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Zuschuss – das sogenannte Sanierungsgeld – aus dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Beschäftigten zu entrichten, der im Tarifbereich des öffentlichen Dienstes allein vom Arbeitgeber zu tragen ist. Das Sanierungsgeld beläuft sich 2021 auf 2,3 %.

Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer

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

Aufsichtsrat

Manfred Wagner
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Dr. Andreas Viertelhausen
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

Thomas Heyer
Ehrenamtlicher Stadtrat

Sigrid Kornmann
Ehrenamtliche Stadträtin

Norbert Kortlüke
Hauptamtlicher Stadtrat

Jörg Kratkey
Hauptamtlicher Stadtrat

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

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.425,00 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, 12.04.2022

Harald Seipp
Geschäftsführer

6 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

■ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 27. April 2022

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.

Friede Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Moderner Wohnraum in der Volpertshäuser Straße

Vorschau 2022

Nachdem wir im Geschäftsjahr 2021 unterschiedliche Projekte anstießen oder erfolgreich realisierten, befindet sich der nächste Neubau in Planung. In der Volpertshäuser Straße – oberhalb der Bebauung an der Taunusstraße – planen wir einen Neubau mit 59 Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von circa 4.300 Quadratmetern.

Unserem Auftrag entsprechend und unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels sorgen wir mit dem Neubau in der Volpertshäuser Straße für weiteren bezahlbaren Wohnraum in Wetzlar. Die voraussichtlich 59 entstehenden Einheiten sind unter anderem auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten und erfüllen die Normen der Barrierefreiheit. Teilweise sind sie auch für Rollstühle geeignet. Auch

weitere Aspekte werden den Ansprüchen an modernes und barrierearmes Wohnen gerecht. Für Wohngemeinschaften mit älteren Menschen werden Kombiwohnungen bereitstehen, während Betreuungsangebote den Wohnalltag in den eigenen vier Wänden erleichtern.

Wie bei bereits realisierten oder aktuellen Projekten stellen wir mit dem Neubau in

der Volpertshäuser Straße den Klima- und Umweltschutz in den Fokus. Um E-Mobilität zu fördern, sind Ladesäulen vorgesehen. Dabei handelt es sich im Sinne der älteren Bewohner um Lademöglichkeiten für Rollstühle und Scooter, aber auch für Pkw und Fahrräder. Zudem realisieren wir den Neubau als Effizienzhaus 40 EE/NH mit Photovoltaikfassade und sehen Mieterstrom vor.



Volpertshäuser Straße 42 – Ansicht Ost



Volpertshäuser Straße 42 – Ansicht West

Impressum

Herausgeber

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt

Harald Seipp, Geschäftsführer

Fotos

Titelbild, shutterstock

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Foto S. 19: Heiner Jung, Medienservice

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

www.stolpundfriends.de





Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Langgasse 45–49
35576 Wetzlar

Tel. 06441 9012-0
Fax 06441 9012-12
www.wwg-wetzlar.de