

Geschäftsbericht 2022

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



Stand 31.12.2022

Kennzahlen im Überblick

BILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	TEUR
Bilanzsumme	129.024
Anlagevermögen	121.515
Gezeichnetes Kapital	4.479
Rücklagen	37.958
Gesamtleistung (Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung, Betreuung und Verkauf)	20.716
davon: Miet- und Pächterlöse	20.600
Jahresergebnis (Bilanzgewinn)	1.508
WOHNUNGSBESTAND	
Eigene Mietwohnungen	3.048 Einheiten
Gewerbliche Einheiten	30 Einheiten
Garagen	607 Einheiten
Abstellplätze	1.386 Einheiten
PERSONAL	
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Darstellung nach Anzahl und nicht nach Stellenanteil)	60
davon	
– Verwaltung	26
– Auszubildende	4
– Werkstatt	25
– geringfügig Beschäftigte	5

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2022



Baumzertifikat

für

für den Abschluss des Mietvertrages bei der
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH wird in Kooperation mit dem
Förderverein Stadtwald Wetzlar e.V.

1 Baum

im Wetzlarer Stadtwald gepflanzt.

Koordinaten:

50°31'21.1"N 8°29'47.7"E

Durch die CO₂- Kompensation des gepflanzten Baumes leisten wir
gemeinsam einen wertvollen Beitrag zum lokalen Klimaschutz.



Wetzlar,



Inhalt

Das Geschäftsjahr 2022	6
Vorwort der Geschäftsführung	7
Bericht der Gesellschaft	8
Technischer Service im Bestand	10
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	12
Energiepreise	14
Personal	15
Mieter-Service	16
WEG-Verwaltung	17
Bericht des Aufsichtsrates 2022	18
Wirtschaftliche Lage	20
Geschäftsverlauf	22
Ausblick	24
Jahresabschluss und Bilanz	26
Bilanz zum 31.12.2022 – Aktiva	28
Bilanz zum 31.12.2022 – 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 2022



Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserinnen und Leser,

in Zeiten des Personalmangels bei Facharbeiterinnen und Facharbeitern, insbesondere in handwerklichen Berufen, kann sich ein Unternehmen glücklich schätzen, wenn es auf eine leistungsstarke eigene Werkstatt zurückgreifen kann. Wir haben immer an dieser Philosophie festgehalten, auch als das Outsourcing noch sehr hoch im Kurs stand. Heute sind wir sehr froh, diese engagierten Kolleginnen und Kollegen im Unternehmen zu haben. Mit deren Unterstützung konnte sich unsere Mieterschaft immer auf kurzfristige Mängelbeseitigung, gepflegte Außenanlagen und funktionierende Haustechnik verlassen. Auch im Falle von Wohnungswechsel versetzt uns dieses Team in die Lage bei Wohnungen, welche nicht umfangreich in Sanierung gehen müssen, sehr schnell zu reagieren. Das Werkstatt-Team ist am Erfolg der WWG maßgeblich beteiligt.

Einen Überblick der 2022 durchgeführten Modernisierungen erhalten Sie auf den Seiten 12 und 13 dieses Berichts. Hier konnten einige Projekte wieder angepackt werden, die in den von Corona geprägten Jahren 2020 und 2021 verschoben werden mussten. Aber das Jahr 2022 hatte auch seine besonderen Herausforderungen. Gestartet sind wir, wie auch eine Vielzahl der sozialen Wohnungsunternehmen bundesweit, mit dem festen Willen, die notwendige Zurückhaltung aus den Corona-Jahren aufzugeben und wieder

aktiv in den dringend benötigten Mietwohnungsbau einzusteigen. Leider hat der Krieg in der Ukraine und seine Auswirkungen diesen Elan brutal ausgebremst. Eine seit Jahrzehnten nicht dagewesene Inflation und damit einhergehend enorme Preissprünge, eine nachhaltige Störung der Lieferketten und zuletzt auch die Entwicklung auf den Finanzmärkten mit deutlichen Zinsanstiegen, haben es bisher noch nicht erlaubt, unsere Neubauprojekte starten zu lassen. Allerdings sind wir fest entschlossen, bei vertretbaren Konditionen wieder aktiv zu werden und haben daher alle Planungen weitergeführt und sind nun bereit, die „Start-Taste“ zu drücken, sobald sich die Konditionen wieder im vertretbaren Rahmen bewegen.

Dieser Bericht zeigt Ihnen auch, wie leistungsstark wir weiterhin sind, und daher können sich auch unsere wirtschaftlichen Kennzahlen sehen lassen. So stieg das Eigenkapital im vergangenen Wirtschaftsjahr um weitere 1,3 Mio. Euro an und auch die Bilanzsumme erreichte mit über 129 Mio. Euro einen neuerlichen Rekordwert. Der Jahresüberschuss summierte sich auf 1,5 Mio. Euro und überstieg ebenfalls die ursprünglichen Planungen. Da wir uns auf der Ertragsseite in erster Linie mit den Einnahmen aus den bestehenden Mietverhältnissen finanzieren, ist es erfreulich, dass dies bei einer durchschnittlichen monatlichen Miete von 5,64 Euro je Quadratmeter vermieteteter Wohnraum realisierbar war. Mit

diesem Wert sind wir deutlich unter dem Marktpreis für angemieteten Wohnraum und kommen so, bei anhaltend hoher Qualität, unserer sozialen Verpflichtung einer guten Wohnraumversorgung in Wetzlar nach. Dabei verstehen wir uns als ein Unternehmen, das in der Tradition der kommunalen Wohnraumversorgung fest verankert ist und sich in allen Bereichen der sozialen Wohnungswirtschaft mit den Kolleginnen und Kollegen aus anderen Unternehmen vernetzt und austauscht, um immer die neuesten Entwicklungen und Trends der Branche frühzeitig in die eigenen Überlegungen mit einbinden zu können.

Mein Dank gilt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 einer motivierten und leistungsbereiten Belegschaft, den immer engagierten Mitgliedern der Geschäftsleitung und den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung für ihre wertvollen Hinweise und eine großartige Unterstützung im Sinne des Unternehmens.

Viel Freude bei der Lektüre
wünscht Ihnen

Ihr

Harald Seipp
Geschäftsführer





2

BERICHT
DER
GESELLSCHAFT

Technischer Service im Bestand

Die Werkstatt der WWG spielt eine entscheidende Rolle für die Wahrung eines reibungslosen Betriebs und eines ansprechenden Wohnumfelds. Mit verschiedenen Teams und Projekten trägt sie maßgeblich zur Zufriedenheit der WWG-Mieter bei.

Das Werkstatt-Team der WWG unter der Leitung von Thorsten Kröck besteht aus dem Reparatur-, dem Maler- und dem Liegenschaftsservice. Die Mitarbeiter des Reparaturservice kümmern sich um Kleinreparaturen in den Wohnungen und am Haus, um den Mietern schnelle Lösungen zu bieten. Bei Mieterwechseln stellen sie sicher, dass die Wohnungen wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden. Dabei kommt auch der Malerservice der WWG zum Einsatz. Dieses Team renoviert Leerstandswohnungen bei Mieterwechseln und gestaltet Treppenhäuser, Fassaden und Garagen, um ein schönes und ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen.

Der dritte Bereich, der Liegenschaftsservice, sorgt für die Pflege der Außenanlagen. Er übernimmt Gartenarbeiten, den Winterdienst und hat die Verkehrssicherung im Blick. Im Sommer wird das Team jährlich von Saisonkräften unterstützt.

Ein großer Vorteil

Alle drei Bereiche der Werkstatt arbeiten Hand in Hand und sprechen sich auf kurzem Wege direkt ab. So stellt die WWG einen überdurchschnittlich hohen Kundenservice sicher. Dank des eigenen Werkstatt-Teams verfügt die WWG über spezifisches

Fachwissen und Erfahrung in den jeweiligen Bereichen. Dadurch kann gezielt auf die Anforderungen und Besonderheiten der Wohnanlagen eingegangen und optimale Lösungen geboten werden. Somit können Reparaturen, Renovierungen und Gartenarbeiten schnell, flexibel und effizient erledigt werden. Anders als bei privaten Vermietern entfallen in vielen Bereichen lange Wartezeiten auf externe Dienstleister, da das Team direkt vor Ort ist und die Arbeiten zeitnah durchführen kann.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht hat eine eigene Werkstatt für die Wohnungsgesellschaft einen großen Vorteil. Durch die interne Verwaltung der Dienstleistungen können die Kostenfaktoren besser bewertet werden. Es entfallen mögliche Aufschläge von externen Dienstleistern, und die Wohnungsgesellschaft hat direkte Kontrolle über die Ausgaben für Reparaturen, Gartenpflege und Renovierungen. Das verbessert auch die Zusammenarbeit der verschiedenen Bereiche. So können beispielsweise Reparatur- und Renovierungsarbeiten effizient koordiniert werden, um Leerstandswohnungen schnell wieder vermietbar zu machen. Ein Vorteil für unsere Mieter ist die Einsparung von 19 % Umsatzsteuer, die bei einem Einsatz von Fremdfirmen anfallen und somit Teil der umzuliegenden Betriebskosten würden.

Das E-Fahrzeug des Reparaturservice



„Eine hauseigene Werkstatt hat viele Vorteile.“



Gemeinsam mit dem Partner Ackerpause legte die WWG einen Garten an.

Wertvolle Synergien in der Praxis

In Zusammenarbeit mit lokalen Partnern hat die WWG 2022 diverse Projekte erfolgreich umgesetzt. Gemeinsam mit einem jungen Unternehmen wurde das allgemeine Erscheinungsbild in den Wohngebieten aufgewertet. Dazu wurden Mülltonnenstellplatz-Einfassungen neu gemacht und Garagentore mit Graffiti-Kunst gestaltet. Zudem entstand ein beeindruckendes Dschungelwandgemälde an einer Garagenrückseite.

Ein besonderes Highlight war die gemeinschaftlich durchgeführte Umgestaltung des Innenhofbereichs der Hans-Sachs-Straße in einen Nachbarschaftsgarten mit Ackerflächen und Hochbeeten.

Mit dem Kooperationspartner Ackerpause konnte die Nachbarschaft den gesamten Sommer und Herbst pflanzen, jäten und ernten. „Der Start in unsere neuen Gartenflächen ist 2022 geglückt und die Anzahl der aktiven Mieter hat sich kontinuierlich gesteigert. Wir werden die

Ackerflächen im Innenhofbereich nunmehr erweitern und freuen uns auf die nächsten gemeinsamen Gartenjahre“, resümierte Bernd Vollmer, Technischer Leiter und Prokurist bei der WWG.

Die Zukunft im Blick

2022 sah sich auch die WWG mit vielen Herausforderungen konfrontiert: Ein besonderer Schwerpunkt im Jahr 2022 waren deshalb die Heizungsprüfung und -optimierung gemäß den Vorschriften zur Sicherung der Energieversorgung. Die Werkstatt führte dazu Maßnahmen durch, um Energieeffizienz zu gewährleisten und den steigenden Energiepreisen im Sinne der Mieter entgegenzuwirken. Angesichts der Baumaterialknappheit hat das Team zudem

eine vorausschauende Lagerbevorratung wichtiger Baumaterialien eingerichtet, um Lieferengpässen entgegenzuwirken. Dadurch stellt die WWG den Service bei Mängelbehebung und Mieterwechseln sicher und kann effizient agieren.

Um weiterhin schnell und umweltfreundlich zu den Einsatzorten im Bestand zu gelangen, hat die WWG 2022 auch neue E-Fahrzeuge angeschafft. Diese können direkt an der zentralen Werkstatt, die mit Ladepunkten ausgestattet wurde, Strom tanken. Alles in allem erweist sich die Werkstatt der WWG mit ihren vielfältigen Leistungen als großer Vorteil sowohl für die Mieter als auch die Geschäftspartner der WWG.

Groß und Klein gärtnern im Nachbarschaftsgarten



Bau- und Modernisierungstätigkeiten

Aufgrund der Preissteigerungen und der unsicheren Lieferketten musste die WWG im Geschäftsjahr bei ihren Bau- und Modernisierungsprojekten umdisponieren. Das hatte aber auch positive Auswirkungen: So konnte sich die Wohnungsgesellschaft vielen Projekten widmen, die sonst nicht auf dem Plan für 2022 gestanden hätten.

Die WWG sah sich 2022 mit einigen Herausforderungen konfrontiert, die sich auf die Umsetzung der Bau- und Modernisierungstätigkeiten auswirkten. Aufgrund der Preissteigerungen, schwierigen Rahmenbedingungen und Unsicherheiten in Folge des Angriffs auf die Ukraine im Februar, der Energiekrise und der Inflation mussten zunächst einige größere Modernisierungsprojekte zurückgestellt werden.

Eine weitere Herausforderung ergab sich aus der kurzfristigen kompletten Einstellung der Neubauförderungen Anfang des Jahres, die zu einer erheblichen Veränderung der Situation führte. Die Planungszeiten wurden erheblich verlängert, bedingt durch die erforderlichen gesetzlichen Regularien und die veränderten Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG). Denn alle Neubauvorhaben waren als KfW-Effizienzhaus-40-Plus projektiert. Die wirtschaftliche Umsetzung des sozialen Auftrags, preisgünstigen und

geförderten Wohnraum zu erstellen, wurde somit erheblich erschwert, da entsprechende Förderprogramme nicht mehr existierten.

Alternativen, aber keine Notlösungen

Trotz dieser Widrigkeiten hat die WWG ihre Ressourcen auf andere Projekte gelenkt. Insbesondere die Gestaltung von Außenanlagen, vor allem Spielplätze, stand dabei im Fokus. Man konnte feststellen, dass die benötigten Materialien für Spielplätze gut verfügbar waren, sodass hier gute Fortschritte erzielt werden konnten. In diesem Zuge hat die WWG auch die Erneuerung der Feuerwehrezufahrten wie in den vorherigen Jahren fortgeführt. Die Arbeiten in diesem Bereich wurden größtenteils abgeschlossen, was zu einer verbesserten Sicherheit und Erreichbarkeit der Gebäude in allen Liegenschaften beiträgt.

Wohnungswechsel öfter auch Generationenwechsel

Neben diesen größeren Projekten hat die WWG auch intensiv in die laufende Instandsetzung investiert, um den Wohnungsbestand kontinuierlich zu entwickeln. Dabei lag ein besonderer Schwerpunkt auf den gegenwärtigen Modernisierungen. Denn zunehmend ziehen ältere, langjährige Mieter aus den WWG-Wohnungen in eine altengerechte, barrierefreie Wohnung oder eine Pflegeeinrichtung ein. Darüber hinaus werden Wohnungen durch Todesfälle frei.

„Aktuell findet ein Generationenwechsel innerhalb unserer Mieterschaft statt: Viele Mieter waren Erstbezieher und wohnten jahrzehntelang in unseren Wohnungen, die wenig bis kaum modernisiert werden konnten“, betont Bernd Vollmer, Technischer Leiter. Die WWG

Schwalbengraben 110-114: Spielplatzneubau



Schwalbengraben 1-3: neue Feuerwehrezufahrt für bessere Erreichbarkeit



Güllgasse 14: mehr Aufenthaltsqualität auf dem neuen Flachdachinnenhof



„Aufwertung unseres Wohnungsbestands durch laufende Modernisierung“

nutzt die Wohnungswechsel, um die erforderlichen Modernisierungen durchzuführen und die alten Wohnungen an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen – um sie barrierearm und zeitgemäß zu gestalten. Obwohl es sich um eine geringe Anzahl von Wohnungen handelt, erfordern diese oft einen hohen technischen Aufwand. Zusätzlich ermöglichte die WWG den Abbau von Barrieren auch im bewohnten Zustand durch zahlreiche Badumbauten, die mit Förderung durch die Krankenkassen realisiert werden konnten.

In Niedergirmes pflanzen und ernten Mieter eigenes Gemüse.



Zudem konnten im Jahr 2022 folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Wohnstadt und Aßlar: Erneuerung der elektrischen Steigleitungen und Malerarbeiten
- Wetzbachstraße 30A: energetische Modernisierung
- Im Winkel 5-7, Niedergirmeser Weg 67, Roseggerstraße 2-4: Sanierung der bestehenden Fassadendämmung
- Untergasse 51-53: Fassadenneugestaltung mit Anstricharbeiten
- Untergasse 47-49: Neueindeckung des Daches
- Altstadt: Anstrich der Holzfenster
- Güllgasse 14: Sanierung und Neugestaltung der Flachdachinnenhofbereiche
- Lessingstraße 8: Neugestaltung der Parkplätze, Zugangswege und Mülltonnenstellplätze
- Pfannenstielsgasse 8: Ausbau einer Dachgeschosswohnung
- Altenzentrum: Sanierung und Neugestaltung der Flurbereiche in den Wohngruppen
- Frankfurter Straße 63: Sanierung der äußeren Grundleitungen und Kellerabdichtung
- Hans-Sachs-Straße 26-28: Sicherung und Verstärkung der alten Mittelfundamente
- Hans-Sachs-Straße 22-24, 26-28: Erneuerung aller Grundleitungen (Schmutz- und Regenwasser)

Erneuerung der Entwässerungsleitungen



„Vorausschauendes Handeln
im Rechnungswesen“

Energiepreise

Steigende Preise, Inflation, Energiekrise: 2022 wurde das nachhaltige Wirtschaften der WWG besonders im Bereich der Energiekosten deutlich. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen ist es der WWG gelungen, ihre Mieter vor extremen Kostensteigerungen zu bewahren.

Ein bedeutender Schritt zur Sicherung von stabilen Energiepreisen wurde im Herbst 2020 unternommen. Durch Abschluss eines Rahmenvertrags mit dem lokalen Versorger enwag konnte die WWG die Preise für Gas und Strom bis zum 31. Dezember 2023 fixieren, wodurch Preisanstiege im Zuge der Energiepreisentwicklung im Jahr 2022 – ausgelöst durch Energiekrise und Ukraine-Krieg – abgefedert wurden. Zudem wirkten sich die im gesamten Bestand durchgeführten Maßnahmen zur Energieeinsparung, die energetischen Sanierungen und das vorbildliche energiesparende Verhalten der Mieter positiv auf die Heiz- und Warmwasserkosten aus.

Zusätzlich senkte die Bundesregierung die Mehrwertsteuer für Gaslieferungen ab dem 1. Oktober 2022 von 19 % auf 7 %. Diese Entlastung wird mit der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben. Die Dezember-Soforthilfe wird ebenfalls zur Kostensenkung beitragen, da der Dezember-Abschlagsbetrag für Gas von den Gaskosten abgezogen wird. Die WWG-Mieter können daher wahrscheinlich größtenteils mit Rück- statt Nachzahlungen bei der Betriebskostenabrechnung rechnen.

Betriebskostenabrechnungen

Die steigende Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2022 von knapp 8 % hatte Auswirkungen auf viele Betriebskosten, die die WWG als Vermieter vorstreckt und in der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegt. Diese Kostensteigerung wirkt sich bei der WWG vorerst nur auf die sogenannten kalten Betriebskosten aus.

In Zukunft werden die Energiekosten wahrscheinlich nicht das Niveau von vor dem Ukraine-Krieg erreichen, sodass die Vorauszahlungen entsprechend angepasst werden müssen, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Die monatlichen Abschläge der Mieter bleiben zumindest bis zur nächsten Abrechnung im Sommer 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit unverändert.

Auch für 2023 bringt die Bundesregierung weitere Entlastungen wie Preisbremsen und Einmalzahlungen auf den Weg. Zusätzlich versucht die WWG stets, ihre Mieter finanziell zu entlasten und bestmögliche Konditionen für die Energieversorgung auszuhandeln.



155 Wohnungen in Dalheim wurden an das neue Nahwärmenetz angeschlossen.



„Die WWG als
verlässlicher Arbeitgeber“

Personal

Das größte Lob für einen Vermieter ist, wenn sich die Mieter wohlfühlen. Für dieses gute Wohngefühl setzten sich bei der WWG im Geschäftsjahr viele Mitarbeiter in allen Abteilungen ein. Aber die WWG ist nicht nur verantwortungsbewusster Vermieter, sondern war 2022 auch ein verlässlicher Arbeitgeber für durchschnittlich 60 Mitarbeiter (entspricht in etwa 39 Vollzeitkräften).



Seit vielen Jahren im Team: Ihr Betriebsjubiläum feierten 2022 (v. l.) A. Schander, P. Mahler, B. Hahn, S. Ott, M. Endres und M. Weber

Einen geschätzten Arbeitgeber erkennt man häufig durch die langjährige Betriebszugehörigkeit vieler Mitarbeiter. Die langfristige Bindung qualifizierter Mitarbeiter ist bei der WWG ein entscheidender Faktor, um den Mietern ein gutes Zuhause und umfassenden Service zu bieten. Die Zufriedenheit und Loyalität der Teammitglieder spiegelte sich 2022 bei der WWG in zahlreichen Betriebsjubiläen wider. Insgesamt würdigte die WWG das Engagement von sechs Mitarbeitern:

Petra Mahler konnte im April auf drei Jahrzehnte als Sachbearbeiterin im Rechnungswesen zurückblicken. Markus Endres, Architekt in der Abteilung Technik, und Markus Weber, Mitarbeiter im Reparaturservice, bereichern die WWG mit ihrem Einsatz bereits seit 25 Jahren. Auch Björn Hahn aus dem Mieter-Service ist schon seit 20 Jahren Teil des Teams. Ihr erstes rundes Jubiläum (10 Jahre) feierten Sachbearbeiterin im WEG-Bereich Stefanie Ott und der nebenberufliche Hausmeister Alexander Schander.

Nachwuchs und gute Bedingungen

Diese beeindruckende Kontinuität der Belegschaft verdeutlicht das Vertrauen und die Wertschätzung, die sie bei der WWG erfahren. Auch wird großen Wert auf die Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeiter gelegt. Aus diesem Grund engagiert sich die WWG aktiv in der Nachwuchsausbildung und bietet jungen Talenten die Möglichkeit, eine fundierte Ausbildung oder Berufsorientierung zu erhalten. Im Jahr 2022 nahmen zwei neue Auszubildende und eine Jahrespraktikantin diese Chancen wahr.

Gute Arbeit verdient auch eine angemessene Entlohnung: Gemäß dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes wurden die Löhne und Gehälter im April 2022 der WWG-Mitarbeiter erhöht. Die Auszubildenden erhielten ebenfalls eine entsprechende Steigerung ihrer Vergütung. Diese Entwicklung spiegelt die verdiente Wertschätzung wider.

„Nachhaltigkeit in vielen Dimensionen“

Mieter-Service

Vor 70 Jahren gründete sich die WWG, um sozial verantwortbaren Wohnraum für die verschiedensten Menschen im Raum Wetzlar bereitzustellen. Dieser Auftrag spiegelt sich unter anderem im nachhaltigen Handeln des Mieter-Service wider.

Das Bestreben, ihrem sozialen Auftrag gerecht zu werden und Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten passenden Wohnraum anzubieten, ist auch im Jahr 2022 das Hauptanliegen der WWG. Im Geschäftsjahr konnten daher erfreulicherweise wieder mehrere Wohnungen in die Förderung aufgenommen werden, um so einen gewissen Anteil an gefördertem Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein bereitzustellen.

Nachbarschaften beleben

Der persönliche Kontakt spielt bei der WWG als sozial orientiertes Unternehmen eine zentrale Rolle. Umso erfreulicher war die Wiedereröffnung der Mieterbüros in der Uhlandstraße und Im Winkel im August 2022, die während der Corona-Pandemie leider nicht zugänglich waren.

2022 hat zudem die Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten einen besonderen Stellenwert eingenommen. „Nach der langwierigen Zeit der Coronapandemie wollten wir die Menschen – vor allem die älteren, alleinlebenden – aus der Einsamkeit zurück ins gesellschaftliche Leben holen. Dabei halfen uns auch unsere langjährigen Partnerschaften im sozialen Bereich, wie mit den Maltesern



Garagenrückseiten mit Dschungelwandgemälde zum Spielplatz

oder der Diakonie Lahn Dill“, sagt Torsten Becker, Leiter Mieter-Service. Ein besonderes Highlight 2022 war die Einführung von Seniorensport an der frischen Luft. Außerdem startete das Projekt „Ackerpause“, bei dem begleitet durch die Mieterschaft ein Mietergarten mit Gemüse, Kräutern und Obst für die Nachbarschaft in Niedergirmes entstand.

Solche Aktionen und Angebote kommuniziert die WWG stets auf unterschiedlichen Kommunikationskanälen, zum Beispiel in gedruckter Form im Mietermagazin oder digital in den sozialen Medien. Unter anderem berichtete sie 2022 darüber, dass sie ab sofort für jeden Neumieter einen Baum pflanzt – ganz im Sinne ihrer nachhaltigen Ausrichtung für ein lebenswertes Wohnumfeld.

Auch neue Imagefilme über das Unternehmen ließ die WWG produzieren, die auf der eigenen Website und auf dem YouTube-Kanal zu finden sind. So möchte die WWG noch mehr Menschen – und angesichts des Generationenwechsels – vor allem auch junge Menschen auf ihr Wohn- und Serviceangebot aufmerksam machen.

Der WWG-Bus fährt durch Wetzlar



„Eigentümer bauen auf
Verlässlichkeit und Erfahrung“

WEG-Verwaltung

In der WEG-Verwaltung können die Eigentümer auf Kontinuität und langjährige Erfahrung bauen. Denn die WWG setzt sich unentwegt dafür ein, die Interessen ihrer Kunden bestmöglich zu vertreten und eine nachhaltige Werterhaltung der Immobilien zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr konnten zwei Zugänge in der Mietverwaltung verzeichnet werden. Im Februar 2022 übernahm die WWG eine Mietverwaltung in Wetzlar-Niedergirmes, bestehend aus 12 Reihenhäusern mit 25 Stellplätzen. Im März 2022 folgte die Übernahme der Verwaltung einer Liegenschaft in der Wetzlarer Innenstadt mit zwei Gewerbeeinheiten, drei Wohneinheiten und 27 Stellplätzen. Mit diesen neuen Projekten erweiterte die WEG-Verwaltung ihr Portfolio.

Eine weitere positive Veränderung war eine personelle Umstellung: Anlässlich des Eintritts einer Kollegin in den Mutterschutz konnte mit einer ehemaligen Auszubildenden der WWG eine kompetente Elternzeitvertretung gefunden werden. Damit profitiert die WWG seit längerer Zeit wieder selbst vom eigens ausgebildeten Nachwuchs.

Mülltonneneinfassung mit Bienen und Blumen...



Modernisieren und sanieren

Im Laufe des Jahres wurden auch bedeutende und wegweisende Sanierungs- und Modernisierungsbeschlüsse für viele ältere Gebäude gefasst. Hierzu zählte unter anderem ein umfangreicher Balkonanbau, der das Wohngefühl der Bewohner verbessert und die Attraktivität der Gebäude steigert. Aber auch der Austausch von Heizungsanlagen oder die Neugestaltung von Müllplätzen.

Auch im Bereich Eigentum dominierten die Themen Energiekosten und energetische Sanierungen. Hierzu ist die WEG-Verwaltung angesichts der wirtschaftlichen und politischen Situation in Preisverhandlungen mit verschiedenen Dienstleistern und Energieversorgern. In diesem Zuge wurden für einige Häuser auch Energieberater hinzugezogen.

... mit Sehnsuchtsorten ...



Teilweise sind Energieberatungen sogar Voraussetzung, um Förderungen für energetische Sanierungen in Anspruch nehmen zu können. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und der somit hohen Nachfrage nach qualifizierten Energieberatern war dies eine Herausforderung. Dennoch konnte die WEG-Verwaltung den Eigentümern wie gewohnt rechtzeitig passende Konzepte für künftige Planungen präsentieren.

Garagensanierung mit Graffiti im Unterwasserstil



... und mit Schmetterlingen.



3

BERICHT DES
AUFSICHTSRATES
2022



Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat seine gesetzlich und satzungsmäßig festgelegten Aufgaben gewissenhaft erfüllt. Durch zwei Sitzungen sowie regelmäßige Quartalsberichte wurden umfassend die Situation des Unternehmens, grundlegende Fragen der Geschäftspolitik und alle wesentlichen geschäftlichen Vorgänge behandelt. Die Entwicklung der Bilanz und der Ertragsrechnung wurde kontinuierlich anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung verfolgt. Alle Vorgänge, die gemäß Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderten, wurden ordnungsgemäß behandelt. Zusätzlich fand im Jahr 2022 eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Jahresabschlussbericht für 2021 ausführlich besprochen wurde.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde die Prüfungsabteilung des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in Frankfurt beauftragt, nachdem sie im Vorjahr bereits erfolgreich und konstruktiv geprüft hatte. Die Prüfung umfasste die Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 gemäß §§ 16 ff. HGB sowie die Überprüfung der Vorschriften aus dem Haushaltsgrundsatzgesetz.

Basierend auf den Ergebnissen der Abschlussprüfung, die im April 2023 in den Unternehmensräumen durchgeführt wurde, stellt der Jahresabschluss unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein korrektes Bild der finanziellen Situation und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft dar. Der Lagebericht bietet eine präzise Darstellung der Unternehmenslage und der Risiken für die zukünftige Entwicklung. Die abschließende Konsequenz aus allen Prüfungshandlungen war die Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks durch die Prüfungsgesellschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gemeinsam mit dem Bericht der Geschäftsführung geprüft und zugestimmt. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Gewinnverwendung zu folgen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu gewähren.

Wir möchten unseren Dank und unsere Anerkennung allen Mitarbeitenden und dem Geschäftsführer für ihre erfolgreiche Arbeit im Jahr 2022 aussprechen.

Ohne ihren engagierten und fachkundigen Einsatz wäre die kontinuierlich positive Entwicklung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft nicht möglich gewesen.

Wetzlar, 14. Juli 2023

Manfred Wagner
Vorsitzender des Aufsichtsrates





4

WIRTSCHAFT-
LICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Ertragslage

Der Gewinn des Unternehmens stammt hauptsächlich aus der Verwaltung seines eigenen Immobilienportfolios, wie in den Vorjahren und in der Branche üblich. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Jahresüberschuss um 450 TEUR auf 1.508 TEUR zurückgegangen, da die Höhe der Kostensteigerungen nicht durch gleichermaßen steigende Mieten aufgefangen werden konnte. Diese Entwicklung ist aktuell bei nahezu allen Wohnungsgesellschaften zu beobachten.

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltung der Immobilien waren mit 20.600 TEUR um 538 TEUR höher als im Vorjahr. Dies ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen, einschließlich moderater Mieterhöhungen und Mietanpassungen bei Neuvermietungen nach Modernisierungsarbeiten. Den größten Anteil am Anstieg haben dabei die Umlageerlöse aus den Betriebskostenabrechnungen 2021 mit 402 TEUR gehabt.

Im Jahr 2022 können wir von einer unüblichen Entwicklung der Nebenkosten berichten. Sind die sogenannten kalten Betriebskosten in etwa auf Höhe der Inflationsrate gestiegen, haben sich die sogenannten warmen Betriebskosten – entgegen der bundesweiten Entwicklung – u. a. wegen eines günstigen Rahmenvertrages mit dem Energieversorger, der Senkung der Mehrwertsteuer auf Gas, der fortdauernden energetischen Sanierung unserer Liegenschaften oder des vorbildlichen Verbrauchsverhaltens unserer Mieterschaft deutlich nach unten entwickelt. Das ist erfreulich und führt dazu, dass durchschnittlich jede Mietpartei von uns ein Nebenkostenguthaben von über 100 EUR zurückbezahlt bekommt.

Die Instandhaltungskosten, die ebenfalls in den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ enthalten sind, sind mit 4.659 TEUR um 529 TEUR deutlich gestiegen. Hier waren die massiven Kostensteigerungen, die im Jahr 2022 insbesondere den

Bausektor betrafen, spürbar. Diese Kosten betragen durchschnittlich etwa 23,52 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich wurden ca. 4,83 Mio. EUR für aktivierungspflichtige Investitionen aufgewendet.

Die Abschreibungen haben sich wie erwartet erhöht und betragen 4.914 TEUR, eine Steigerung um 100 TEUR oder 2,08 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zinsaufwendungen sind nochmals zurückgegangen und betragen mit 931 TEUR erfreuliche 60 TEUR weniger als im Vorjahr.

529 TEUR

Bilanzsteigerung 2022

20.716 TEUR

Umsatzerlöse 2022

129.024 TEUR

Bilanzsumme 2022

Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen macht 94,18 % (Vorjahr: 93,43 %) der Bilanzsumme aus. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdfinanzierung einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

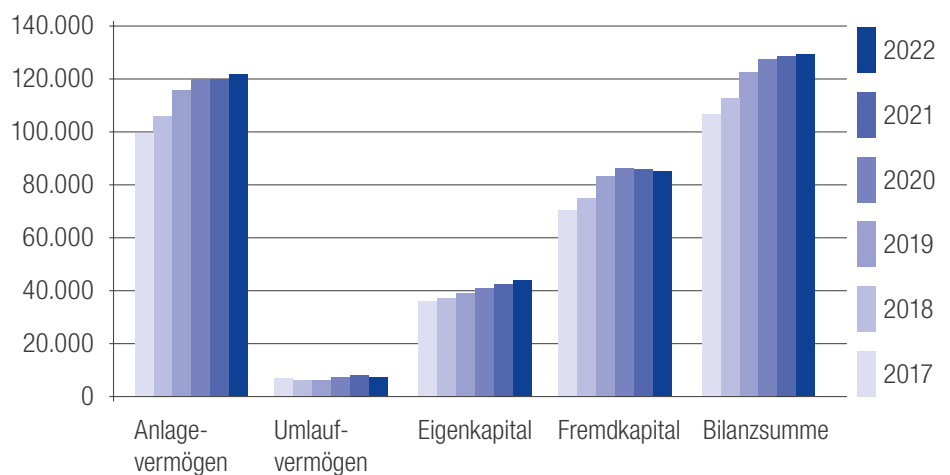
Das Eigenkapital ist zum 31.12.2022 um 1.329 TEUR auf 43.945 TEUR gestiegen und beträgt nun 34,06 % der Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist solide und die Vermögens- und Kapitalstruktur des Unternehmens sind geordnet.

Wir achten darauf, alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb gegenüber Banken und anderen Kreditgebern fristgerecht erfüllen zu können. Zusätzlich streben wir an, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende von 4 % für die Gesellschafter auch genügend Liquidität für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für neue Investitionen, sei es durch Neubauten oder Zukäufe, zur Verfügung steht. Falls zusätzlicher Liquiditätsbedarf besteht, kann dieser problemlos finanziert werden.

Die erstellte Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus dem laufenden

Geschäftsentwicklung – Vermögens und Finanzlage – in TEUR



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anlagevermögen	99.288	105.847	115.688	119.784	120.049	121.515
Umlaufvermögen	7.204	6.487	6.646	7.326	8.446	7.509
Eigenkapital	36.012	37.511	39.159	40.837	42.616	43.945
Fremdkapital	70.480	74.823	83.175	86.273	85.879	85.079
Bilanzsumme	106.492	112.334	122.334	127.110	128.495	129.024

Geschäftsentwicklung – Vermögens- und Finanzlage – in TEUR

Geschäftsbetrieb nicht nur für die geplante Tilgung und eine Dividende von 4 % ausreichte, sondern auch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der Cashflow aus dem laufenden Geschäftsbetrieb belief sich auf 7,6 Mio. EUR.

Ausblick

Die aktuelle Situation in der Wohnungswirtschaft stellt uns vor große Herausforderungen. Steigende Material- und Energiepreise, strenge Klimaschutzauflagen, Zinsanstiege und Inflation haben negative Auswirkungen auf den Bau neuer Wohnungen sowie auf die Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude. Zusätzlich kämpfen wir mit einem teilweisen Fachkräftemangel und Engpässen bei Materialien.

Obwohl wir die meisten Hürden der Corona-Pandemie überwunden haben, bleibt ein bedauerlicherweise weiterhin präsent Problem bestehen: der russische Angriffskrieg auf die Ukraine. Die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse belasten weiterhin unsere Branche und beeinflussen unsere Entscheidungen. Besonders besorgniserregend ist der drastische Anstieg der Inflationsrate, der die gesamte Bevölkerung betrifft.

Glücklicherweise müssen wir trotz des Konflikts in der Ukraine keinen Einbruch in der Nachfrage befürchten. Flüchtlinge, nicht nur aus der Ukraine, erreichen weiterhin Deutschland und erhöhen sogar den Bedarf nach Wohnraum. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen wird daher weiterhin hoch bleiben.

Auch wenn sich die schwierigen Rahmenbedingungen aller Voraussicht nach nicht schnell verbessern werden, erwarten wir für das Jahr 2023 einen Jahresüberschuss. Allerdings wird dieser insbesondere aufgrund der enormen Kostensteigerungen voraussichtlich unter den Ergebnissen der Vorjahre liegen. Um unser Gesellschaftsziel zu erreichen, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, werden wir das Mietniveau nur moderat und selektiv erhöhen.

Trotz des geringeren Überschusses werden wir unser Eigenkapital stärken können und eine weiterhin solide finanzielle Basis für zukünftige Investitionen festigen.



Blick auf die Baustelle in der Altstadt

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 Krätkey
Stadtrat Wetzlar

Norbert Kortlüke
Stadtrat Wetzlar

Geschäftsführung

Harald Seipp

Geschäftsführer

5

JAHRES-
ABSCHLUSS
UND BILANZ

Stand 31.12.2022

Aktiva

	2022 (EUR)	2021 (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.909,00	32.031,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	103.732.472,37	102.649.536,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.297.488,96	13.580.436,96
Grundstücke ohne Bauten	2.670.698,47	2.615.436,43
Bauten auf fremden Grundstücken	10.366,00	11.921,00
Technische Anlagen und Maschinen	48.322,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	986.706,16	832.944,16
Anlagen im Bau	0,00	190.978,76
Bauvorbereitungskosten	690.059,08	78.310,81
	121.436.113,04	119.959.564,21
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	6.074.489,28	6.265.089,34
Andere Vorräte	388.916,85	339.907,29
	6.508.610,92	6.650.201,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	71.015,20	74.065,14
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	345,08	2.122,83
Sonstige Vermögensgegenstände	544.702,90	164.449,51
	616.063,18	240.637,48
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	362.093,74	1.546.110,58
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.669,37	9.775,43
BILANZSUMME	129.024.337,25	128.495.198,12

Stand 31.12.2022

Passiva

	2022 (EUR)	2021 (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	23.002.499,42	21.223.350,26
	37.957.932,86	36.178.783,70
Jahresüberschuss	1.508.063,55	1.958.309,16
Eigenkapital insgesamt	43.944.996,41	42.616.092,86
Rückstellungen		
Rückstellung für Pensionen	52.430,00	56.148,00
Steuerrückstellung	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	464.870,94	482.391,69
	517.300,94	538.539,69
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.126.613,34	64.748.145,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.819.848,51	1.820.456,94
Erhaltene Anzahlungen	6.497.595,14	6.144.912,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.818.842,88	2.788.583,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.067.275,40	811.815,25
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.464.235,61	7.565.886,05
Sonstige Verbindlichkeiten	60.325,83	66.525,09
davon aus Steuern: 50.778,71 EUR (im Vorjahr: 40.511,10 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.547,12 EUR (im Vorjahr: 10.216,40 EUR)		
	82.854.736,71	83.946.324,63
Rechnungsabgrenzungsposten		
Vorausgezahlte Mieten	1.707.303,19	1.394.240,94
BILANZSUMME	129.024.337,25	128.495.198,12

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 (EUR)	2021 (EUR)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.600.123,50	20.062.130,95
b) aus Betreuungstätigkeit	111.804,09	119.336,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.651,84	4.893,58
	20.715.579,43	20.186.361,34
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-166.945,44	398.893,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	671.397,32	490.817,90
4. Sonstige betriebliche Erträge	158.278,18	209.199,89
	21.378.309,49	21.285.272,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.889.960,66	9.667.021,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	242,83	418,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.629,88	3.144,22
ROHERGEBNIS	11.485.476,12	11.614.689,19
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.410.650,12	2.293.477,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 174.516,69 EUR (im Vorjahr: 168.855,88 EUR)	673.766,03	623.094,32
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.913.827,11	4.813.655,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.039.515,71	931.888,85
9. Erträge aus Beteiligungen	2.265,87	2.263,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	80,60	170,79
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	931.474,47	991.330,49
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	1.518.589,15	1.963.677,72
14. Sonstige Steuern	10.525,60	5.368,56
JAHRESÜBERSCHUSS	1.508.063,55	1.958.309,16

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 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Abschreibungen für Wohnbauten erfolgten bei Fertigstellung bis Ende 1990 nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von

- 65 Jahren bei allen Mietobjekten
- 59 Jahren Restnutzungsdauer bei 18 Objekten mit Flachdachkonstruktionen
- 20 Jahren bei Garagen

Bei den von 1991 bis 1993 fertiggestellten Bauvorhaben wurde die degressive Abschreibungsmethode gemäß § 7 Abs. 5 EStG gewählt. Bei einem dieser Häuser (Berliner Straße 2, Lahnu-Waldgirmes) wurden in 2014 relativ hohe nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, was uns zu einer Änderung der Abschreibungsmethode bewogen hat und auch hier nun die Restnutzungsdaueruntermethode angewendet wird. Selbiges gilt in 2019 für das Haus Steubenstraße 17 und in 2020 für das Haus Weißbadlergasse 9.

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

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

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

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

gültigen amtlichen steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen werden eigene Leistungen der Werkstatt aktiviert. Dabei handelt es sich um bewertete Arbeitsstunden oder Fallpauschalen, die aus dem 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 1,78 %

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

Anlagevermögen

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

IN EUR	01.01.22	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN
Immaterielle Vermögensstände	155.594,55	5.364,28	32.494,34	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	202.256.909,32	5.039.353,99	0,00	190.978,76
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	18.481.668,37	246.249,65	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.615.436,43	55.262,04	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	20.214,15	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	50.878,95	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.083.949,44	371.722,76	64.751,94	0,00
Anlagen im Bau	190.978,76	0,00	0,00	-190.978,76
Bauvorbereitungskosten	78.310,81	611.748,27	0,00	0,00
	226.727.467,28	6.375.215,66	64.751,94	0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	56.108,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	770,00	0,00	0,00	0,00
	56.878,00	0,00	0,00	0,00
GESAMTSUMMEN	226.939.939,83	6.380.579,94	97.246,28	0,00

Fremdkapitalzinsen sind im Berichtsjahr nicht aktiviert worden.

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

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

notwendig ist. Bei der Bewertung des Erfüllungsbetrages wurden entsprechende Kostensteigerungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze zum 31.12.2022 je nach Restlaufzeit 0,43 % (1 Jahr) bis 1,17 % (10 Jahre).

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die umlagefähigen Grundsteuern (770.443,97 EUR) werden entgegen der Gliederung des § 275 Abs. 2 HGB direkt bei „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da es sich um umlagefähige Kostensteuern handelt.

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

31.12.22	01.01.22	ABSCHREIBUNGEN		31.12.22	BUCHWERTE	
		ZUGÄNGE	ABGÄNGE		31.12.22	31.12.21
128.464,49	123.563,55	15.476,28	32.484,34	106.555,49	21.909,00	32.031,00
207.487.242,07	99.607.373,23	4.147.396,47	0,00	103.754.769,70	103.732.472,37	102.649.536,09
18.727.918,02	4.901.231,41	529.197,65	0,00	5.430.429,06	13.297.488,96	13.580.436,96
2.670.698,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.670.698,47	2.615.436,43
20.214,15	8.293,15	1.555,00	0,00	9.848,15	10.366,00	11.921,00
50.878,95	0,00	2.556,95	0,00	2.556,95	48.322,00	0,00
3.390.920,26	2.251.005,28	217.644,76	64.435,94	2.404.214,10	986.706,16	832.944,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.978,76
690.059,08	0,00	0,00	0,00	0,00	690.059,08	78.310,81
233.037.931,00	106.767.903,07	4.898.350,83	64.435,94	111.601.817,96	121.436.113,04	119.959.564,21
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
233.223.273,49	106.891.466,62	4.913.827,11	96.920,28	111.708.373,45	121.514.900,04	120.048.473,21

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	71.015,20 (74.065,14)	0,00 (0,00)
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	345,08 (2.122,83)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	544.702,90 (164.449,51)	0,00 (0,00)

In den Forderungen aus Vermietung sind aus vergangenen Jahren kumulierte Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 282.549,89 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 01.01.2022	EINSTELLUNGEN/ ENTNAHMEN	STAND 31.12.2022
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	21.223.350,26	1.779.149,16	(GV) 23.002.499,42
	36.178.783,70	1.779.149,16	37.957.932,86

GV = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.779.149,16 EUR (nach einer Dividende von 179.160,00 EUR) gemäß Gesellschafterbeschluss vom 01.07.2022.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung i. H. v. 52.430,00 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. 5.834,00 EUR und ein Zinsaufwand i. H. v. 952,00 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 31.12.2022 687,00 EUR.

Sonstige Rückstellungen

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

Zusammensetzung und Entwicklung:

IN EUR	31.12.2021	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2022
Nicht genomener Urlaub	85.787,91	85.787,91	0,00	89.974,22	89.974,22
Überstunden	12.470,67	12.470,67	0,00	9.571,10	9.571,10
Jubiläumzahlungen an Mitarbeiter	29.341,11	3.880,00	0,00	4.104,51	29.565,62
Prüfungsgebühren	26.775,00	26.775,00	0,00	26.775,00	26.775,00
Interne Jahresabschlusskosten	16.217,00	16.217,00	0,00	16.785,00	16.785,00
Archivierungskosten	123.200,00	12.320,00	0,00	12.320,00	123.200,00
Steuerberatungskosten	23.000,00	11.500,00	0,00	11.500,00	23.000,00
Bauinstandhaltung	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00
Prozesskosten	20.600,00	4.600,00	0,00	0,00	16.000,00
Betriebskosten Wärmemessdienstleistungen	135.000,00	123.776,08	11.223,92	130.000,00	130.000,00
	482.391,69	297.326,66	21.223,92	301.029,83	464.870,94

Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 7.464.235,61 EUR (Vorjahr: 7.565.886,05 EUR) beinhalten in Höhe von 50.000,00 EUR (Vorjahr: 62.500,00 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 bis 2022 ausgewiesen. Diese Rechte laufen jeweils 10 Jahre, sodass die Zahlungen zeitanteilig aufgelöst werden.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

Zusammensetzung nach Restlaufzeiten und Zugehörigkeit

IN EUR (VORJAHR)	INSGESAMT	UNTER 1 JAHR	1–5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
gegenüber Kreditinstituten	63.126.613,34 (64.748.145,12)	2.997.647,62 (2.897.113,59)	10.409.881,89 (10.688.334,80)	49.719.083,83 (51.162.696,73)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.819.848,51 (1.820.456,94)	608,43 (608,43)	2.433,72 (2.433,72)	1.816.806,36 (1.817.414,79)
aus erhaltenen Anzahlungen	6.497.595,14 (6.144.912,56)	6.497.595,14 (6.144.912,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	2.818.842,88 (2.788.583,62)	35.510,42 (65.759,80)	0,00 (0,00)	2.783.332,46 (2.722.823,82)
aus Lieferungen und Leistungen	1.067.275,40 (811.815,25)	1.043.035,16 (794.091,96)	24.240,24 (17.723,29)	0,00 (0,00)
gegenüber Gesellschaftern*	7.464.235,61 (7.565.886,05)	112.951,36 (112.929,85)	456.875,70 (456.800,20)	6.894.408,55 (6.996.156,00)
sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 50.778,71 EUR (im Vorjahr: 40.511,10 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.547,12 EUR (im Vorjahr: 10.216,40 EUR)	60.325,83 (66.525,09)	60.325,83 (66.525,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	82.854.736,71 (83.946.324,63)	10.747.673,96 (10.081.941,28)	10.893.431,55 (11.165.292,01)	61.213.631,20 (62.699.091,34)

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

ABGESICHERT SIND:	EUR	EUR (IM VORJAHR)
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Kreditinstituten	63.123.859,53	64.728.866,75
mit Bürgschaften: Verb. gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00
mit Bürgschaften: Verb. aus Vermietung	2.783.332,46	2.722.823,82
mit Grundpfandrecht: Aufgelaufene Zinsen gegenüber Kreditinstituten	2.753,81	19.278,37
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	19.848,51	20.456,94
mit Grundpfandrecht: Verb. gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
	65.929.794,31	67.491.425,88

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 1.508.063,55 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 1.328.903,55 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Sonstige Angaben

Es sind Mietkautionen von 2.783.332,46 EUR im eigenen Vermögen enthalten und werden durch eine Globalbürgschaft in Höhe von 2.800.000,00 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. 780 TEUR.

Aufgrund langfristiger Verträge (Erbbaurechts- und Leasingverträge) ergeben sich bis zum Ende der Laufzeiten finanzielle Verpflichtungen von insgesamt ca. 178 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 2022 sind durchschnittlich 55 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung und Auszubildende) beschäftigt worden.

Nach Gruppen verteilt sich die Arbeitnehmerzahl wie folgt.

	2022	VORJAHR
Geschäftsführer	1	1
Angestellte*	25	24
gewerbliche Arbeitnehmer	25	24
Auszubildende	4	4
geringfügig Beschäftigte	5	5
	60	58

* davon 14 Teilzeitkräfte in 2022

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

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

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

Zur Finanzierung der Zusatzversorgung haben die Mitglieder Umlagen zu entrichten. Die Umlage beträgt seit dem 01.07.2018 7,0 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte der Beschäftigten (die Eigenbeteiligung der Arbeitnehmer hieran beträgt seit dem 01.07.2018 0,9 %). Umlageschuldner ist der Arbeitgeber, der die Umlagen auch abzuführen hat. Seit dem 01.01.2003 haben die Mitglieder neben der Umlage zusätzlich einen steuer- und sozialversicherungsfreien Zuschuss – das sogenannte Sanierungsgeld – aus dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Beschäftigten zu entrichten, der im Tarifbereich des öffentlichen Dienstes allein vom Arbeitgeber zu tragen ist. Das Sanierungsgeld beläuft sich 2022 unverändert auf 2,3 %.

Geschäftsführung

Harald Seipp
Geschäftsführer

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

Aufsichtsrat

Manfred Wagner
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Dr. Andreas Viertelhausen
Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender

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 1.200,00 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, 21.04.2023

Harald Seipp
Geschäftsführer

6

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung, Wetzlar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Unvollständigkeits, 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 21. April 2023

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Friede
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

„Nachhaltige Modernisierung Drei Stämme 41“

Vorschau 2023

Im April 2022 hat die WWG die Förderzusage für das Modernisierungsvorhaben Drei Stämme 41 erhalten. Das wegweisende Projekt wird im WWG-Bestand das erste Modernisierungsprojekt nach dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard-40 sein.

Durch die frühe Förderzusage für das für 2023 geplante Projekt konnten die Fachplaner für Energieeffizienz bereits im Geschäftsjahr mit den Detailplanungen beginnen. Dies war auch notwendig, aufgrund der langen Vorlaufzeiten bei großen Projekten, um Angebote für Material und Dienstleister einzuholen und zu vergleichen. Im Winter 2022 konnten die Planungen abgeschlossen werden und somit die Mieter informiert sowie Ausschreibungen veröffentlicht werden.

Im Rahmen dieser Modernisierungen setzen wir auf eine Reihe von Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, den Energieverbrauch zu senken und die Wohnqualität zu verbessern. Ein wichtiger Baustein der energetischen Sanierung ist die Fassadendämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem. Die verbesserte Isolierung spart einerseits Energie und schützt andererseits vor Witterungseinflüssen, um das Gebäude langfristig zu erhalten. Zusätzlich wird das Dach erneuert und mit einer Dachflächenbegrünung versehen, um den

Klimaausgleich zu fördern und Regenwasser zurückzuhalten. Auch eine Solaranlage zur Nutzung erneuerbarer Energien findet auf dem Dach Platz. Darüber hinaus werden im Rahmen der Sanierung unter anderem die Fenster erneuert und Balkone ausgetauscht.

Erste vorbereitende Maßnahmen, wie die Verlegung der Grundversorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes, fanden bereits 2022 statt. Offizieller Start der Sanierungsmaßnahme ist Anfang 2023.



Impressum

Herausgeber

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

Verantwortlich für den Inhalt

Harald Seipp, Geschäftsführer

Fotos

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH

S. 19: Heiner Jung, Medienservice

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends

Marketinggesellschaft mbH

www.stolpundfriends.de





Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Langgasse 45–49
35576 Wetzlar

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