



Spar- und Bauverein  
Wetzlar-Weilburg eG



Geschäftsbericht **2021**



# Inhalt

## Unternehmensinformationen

|   |    |
|---|----|
| <b>Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft</b> .....   | 4  |
| <b>Entwicklung Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG</b> .....  | 8  |
| - Neubau – Modernisierung – Instandhaltung .....  | 8  |
| - Bestandsbewirtschaftung – Umsatzerlöse .....  | 9  |
| - Nutzungsentschädigung – Miete – Verwaltung .....  | 10 |
| - Tätigkeit der Organe – Mitgliederbetreuung – Vorgänge von<br>besonderer Bedeutung – Finanzelemente – Umweltschutz ..... | 11 |
| <b>Genossenschaftsinformationen</b> .....   | 12 |
| Vermögensstruktur – Kapitalstruktur .....   | 12 |
| Finanzlage – Wirtschaftsplan und Ausblick .....   | 13 |

## Jahresabschluss 2021

|   |    |
|---|----|
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 .....  | 16 |
| Gewinn- und Verlustrechnung<br>für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021 ..... | 18 |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

|  |    |
|--|----|
| Allgemeine Angaben .....                               | 20 |
| Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ..... | 20 |
| Angaben zur Bilanz .....                               | 22 |
| Entwicklung des Anlagevermögens .....                  | 22 |
| Umlaufvermögen .....                                   | 24 |
| Rückstellungen .....                                   | 24 |
| Fristigkeiten/Verbindlichkeiten .....                  | 25 |
| Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....          | 26 |
| Finanzinstrumente .....                                | 27 |
| Personal/Organisation .....                            | 27 |
| Mitgliederbewegung .....                               | 28 |
| Gesetzlicher Prüfungsverband .....                     | 28 |
| Ergebnisverwendung .....                               | 28 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Vorstand und Aufsichtsrat</b> ..... | 29 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b> ..... | 30 |
|---|----|



## Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

*Wirtschaft weiterhin von Pandemie geprägt*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

*Wirtschaftsleistung erhöht*

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

*Wohnungswirtschaft zeigt sich beständig*

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu

*Hohe Inflationsrate und gestiegene Baupreise*







finden (1993: +4,5 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

*Stärkere  
Investitionen in  
Neubau und  
Modernisierung*

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

*Unverändert  
hohe Nachfrage  
auf dem Wohn-  
markt*

Entsprechend dem Vorjahr war im vergangenen Berichtszeitraum die Nachfrage nach Wohnraum auf dem hiesigen Wohnungsmarkt trotz der Pandemie unverändert hoch. Weiterhin wird nach energetisch saniertem Wohnraum mit Balkon und gut ausgestattetem Bad gesucht. Die Thematik Barrierearmut rückt auch demografisch bedingt sukzessive in den Fokus. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Wohnungsbewerber Wert auf Wohnqualität legen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, tätigt die Genossenschaft bereits seit Jahren hohe Investitionen in die Modernisierung und energetische Sanierung der Liegenschaften. Dem geschuldet sind stichtagsbezogene und überwiegend modernisierungsbedingte Leerstände als verhältnismäßig gering anzusehen. Die Bestandsverwaltung und -entwicklung wird nicht zuletzt aufgrund von rechtlichen und bürokratischen Vorgaben umfangreicher und komplexer. Zudem führt dies zu einer Verlangsamung von Arbeitsprozessen sowie Verzögerungen in Genehmigungsverfahren, auch im Hinblick auf

den stetig steigenden Verwaltungsaufwand u.a. im Bereich der Bezieher von Transferleistungen. Die intensivere Mieterbetreuung auch auf sozialer Ebene nimmt stetig zu, bedingt durch eine vielfältige Mieterstruktur.

Weltweit hat sich seit Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) ausgebreitet. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Verzögerungen von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Bereits eingetreten sind Lieferschwierigkeiten beziehungsweise Kostensteigerungen, insbesondere bei Holz, Stahl, Sanitärprodukten und Dämmstoffen. Risiken im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen sowie Verzögerungen aus der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden.

*Wohnungswirtschaft in der Pandemie stabil*



# Entwicklung **Spar- und Bauverein** **Wetzlar-Weilburg eG**

## Neubau – Modernisierung – Instandhaltung

---

*Wohnungsmarkt  
weiterhin  
angespannt*

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt für erschwinglichen Wohnraum im Geschäftsjahr 2021 muss weiterhin als angespannt bezeichnet werden, die Nachfrage ist ungeachtet der Pandemie ungebrochen. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei unserer Genossenschaft ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Seit Jahren wird stetig mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand Bestandspflege in unseren Liegenschaften betrieben. Auch Anforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen bekanntermaßen. Obgleich die hieraus resultierenden Kosten an unsere Mieter weitergegeben werden müssen, sind nur wenige Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. In Anbetracht der entschiedenen Fortsetzung des beschrittenen Weges werden wir die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen auch in Zukunft sichern und uns auf dem Wohnungsmarkt behaupten können.

Gegenüber dem Vorjahr ist das Mietniveau unserer Genossenschaft weiter angestiegen. Unumgänglich erweisen sich auch künftige Mieterhöhungen, die geringstenfalls auf der Höhe der Inflationsrate liegen werden. Diese Fortentwicklung betrifft den gesamten Wohnungsbestand und nicht ausschließlich die sanierten Wohneinheiten. Auch vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben und deutlichen Preissteigerungen für Energieprodukte werden die Betriebskosten weiterhin eher ansteigen. Durch energetische Gebäudesanierungen trägt die Genossenschaft aktiv zur Einsparung von Energie bei.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 10 Wohneinheiten modernisiert. In den Wohnungen wurden umfangreiche Modernisierungen und teilweise Grundrissveränderungen auf Grund von Kamin- und Versorgungsschachtabrissen sowie Entfernung von Wandschränken durchgeführt. Durch diese Maßnahmen konnte ein deutlich höherer Qualitätsstandard erreicht werden.

Bei der Liegenschaft Wetzlar, Ulmensteinstraße 6 wurden Dach- und Fassade saniert, die Fenster erneuert und Balkone angebaut. In den Liegenschaften Römerstraße 7-13 sowie Römerstraße 15-19 erfolgte eine Außenputzerneruerung mit Anstrich sowie der Einbau neuer Holzfenster mit Klappläden. Des Weiteren haben wir an dem Objekt Dalheim, Drei Stämme 5-7 die Aufstockung (Schaffung von vier Penthouse-Wohnungen) und die Schaffung von barrierearmem Wohnraum durch die Errichtung von zwei Liftanlagen fertiggestellt. In der Buderusstraße 11 in Burgsolms sowie in der Westpreußenstraße 1 in Weilburg wurde eine energetische Gebäudemodernisierung durchgeführt. Im gleichen Zuge ist hier jede Wohnung mit einem neuen Balkon ausgestattet worden. Zusätzlich wurden in der Westpreußenstraße 1 die vorhandenen Gauben von zwei vorhandenen





Wohnungen verbreitert, um so zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In der Stettiner Straße 12, Weilmünster wurde das Flachdach mit einer neuen Abdichtung saniert. Im Bereich der Cheliusstraße in Wetzlar wurde eine neue Parkplatzanlage mit insgesamt 49 Parkplätzen geschaffen. Insgesamt wurde von der Genossenschaft für Nachverdichtungen, Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von rund 5,87 Mio. € investiert.

Für das Jahr 2022 sind Maßnahmen im Bereich der Bestandsentwicklung sowie der Instandhaltung mit einem Kostenaufwand in Höhe von rund 1,25 Mio. € in der Investitionsplanung 2022 vorgesehen. Ebenfalls werden die darüber hinaus zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel in erforderliche Wohnungsmodernisierungen, Substanzverbesserungen und die Neugestaltung von Außenanlagen investiert.

*Bestandsentwicklung und Instandhaltung*

Für die unter Denkmalschutz stehenden Objekte in Wetzlar, Stoppelberger Hohl, ist zu berichten, dass weitere Maßnahmen in Wetzlar, Ulmensteinstraße 3 und Stoppelberger Hohl 13 (jeweils Fassadensanierung), der Ulmensteinstraße 8 (Fassaden- u. Dachsanierung sowie Balkonanbau) sowie der Stoppelberger Hohl 9-11 (Fassadensanierung und Balkonanbau) vorgesehen sind.

## Bestandsbewirtschaftung

---

### Wohnungsbestand am 31.12.2021:

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Wohnungen          | 1.277 |
| Garagen            | 94    |
| Sonstige Einheiten | 3     |

Der Wohnungsbestand hat sich in Summe um sieben Einheiten zum Vorjahr verringert, da die Liegenschaft in Wetzlar, Röchlingstraße 5 a-m veräußert wurde. Eine ungeminderte Nachfrage ist weiterhin gegeben, was zum einen auf die gute Ausstattung und zum anderen auf die im Verhältnis preiswerte Nutzungsentschädigung zurückgeführt werden kann. Auch ein Wohnungswechsel zwischen der Genossenschaft und unserer Tochtergesellschaft der GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH ist möglich und wird wechselseitig immer wieder gerne in Anspruch genommen.

*Gute Ausstattung sorgt für hohe Nachfrage*

## Umsatzerlöse

---

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2021 einen Gesamtumsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 7.489 T€.

## Nutzungsentschädigung – Miete

---

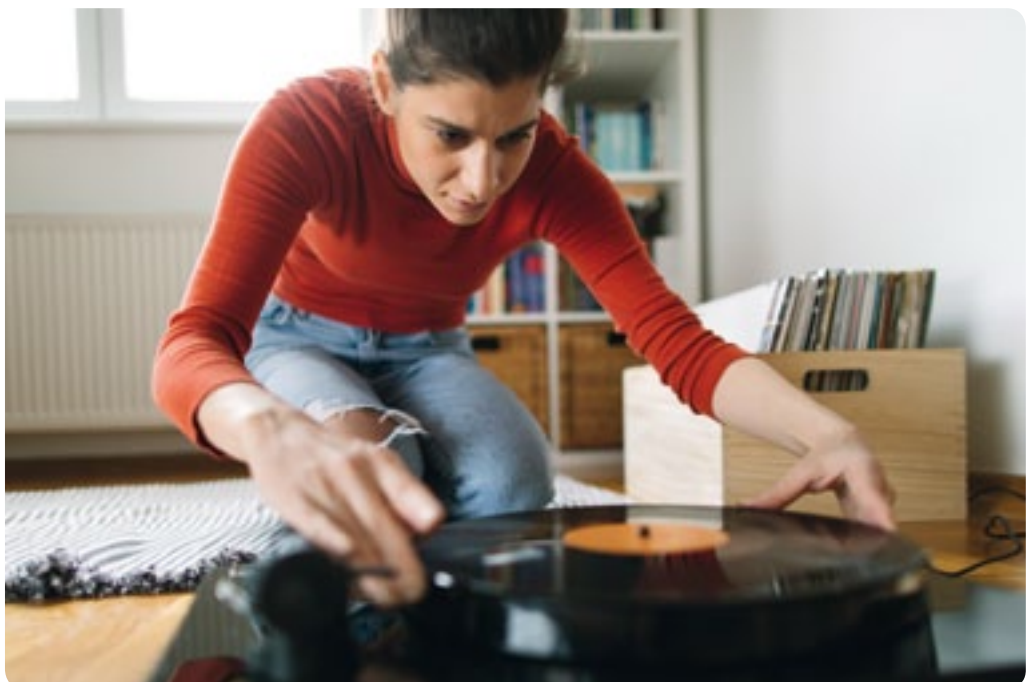
### *Preiswerter Wohnraum für Mitglieder*

Das oberste Ziel unserer Satzung ist es, die Mitglieder mit angemessenem preiswertem Wohnraum zu versorgen. Dabei sind Anpassungen unumgänglich. Die Nutzungsentschädigungen liegen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen immer noch günstig im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen gelten die Bestimmungen des Landes Hessen. Die Forderungen aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich verringert. Es ist nach wie vor problematisch, wenn aus den Nebenkostenabrechnungen Nachzahlungen zu leisten sind. Trotz eines konsequenten Mahnwesens dauert es oft mehrere Monate, bis die Forderungen -wenn überhaupt- ausgeglichen werden.

## Verwaltung

---

Die gesamte Verwaltung wird seit Jahren von der GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages abgewickelt. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbesorgers für die im abgelaufenen Geschäftsjahr hervorragend geleistete Arbeit und ihren Einsatz.



## Tätigkeit der Organe

---

Aufsichtsrat und Vorstand haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

## Mitgliederbetreuung

---

Die Betreuung unserer Mitglieder erfolgte im abgelaufenen Berichtsjahr, unter Beachtung und Einhaltung aller Schutz- und Hygienemaßnahmen aufgrund von SARS-CoV-2, in einem angepassten Rahmen. Die Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert fortgesetzt. Die Erhaltung und Stärkung der guten Solidargemeinschaft unserer Genossenschaft ist weiterhin ein wichtiger Eckpfeiler unserer Arbeit.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

---

Seit Beginn der Corona-Krise waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen und individuelle Vereinbarungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ausfälle bei Mietforderungen waren in diesem Zusammenhang nicht zu verzeichnen. Die Erwartung für den Berichtszeitraum wurde durch die Krise nicht maßgeblich beeinflusst. Auswirkungen aufgrund der anziehenden Inflation und des Ukrainekriegs können nicht zweifelsfrei prognostiziert werden.

*Auswirkungen  
der Corona-Krise  
gering*

## Finanzelemente

---

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung steht in unserem Risikomanagement unter Beobachtung. Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr 2021 fünf Forward Payer-Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos abgeschlossen. Ziel war eine feste Kalkulationsgrundlage für die bis 2021 entstehenden Anschlussfinanzierungen.

## Umweltschutz

---

Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden leistet die Genossenschaft einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Wärmeisolierungen im Bereich der Fassaden und Dächer sowie der Einbau von Gasetagen- bzw. Gaszentralheizungen mit neuester Brennwerttechnik, teilweise in Verbindung mit Solarthermie, tragen nachhaltig zur Reduzierung des Ausstoßes von CO<sub>2</sub> und sonstigen klimaschädlichen Treibhausgasen bei.

*Reduzierung von  
CO<sub>2</sub> und Treib-  
hausgasen*



## Genossenschaftsinformationen

### Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

*Gesamtvermögen  
2021 trotz Corona  
weiter gestiegen*

|                       | 31.12.2021    |              | 31.12.2020    |              |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                       | T€            | %            | T€            | %            |
| Anlagevermögen        | 40.435        | 91,4         | 37.986        | 88,7         |
| Umlaufvermögen        | 3.819         | 8,6          | 4.843         | 11,3         |
| <b>Gesamtvermögen</b> | <b>44.254</b> | <b>100,0</b> | <b>42.829</b> | <b>100,0</b> |

### Kapitalstruktur

|                            | 31.12.2021    |              | 31.12.2020    |              |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                            | T€            | %            | T€            | %            |
| Eigenkapital               | 23.492        | 53,1         | 22.778        | 53,2         |
| Rückstellungen             | 324           | 0,7          | 342           | 0,8          |
| Verbindlichkeiten          | 20.361        | 46,0         | 19.631        | 45,8         |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 76            | 0,2          | 78            | 0,2          |
| <b>Gesamt</b>              | <b>44.254</b> | <b>100,0</b> | <b>42.829</b> | <b>100,0</b> |

T€ = Tausend Euro

## Finanzlage

---

Die Finanzlage ist geordnet; die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Bei Bedarf stehen Kreditlinien in ausreichender Höhe zur Verfügung.

## Wirtschaftsplan und Ausblick

---

Gemäß Wirtschaftsplan 2022 ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 603 T€ zu rechnen.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Umlagen | 7.275 T€ |
| Abschreibungen Sachanlagen            | 1.740 T€ |
| Instandhaltungsaufwendungen           | 1.400 T€ |
| Verwaltungsaufwand                    | 1.013 T€ |
| Zinsaufwendungen                      | 400 T€   |

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf aufgrund der anziehenden Inflation und des Ukrainekriegs können nicht zuverlässig eingeschätzt werden. Es wird dennoch mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Aufgrund unserer Erhebungen in der Vergangenheit haben wir das mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm erarbeitet. Danach ist auch in den kommenden Jahren mit einem entsprechend hohen Aufwand zu rechnen, um die Substanz zu erhalten und zu verbessern. Dabei wird auch den Anforderungen an die Energieeinsparverordnung und der demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Energieausweise wurden erstellt. Erschwerend kommt hinzu, dass rund ein Drittel unserer Wohnungen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen. Für das Jahr 2022 und darüber hinaus sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Wetzlar, Stoppelberger Hohl, vorgesehen. Anzu-merken ist, dass sich die hierbei entstehenden Kosten größtenteils aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnungen niederschlagen werden.

*Programm für  
Modernisierung  
und Instand-  
haltung*

Die Altersstruktur lässt erkennen, dass nahezu die Hälfte unserer Mieter 60 Jahre und älter sind. Zum Teil wohnen sie schon viele Jahrzehnte bei der Genossenschaft. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass gerade altersbedingte Wohnungskündigungen in der Regel mit hohen Modernisierungsaufwendungen verbunden sind. Die Möglichkeit der Aktivierung







dieser Kosten bei gleichzeitiger Steigerung der Nutzungsentgelte wirkt sich kurzfristig positiv auf die Ertragslage aus. Allerdings sind mittel- und langfristig belastende Effekte durch höhere Abschreibungen unumgänglich. Eine nachhaltige Vermietung kann nur sichergestellt werden, wenn wir den eingeschlagenen Weg, unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, konsequent weiterverfolgen.

#### *Erfolgreiches Sanierungs- konzept*

Gute Chancen der Vermietung sehen wir für unseren bereits sanierten Gebäude- und Wohnungsbestand. Die in der Vergangenheit mit einem erheblichen Kostenaufwand durchgeführten sowie die geplanten wohnwerterhaltenden und -steigernden Maßnahmen werden es uns in der Zukunft ermöglichen, Wohnraum, auch unter Berücksichtigung von Ausstattung und Lage, zu einem wettbewerbsfähigen Mietzins anzubieten.

#### *Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum*

Wir können und wollen uns der immer älter werdenden Bevölkerung nicht verschließen. Altengerechte Wohnungen für „junge Alte“ mit entsprechenden Ansprüchen werden in den kommenden Jahren immer ein Thema sein. Der Herausforderung des demografischen Wandels begegnen wir aktiv. Die Schaffung von barrierearmem Wohnraum u.a. durch die Errichtung von Liftanlagen, in Kombination mit einer etwaigen Aufstockung sowie dem Anbau bzw. Vergrößerung von Balkonen, tragen hierzu bei. Mit diesen Maßnahmen wollen wir der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach barrierearmem Wohnraum, nachkommen.

Für die Genossenschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. Im Ergebnis kann zusammenfassend festgestellt werden, dass, ausgehend von den geordneten Vermögensverhältnissen und der stabilen Ertragslage, zum jetzigen Zeitpunkt keine bemerkenswerten Risiken für die künftige Entwicklung erkennbar sind.

# **Jahresabschluss 2021**

**Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG**

Registergericht: Amtsgericht Wetzlar

Registernummer: GnR 212

## Bilanz zum 31.12.2021

### Aktiva

|  | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr       |
|--|---------------|----------------------|---------------|
|  | €             | €                    | €             |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |               |                      |               |
| <b>I. Sachanlagen</b>  |               |                      |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                | 37.447.799,32 |                      | 35.480.219,34 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten             | 1.604.890,93  |                      | 1.108.804,93  |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                                   | 430.994,16    |                      | 430.994,16    |
| 4. Bauvorbereitungskosten  | 3.909,16      | <b>39.487.593,57</b> | 18.239,72     |
| <b>II. Finanzanlagen</b>   |               |                      |               |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 945.152,00    |                      | 945.152,00    |
| 2. Beteiligungen   | 520,00        |                      | 520,00        |
| 3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften  | 1.500,00      | <b>947.172,00</b>    | 1.500,00      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  |               | <b>40.434.765,57</b> | 37.985.430,15 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |               |                      |               |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                             |               |                      |               |
| 1. Unfertige Leistungen  |               | <b>2.297.071,21</b>  | 2.140.607,46  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                   |               |                      |               |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 55.407,73     |                      | 24.607,79     |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände   | 439.854,18    | <b>495.261,91</b>    | 291.574,85    |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>  |               |                      |               |
| 1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten |               | <b>1.026.737,64</b>  | 2.386.376,47  |
| <b>Bilanzsumme</b>   |               | <b>44.253.836,33</b> | 42.828.596,72 |

## Passiva

|  | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr       |
|--|---------------|----------------------|---------------|
|  | €             | €                    | €             |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |               |                      |               |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>  |               |                      |               |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder    | 126.450,00    |                      | 95.480,22     |
| 2. der verbleibenden Mitglieder  | 6.649.524,62  |                      | 6.267.586,60  |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen                                   | 46.475,00     | <b>6.822.449,62</b>  | 12.701,70     |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile: 18.125,38 € |               |                      | (18.913,40)   |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>  |               |                      |               |
| 1. Gesetzliche Rücklage  | 2.382.850,19  |                      | 2.332.464,19  |
| davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt: 50.386,00 €   |               |                      | (98.940,00)   |
| 2. Bauernuerungsrücklage   | 1.803.110,24  |                      | 1.803.110,24  |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen   | 12.233.991,07 | <b>16.419.951,50</b> | 12.029.857,69 |
| davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt: 204.133,38 €  |               |                      | (653.382,59)  |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>   |               |                      |               |
| 1. Jahresüberschuss  | 503.858,87    |                      | 989.401,43    |
| 2. Einstellung in Ergebnismrücklagen                                   | 254.519,38    | <b>249.339,49</b>    | 752.322,59    |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |               | <b>23.491.740,61</b> | 22.778.279,48 |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |               |                      |               |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und<br>ähnliche Verpflichtungen        | 199.532,18    |                      | 199.415,74    |
| 2. Steuerrückstellungen  | 0,00          |                      | 15.544,39     |
| 3. Sonstige Rückstellungen   | 124.788,00    | <b>324.320,18</b>    | 127.248,00    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |               |                      |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                     | 17.692.681,07 |                      | 16.466.404,09 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen<br>Kreditgebern                 | 0,00          |                      | 458.322,06    |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   | 2.206.662,49  |                      | 2.128.457,30  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                    | 62.865,93     |                      | 53.198,95     |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen                 | 206.050,18    |                      | 337.207,19    |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen              | 127.765,43    |                      | 138.472,94    |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten  | 65.341,60     | <b>20.361.366,70</b> | 48.489,32     |
| davon aus Steuern: 10.104,09 €   |               |                      | (7.738,48)    |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                   |               | <b>76.408,84</b>     | 77.557,26     |
| <b>Bilanzsumme</b>   |               | <b>44.253.836,33</b> | 42.828.596,72 |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

|  | Geschäftsjahr |                     | Vorjahr      |
|--|---------------|---------------------|--------------|
|  | €             | €                   | €            |
| 1. Umsatzerlöse  |               |                     |              |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   |               | <b>7.489.354,76</b> | 7.290.843,84 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                  |               | <b>6.704,29</b>     | 0,00         |
| 2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen                    |               | <b>156.463,75</b>   | 5.027,94     |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   |               | <b>443.816,79</b>   | 177.268,15   |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                    |               |                     |              |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                    |               | <b>4.374.932,63</b> | 3.327.613,91 |
| <b>5. Rohergebnis</b>  |               | <b>3.721.406,96</b> | 4.145.526,02 |
| 6. Personalaufwand   |               |                     |              |
| a) Löhne und Gehälter  | 11.016,00     |                     | 11.016,00    |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 13.979,30     | <b>24.995,30</b>    | 9.947,15     |
| davon für Altersversorgung:<br>11.083,79 €                                 |               |                     | (7.182,67)   |
| 7. Abschreibungen  |               |                     |              |
| a) auf Sachanlagen   |               | <b>1.902.964,83</b> | 1.738.213,28 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                      |               | <b>994.036,93</b>   | 1.019.263,11 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben                         | 82,50         |                     | 82,50        |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                   | 0,00          | <b>82,50</b>        | 39,53        |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                       |               | <b>295.633,53</b>   | 362.240,93   |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                   |               | <b>0,00</b>         | 15.566,15    |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>  |               | <b>503.858,87</b>   | 989.401,43   |
| 14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen              |               | <b>254.519,38</b>   | 752.322,59   |
| <b>15. Bilanzgewinn</b>  |               | <b>249.339,49</b>   | 237.078,84   |





## Anhang für das **Geschäftsjahr 2021**

### Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Im Geschäftsjahr wurden keine Eigenleistungen und keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- » Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer in der Regel von 50 bzw. 80 Jahren für Wohnbauten sowie zwischen 20 und 50 Jahren bei Garagen. Für modernisierte Gebäude, Gebäude mit Aufstockungen und modernisierte Wohnungen wird eine Restnutzungsdauer zwischen 10 und 40 Jahren angenommen.

Die Finanzanlagen und unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Erkennbaren Risiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden in allen Fällen mit dem Nennwert angesetzt.

In Bezug auf die latenten Steuern wurde von der Befreiung nach § 274a Nr. 5 HGB Gebrauch gemacht. Bei der Genossenschaft sind nur Aktivüberhänge der latenten Steuern zu verzeichnen.



Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen berechnet. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,87 % angesetzt (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,30 %).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Vorausgezahlte Mieten werden als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.



## Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagenvermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

|   | Anschaffungs- und Herstellungskosten                    |                     |                   |                           |                     | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2021<br>€ |
|---|---|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|---|
|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2021<br>€ | Zugänge<br>€        | Abgänge<br>€      | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | Zuschreibungen<br>€ |   |
| <b>I. Sachanlagen</b>   |   |                     |                   |                           |                     |   |
| 1. Grundstücke und<br>grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten                       | 70.122.008,60   | 3.858.984,77        | 224.369,65        | 0,00                      | 0,00                | 73.756.623,72   |
| 2. Grundstücke und<br>grundstücksgleiche<br>Rechte mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten | 1.470.827,54  | 559.402,06          | 0,00              | 0,00                      | 0,00                | 2.030.229,60  |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 430.994,16  | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 0,00                | 430.994,16  |
| 4. Bauvorbereitungskosten   | 18.239,72   | 3.909,16            | 18.239,72         | 0,00                      | 0,00                | 3.909,16  |
|   | <b>72.042.070,02</b>                                    | <b>4.422.295,99</b> | <b>242.609,37</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         | <b>76.221.756,64</b>                                    |
| <b>II. Finanzanlagen</b>  |   |                     |                   |                           |                     |   |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen  | 945.152,00  | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 0,00                | 945.152,00  |
| 2. Beteiligungen  | 520,00  | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 0,00                | 520,00  |
| 3. Geschäftsguthaben<br>bei Genossenschaften  | 1.500,00  | 0,00                | 0,00              | 0,00                      | 0,00                | 1.500,00  |
|   | <b>947.172,00</b>                                       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         | <b>947.172,00</b>                                       |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   | <b>72.989.242,02</b>                                    | <b>4.422.295,99</b> | <b>242.609,37</b> | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>         | <b>77.168.928,64</b>                                    |

| Abschreibungen                             |  |  |   |   |  | Buchwerte              |                        |
|--|--|--|---|---|--|------------------------|------------------------|
| kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2021 | Abschreibungen<br>des<br>Geschäftsjahres | Änderungen<br>der Abschreibungen<br>in Zusammenhang<br>mit Zugängen/<br>Zuschreibungen | Änderungen<br>der Abschreibungen<br>in Zusammenhang<br>mit Abgängen | Änderungen<br>der Abschreibungen<br>in Zusammenhang<br>mit Umbuchungen<br>(+/-) | kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2021 | Buchwert<br>31.12.2021 | Buchwert<br>31.12.2020 |
| €  | €  | €  | €   | €   | €  | €                      | €                      |
| 34.641.789,26                              | 1.839.648,77                             | 0,00   | 172.613,63  | 0,00  | 36.308.824,40                              | 37.447.799,32          | 35.480.219,34          |
| 362.022,61                                 | 63.316,06                                | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 425.338,67                                 | 1.604.890,93           | 1.108.804,93           |
| 0,00                                       | 0,00                                     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0,00                                       | 430.994,16             | 430.994,16             |
| 0,00                                       | 0,00                                     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0,00                                       | 3.909,16               | 18.239,72              |
| <b>35.003.811,87</b>                       | <b>1.902.964,83</b>                      | <b>0,00</b>  | <b>172.613,63</b>   | <b>0,00</b>   | <b>36.734.163,07</b>                       | <b>39.487.593,57</b>   | <b>37.038.258,15</b>   |
| 0,00                                       | 0,00                                     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0,00                                       | 945.152,00             | 945.152,00             |
| 0,00                                       | 0,00                                     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0,00                                       | 520,00                 | 520,00                 |
| 0,00                                       | 0,00                                     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0,00                                       | 1.500,00               | 1.500,00               |
| <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                              | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                                | <b>947.172,00</b>      | <b>947.172,00</b>      |
| <b>35.003.811,87</b>                       | <b>1.902.964,83</b>                      | <b>0,00</b>  | <b>172.613,63</b>   | <b>0,00</b>   | <b>36.734.163,07</b>                       | <b>40.434.765,57</b>   | <b>37.985.430,15</b>   |



Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden der zum Verwaltungsgebäude gehörende Werkstatt- und Garagenkomplex, Garagen und eine Parkplatzanlage ausgewiesen.

Die Genossenschaft besitzt an folgendem Unternehmen Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 %:

| Name und Sitz  | Anteil am Gesellschaftskapital | Eigenkapital der Gesellschaft |        | Ergebnis des letzten vorliegenden Jahresabschlusses |       |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--------|---|-------|
|  |                                | Jahr                          | T€     | Jahr  | T€    |
| GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar | 61,53                          | 2020                          | 47.208 | 2020  | 3.558 |

Die Beteiligungen betreffen den Anteil bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft.

Die Geschäftsguthaben bei Genossenschaften betreffen das Geschäftsguthaben für die Geschäftsanteile an der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 1.500,00 €.

## Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind, wie im Vorjahr, nicht vorhanden.

## Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 8.714,00. Dieser Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Beiträge für die Berufsgenossenschaft, Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten), ungewisse Verbindlichkeiten sowie Archivierungskosten gebildet.

## Fristigkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

## Verbindlichkeiten

|   | Insgesamt                               | davon                                 |                                       |   | gesichert                               | Art der<br>Sicherung |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|----------------------|
|   |   | Restlaufzeit                          |                                       |   |   |                      |
|   |   | unter 1 Jahr                          | 1 bis 5 Jahre                         | über 5 Jahre                            |   |                      |
|   | €                                       | €                                     | €                                     | €                                       | €                                       |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 17.692.681,07<br>(16.466.404,09)        | 1.056.124,45<br>(975.076,27)          | 4.169.318,93<br>(3.485.334,07)        | 12.467.237,69<br>(12.005.993,75)        | 17.303.100,20<br>(16.092.784,39)        | GPR                  |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00<br>(458.322,06)                    | 0,00<br>(6.237,76)                    | 0,00<br>(24.951,04)                   | 0,00<br>(427.133,26)                    | 0,00<br>(458.322,06)                    | GPR                  |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                            | 2.206.662,49<br>(2.128.457,30)          | 2.206.662,49<br>(2.128.457,30)        |                                       |   |   |                      |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 62.865,93<br>(53.198,95)                | 62.865,93<br>(53.198,95)              |                                       |   |   |                      |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 206.050,18<br>(337.207,19)              | 206.050,18<br>(337.207,19)            |                                       |   |   |                      |
| 6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen   | 127.765,43<br>(138.472,94)              | 127.765,43<br>(138.472,94)            |                                       |   |   |                      |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 65.341,60<br>(48.489,32)                | 57.194,17<br>(39.420,23)              | 8.147,43<br>(9.069,09)                |   |   |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>20.361.366,70</b><br>(19.630.551,85) | <b>3.716.662,65</b><br>(3.678.070,64) | <b>4.177.466,36</b><br>(3.519.354,20) | <b>12.467.237,69</b><br>(12.433.127,01) | <b>17.303.100,20</b><br>(16.551.106,45) | GPR                  |

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahreszahlen

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind Aufwendungen aus in Vorjahren vorgenommener Abzinsung in Höhe von EUR 4.411,00 enthalten. Erläuterungen der außerordentlichen Erträge und Aufwendungen gemäß § 285 HGB:

### Sonstige betriebliche Erträge (periodenfremd)

|   |            |
|---|------------|
| - Aus der Auflösung von Rückstellungen                    | 4.389,60 € |
| - Aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten                    | 1.565,83 € |
| - Eingänge auf in früheren Jahren ausgebuchte Forderungen | 1.297,34 € |

Die sonstigen betrieblichen Erträge wurden im Geschäftsjahr außerordentlich durch den Verkauf von Grundbesitz in Höhe von rund 419 T€ beeinflusst.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen (periodenfremd)

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| - Aufwand für frühere Jahre | 2.705,80 € |
|-----------------------------|------------|

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. das Geschäftsbesorgungsentgelt durch die GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH sowie Abschreibungen auf Forderungen.



## Finanzinstrumente

Die Genossenschaft hat fünf Payer-Zinsswaps zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken laufender und zur Prolongation anstehender Kredite abgeschlossen. Die von der Genossenschaft eingesetzten derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) werden mit dem zu sichernden Grundgeschäft zu Bewertungseinheiten entsprechend dem § 254 HGB zusammengefasst. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko der variablen Zinsen ab. Die Bezugsbeträge der Zinsswaps bestimmen sich nach den Amortisationsplänen der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert der Zinsswapgeschäfte wurde anhand allgemein anerkannter Bewertungsmodelle ermittelt. Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleicht sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung vollständig aus.

Die zum 31.12.2021 bestehenden fünf Verträge haben eine Laufzeit von zehn bzw. zwanzig Jahren (Enddatum 30.06.2034). Der Bezugsbetrag der laufenden fünf Swap-Geschäfte orientiert sich am Bilanzstichtag an der Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Sparkasse Wetzlar (2.101.137,45 €).

Ein die Swap-Geschäfte betreffender Bilanzwert (z. B. abgegrenzte Vermittlungsprovision) ist nicht aktiviert.

Der Marktwert der Swap-Verträge beläuft sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 545.488,82 € negativ.

Die Grundlage für die Bewertung besteht aus den

- am 31.12.2021 bei Handelsschluss vorherrschenden indikativen Marktzinssätzen (Marktmittle),
- Wechselkursen vom 31.12.2021, ermittelt als Referenzkurse der Europäischen Zentralbank,
- indikativen Volatilitätsangaben.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern bzw. am Bau beteiligte Unternehmen bestehen aus vergebenen Aufträgen in Höhe von rund 1,01 Mio. €.

## Personal/Organisation

Die gesamte Geschäftsbesorgung erfolgt durch die GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH.

## Mitgliederbewegung

|                  | Zahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile | Haftsumme €       |
|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| Anfang 2021      | 2.072               | 22.860                      | 569.800,00        |
| Zugang 2021      | 112                 | 2.168                       | 30.800,00         |
| Abgang 2021      | 126                 | 782                         | 34.650,00         |
| <b>Ende 2021</b> | <b>2.058</b>        | <b>24.246</b>               | <b>565.950,00</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 381.938,02 € erhöht und die Haftsummen um 3.850,00 € verringert.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 275,00 €. Die Höhe der Haftsumme beträgt 275,00 € auf den ersten Geschäftsanteil.

## Gesetzlicher Prüfungsverband

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Franklinstraße 62,  
60486 Frankfurt am Main

## Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 249.339,49 € zur Ausschüttung einer satzungsmäßigen Dividende von 4,00 % zu verwenden.

Wetzlar, 06. Mai 2022

### Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG

Der Vorstand



Köhler



Vogt



# Vorstand und Aufsichtsrat

## Vorstand

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Thorsten Köhler | Geschäftsführer<br>Solms   |
| Rita Vogt       | Rentnerin<br>Schöffengrund |

## Prokuristen

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Sven Henn       | Bauingenieur<br>Wetzlar |
| Christian Theiß | Betriebswirt<br>Wetzlar |

## Aufsichtsrat

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Roland Esch                | <b>Vorsitzender</b><br>Erster Kreisbeigeordneter<br>Aßlar |
| Andrea Simon               | <b>stellv. Vorsitzende</b><br>Amtsleiterin<br>Ober-Mörlen |
| Dieter Burchards           | Steuerfachwirt<br>Aßlar                                   |
| Jochen Hedderich           | Rechtsanwalt<br>Wetzlar                                   |
| Norbert Ruppik             | Abteilungsleiter IT<br>Wetzlar                            |
| Prof. Dr.-Ing. Katja Silbe | Professorin<br>Leun                                       |

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist auch im Berichtsjahr 2021 seinen von dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung vorgegebenen Pflichten nachgekommen. Er wurde vom Vorstand laufend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Gemeinschaftliche Sitzungen der Verwaltungsorgane haben regelmäßig stattgefunden. Außerdem hat der Prüfungsausschuss getagt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2021, der Geschäftsbericht und der Gewinnverwendungsvorschlag finden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Jahresabschluss 2020 ist in der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2021 festgestellt worden und der Ergebnisverwendungsvorschlag über den Bilanzgewinn, zur Ausschüttung einer satzungsmäßigen Dividende, wurde von der Mitgliederversammlung am 16. September 2021 genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für die im Jahr 2021 bewiesene Treue und genossenschaftliche Verbundenheit. Er hofft, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat allen Mitarbeitern der GEWOBAU seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Wetzlar, im Mai 2022

Esch  
Aufsichtsratsvorsitzender

## **Herausgeber**

Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG

## **Konzept/Gestaltung**

Janssen Kahlert Design & Kommunikation GmbH

## **Bildnachweis**

Titel: © iStock (SilviaJansen); Seite 4: © iStock (artas, Ildar Abulkhanov); Seite 5: © iStock (gilaxia); Seite 7: © iStock (zoranm, ArturNyk, Paul Bradbury); Seite 10: © iStock (Popartic); Seite 12: © iStock (PPAMPicture, wundervisuals); Seite 14: © iStock (Grapelimages); Seite 19: © iStock (PIKSEL, FreshSplash, StockPlanets); Seite 21: © iStock (SolStock); Seite 26: © iStock (Pekic)



**Spar- und Bauverein**  
Wetzlar-Weilburg eG

Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG  
Baumeisterweg 17 · 35576 Wetzlar  
Telefon 06441 9488-0 · [info@spbv-wetzlar.de](mailto:info@spbv-wetzlar.de)  
[www.spbv-wetzlar.de](http://www.spbv-wetzlar.de)

