



gewobau
wetzlar

Geschäftsbericht **2024**



Inhalt

Lagebericht 2024

Regionale Rahmenbedingungen	4
Entwicklung GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH	6
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
– Modernisierung, Instandhaltung	6
– Bestandsbewirtschaftung	8
– Hausbewirtschaftung für Dritte – Umsatzerlöse	8
Lage der Gesellschaft	9
Vermögensstruktur – Kapitalstruktur	9
Rentabilität/Ertragslage – Finanzlage	10
Personal- und Sozialbereich – Finanzinstrumente	11
Umweltschutz – Finanzielle Leistungsindikatoren	12
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	12
Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft	14

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024	18

Anhang

Allgemeine Angaben	20
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
Angaben zur Bilanz	22
Entwicklung des Anlagevermögens	22
Umlaufvermögen	24
Rücklagenentwicklung	24
Rückstellungen	24
Fristigkeiten/Verbindlichkeiten	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Sonstige Angaben	26
Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)	27
Vorgänge von besonderer Bedeutung	27
Beschäftigte im Geschäftsjahr	27
Finanzinstrumente	28
Gewinnverwendung	28

Aufsichtsrat und Geschäftsführung	29
--	----

Bestätigungsvermerk	30
----------------------------------	----

Bericht des Aufsichtsrates	34
---	----



Regionale Rahmenbedingungen

Zum Ende des Jahres 2024 zählt Wetzlar 56.018 Einwohner und ist geografisch in Mittelhessen an der Lahn gelegen. Die Einwohnerzahl der Stadt Wetzlar ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Stadt ist ein veritabler Technologiestandort mit einer Reihe an weltweit operierenden Firmen, die in der Gegend beheimatet sind. Des Weiteren verfügt sie über eine historische Altstadt. Der Transformationsprozess des alten Industriestandortes ist gelungen. Im Gebiet der Stadt Wetzlar sind mehr als die Hälfte aller Wohnungen des Immobilienportfolios der GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH gelegen.

Strukturwandel in Wetzlar und Lahn-Dill-Kreis

Der Lahn-Dill-Kreis ist einer der am höchsten industrialisierten Kreise Hessens, mit dem Oberzentrum Wetzlar. Allgegenwärtig sind auch der Strukturwandel sowie die Innenstadtentwicklung. Deutlich wird dies u.a. in der Nutzungsänderung ehemaliger Konversionsflächen für Bereiche wie Gewerbe und Wohnen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Lahn-Dill-Kreis beträgt laut den Zahlen der Kreisverwaltung 110 Quadratmeter und die Nettokaltmiete liegt bei durchschnittlich 6,33 € je Quadratmeter Wohnfläche. Seit dem 01. Juni 2024 gilt in Wetzlar ein qualifizierter Mietspiegel mit Gültigkeit bis Ende Mai 2026. Mehr als die Hälfte der Wohnungen im Kreis (56,6 Prozent) wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Laut den Daten des aktuellen Zensus (Bevölkerungs- und Wohnungszählung in Deutschland) aus dem Jahr 2022 gibt es im Lahn-Dill-Kreis insgesamt 121.744 Wohnungen (4.711 mehr als noch beim Zensus 2011). Davon stehen 5.068 Wohnungen leer (2011: 4.576), macht eine Leerstandsquote von 4,2 Prozent (2011: 3,9 Prozent).

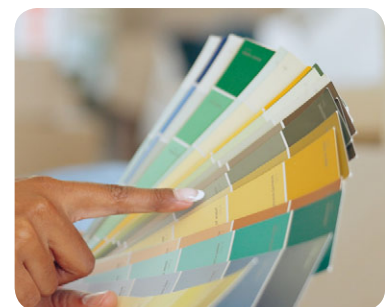
Die Zahl aller registrierten Eigentumsübergänge im Jahr 2024 ist nochmals gesunken und liegt mit 7.072 um 12,1 Prozent unter dem Wert von 2023. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat sich mit 107 Fällen wieder verdoppelt und liegt somit auf dem Niveau von 2018/19. Im Vergleich zum Jahr 2023 ist im Jahr 2024 ein weiterer Rückgang beim Grundstücksverkehr von Wohnbauflächen zu verzeichnen. Der mittlere Preis sinkt trotz gerin-

gem Angebot geringfügig. Im Vergleich zu 2023 wurden im Landkreis Gießen deutlich weniger Baugrundstücke veräußert, ebenfalls zu niedrigeren Preisen. In den beiden anderen Landkreisen und der Stadt Wetzlar sind die Verkaufszahlen relativ stabil geblieben. Nur im Landkreis Marburg-Biedenkopf steigt der mittlere Baulandpreis weiter an, in allen anderen Bereichen ist er rückläufig. In der Stadt Wetzlar wurden 2024 mehr als doppelt so viele Baugrundstücke veräußert als 2023 und damit das Niveau von 2020 erreicht. Die Anzahl aller Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist bei den bebauten Grundstücken mit 2.524 um etwa 11 Prozent im Vergleich zum Jahr 2023 angestiegen (2.267). Während der Flächenumsatz weiter gefallen ist, blieb der Geldumsatz auf nahezu identischem Niveau.

Mit 18,8 % ist die Steigerung bei den registrierten Verkäufen von Ein- u. Zweifamilienhäusern im Bereich der bebauten Objekte am größten. Der Geldumsatz steigt mit 20,6 % deutlich an, während sich die Preise der einzelnen Objekte im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändern. Ein Einfamilienhaus mit den Merkmalen „Baujahr 1995 / 150 m² Wohnfläche / 700 m² Grundstück / Bodenwert 100,- € / m²“ kostet im Durchschnitt 342.000 Euro und damit nur rund 2 Prozent weniger als im Vorjahr. In allen Regionen sind wieder mehr Verkäufe und ein erhöhter Geldumsatz zu verzeichnen. Im Landkreis Gießen fällt der mittlere Objektpreis um rd. 4,8 %, während er im Bereich Marburg-Biedenkopf mit 6,3 % leicht steigt. Im Bereich des Lahn-Dill-Kreises bleiben die Objektpreise im Mittel stabil.

*Objektpreise
im Lahn-Dill-
Kreis stabil*

Der registrierte Geldumsatz aus allen Teilmärkten sinkt in 2024 im Vergleich zu 2023 um 5,9 Prozent auf 1,07 Milliarden Euro. Deutlichster Rückgang ist im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums zu verzeichnen. Mit 545 Kauffällen ist die Gesamtzahl im Bereich des Wohn- und Teileigentums 17 Prozent niedriger als 2023. Im Jahr 2024 ist bei Neubauten mit rund 3.900 EUR/m² weiterhin ein steigender durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wohnflächen zu vermerken. Dies bestätigt somit die weiter gestiegenen Baukosten, welche die Investoren im Verkauf an die Erwerber miteinkalkulieren müssen. Der Preis pro m² Wohnfläche für eine wiederverkaufte Eigentumswohnung bleibt im Vergleich zum Jahr 2023 nahezu identisch.



Entwicklung **GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH**

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Modernisierung – Instandhaltung

Der Wohnungsmarkt bleibt auf der Nachfrageseite weiterhin angespannt. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei unserer Gesellschaft sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bleibt unser wesentliches Gesellschaftsziel.

*Keine
strukturellen
Leerstände*

Durch die seit Jahren mit einem enormen Kostenaufwand praktizierte Bestandspflege und -entwicklung haben wir keine strukturellen Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. Hierzu trägt auch die kontinuierliche Fortentwicklung unseres Wohnimmobilienbestandes unter Berücksichtigung der Markterfordernisse bei, um weiterhin im Wettbewerb bestehen zu können und die Nachfrage nach unseren Wohnungen auch zukünftig sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir insgesamt 19 Wohneinheiten umfangreich modernisiert. Eine Wohnungsmodernisierung wird durchgeführt, wenn im Rahmen eines Mieterwechsels die zurückgegebene Wohnung in einem Zustand ist, der eine grundhafte Sanierung erfordert. Dabei werden in der Regel alle Gewerke saniert, d.h. Fliesen im Bad, Sanitärinstallationen und andere Haustechnik, Schreinerarbeiten an Fenstern und Türen, Heizung, Bodenbeläge in allen Räumen, Putz-, Tapezier- und sonstige Malerarbeiten sowie die gesamte Elektrik. Wohnungen, die sich im Zuge eines Mietwechsels grundsätzlich noch in einem guten Zustand befinden und nur einzelne Gewerke erneuert werden müssen, werden aufwandswirksam erfasst und fallen unter den Bereich Instandhaltung.

In der Liegenschaft Wetzlar, Braunfelser Straße 77-79 wurde die im Jahr 2022 begonnene Aufstockungsmaßnahme mit einhergehender energetischer Modernisierung abgeschlossen. Die beiden im Jahre 2023 begonnenen energetischen Gebäudemodernisierungen in den Liegenschaften Wetzlar, Frankfurter Straße 28 sowie Wetzlar, Siechhof 21 wurden ebenso beendet. In der Liegenschaft Wetzlar, Nauborner Straße 118, wurde die Umsetzung der Neukonzeption des Bestandsgebäudes mit Aufstockung, energetischer Gebäudemodernisierung und Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse fortgeführt. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist im Februar 2025 erfolgt.

Eine Gebäudemodernisierung oder energetischer Modernisierung beinhaltet meist umfassende Maßnahmen, die die Gebäudehülle (die Außenwände und das Dach) betreffen und

mitunter durch die Aufbringung von Dämmung ergänzt werden, wodurch eine deutlich bessere Energieeffizienz erzielt werden kann. Diese Maßnahmen werden in der Regel im weiterhin bewohnten Bestand durchgeführt. Oftmals wird in diesem Zusammenhang auch ein barrierearmer Standard des Gebäudes erreicht, der insbesondere von mobilitätseingeschränkten Mietern sehr geschätzt wird.

Um zukunftssicheres Wohnen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels zu entwickeln, wurde das Mitte der 1970er Jahre erbaute Objekt in der Nauborner Straße 118 (Ecke Weiherstrasse) entmietet, entkernt und mit großem Aufwand modernisiert und auch energetisch dem heutigen Anspruch an Wohnkomfort angepasst. Der vorhandene Bestand wurde überwiegend neu zugeschnitten und zusätzlich per Aufstockung um drei Wohnungen auf insgesamt 37 Wohnungen erhöht. Alle Wohnungen sind modern und komfortabel ausgestattet und zudem barrierearm erreichbar. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 40,5 bis 121 m² mit einem Raumangebot von einem bis vier Zimmer zuzüglich Duschbad, in der Regel offener Küche zum Wohnbereich und einem schönen, großen Balkon. Auf den Flächen vor und hinter dem Haus werden Pflanzflächen und Parkplätze kombiniert. Eine moderne Geothermieanlage versorgt die Liegenschaft mit Wärme. Zusammen mit den ebenfalls installierten Ladesäulen für E-Autos haben wir damit einen großen Schritt in Richtung nachhaltiger Entwicklung unseres Gebäudebestands realisiert. Für diese Liegenschaft planen wir eine generationenübergreifende Mischbelegung. Ab Ende Februar 2025 sind die Wohnungen bezugsfertig.

*Sanierung
Nauborner
Straße 118*

Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr für Bestandsentwicklung und Instandhaltung rund 4,3 Mio. € investiert. Aktiviert wurde ein Betrag in Höhe von rund 2,34 Mio. €. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen wurde eine deutliche Verbesserung des Qualitätsstandards erzielt.



Bestandsbewirtschaftung

Unser Bestand beläuft sich zum 31.12.2024 auf

Wohnungen	2.549
Praxen	3
Gaststätten	1
Läden	1
Verwaltungsgebäude	1
Garagen	107

Der Belegungsbindung unterliegen am Ende des Jahres 2024 insgesamt 94 (im Vorjahr 217) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2024 lag bei 3,01 % (im Vorjahr 3,48 %). Es ist anzumerken, dass es sich hier um eine Stichtagsbetrachtung handelt. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen bzw. Instandhaltungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Maßnahmen zur nachhaltigen Vermietbarkeit

Hausbewirtschaftung für Dritte

Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Am Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft verwaltet:

Fremdverwaltung	
Mietwohnungen/Gewerbeeinheiten	74
Eigentümergeinschaften nach dem WEG	14
Wohnungen	194

Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte im Jahre 2024 folgende Umsatzerlöse (in T€):

Bewirtschaftungstätigkeit	19.186
Betreuungstätigkeit	91
Andere Lieferungen und Leistungen	1.369
Gesamt	20.646

Lage der **Gesellschaft**

Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,5	0,0	7,3	0,0
Sachanlagen	127.485,5	93,1	123.476,5	92,4
Finanzanlagen	2,0	0,0	2,0	0,0
Anlagevermögen	127.490,0	93,1	123.485,8	92,4
Grundstücke, Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	6.336,6	4,6	6.768,1	5,0
Sonstiges Umlaufvermögen	3.114,0	2,3	3.455,2	2,6
Umlaufvermögen	9.450,6	6,9	10.223,3	7,6
Gesamtvermögen	136.940,6	100,0	133.709,1	100,0
Fremdmittel	85.639,7		83.869,4	
Reinvermögen	51.300,9		49.839,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	49.839,7		49.195,8	
Vermögenszuwachs/-abgang	1.461,2	2,9	643,8	1,3

Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	1.536,0		1.536,0	
Gewinnrücklagen	48.303,7		47.659,8	
Jahresüberschuss (Bilanzgewinn)	1.461,2		643,8	
Wirtschaftliches Eigenkapital	51.300,9	37,5	49.839,6	37,3
Rückstellungen	640,2	0,5	647,4	0,5
Gesamtverbindlichkeiten	84.820,7	61,9	83.042,6	62,1
Abgrenzungsposten	178,8	0,1	179,4	0,1
Gesamtkapital	136.940,6	100,0	133.709,1	100,0

T€ = Tausend Euro



Rentabilität/Ertragslage

	2024 T€	2023 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	+ 898,6	+ 185,3
Betreuungstätigkeit	+ 8,9	+ 32,9
Grundstücksbevorratung	- 0,8	- 0,8
Leistungen für Dritte	+ 107,2	+ 92,2
Kapitaldisposition	- 10,0	- 36,7
Ordentliches Ergebnis	+ 1.003,9	+ 272,9
Außerordentliche Rechnung	+ 453,7	+ 369,0
Steuern	+ 3,6	+ 1,9
Jahresüberschuss	+ 1.461,2	+ 643,8

Finanzlage

*Bilanzsumme
gegenüber
Vorjahr erhöht*

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.231,5 T€ auf einen Wert von 136,94 Mio. € erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 10,39 Mio. € eine planmäßige Abschreibung von rund 5,24 Mio. € gegenüber. Das Eigenkapital hat sich im Vorjahresvergleich erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 37,5 % (Vorjahr 37,3 %). Bei den Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung ist eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,7 Mio. € zu verzeichnen. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 8,0 Mio. € im Rahmen von Finanzierungen zur Bestandsentwicklung und den planmäßigen Tilgungen von 5,0 Mio. € und Tilgungszuschüssen von 0,82 Mio. € verbunden.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital weitgehend gedeckt. Sämtliche Fortentwicklungsmaßnahmen innerhalb des Immobilienbestandes sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben. Den Zahlungsverpflichtungen ist die Gesellschaft jederzeit nachgekommen. Bei Bedarf stehen kurzfristige Kreditlinien in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie den Finanzierungsmaßnahmen waren ausreichend, um die Investitionstätigkeiten zu decken. Der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres ist gegenüber dem Vorjahr um rund 0,1 Mio. € auf 1,25 Mio. € verringert.

Das Betriebsergebnis aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung hat sich u.a. aufgrund von gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen erhöht. Die Sollmieten sind planmäßig gestiegen. Hingegen haben sich die Zinsaufwendungen erhöht. Das Jahresergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen.

Im Ergebnis kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ausgehend von den geordneten Vermögensverhältnissen und der stabilen Ertragslage für das Jahr 2025 derzeit keine Einschätzung vorgenommen werden kann, inwieweit der andauernde Krieg in der Ukraine, der Konflikt in Israel sowie die veränderte Handels-/Zollpolitik der USA die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. In diesem Zusammenhang können Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen sowie Verzögerungen aus der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abgeschätzt werden.

Personal- und Sozialbereich

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter einschließlich Geschäftsführung beträgt im Geschäftsjahr 2024 42,8; davon sind 3,7 Angestellte in leitender Position beschäftigt. Die Entlohnung der Beschäftigten erfolgt auf Grundlage der Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für Mitarbeiter wird eine zusätzliche Altersversorgung bei der KDZ – Kommunales Dienstleistungszentrum Wiesbaden gewährt.

Die Ausbildung hat in unserer Bürogemeinschaft nach wie vor einen hohen Stellenwert. Wir bilden nach dem Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann aus. Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 2,1 Auszubildende in unserem Unternehmen tätig. Immer wieder geben wir jungen Menschen die Gelegenheit, ein Praktikum in unserem Unternehmen zu absolvieren. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungen und Seminaren teil, um den ständig wechselnden Anforderungen gerecht zu werden. Weiterbildungsmaßnahmen werden großzügig unterstützt und gefördert. Die Quote nach dem Schwerbehindertengesetz wird erfüllt.

*Weiterbildungs-
maßnahmen
gefördert*

Die betriebliche Organisation wird im Hinblick auf die Geschäftsbesorgung für die Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG in gewohnter Weise erfolgreich fortgeführt.

Finanzinstrumente

Das Anlagevermögen ist weitgehend langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 oder 20 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren mehrere Forward Payer-Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos abgeschlossen. Die bisherigen Zinsswaps wurden auf Grund von Zinsersparungen zu einem Zinsswap zusammengefasst. Der Zinsswap ist mit einem fristen-

betrags- und zinskongruenten Grundgeschäft unterlegt, so dass keine offenen Positionen durch Über- und Untersicherung entstehen können. Ziel war eine feste Kalkulationsgrundlage für die in den nächsten Jahren entstehenden Anschlussfinanzierungen.

Der Bezugsbetrag des neuen Swaps orientiert sich an der Darlehensverbindlichkeit zum Bilanzstichtag gegenüber der Sparkasse Wetzlar (21,6 Mio. €).

Umweltschutz

*Aktiver
Beitrag zum
Umweltschutz*

Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden leistet die GEWOBAU einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Wärmeisolierungen im Bereich der Fassaden und Dächer, der Einbau von Wärmepumpen, Gaszentralheizungen mit neuester Brennwerttechnik und Geothermie tragen nachhaltig zur Reduzierung des Ausstoßes von CO₂ und sonstigen klimaschädlichen Treibhausgasen bei. Der Fuhrpark wurde durch mehrere Elektrofahrzeuge erneuert und eine Solaranlage mit Speicher auf dem Verwaltungsgebäude errichtet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2024	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,85	1,29	2,04
Return on Investment (%)	1,07	0,48	0,78
Durchschnittliche Miete (€/m ²)	6,62	6,39	6,16
Fluktuationsrate (%)	6,24	6,81	7,41
Leerstandsquote (%)	3,01	3,48	3,75
Mietenmultiplikator	9,45	10,11	10,12

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Organisatorische Regelungen und Maßnahmen (Risikomanagementsystem) sind getroffen, damit für den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende und sonstige wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung früh erkannt werden. Im Zusammenhang mit dem anhaltenden Ukrainekrieg, dem Konflikt in Israel sowie der veränderten Handels-/Zollpolitik der USA können Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf nicht zweifelsfrei prognostiziert werden. Des Weiteren führen die nach wie vor geltenden und sicherlich ausbaufähigen Förderungs- und Finanzierungsbedingungen zu einem Hemmnis bei Investitionstätigkeiten im Bereich Wohnungsbau- und Klimaschutzförderung. Unklar ist, wie die neue Bundesregierung, im Besonderen das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, den Themen begegnen wird.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2024 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.

Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des sogenannten Compliance Management Systems. Der Bereich Compliance wurde aufgrund der steigenden Anforderungen durch eine Compliance Meldestelle weiter ausgebaut.

*Bereich
Compliance
ausgebaut*

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Daher sehen wir gute Chancen bei der Vermietung für unseren Gebäude- und Wohnungsbestand. Die in der Vergangenheit mit einem erheblichen Kostenaufwand durchgeführten energetischen Sanierungen sowie die geplanten wohnwertsteigernden Maßnahmen werden es uns in der Zukunft ermöglichen, weiterhin Wohnraum zu einem wettbewerbsfähigen Mietzins anzubieten und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit der Objekte.

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wirkt sich derzeit noch nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind zumindest mittelfristig keine signifikant erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Das Forderungsmanagement überwacht zudem die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Zahlungsver säumnissen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

*Signifikante
Mietausfälle
nicht zu
erwarten*

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des weiterhin bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Weiterhin bietet das aktuelle Mietniveau noch gewisse kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, trotz des im Juni 2024 eingeführten Mietspiegels im Bereich der Stadt Wetzlar.



Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 954 T€ zu rechnen. Auch für das Geschäftsjahr 2026 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten inkl. Umlagen	19.410 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.000 T€
Abschreibungen Sachanlagen	5.650 T€
Zinsaufwendungen	1.918 T€
Personalaufwand	2.880 T€

Nachhaltige Entwicklung des Bestandes

Wir werden auch weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und diesen entsprechend an die sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen anpassen und verbessern. Dabei wird auch den Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Gesellschaft ihre Position im Wettbewerb langfristig aus. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Die Gesellschaft beobachtet die sich weiterdrehende Preisschraube bei den Mietnebenkosten aufmerksam, der sogenannten zweiten Miete; insbesondere bei den Energiekosten. Hier sind immer wieder Preissteigerungen zu verzeichnen. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben kommen oftmals neue Betriebskosten hinzu. Wir sind bestrebt, die beeinflussbaren Betriebskosten zugunsten der Mieter zu optimieren.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes – auch im Hinblick auf den andauernden Krieg in der Ukraine, dem Nahostkonflikt sowie veränderten der Handels-/Zollpolitik der USA – sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Die Gemengelage machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Wetzlar, 09. Mai 2025

GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH



Unützer
Geschäftsführer

Jahresabschluss 2024

GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Registergericht: Amtsgericht Wetzlar

Registernummer: HRB 15

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.480,00	7.279,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.200.759,44		119.017.363,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.595.130,49		2.662.025,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	99.889,81		99.889,81
4. Technische Anlagen und Maschinen	339.279,00		40.659,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.940,48		228.405,05
6. Anlagen im Bau	8.494.682,86		1.077.143,54
7. Bauvorbereitungskosten	9.856,72		9.856,72
8. Geleistete Anzahlungen	536.924,63	127.485.463,43	341.187,49
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	520,00		520,00
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	2.020,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		127.489.963,43	123.485.829,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.321.804,23		6.744.143,90
2. Andere Vorräte	14.822,93	6.336.627,14	23.940,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.905,85		113.162,45
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	290.793,23		51.053,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	540.808,86	963.507,94	814.204,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.245.464,19	1.356.318,84
2. Bausparguthaben		905.037,20	1.120.437,15
Bilanzsumme		136.940.599,92	133.709.090,82

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.536.000,00	1.536.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	800.000,00		800.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.468.364,79		9.468.364,79
3. Andere Gewinnrücklagen	38.035.300,58	48.303.665,37	37.391.484,73
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		1.461.241,62	643.815,85
Eigenkapital insgesamt		51.300.906,99	49.839.665,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	201.510,48		195.953,44
2. Sonstige Rückstellungen	438.693,54	640.204,02	451.456,14
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.592.231,89		71.807.902,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	209.846,12		253.777,16
3. Erhaltene Anzahlungen	7.285.599,58		7.664.294,22
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.827.376,52		2.595.535,17
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	870.934,59		686.913,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	34.747,98	84.820.736,68	34.187,79
davon aus Steuern: 31.311,25 €			(24.553,83)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.436,73 €			(9.633,96)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		178.752,23	179.406,22
Bilanzsumme		136.940.599,92	133.709.090,82

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	19.186.062,99		17.157.421,73
b) aus Betreuungstätigkeit	91.404,37		85.930,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.368.887,43	20.646.354,79	1.144.649,99
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 422.339,67	1.601.105,78
3. Sonstige betriebliche Erträge		518.586,20	410.113,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.940.984,94	8.792.550,06
5. Rohergebnis		12.801.616,38	11.606.670,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.377.138,72		2.173.852,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 168.196,49 €	650.125,43	3.027.264,15	590.988,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.242.984,22	5.252.811,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.159.426,85	1.275.555,97
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens u.a. Finanzanlagen		82,50	82,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.049,61	7.540,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Abzinsung 3.382,00 €		1.942.662,03	1.676.530,70
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 3.591,68	- 1.944,85
13. Ergebnis nach Steuern		1.464.002,92	646.499,31
14. Sonstige Steuern		2.761,30	2.683,46
15. Jahresüberschuss		1.461.241,62	643.815,85





Anhang für das **Geschäftsjahr 2024**

Allgemeine Angaben

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt, den gesetzlichen Vorschriften und dem Gesellschaftsvertrag. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Posten, unter denen kein Betrag auszuweisen ist, sind nicht aufgeführt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

- » Wohnbauten sowie andere Bauten nach der Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren; Garagen sowie Carports mit 50, 40 bzw. 25 Jahren (lineare Abschreibung). Für modernisierte Gebäude, Gebäude mit Aufstockungen und modernisierte Wohnungen wird eine Restnutzungsdauer zwischen 10 und 40 Jahren angenommen.
- » Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 5 %.
- » Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 und 25 %. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungspreis von 800,00 € in der Regel voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Sie beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierte Eigenleistungen. Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Verwaltungs- und Regiebetriebsleistungen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die unter Anwendung der Fifo-Methode ermittelt wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert bewertet. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

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

In Bezug auf die Aktivierungen von latenten Steuern wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht. Bei der Gesellschaft sind nur Aktivüberhänge der latenten Steuern zu verzeichnen. Da keine Sachverhalte auftreten, die mit passiven Latenzen verbunden sind, ergibt sich kein Ausweis latenter Steuern.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der PUC-Methoden 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 1,90 % angesetzt (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre 1,82 %). Rentensteigerungen wurden mit 2,0 % berücksichtigt.

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

Vorausgezahlte Mieten werden als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



Angaben zur Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	84.819,03	3.179,68	0,00	- 5.474,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	201.540.268,62	2.341.846,18	- 1.309.564,88	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.747.099,23	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	104.533,87	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	151.986,89	0,00	0,00	338.138,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.578.329,83	78.408,46	0,00	19.604,93
6. Anlagen im Bau	1.077.143,54	7.417.539,32	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	9.856,72	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	341.187,49	548.007,05	0,00	- 352.269,91
	208.550.406,19	10.385.801,01	- 1.309.564,88	5.474,00
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	520,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	2.020,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	208.637.245,22	10.388.980,69	- 1.309.564,88	0,00

* Abgänge entsprechen Zuschüssen (KfW/BAFA)/Nachlässen/his. AHK

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibungen Zugänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen Abgänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12..2024 €	Buchwert am 01.01.2024 €
82.524,71	77.540,03	2.504,68	0,00	80.044,71	2.480,00	7.279,00
202.572.549,92	82.522.904,78	5.016.587,60	- 167.701,90	87.371.790,48	115.200.759,44	119.017.363,84
3.747.099,23	1.085.073,74	66.895,00	0,00	1.151.968,74	2.595.130,49	2.662.025,49
104.533,87	4.644,06	0,00	0,00	4.644,06	99.889,81	99.889,81
490.125,87	111.327,89	39.518,98	0,00	150.846,87	339.279,00	40.659,00
1.676.343,22	1.349.924,78	117.477,96	0,00	1.467.402,74	208.940,48	228.405,05
8.494.682,86	0,00	0,00	0,00	0,00	8.494.682,86	1.077.143,54
9.856,72	0,00	0,00	0,00	0,00	9.856,72	9.856,72
536.924,63	0,00	0,00	0,00	0,00	536.924,63	341.187,49
217.632.116,32	85.073.875,25	5.240.479,54	- 167.701,90	90.146.652,89	127.485.463,43	123.476.530,94
520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00	520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
2.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.020,00	2.020,00
217.716.661,03	85.151.415,28	5.242.984,22	- 167.701,90	90.226.697,60	127.489.963,43	123.485.829,94

Umlaufvermögen

Unter unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	131.905,85	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	290.793,23	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	540.808,86	0,00

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende antizipative Beträge größeren Umfangs enthalten:

Forderung an Versorgungsunternehmen aus Guthaben und Abrechnung:	270.841,76 €
Forderung gegenüber Wohngebäudeversicherer aus Schadensabwicklung:	127.123,35 €
Sondereigentum an Immobilie Seniorenzentrum Hüttenberg, anteilige Rücklage:	101.232,22 €

Rücklagenentwicklung

	Stand 01.01.2024	Einstellungen 2024	Stand 31.12.2024
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	800.000,00	0,00	800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.468.364,79	0,00	9.468.364,79
Andere Gewinnrücklagen	37.391.484,73	643.815,85	38.035.300,58

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 negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 723 €.



Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	
– Hausbewirtschaftung	137.000,00 €
– Jubiläumswendungen	73.020,00 €
– Resturlaub	51.775,59 €
– Interne Jahresabschlusskosten	38.500,00 €
– CO ₂ - Kosten	33.000,00 €
– Prüfungskosten	31.000,00 €
– Steuerberatungskosten	29.101,95 €
– Berufsgenossenschaft	24.000,00 €
– Archivierung	21.296,00 €
Gesamt	438.693,54 €

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 Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.592.231,89 (71.807.902,05)	4.762.319,47 (5.563.170,42)	68.829.912,42 (66.244.731,63)	48.079.399,47 (45.714.525,46)	73.492.795,34 (71.717.234,95)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	209.846,12 (253.777,16)	43.931,04 (43.931,04)	165.915,08 (209.846,12)	0,00 (0,00)	209.846,12 (253.777,16)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	7.285.599,58 (7.664.294,22)	7.285.599,58 (7.664.294,22)				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.827.376,52 (2.595.535,17)	2.827.376,52 (2.595.535,17)			2.500.000,00 (2.480.000,00)	Bank- bürgschaft
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	870.934,59 (686.913,26)	870.934,59 (686.913,26)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	34.747,98 (34.187,79)	34.747,98 (34.187,79)				
Gesamtbetrag	84.820.736,68 (83.042.609,65)	15.824.909,18 (16.588.031,90)	68.995.827,50 (66.454.577,75)	48.079.399,47 (45.714.525,46)	76.202.641,46 (74.451.012,11)	

GPR = Grundpfandrechte () = Vorjahreszahlen

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

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

– Auflösung von Rückstellungen	76.841,70 €
– Gutschriften und Kostenerstattungen früherer Jahre	19.076,05 €
– sonstige periodenfremde Erträge	7.979,27 €
– Erträge abgewerteter Forderungen	6.366,05 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

– Abschreibungen auf Forderungen	46.448,42 €
– sonstige periodenfremde Aufwendungen	34.469,37 €

Sonstige Angaben

Gesamtbeträge der sonstigen Verpflichtungen:

- Die Guthaben auf 31 Treuhandkonten für 14 Wohnungseigentümergeinschaften und 6 Hausverwaltungen für Dritte betragen zum Jahresende 2.479.124,78 €. Die Konten werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft geführt.
- Auf Grund der Erfahrung der Vergangenheit und unserer Planung gehen wir davon aus, dass für Instandhaltungen jährliche Aufwendungen von ca. 2 Mio. € anfallen werden.
- Auf die Bildung einer Rückstellung für mittelbare Pensionsverpflichtungen bei der Zusatzversorgung der Arbeitnehmer aufgrund der Einstandspflicht der Gesellschaft und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger wurde verzichtet. Die Gesellschaft ist Mitglied bei der „KDZ – Kommunales Dienstleistungszentrum“, ehemals Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände Wiesbaden. Bei den Versorgungszusagen handelt es sich um eine Betriebsrente. Insgesamt betreffen die Versorgungszusagen 1.808.460,24 € umlagepflichtige Gehälter. Im Jahr 2024 betrug der Umlagesatz 7% des zusatzversorgungspflichtigen Entgelts. Der Prozentsatz für das Sanierungsgeld betrug 1,4%. Der Betrag der mittelbaren Pensionsverpflichtungen i. S. v. Artikel 28 Abs. 2 EGHGB kann nicht zuverlässig quantifiziert werden, da die dafür maßgeblichen KDZ-Daten nicht zur Verfügung stehen.
- Die Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 16.869,75 €.

- Es besteht eine Pensionsrückstellung für die Witwe eines früheren Geschäftsführers in Höhe von 201.510,48 €.
- Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird unter Bezug auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Entsprechendes gilt für Pensionszahlungen an die Witwe eines früheren Mitglieds der Geschäftsführung.
- Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2024 als Aufwand erfasste Honorar beträgt 70,1 T€. Es entfällt mit 26,3 T€ auf die Abschlussprüfung, mit 17,9 T€ auf die Steuerberatung und mit 25,9 T€ auf sonstige Leistungen.
- Die Bausparguthaben sind abgetreten.

Sonstige finanziellen Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern bzw. am Bau beteiligten Unternehmen bestehen aus vergebenen Aufträgen in Höhe von 95.527,53 €. Des Weiteren wurde im Februar 2025 ein Kaufvertrag über die Erweiterung des Immobilienbestands um 12 Wohneinheiten für 1,15 Mio. € abgeschlossen (Mehrfamilienhaus in Braunfels, Newbury Straße 3A + 3B).

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Personen im Geschäftsjahr 2024

	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsführer	1,8	
Prokuristen		
Handlungsbevollmächtigte	1,8	
Kaufmännische Mitarbeiter	20,5	2,3
Auszubildende	2,1	
Regiebetrieb	11,2	
Raumpflegerin		2,0
Geringfügig Beschäftigte		1,0
Gesamt	37,4	5,3



Finanzinstrumente

Die Geschäftsführung hat zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken laufender und zur Prolongation anstehender Kredite einen Zinsswap abgeschlossen (Laufzeit 20 Jahre). Die von der Gesellschaft eingesetzten derivativen Finanzinstrumente (Zinsswap) 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.

Der Bezugsbetrag des Swaps orientiert sich an der Darlehensverbindlichkeit zum Bilanzstichtag gegenüber der Sparkasse Wetzlar (21,6 Mio. €). Ein das Swap-Geschäft betreffender Bilanzwert (z. B. abgegrenzte Vermittlungsprovision) ist nicht aktiviert. Der Marktwert des Swap-Vertrages beläuft sich zum 31.12.2024 auf insgesamt 1.201.502,23 € positiv.

Die Grundlage für die Bewertung besteht aus den

- am 31.12.2024 bei Handelsschluss vorherrschenden indikativen Marktzinssätzen (Marktmitte),
- Wechselkursen vom 31.12.2024, ermittelt als Referenzkurse der Europäischen Zentralbank,
- indikativen Volatilitätsangaben.

Gewinnverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.461.241,62 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Aufsichtsrat

Prof. Dr.-Ing. Katja Silbe	Professorin – Vorsitzende –
Manfred Wagner	Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar – stv. Vorsitzender –
Jürgen Bluhm (seit Dezember 2024)	Vorsitzender des Vorstands Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Prof. Dr. Harald Danne	Professor Ehrenamtlicher Kreisbeigeordneter des Lahn-Dill-Kreises
Sascha Holstein (seit 28.08.2024)	Leiter Regionalcenter Kassel Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Roland Esch	Erster Kreisbeigeordneter Aufsichtsratsvorsitzender der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Jochen Hedderich (bis 30.09.2024)	Rechtsanwalt Aufsichtsratsmitglied der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Andrea Simon	Amtsleiterin Aufsichtsratsmitglied der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Jörg Unützer (bis 31.10.2024)	Wirtschaftsprüfer Kanzlei Jörg Unützer

Geschäftsführung

Jörg Unützer (seit 01.11.2024)	Hauptamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft Wetzlar
Sven Henn (bis 31.10.2024)	Hauptamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft Wetzlar
Christian Theißen (bis 31.10.2024)	Hauptamtlicher Geschäftsführer der Gesellschaft Wetzlar



Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflich-

ten 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

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 24.06.2025

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Angaben die Geschäftsführung während des Geschäftsjahres überwacht und sich durch den Geschäftsführer mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.

Die Gesellschafterversammlung vom 28. August 2024 erteilte für das Geschäftsjahr 2023 Aufsichtsrat und Geschäftsführung Entlastung.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2024 sowie den Lagebericht geprüft. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, diese in der vorgelegten Form festzustellen.

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

Wetzlar, im Juni 2025



Prof. Dr.-Ing. Katja Silbe
Aufsichtsratsvorsitzende

Herausgeber

GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Konzept/Gestaltung

Janssen Kahlert Design & Kommunikation GmbH

Bildnachweis

Titel: ©iStock (VichoT); Seite 2: ©iStock (Sladic); Seite 4: ©iStock (Frank Wagner);
Seite 5: ©iStock (galitskaya, Jacob Wackerhausen); Seite 7: GEWOBAU; ©iStock (LordHenriVoton);
Seite 19: ©iStock (Three Spots, Liudmila Chernetska, martin-dm); Seite 21: ©iStock (ArtistGNDphotography);
Seite 28: ©iStock (StefaNikolic)





GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Baumeisterweg 17 · 35576 Wetzlar
Telefon 06441 9488-0 · info@gewobau-wetzlar.de
www.gewobau-wetzlar.de

