



## Geschäftsbericht 2020



Wohnbau Gießen





## Impressum

### Herausgeberin

Wohnbau Gießen GmbH  
Ludwigstraße 4  
35390 Gießen

### Kontakt

Telefon 0641 9777-0  
Fax 0641 9777-299  
info@wohnbau-giessen.de  
www.wohnbau-giessen.de

### Graphik

GE Werbeagentur GmbH  
info@agenturge.de

### Fotos

Wohnbau Gießen GmbH,  
Stadt Gießen  
i-stock, VdW Südwest

Der Geschäftsbericht enthält den Jahresabschluss 2020 der Wohnbau Gießen GmbH\*, den Lagebericht sowie zusätzliche, freiwillige Erläuterungen.

Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Willitzer, Baumann, Schwed mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Abschluss wird beim Amtsgericht Gießen hinterlegt.

\*in Folge Wohnbau genannt

## Inhalt

### Fit für die Zukunft

*Dorothee Haberland, Geschäftsführerin* 3

### Bezahlbares Wohnen langfristig sicherstellen

*Oberbürgermeisterin Dietlind Grabe-Bolz  
Vorsitzende des Aufsichtsrates* 4

### 2020 war ein ereignisreiches Jahr „im Guten wie im Schlechten“

*Peter Sommer, Vorsitzender Unternehmensmieterrat* 5

### Jahresabschluss

Lagebericht 2020	6-15
Organe der Gesellschaft	16
Bericht des Aufsichtsrates	17
Bilanz zum 31.12.2020	18-19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang 2020	21-25
Anlagespiegel per 31.12.2020	26-27
Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020	28-29
Bestätigungsvermerk	30-31



Dorothee Haberland · Geschäftsführerin

## Fit für die Zukunft

Das Jahr 2020 war für uns alle ein Jahr voller großer Herausforderungen. Unser Leben hat sich spürbar und sehr einschneidend verändert.

Für mich begann am 01. Januar 2020 meine Tätigkeit als Geschäftsführerin der Wohnbau Gießen und der Wohnbau Mieterservice. Damit verbunden war der Umzug meiner Familie von Thüringen nach Hessen. Ich habe dieses Jahr insbesondere für eine Bestandsaufnahme und eine 360-Grad-Analyse in beiden Unternehmen genutzt. So habe ich die Mieter\*innen, die Mitarbeiter\*innen, die Gremien, die Beteiligten der Stadt Gießen, die Kooperationspartner\*innen, die Bestände, die Projekte, die Strukturen, die Prozesse und vieles mehr kennengelernt.

Die Wohnbau Gießen GmbH steht in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zum offiziellen Ziel der Stadt Gießen erklärt. Dies bedeutet für den Bestand der Wohnbau Gießen, dass bis 2035 die energieeffiziente Sanierung und Modernisierung abgeschlossen sein sollte.

Das in 2016 verabschiedete Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen sieht u. a. den Neubau von 400 Sozialwohnungen vor. Aufgrund ihres Auftrages wird die Wohnbau einen Großteil davon realisieren. 58 Wohnungen sind bereits bezogen, 20 weitere werden im Spätsommer 2021 fertiggestellt und die Planungen für die nächsten Neubauten sind in Arbeit.

Digitalisierung, gesellschaftlicher Wandel, Fachkräftemangel, Baukostenexplosion, Unternehmenskultur sind darüber hinaus Themen, mit denen wir uns intensiv beschäftigen. Die Hauptaufgabe aber ist und bleibt, den Gießener Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Daher gilt es nun, die Wohnbau Gießen und die Wohnbau Mieterservice fit für die Zukunft zu machen und organisatorisch sowie wirtschaftlich in die Lage zu versetzen, diese anspruchsvollen Aufgaben souverän meistern zu können. Wir haben eine Agenda „Wohnbau 2023“ entwickelt, die eine Vielzahl organisatorischer Projekte enthält. Neben IT-Projekten überarbeiten wir unsere Baustandards und entwickeln eine Klimastrategie. Viele Mitarbeiter\*innen engagieren sich in Projektgruppen. Im Herbst dieses Jahres wollen wir in der Ludwigstraße 6 ein modernes Kundencenter eröffnen.

Besonders stolz hat uns die Fertigstellung unserer Neubauten gemacht. 34 Sozial-Wohnungen wurden in 2020 fertiggestellt und bieten nun Gießenern ein neues Zuhause. Ein weiteres Highlight war die Grundsteinsteinlegung am Trieb 5. Hier stehen ab Herbst 2021 weitere 20 Sozialwohnungen zur Verfügung. Neben unseren Neubauaktivitäten haben wir an vier Projekten mit insgesamt 62 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 116 Wohnungen sind 2020 umfassend renoviert worden.

In der Rotklinkersiedlung schreiten die Sanierungsarbeiten fort. Die Reihenhäuser der Bauabschnitte 2 und 3 können noch in diesem Jahr wieder bezogen werden.

Und natürlich hat uns die Corona-Pandemie stark beschäftigt. Gut zwei Monate nach meinem Tätigkeitsbeginn kam der erste Lockdown. Eine Corona-Taskforce, in welcher Mitarbeiter\*innen aus allen Unternehmensbereichen vertreten sind, bewertet die aktuelle Situation, neue Verordnungen und bereitet entsprechende Maßnahmen vor. Auch wir mussten vieles verändern, um der Pandemie zu begegnen und sind dadurch sogar ein Stück digitaler geworden. So können sich unsere Interessent\*innen zum Beispiel online für eine Wohnung anmelden. Viele Mitarbeiter\*innen konnten ihre Aufgaben vom Homeoffice aus erledigen. Durch die Pandemie-Situation mussten wir verstärkt unsere Prozesse analysieren und konnten so einige Optimierungen umsetzen.

Die ersten Schritte in Richtung „Wohnbau 2023“ sind gemacht. Viele weitere sind geplant. Ich freue mich sehr, auf die nächsten Aufgaben und Projekte!

An dieser Stelle möchte ich allen, die die Wohnbau Gießen und die Wohnbau Mieterservice auf ihrem Weg in die Zukunft engagiert und motiviert begleiten und unterstützen, herzlich danken!

Ich wünsche Ihnen eine gute und gesunde Zeit und verbleibe mit vielen Grüßen

Ihre Dorothee Haberland



Dietlind Grabe-Bolz · Oberbürgermeisterin  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Bezahlbares Wohnen langfristig sicherstellen

Mit der Wohnbau Gießen GmbH haben wir eine kompetente und verlässliche Partnerin bei der Versorgung der Gießener Bevölkerung mit sozial verantwortlichem und bezahlbarem Wohnraum. Sie nimmt bei der Gestaltung einer aktiven kommunalen und sozialen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik eine Schlüsselrolle ein und bildet damit eine wichtige Schnittstelle zwischen kommunaler Politik, Wohnungswirtschaft und der Gießener Bevölkerung. Mit ihrem günstigen Mietpreisniveau ist sie ‚die Mietpreisbremse‘ in unserer Stadt. Darüber hinaus ist sie eine kompetente und verlässliche Partnerin bei der nachhaltigen und sozial verträglichen Quartiers- und Stadtentwicklung.

Die Einschränkungen im öffentlichen und alltäglichen Leben durch die Corona-Pandemie haben uns allen noch einmal neu vor Augen geführt, welche zentrale Bedeutung eine eigene, sichere und gut ausgestattete Wohnung, ein lebenswertes Zuhause, für die Alltags- und Lebensgestaltung einnimmt – gerade in Zeiten von Lockdown, geschlossenen Schulen und ohne Freizeit- und Kulturangebote. Die Schaffung und Sicherstellung von Wohnraum als ein unabdingbares Element kommunaler Daseinsvorsorge hat sich in seiner Relevanz hier eindrucksvoll bestätigt.

Das Jahr 2020 war ein in vielerlei Hinsicht ein bewegtes Jahr, in welchem die Wohnbau viele Themen weiter vorangebracht hat.

Zu Jahresbeginn erfolgte der Wechsel in der Geschäftsleitung, und Dorothee Haberland hat nach einer gemeinsamen Übergangszeit mit ihrem Vorgänger Reinhard Thies die Rolle der Geschäftsführerin eingenommen. Sie führt mit ihrer wohnungswirtschaftlichen Erfahrung die Prozesse weiter und setzt starke eigene Impulse.

Bereits seit einigen Jahren ist die Wohnbau der zentrale Akteur bei der Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms ‚Soziales Wohnen‘ und dem geplanten Neubau von 400 öffentlich geförderten Wohnungen. Ein wichtiger Meilenstein ist nun erreicht – die ersten Neubauprojekte wurden im vergangenen Jahr bezogen und für zwei weitere wegweisende Vorhaben, die Weserstraße und die Philosophenhöhe, wurden die Planungen vorangetrieben und die Anmeldungen zur Förderung im Ministerium eingereicht.

Ein sehr gutes Beispiel dafür, wie die Wohnbau mit ihrer sozialen Ausrichtung zukunftsweisend vorangegangen ist, ist das selbstverpflichtende Konzept der ‚Sozialen Miete‘. Diese hat seit 2015 dafür gesorgt, dass die Kaltmiete nach Modernisierung für frei finanzierte Wohnungen für Bestandsmieter und für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein bei maximal 6,80 €/m<sup>2</sup> gekappt wurde. Hier wurde das Unternehmen seiner Aufgabe der Versorgung der Gießener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in besonderem Maße gerecht, denn dazu gehört auch, dass Bewohner\*innen mit geringem Einkommen vor Verdrängung aus ihrem Quartier geschützt werden.

Die Bundesgesetzgebung hat an dieser Stelle mittlerweile ebenfalls eine neue Regelung getroffen: Seit 2019 regelt § 559 BGB die Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung: Lag die monatliche Miete vor der Modernisierung unter 7,00 €/m<sup>2</sup> darf sie maximal um 2,00 €/m<sup>2</sup>, bzw. acht Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Diese gesetzlichen Vorgaben bedeuten eine Weiterentwicklung des in Gießen bereits gelebten Konzepts, das damit Ende 2020 in die neue Regelung überführt werden konnte. Dies zeigt einmal mehr, dass die kommunale Ebene davon profitiert, wenn seitens der Gesetzgeber gute Rahmenbedingungen für unsere Arbeit geschaffen werden.

Kurz gesagt: Für die Mieter\*innen bedeutet dies zum Teil sogar eine Verbesserung zu der bisherigen Regelung ‚Soziale Miete‘.

Die neue Wegweisung zum Erwerb von Belegungsrechten entwickelt die ‚Soziale Miete‘ weiter. Dieses Landesförderprogramm wurde bislang dazu genutzt, auslaufende Belegungsbindungen zu verlängern. Künftig wird zudem der Neuerwerb von Belegungsrechten für leerstehende freifinanzierte Wohnungen realisiert. So erweitert man den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen. Diese können in einer Kombination aus Fördermitteln des Landes und einer Finanzierungsbeteiligung der Stadt Gießen in einem sozial verträglichen Mietpreissegment gehalten werden.

Auch die Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Wohnen im Amt für soziale Angelegenheiten konnte im vergangenen Jahr weiter ausgebaut werden. Im gemeinsamen Austausch erfolgte die Umsetzung der Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Gießen, die Transparenz und Gerechtigkeit bei der Wohnungsvergabe sichern soll. Ihre Wirksamkeit wird durch eine im Herbst gestartete Evaluation überprüft, um bei Bedarf die Regelungen weiter zu verbessern.

Das Thema Wohnen und ganz besonders sein sozialer Aspekt ist von ungebrochen hoher Aktualität, und ich bin mir sicher, dass es uns mit allen seinen Herausforderungen auch in der Zukunft weiterhin beschäftigen wird. Das Recht auf eine gute Wohnungsversorgung ist für uns eine zentrale Aufgabe kommunaler Politik. Die Wohnbau, als größter Anbieter von Mietwohnungen in der Stadt Gießen, ist und bleibt dabei die zentrale Akteurin. Sie leistet damit einen entscheidenden Beitrag zum sozialen Frieden.



Peter Sommer  
Vorsitzender Unternehmensmieterrat

## **2020 war ein ereignisreiches Jahr „im Guten wie im Schlechten“**

Wir haben unser langjähriges Mitglied im Aufsichtsrat Heide Schweitzer verloren, ein herber Schlag für die Mietermitbestimmung.

Die gute Nachricht: Die Wohnbau Gießen GmbH hat die Geschäftsführung mit einer Wohnungswirtschaftlerin, der Bauingenieurin Dorothee Haberland – also jemandem vom Fach – besetzt.

Sie stellt alles auf den Prüfstand und bereitet die Mitarbeiter\*innen auf Veränderungen vor, welche innerhalb der Wohnbau Gießen GmbH und der Wohnbau Mieterservice GmbH erfolgen.

Die Mietermitbestimmung ist froh, dass eine kompetente Fachfrau als Geschäftsführerin die Geschicke bei der Wohnbau lenkt. Wir sind davon überzeugt, dass ihre Ansätze zum Wohle der Mieterschaft und der Gesellschaft dienen.

Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen der Geschäftsführerin und dem Vorsitzendem des Unternehmensmieterrats (UMR) statt. Wir begegnen uns mit gegenseitigem Respekt und führen einen konstruktiven Austausch über anstehende Probleme. Es ist immer ein sehr offenes Gespräch und der Vorsitzende des UMR verlässt die Sitzung mit einem guten Gefühl!

Wegen der Pandemie konnten leider keine Mieterratswahlen durchgeführt werden! Sie werden abgehalten, sobald es die Vorgaben von Bund, Land und Kreis erlauben, größere Versammlungen durchzuführen. Damit alle Mieterräte auf dem aktuellen Stand sind, verteilen wir einen Newsletter, welcher nach Bedarf erscheint.

### **Belegung der Neubauten bei der Wohnbau Gießen GmbH**

Da aufgrund des erhöhten Bedarfs, z. Zt. nur sozialer Wohnungsbau bei der Wohnbau zur Ausführung kommt, stecken wir bei der Vermietung in einem Dilemma. Nur Bewohner der Stadt mit Wohnberechtigungsschein (geringes Einkommen) kommen für eine Sozialwohnung in Frage. Wir sollten unbedingt über eine gemischte Förderung (Sozialer Wohnungsbau 1+2), aber auch frei finanzierte Wohnungen in den Quartieren nachdenken, dann könnte man eine Durchmischung der Wohngebiete erreichen!

Ich denke, dass die Wohnbau Gießen auf einem „guten Weg“ ist und sich weiter entwickeln wird – im Sinne der Mieterschaft und Gesellschaft.

Ich danke allen ehrenamtlichen Vertreter\*innen unserer 13 Bezirke, die sich ehrenamtlich für die Belange von rund 15.000 Mieter\*innen einsetzen. Zur Neuwahl im Herbst möchte ich eine Botschaft besonders an die jüngere Mieterschaft richten: Es wird Zeit für neue Gesichter und jüngere Akteur\*innen. Wir brauchen engagierte Mitstreiter\*innen, die eine seltene und besondere Chance der Mitbestimmung wahrnehmen möchten.

# Lagebericht 2020

## I. Grundlagen des Unternehmens

### Gegenstand des Unternehmens

Die Universitätsstadt Gießen ist alleinige Gesellschafterin des kommunalen Wohnungsunternehmens und wird vom Magistrat vertreten. Vorrangiger Geschäftszweck der Wohnbau Gießen GmbH ist die Sicherung einer ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Gießener Bevölkerung. Ihr Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung, Bestandserhaltung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Gießen. Anfragen von Gießener Bürgern, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, werden bevorzugt bearbeitet.

Neben den 7.165 Wohnungen, vermietet das Unternehmen PKW-Stellplätze und rund 100 Gewerbeeinheiten an unterschiedlichste Nutzer wie beispielsweise Gastronomie, Einzelhandel oder soziale Einrichtungen. Der Objektbestand befindet sich im Stadtgebiet von Gießen.

Das Tochterunternehmen Wohnbau Mieterservice GmbH ist unverändert ein zuverlässiger und beständiger Partner für Handwerks-, Hausmeister- und Serviceleistungen. Die Dienstleistungen des Tochterunternehmens orientieren sich an der Instandhaltungs- und Investitionsplanung der Wohnbau Gießen GmbH und an den Bedürfnissen der Mieterschaft. Die Wohnbau Gießen GmbH ist alleinige Gesellschafterin und vorrangige Auftraggeberin der Wohnbau Mieterservice GmbH.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen\*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in allen Wirtschaftsbereichen mit Ausnahme des Baugewerbes, welches eine Steigerung von +1,4% gegenüber Vorjahr erzielte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um ein Prozent gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019.

# Lagebericht 2020

Im zurückliegenden Geschäftsjahr sind die Bauinvestitionen insgesamt um 1,5% gestiegen, blieben damit allerdings hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten. In den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61% der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie bisher als relativ robust, sie bleiben damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft. Nach Schätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute dürften sie um rund 1,5% steigen.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%.

Um den angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Gießen entgegenzuwirken, sieht das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen den Neubau von 400 Sozialwohnungen vor. Einen erheblichen Anteil schultert hiervon die Wohnbau Gießen, die ihre Neubauaktivitäten in den nächsten Jahren deutlich erhöhen wird.

\*Quelle: GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021 – Januar 2021

## 2. Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Der von der Wohnbau Gießen bewirtschaftete Immobilienbestand gliedert sich zum 31. 12. 2020 wie folgt:

	31.12.2020	31.12.2019
Wohnungen	7.165	7.122
davon:		
- preisfreie Wohnungen	5.521	5.531
- preisgebundene Wohnungen	1.644	1.591
Garagen und Stellplätze	1.327	1.243
Gewerbliche Einheiten	104	106
Geschäfts- und andere Bauten	1	1
Wohnflächen	452.506 m <sup>2</sup>	449.976 m <sup>2</sup>
davon:		
- preisfreie Wohnungen	348.860 m <sup>2</sup>	349.534 m <sup>2</sup>
- preisgebundene Wohnungen	103.646 m <sup>2</sup>	100.442 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Einheiten	13.348 m <sup>2</sup>	13.544 m <sup>2</sup>
Geschäfts- und andere Bauten	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>

# Lagebericht 2020

Zum 31.12.2020 unterliegen noch 1.644 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht 53 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dabei wird mit der Stadt Gießen regelmäßig geprüft, für welche Objekte die Belegungsbindung verlängert werden kann. Darüber hinaus bietet das Hessische Wohnraumförderungsgesetz die Option, Wohnungen, die bereits aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind, wiederaufzunehmen. Bereits in 2020 konnten die ersten sieben Wohnungen beantragt werden, um diese in die Bindung zurückzuholen. Weitere sollen in den kommenden Jahren folgen.

## Neubautätigkeit

Im Zusammenhang mit dem Gießener Wohnraumversorgungskonzept konnten im Jahr 2020 bereits 24 Wohneinheiten in der Fuldastraße 6-8 und 18 Wohneinheiten in der Henriette-Fürth-Straße 28 bezogen werden. Im Januar 2021 folgten dann 16 neue Wohneinheiten in der Fuldastraße 4. Die im Bau befindliche Baumaßnahme Trieb 5 mit 20 barrierefreien Wohneinheiten wird voraussichtlich im Spätherbst 2021 bezugsfertig.

Um dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, wird die Wohnbau Gießen GmbH in den kommenden fünf Jahren verstärkt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums setzen.

## Modernisierung

An folgenden Objekten laufen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen:

- Grünberger Straße 95-99
- Dürerstraße 7-9 + 11
- Friedenstraße 17-19
- Rotklinker 2. Bauabschnitt
- Rotklinker 3. Bauabschnitt

Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf ca. 13,1 Mio. €, davon wurden im Jahr 2020 ca. 3,0 Mio. € aufgewendet. Bei diesen Baumaßnahmen wird neben der Verbesserung der Wohnqualität auch eine Verbesserung des energetischen Standards zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie eine Reduzierung der Heizkosten erreicht.

Für Großmodernisierungsmaßnahmen wurden für die nächsten fünf Jahre Kosten in Höhe von 31 Mio. € in dem Wirtschaftsplan vorgesehen.

## Vermietung

Im Berichtsjahr endeten 503 Mietverträge, so dass die Fluktuationsrate 7,02% betrug (Vorjahr: 7,98%). Dem standen 564 Neuvermietungen gegenüber.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren 277 Wohnungen unbewohnt. Die Leerstandquote betrug somit 3,87% (Vorjahr: 4,14%). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen (95 Wohnungen) sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen (123 Wohnung), welche infolge starker Abnutzung bzw. nicht mehr zeitgemäßen Inventars bei dem Mieterwechsel erforderlich wurden.

Die Wohnungssuche, insbesondere für Menschen mit geringen und mittlerem Einkommen, bleibt in Gießen auch im Jahr 2020 schwierig. Zum Stichtag 31.12.2020 waren 888 (Vorjahr: 1.028) wohnungssuchende Haushalte bei der Wohnbau Gießen gemeldet.



# Lagebericht 2020

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr leicht von 5,59 €/m<sup>2</sup>/Monat auf 5,72 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. In erster Linie hängt diese Entwicklung aber nicht an flächendeckenden Mieterhöhungen, sondern mit der Erhebung der Modernisierungsumlagen nach erfolgter Großmodernisierung und der Erstvermietung von neu errichteten Wohnungen zusammen.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,84 €/m<sup>2</sup>/Monat im freifinanzierten Bereich zählt die Wohnbau Gießen GmbH zu den günstigsten Wohnungsanbietern der Stadt. In Gießen liegen laut einer Ermittlung der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH bei 8,32 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

## 3. Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.255,8 tsd. € erzielt. Das Vorjahresergebnis wurde um 7.044,8 tsd. € überschritten. Der nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht gewählte Planansatz für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 4 Mio. € wurde ebenfalls deutlich übertroffen.

Das positive Jahresergebnis hat drei maßgebliche Ursachen. Die, so unterschiedlich sie auch sind, eines verbindet. Es sind Einmaleffekte, die voraussichtlich nicht nachhaltig in den Folgejahren wiederholt eintreten werden. Die originären Umsatzerlöse sind davon nicht betroffen.

Aufgrund von zahlreichen Instandhaltungsmaßnahmen im abgeschlossenen und in den Vorjahren profitiert die Wohnbau Gießen GmbH von sogenannten Tilgungszuschüssen öffentlicher Förderprogrammen. Diese wurden im Geschäftsjahr beantragt und ausgezahlt und belaufen sich in Summe auf ca. 4,0 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €). Dieser Wert wird in den Folgejahren nicht mehr in vergleichbarer Größenordnung realisierbar sein. Des Weiteren sind diese Fördermittel nicht liquiditätswirksam und tragen leider nicht zur Verbesserung der Liquiditätsslage der Gesellschaft bei. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Sonstige betriebliche Erträge.

Ein weiterer Grund für die positive Ergebnisentwicklung sind die im Geschäftsjahr stark verminderten Instandhaltungsaufwendungen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in Summe 2,0 Mio. € geringere Ausgaben getätigt. Gegenüber Plan sogar ein Minus von annähernd 4,3 Mio. €. Insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie konnten geplante Maßnahmen nicht wie vorgesehen umgesetzt werden, da in den Wohnungen nur eingeschränkt Arbeiten verrichtet und Großprojekte nur zeitverzögert umgesetzt werden konnten. Hiervon betroffen war auch unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH. Diese Auswirkung stellt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Materialaufwand dar.

Als dritter Grund ist die Auflösung einer Rückstellung aufgrund einer langjährigen Rechtsstreitigkeit im Zusammenhang mit einer außerordentlichen Vertragskündigung durch die Wohnbau Gießen GmbH zu nennen, die rechtskräftig abgeschlossen wurden und in voller Höhe zu unseren Gunsten geurteilt wurde (ca. 0,7 Mio. €). Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Sonstige betriebliche Erträge.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

# Lagebericht 2020

	2020	2019	Veränderungen
	TSD €	TSD €	TSD €
Hausbewirtschaftung	8.905	2.550	6.355
Kapitaldisposition	-79	-160	81
Sonstige Leistungen	482	323	159
Sonstiges Ergebnis	45	-502	547
Ergebnis vor Steuern	9.353	2.211	7.142
Steuern	98	0	98
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9.256</b>	<b>2.211</b>	<b>7.044</b>

## Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis hat sich aus den genannten Gründen (höhere Zuschüsse und niedrigerer Instandhaltungsaufwand) deutlich zum Vorjahr und zur Prognose verbessert. Ferner haben sich die Umsatzerlöse inkl. Betriebskosten um 1,4 Mio. € aufgrund der steigenden Kosten und der neuen Flächen erhöht. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 0,6 Mio. € reduziert.

## Kapitaldisposition

Aufgrund der planmäßigen Tilgung und der in Folge niedrigeren Zinsaufwendungen für die Darlehen zur Unternehmensfinanzierung reduziert sich diese Position planmäßig.

## Sonstige Leistungen

Hierunter werden die Einnahmen aus Gestattungsverträgen von Antennen- und Photovoltaikanlagen (PV) erfasst. Nach der Übernahme von zwei Mitarbeitern der Wohnbau Mieterservice werden zudem in 2020 erstmals sogenannte Geschäftsbesorgungskosten für Leistungen die durch die Wohnbau Gießen GmbH für die Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice erbracht (Personalverwaltung- und EDV-Dienstleistungen) und in Höhe von 0,1 Mio. € in Rechnung gestellt.

## Sonstiges Ergebnis

Maßgebliche Position ist die bereits genannte Rückstellungsauflösung des gewonnenen Rechtsstreites (ca. 0,7 Mio. €). Gegenläufig wirkt sich die Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH (ca. 0,7 Mio. €) aus.

## Steuern

Sie entsprechen der voraussichtlichen Steuerlast für Körperschafts-, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag 2020.

# Lagebericht 2020

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	TSD €	%	TSD €	%
Anlagevermögen	213.941	92	216.783	94
Umlaufvermögen	17.686	8	13.228	6
Abgrenzungsposten	40	0	42	0
Bilanzsumme	231.667	100	230.053	100
Fremdmittel	168.230		175.506	
Reinvermögen	63.437		54.547	
Reinvermögen Jahresanfang	54.547		52.701	
Veränderung	8.890		1.846	
Eigenkapital	63.437	27	54.547	24
Rückstellungen	2.196	1	1.337	1
Verbindlichkeiten	166.034	72	174.169	76
Gesamtkapital	<b>231.667</b>	<b>100,00</b>	<b>230.053</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.613,9 TSD € auf 231.667,0 TSD € erhöht.

Das Anlagevermögen reduzierte sich gegenüber Vorjahr, da die angefallenen Abschreibungen, die Grundstücksabgänge und der Abgang bei den Finanzanlagen in diesem Geschäftsjahr im Saldo um 2.841,3 TSD € höher waren als die aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen. Das Anlagevermögen entspricht einem Anteil von 92% des Gesamtvermögens.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4.457,5 TSD €. Die wesentliche Veränderung resultiert aus den, in der Stichtagsbetrachtung um 2.983,5 TSD €, höheren flüssigen Mitteln. Die sogenannten unfertigen Leistungen, die noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten steigen gegenüber Vorjahr um 204,1 TSD € und die sonstigen Forderungen im Wesentlichen aufgrund der zum Teil noch ausstehenden Auszahlung der Tilgungszuschüsse.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des positiven Jahresergebnis um 8.890,5 TSD €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 3,7%-Punkte auf nunmehr 27,4%.

Die Rückstellungen erhöhen sich insbesondere aufgrund der Steuerrückstellungen und der baulichen Instandsetzungsmaßnahmen. Die Verbindlichkeiten reduzieren sich aufgrund von planmäßigen Darlehenstilgungen und geringerer Darlehensneuaufnahme um 7.964,8 Mio. € da im geringeren Umfang Fremdmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Anspruch genommen wurden (-7.813,3 TSD € zum Vorjahr). Ferner sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 337,6 TSD € niedriger als zum Bilanzstichtag 2019.

# Lagebericht 2020

## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt die Deckungsverhältnisse. Die Werte wurden in TSD € dargestellt:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TSD €	TSD €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	213.941	216.783	-2.841
Finanzierungsmittel*	149.489	157.302	-7.813
<b>Überdeckung</b>	<b>64.452</b>	<b>59.481</b>	<b>4.971</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.700	2.717	2.984
Unfertige Leistungen und Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	11.985	10.511	1.474
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13.329	13.480	-152
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>4.357</b>	<b>-252</b>	<b>4.609</b>

\*Hierunter werden alle langfristigen Kredit bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen, sind im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche laufende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 jederzeit gegeben.

## Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich am Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Einheit	2020	2019
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	27,4	23,7
durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,72	5,59
Leerstandsquote	%	3,87	4,14
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>TSD €</b>	<b>9.256</b>	<b>2.211</b>

Zur Prognose für das Geschäftsjahr 2020 konnte der Jahresüberschuss und die Eigenkapitalquote aus den bereits dargelegten Gründen deutlicher als geplant überschritten bzw. gesteigert werden. Die Leerstandsquote sowie die durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete lagen im erwarteten Prognosebereich.

# Lagebericht 2020

## III. Chancen- und Risikobericht

### Risikobericht

In der zweiten Jahreshälfte 2020 wurde das Risikomanagement der Gesellschaft grundlegend überarbeitet und implementiert. Das Risikomanagementsystem des Unternehmens wird als wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ausgebaut und ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und damit die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft langfristig sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Sämtliche Komponenten des Risikomanagementsystems sind in einem Risikohandbuch zusammengefasst. Zentraler Bestand des Risikohandbuchs ist die Geschäfts- und Risikostrategie der Geschäftsführung.

Der Risikokatalog beinhaltet 55 Einzelrisiken aus den Risikofeldern: Bau- und Investitionsrisiken, Objekt- und Bestandsrisiken, Organisationsrisiken, Mietenmanagement/Bewirtschaftungsrisiken, Standortrisiken, Beteiligungsrisiken, betriebswirtschaftliche- und Finanzierungsrisiken sowie externe Risiken nach ihrer potenziellen Schadenshöhe und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Risiken aus der laufenden und zukünftig noch verstärkten Bautätigkeit nehmen wir durch ein kontinuierlich verbessertes Investitionscontrolling in den Blick. Ziel ist es, Baukostensteigerungen rechtzeitig durch interne Projektsteuerung zu erkennen und mit Lösungen zu begegnen. In Anbetracht der weiter steigenden Baupreise wird es jedoch immer schwieriger – insbesondere im preisgebundenen Mietpreissegment – derartige Neubaumaßnahmen wirtschaftlich darzustellen. Diesem Trend begegnet die Wohnbau Gießen GmbH nicht nur mit einem starken Fokus auf das Risikomanagement, sondern auch der Evaluierung moderner Bautechnologien, wie serielle Bauweisen oder einer wirtschaftlichen Baumodernisierungs- und Instandhaltungsstrategie.

Aufgrund des hohen Fremdkapitalanteils ist das Finanzergebnis der Wohnbau Gießen GmbH stark von der zukünftigen Zinsentwicklung abhängig. Die Änderungen der Finanzkonditionen unterliegen einer ständigen Beobachtung. Zinsänderungsrisiken sind durch eine breite Streuung von Zinsbindungsfristen minimiert. Dennoch wird das interne Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement zukünftig an Bedeutung gewinnen. Eine Angleichung der planmäßigen Abschreibungen an die Höhe der Tilgungsleistungen soll dabei erzielt werden, um die derzeit belastenden Effekte der Tilgung auf die Liquidität zu verringern.

Ein intensiv betriebenes Forderungs- und Sozialmanagement sichert konstant niedrige Forderungsbestände bei den Mieten und Betriebskosten.

Die eingeleiteten Maßnahmen zur Neustrukturierung der Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH sind im Geschäftsjahr weit vorangeschritten. Es wurden bereits Veränderungen in der Organisation, der Führungsverantwortlichkeiten, bei den Prozessen und der Einsatzplanung der Mitarbeiter umgesetzt. Das Projekt wird voraussichtlich noch bis 2023 laufen, mit dem Ziel die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens dauerhaft sicherzustellen und eine Zusammenarbeit zwischen den beiden Gesellschaften Wohnbau Gießen GmbH und Wohnbau Mieterservice GmbH im Hinblick auf die Auftragsvergabe, -durchführung und -abrechnung deutlich zu verbessern.

Neben den Maßnahmen aus dem Risikomanagementsystem wird halbjährlich eine mittelfristige Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung für die nächsten fünf Geschäftsjahre erarbeitet, in der die künftigen Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung, Kapitaldienst und Verwaltungskosten dargestellt werden. Um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit dieser Planung zu erhöhen, wurde der Erstellungsprozess im Jahr 2020 vollständig überarbeitet und mit Hilfe einer Planungssoftware unterstützt.

Als weiterer wesentlicher Schritt für eine verbesserte Risikosteuerung und für Grundlagen fundierter Investitionsentscheidungen soll ab Sommer 2021 mit der Einführung eines softwareunterstützten Portfoliomanagements begonnen werden.

# Lagebericht 2020

Nach Einführung und Überführung dieser Bestandteile in die Unternehmenssteuerung sehen wir das Unternehmen gut aufgestellt, um die notwendige Risikosteuerung zukünftig noch besser zu gewährleisten. Aus heutiger Sicht bestehen keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaften gefährden. Auch sehen wir für die überschaubare Zukunft keinerlei Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Für konkret erkennbare finanzielle Belastungen haben wir ausreichend bilanzielle Rückstellungen gebildet.

## Auswirkungen der Corona-Pandemie

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnisse. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Sie reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken aufgrund der Corona-Pandemie 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.

## IV. Prognose

Auch für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir nach unserer mittelfristen Wirtschaftsplanung einen deutlichen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 4,2 Mio. €, auch wenn dieser aufgrund der fehlenden positivwirkenden Einmaleffekte deutlich niedriger ausfallen wird als im Geschäftsjahr 2020.

Die Einwohnerzahl Gießens entwickelt sich seit der Jahrtausendwende stetig nach oben. Die Aktivitäten der beiden Hochschulen und zahlreiche Unternehmen im Dienstleistungsbereich entwickeln sich stark und bieten auch künftig Basis für einen guten Arbeitsmarkt. Im „Prognos Zukunftsatlas 2019 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb“ werden alle 401 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland bewertet. Hier belegt die Universitätsstadt Gießen in vielen wesentlichen Feldern vordere Plätze. Z.B. Demografie Rang: 27, Arbeitsmarkt: Rang 64, Dynamik: Rang 44 jeweils von 401. Zudem wird Gießen eine angespannte Wohnungsmarktsituation bescheinigt und im Punkt Wohlstand und soziale Lage erreichte die Stadt lediglich Rang 327. Umso wichtiger ist es, die Stadt bei der konsequenten Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu unterstützen. Die Wohnbau Gießen GmbH mit ihrer sozialen Ausrichtung ist dabei aktiver Partner der Stadtentwicklung und übernimmt die Hauptverantwortung für die Umsetzung der bisher 400 geplanten Sozialwohnungen.

Im Wirtschaftsplan 2021-2026 sind deshalb weitere Neubau- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Nachdem bereits 78 neue Wohneinheiten in der Fuldastraße 4, 6 und 8 und in der Henriette-Fürth-Straße 28 erstellt und in 2020 vermietet werden konnten, folgen zum Ende des Jahres 2021 weitere 20 Wohneinheiten im Trieb 5. Parallel laufen die Planungsmaßnahmen für das Objekt Weserstraße 26-32. Nach dem Abriss eines leerstehenden Gebäudekomplexes sollen hier bis Ende 2023 30 neue Wohneinheiten sowie eine Tagesbetreuung für Senioren, ein Kindergarten und eine Physiotherapie-Praxis entstehen. Die Errichtung

# Lagebericht 2020

ist in serieller Bauweise angedacht. In den Folgejahren sind weitere Neubauten geplant. In den „Stolzenmorgen“ (Alten Flughafen) entstehen bis Ende 2024 48 und Ende 2025 an der Philosophenhöhe ca. 100 neue Wohneinheiten. Die Neugestaltung des Flussstraßenviertels startet in 2026. Der erste Bauabschnitt umfasst 56 Wohneinheiten. Alle aufgezählten Einheiten sind als preisgebundene Sozialwohnungen geplant.

Für die ausgewählten Leistungsindikatoren geht die Wohnbau Gießen GmbH von einer sich weiter leicht verbesserten Eigenkapitalquote aus. Der Jahresüberschuss wird für das Jahr 2021 mit 4,2 Mio. € prognostiziert. Die Leerstandquote wird analog 2020 bei ca. 4% liegen. Eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten wird in Höhe von jährlich 2,0% im preisfreien und bei preisgebundenen Wohnung von 0,6% erwartet.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Risiken verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nur unter Vorbehalt möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab.

Gießen, 08.06.2021

Dorothee Haberland  
Geschäftsführerin

# Organe der Gesellschaft

## Geschäftsführung

**Dorothee Haberland**  
Geschäftsführerin

### Gesamtprokura

**Sabine Leidich**  
(seit: 08.10.2020)

**Rainer Pauli**

**Alexander Windorf**  
(seit: 08.10.2020)

**Sabina Germeroth**  
(bis: 31.07.2020)

## Aufsichtsrat

Oberbürgermeisterin  
**Dietlind Grabe-Bolz**  
Vorsitzende

Stadtverordnete  
**Dorothe Küster**  
stv. Vorsitzende  
Angestellte

Stadtrat  
**Wolfgang Sahmland**  
Lehrer

Stadtverordnetenvorsteher  
**Frank Walter Schmidt**  
Dipl.-Jurist

Stadtverordneter  
**Klaus-Dieter Grothe**  
Arzt i.R.

Stadtverordneter  
**Heiner Geißler**  
Immobiliengutachter

Mietervertreterin  
**Dr. Brigitta Klein**  
Dipl. Chemikerin i.R.

**Andreas Turczyk**  
Bauleiter i.R.  
- seit 13.05.2020

Vertreterin der Belegschaft  
**Sarah Poppe**  
Sachbearbeiterin

## Unternehmensmieterrat

**Peter Sommer**  
Vorsitzender

**Francisco Hasselbach**  
stv. Vorsitzender

**Ruzica Barac**  
stv. Vorsitzende  
Vertreterin der Mieter  
mit Migration

**Rolf Schuh**

**Brigitta Franz**

**Erika Wolf**

**Hans-Joachim Volkmann**

**Brigitte Linn**

**Adelheid Schreiner**

**Anton Pazdzierny**

**Andreas Turczyk**  
(bis 12.05.2020)

**Rainer Schuster**  
(ab 07.09.2020)

**Claudia Pöckentrop-Bauer**

**Tanja Blum**

**Ute Reinhard**  
Vertreterin der Mieter mit  
Schwerbehinderten



## Bericht des Aufsichtsrates 2020

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres wahrgenommen und die Geschäftsführung der Wohnbau Gießen GmbH laufend überwacht. In fünf Aufsichtsrats-Sitzungen und einer Sitzung des Betriebswirtschaftlichen Ausschusses, die teilweise pandemiebedingt online erfolgten, wurde der Aufsichtsrat umfassend von der Geschäftsführerin informiert und nach eingehender Beratung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der Wohnbau, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde im ersten Halbjahr 2021 durch das Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatungsbüro Wiltinger Baumann Schwed, Wiesbaden durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat deren uneingeschränkten Prüfungsvermerk zustimmend zur Kenntnis genommen und billigt nach eingehender Beratung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Geschäftsbericht anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2020 und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen sowie der Geschäftsführerin Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Die in 2020 verstorbene Frau Heide Schweitzer, langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates aus der Mieterschaft, wurde durch eine Empfehlung des Mieterrates mit Herrn Andreas Turczyk ersetzt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und den MitarbeiterInnen sowie den MietervertreterInnen der Wohnbau Gießen GmbH für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Gießen, den 23. Juni 2021



Dietlind Grabe-Bolz (Oberbürgermeisterin der Stadt Gießen)  
Vorsitzende des Aufsichtsrates.

# Bilanz zum 31.12.2020

## Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	135.444,04	128.219,04
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.875.048,91	199.779.831,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	336.571,50	338.438,70
3. technische Anlagen und Maschinen	3.346.533,24	3.398.929,06
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.962,18	347.195,69
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.427.933,28	6.660.794,00
6. Bauvorbereitungskosten	821.919,82	843.529,25
	<hr/> 209.066.968,93	<hr/> 211.368.718,23
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	202.444,58
2. Sonstige Ausleihungen	125.469,03	132.281,56
3. Andere Finanzanlagen	4.410.950,00	4.950.950,00
	<hr/> 4.738.863,61	<hr/> 5.285.676,14
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen		
a) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	9.874.965,99	9.670.827,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	73.380,16	78.507,65
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.536,35	3.197,36
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon gegenüber Gesellschafter EUR: 546.278,76	718.693,88	250.271,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.315.889,52	508.673,08
	<hr/> 2.110.499,91	<hr/> 840.649,48
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.700.333,68	2.716.785,96
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<hr/> 39.891,31	<hr/> 42.233,62
<b>Summe Aktiva</b>	<hr/> <b>231.666.967,47</b>	<hr/> <b>230.053.110,29</b>

# Bilanz zum 31.12.2020

## Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	12.177.700,00	12.177.700,00
II. Kapitalrücklage	22.325,57	22.325,57
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.690.000,00	6.590.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	24.000.000,00	23.000.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	11.291.455,71	10.545.794,33
	<hr/> 41.981.455,71	<hr/> 40.135.794,33
IV. Jahresüberschuss	9.255.810,80	2.210.992,38
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	146.413,00	141.022,00
2. Steuerrückstellungen	96.852,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	1.952.624,33	1.195.822,08
	<hr/> 2.195.889,33	<hr/> 1.336.844,08
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.496.158,31	139.084.378,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon gegenüber Gesellschafterin EUR: 13.156.604,29	17.992.823,16	18.217.894,56
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	10.662.885,10	10.611.391,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	998.151,85	1.335.736,08
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon gegenüber Gesellschafter EUR: 87.495,31	1.549.122,59	1.412.032,85
6. sonstige Verbindlichkeiten	118.605,32	121.162,28
	<hr/> 162.817.746,33	<hr/> 170.782.595,97
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.216.039,73	3.386.857,96
	<hr/>	<hr/>
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>231.666.967,47</u></b>	<b><u>230.053.110,29</u></b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.496.027,44	40.136.644,24
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.533,95	1.533,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	893.743,82	736.753,94
	<hr/>	<hr/>
	42.391.305,21	40.874.932,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	204.138,17	161.618,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	454.288,57	813.300,15
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.011.306,66	896.303,64
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.820.474,96	21.721.051,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.031,82	16.859,64
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.218.610,59	4.099.999,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR: 363.564,61 (EUR: 334.059,72)	1.176.548,58 <hr/>	1.121.176,85 <hr/>
	5.395.159,17	5.221.176,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.077.775,66	6.926.632,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.580.578,15	1.502.562,22
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	52,25	52,25
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR: 1.937,51 (EUR: 2.373,28)	1.937,51	2.373,28
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.403,52	2.369,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR: 5.616,66 (EUR: 5.826,47)	2.485.054,99	3.059.671,87
13. Aufwendungen aus der Verlustübernahme	731.185,44	491.576,94
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	96.852,00	0,00
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>	<hr/> <b>10.862.319,70</b>	<hr/> <b>3.811.417,51</b>
16. sonstige Steuern	1.606.508,90	1.600.425,13
<b>17. Jahresergebnis</b>	<hr/> <b>9.255.810,80</b>	<hr/> <b>2.210.992,38</b>

# Anhang 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft Wohnbau Gießen GmbH mit Sitz in 35390 Gießen, Ludwigstraße 4, ist eingetragen beim Amtsgericht Gießen unter der Nummer HRB 155.

Der Jahresabschluss per 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 16. Oktober 2020. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung von Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden diese außerplanmäßig abgeschrieben.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet.

Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkosten unter Einbeziehung eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen ermittelt.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen während der Bauphase werden aktiviert.

Bei grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten wurde die Abschreibung unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren mit 2% ermittelt. Die Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgezogen.

Die Technischen Anlagen - hierbei handelt es sich um Photovoltaikanlagen - werden auf 20 Jahre mit fünf Prozent linear abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens wurden bei Neuzugängen bis 800 € (netto) in voller Höhe abgeschrieben. Die Geschäftsausstattung über 800,00 € wird gemäß betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer mit fünf bis 13 Jahren angesetzt.

Anteile an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert, ebenso wie die Ausleihungen (Nominalwerte abzüglich der planmäßigen Tilgungen).

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Umlagen. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Vollkosten. Diese setzen sich zusammen aus Betriebskosten, Grundsteuer und abrechnungsfähigen eigenen Personal- und Sachaufwendungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert angesetzt. Zweifelhafte und uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben bzw. wertberichtigt.

Die flüssigen Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital wurde mit dem Nennwert angesetzt.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen wurden Rückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Verwendung eines von der Deutschen Bundesbank festgelegten durchschnittlichen Rechnungszinses von zehn Jahren nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018G gebildet. Bei der Bewertung wurde ein Gehalts- und Rententrend von 1,5% berücksichtigt.

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB werden Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren mit dem durchschnittlichen Jahreszins von zehn Jahren mit 2,30% statt von sieben Jahren mit 1,60% abgezinst. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Unterschiedsbetrag hieraus 7.498,00 € (Vorjahr 7.838,00 €) und ist in der Höhe ausschüttungsgesperrt. Der unter sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigte Aufzinsungseffekt für Pensionsrückstellungen beträgt in 2020 3.821,70 € (Vorjahr 4.595,24 €).

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden mit dem laufzeitadäquaten, durchschnittlichen Marktzins berechnet.

Den darin enthaltenen Rückstellungen für noch anfallende Kosten der Heizkostenabrechnung liegt ein Schätzverfahren dergestalt zugrunde, dass zur Bemessung die Abrechnungen und deren Entwicklung der Vorjahre (zzgl. einer angenommenen Kostensteigerung) herangezogen wird.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Zahlungen für Wohnbelegungsrechte und Mietvorauszahlungen.

### Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 01.01.2020 wird auf die Bildung eines Sammelpostens für geringwertige Anlagengüter verzichtet, die Neuzugänge in Höhe von 17.661,87 € mit einem Wert bis 800,00 € (netto) werden direkt in voller Höhe abgeschrieben.

ben. Die aus den Vorjahren bestehenden Sammelposten werden planmäßig fortgeführt und abgeschrieben. Die Geschäftsausstattung über 800,00 € (bis 31.12.2019 über 1.000,00 €) wird gemäß betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer mit fünf bis 13 Jahren angesetzt. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

Bei den Modernisierungsobjekten werden die Kosten für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres als Aufwand in Höhe von 175.811,80 € dargestellt und nicht mehr im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme aktiviert. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Unter den Immateriellen Vermögensgegenständen wird die entgeltlich erworbene Anwendersoftware ausgewiesen. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem angehängten Anlagespiegel ersichtlich.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Es bestand am 31.12.2020 eine Beteiligung an der Wohnbau Mieterservice GmbH mit Sitz in Gießen.

	31.12.2020	im Vorjahr
Anteil am Stammkapital	202.444,58 €	202.444,58 €
	<hr/>	<hr/>
	202.444,58 €	202.444,58 €
Anteil am Stammkapital	100,0 %	100,0 %
Eigenkapital	391.199,06 €	391.199,06 €
Jahresergebnis	-731.185,44 €	-491.576,94 €

Das Jahresergebnis 2020 wird gemäß Ergebnisabführungsvertrag in voller Höhe von der Wohnbau Gießen GmbH ausgeglichen.

### Forderungen

	31.12.2020	im Vorjahr
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: sonstige Vermögensgegenstände	2.073,33 €	0,00 €

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.952.624,33 € (Vorjahr 1.195.822,08 €) wurden im Wesentlichen für Baumaßnahmen (1.480.705,64 €) und für Personalangelegenheiten (252.303,04 €) gebildet.

Aufgrund eines im Geschäftsjahr 2020 gewonnen Rechtsstreits konnte eine Rückstellung für Schadens- und Prozessrisiken in Höhe von 710.000,00 € aufgelöst werden.

### Verbindlichkeitenspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, und die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin sowie den verbundenen Unternehmen ergeben sich aus dem angehängten Verbindlichkeitenspiegel.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Zahlungen für Wohnbelegungsrechte von 2.205.729,67 € (Vorjahr 2.432.678,67 €) und Mietvorauszahlungen von 1.010.310,06 € (Vorjahr 954.179,29 €).

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge oder Sondereffekte:

Periodenfremde Erträge	2020
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	728.689,99 €
- Eingang auf abgeschriebene Forderungen	110.546,26 €
- Aufwandsberichtigung frühere Jahre	1.020,65 €
<b>Sondereffekte</b>	
- Erträge aus Anlageverkäufen	166.931,76 €
- Teilschulderlasse KfW-Darlehen	2.974.125,00 €
- Zuschüsse Stadt Gießen	595.581,26 €

Unter den sonstigen Zins- und ähnlichen Aufwendungen wird der Aufzinsungseffekt von Rückstellungen in Höhe von 5.616,66 € (Vorjahr 5.826,47 €) ausgewiesen.

In Höhe von 64.307,53 € wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Der Wert entspricht dem Restwert des leerstehenden Gebäudes Weserstr. 26-32, welches im Jahr 2021 abgerissen wird.

## E. Sonstige Angaben

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis 2020 wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss 2020	9.255.810,80 €
Ausschüttung an die Gesellschafterin	
entspricht 3% des Stammkapitales v. 12.177.700,00 €	365.331,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00 €
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	590.479,80 €

### Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag besteht unverändert eine Haftung in Höhe von 1,9 TSD. € für die an der Volksbank Mittelhessen eG gehaltenen Anteile.

Außerdem wurde eine Patronatserklärung in Höhe von 500 TSD € für die Abdeckung eines Kontokorrentkredites (Stand per 31.12.2020 in Höhe von 384.051,50 €) und 180 TSD. € für ein Darlehen (Stand 31.12.2020 in Höhe von 115.465,62 €) an die Volksbank Mittelhessen eG für die Wohnbau Mieterservice GmbH erteilt.

Die Wohnbau Gießen GmbH hat auf der Grundlage ihres Engagements bei der Wohnbau Genossenschaft Gießen eG eine Patronatserklärung an die WL-Bank gegeben, mit der sie der Bank im Zusammenhang mit deren Kreditgewährung zusichert, ihren Einfluss dahingehend geltend zu machen, dass die Genossenschaft zukünftig ordnungsgemäß geleitet und zur jederzeitigen Bedienung der Ansprüche der WL-Bank mit ausreichenden Kreditmitteln ausgestattet wird. Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme aus den Patronatserklärungen sind derzeit nicht ersichtlich.

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>im Vorjahr</b>
Es bestehen folgende Verpflichtungen		
- noch anfallende Kosten aus der Neubau-/Sanierungstätigkeit	99.713.617,00 €	93.416.798,97 €
- demgegenüber noch ausstehende Fremdmittel	87.633.598,00 €	84.946.983,59 €
aufgrund langfristiger Leasingverträge		<b>31.12.2020</b>
Jahr 2021-2022		102.502,51 €
Jahr 2023-2024		19.738,55 €
Jahr 2025		0,00 €

### Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten ‚Grundstücke mit Wohnbauten‘, ‚Anlagen im Bau‘, ‚Beteiligungen‘ und ‚Rückstellungen‘ resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des §274 Abs.1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

<b>Abschlussprüferhonorar</b>	<b>2020</b>
Im Geschäftsjahr entfiel das Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen:	16.500,00 €

<b>Arbeitnehmer</b>	<b>2020</b>	<b>im Vorjahr</b>
Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:		
- Angestellte	77	74
- gewerbliche Arbeitnehmer	1	1
	78	75

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende, wie im Vorjahr, beschäftigt.

Der Aufbau um zwei Mitarbeiter\*innen steht im Zusammenhang mit der Übernahme von Verwaltungsaufgaben für die Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH. Die Leistungsvergütung erfolgt im Rahmen eines Geschäftsbesor-gungsvertrages.

Der Jahresabschluss der Wohnbau Gießen GmbH wird in den Konzernabschluss der Stadt Gießen, das den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der Stadt Gießen kann auf der Internetseite [www.giessen.de](http://www.giessen.de) eingesehen werden.

<b>Aufwendungen für Geschäftsführung und Aufsichtsrat</b>	<b>2020</b>	<b>im Vorjahr</b>
Geschäftsführerbezüge	146.716 €	159.085 €
Pensionszahlungen an ehemalige Geschäftsführer	15.763 €	6.323 €
Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Angehörige in Höhe von:	146.413 €	141.022 €
für Aufsichtsratssitzungen (Vergütungen)	10.628 €	11.028 €
für Unternehmensmieterratssitzungen (Vergütungen)	990 €	1.350 €
Vergabeausschuss	1.920 €	3.360 €

Gießen, den 08.06.2021

Dorothee Haberland  
Geschäftsführerin



Wir stehen für bezahlbares  
Wohnen. Unsere Mieten liegen  
weit unter dem Durchschnitt.

Für ein faires  
„Mi(e)teinander“



Der Kodex  
der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft  
südwest



# Anlagespiegel zum 31.12.2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Umbuchungen 2020	Stand am 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I 1. Entgeltliche Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	960.699,15	81.038,74	29.872,56	0,00	1.011.865,33
<b>Summe I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>960.699,15</b>	<b>81.038,74</b>	<b>29.872,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.011.865,33</b>
II 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	365.002.424,59	1.284.424,64	67.465,13	6.401.877,33	372.621.261,63
2. Geschäfts- und andere Bauten	344.351,50	0,00	0,00	0,00	344.351,50
3. Technische Anlagen	6.262.351,68	262.864,92	0,00	0,00	6.525.216,60
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.455.043,36	59.292,63	49.881,69	0,00	1.464.454,30
5. Geleistete Anzahlungen und Analgen im Bau	6.660.794,00	2.079.321,58	0,00	-5.312.182,30	3.427.933,28
6. Bauvorbereitungskosten	843.529,25	1.068.085,80	0,00	-1.089.695,23	821.919,82
<b>Summe II. Sachanlagen</b>	<b>380.568.494,38</b>	<b>4.753.989,57</b>	<b>117.346,82</b>	<b>0,00</b>	<b>385.205.137,13</b>
III 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	0,00	0,00	0,00	202.444,58
2. sonstige Ausleihungen	132.281,56	0,00	6.812,53	0,00	125.469,03
3. andere Finanzanlagen	4.950.950,00	0,00	540.000,00	0,00	4.410.950,00
<b>Summe III. Finanzanlagen</b>	<b>5.285.676,14</b>	<b>0,00</b>	<b>546.812,53</b>	<b>0,00</b>	<b>4.738.863,61</b>
<b>Summe Anlagenvermögen</b>	<b>386.814.869,67</b>	<b>4.835.028,31</b>	<b>694.031,91</b>	<b>0,00</b>	<b>390.955.866,07</b>

Abschreibungen				Abschreibungen		Fremdkapital- zinsen
Stand am 01.01.2020	Abschreibun- gen Geschäftsjahr 2020	Abgänge 2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019	im Geschäftsjahr aktiviert 2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
832.480,11	73.785,74	29.844,56	876.421,29	135.444,04	128.219,04	0,00
832.480,11	73.785,74	29.844,56	876.421,29	135.444,04	128.219,04	0,00
165.222.593,06	6.543.168,35	19.548,69	171.746.212,72	200.875.048,91	199.779.831,53	33.363,90
5.912,80	1.867,20	0,00	7.780,00	336.571,50	338.438,70	0,00
2.863.422,62	315.260,74	0,00	3.178.683,36	3.346.533,24	3.398.929,06	0,00
1.107.847,67	143.693,63	46.049,18	1.205.492,12	258.962,18	347.195,69	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.427.933,28	6.660.794,00	24.442,13
0,00	0,00	0,00	0,00	821.919,82	843.529,25	0,00
<b>169.199.776,15</b>	<b>7.003.989,92</b>	<b>65.597,87</b>	<b>176.138.168,20</b>	<b>209.066.968,93</b>	<b>211.368.718,23</b>	<b>57.806,03</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	202.444,58	202.444,58	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	125.469,03	132.281,56	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.410.950,00	4.950.950,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.738.863,61	5.285.676,14	0,00
<b>170.032.256,26</b>	<b>7.077.775,66</b>	<b>95.442,43</b>	<b>177.014.589,49</b>	<b>213.941.276,58</b>	<b>216.782.613,41</b>	<b>57.806,03</b>

# Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

Für die in den nachfolgenden Positionen erläuterten Verbindlichkeiten ergibt sich hinsichtlich der Fristigkeit und der Sicherung folgendes Bild (Vorjahreszahlen: in Klammern)

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EUR	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.496.158,31 (139.084.378,85)	10.144.797,47 (11.818.810,83)	121.351.360,84 (127.265.568,02)	88.812.489,69 (95.133.586,22)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.992.823,16 (18.217.894,56)	4.179.996,14 (456.898,47)	13.812.827,02 (17.760.996,09)	12.567.961,63 (15.888.871,08)
3. Erhaltene Anzahlungen	10.662.885,10 (10.611.391,35)	10.662.885,10 (10.611.391,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	998.151,85 (1.335.736,08)	998.151,85 (1.335.736,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.549.122,59 (1.412.032,85)	1.549.122,59 (1.412.032,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	118.605,32 (121.162,28)	118.605,32 (121.162,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>162.817.746,33</b> (170.782.595,97)	<b>27.653.558,47</b> (25.756.031,86)	<b>135.164.187,86</b> (145.026.564,11)	<b>101.380.451,32</b> (111.022.457,30)

davon gesichert		gegenüber Gesellschafterin	gegenüber verbundenen Unternehmen
EUR	Art der Sicherung	EUR	EUR
130.997.699,43 (135.502.281,35)	Grundpfandrechte		
4.836.218,87 (5.018.381,77)	Grundpfandrechte	13.156.604,29 (13.199.512,79)	0,00 (0,00)
		10.404,84 (10.677,84)	6.906,00 (6.906,00)
		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
		87.495,31 (82.932,25)	1.181.908,42 (944.179,04)
		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>135.833.918,30</b> (140.520.663,12)		<b>13.254.504,44</b> (13.293.122,88)	<b>1.188.814,42</b> (951.085,04)

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnbau Gießen GmbH

### **Prüfungsurteile**

Ich habe den Jahresabschluss der Wohnbau Gießen GmbH, Gießen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Wohnbau Gießen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 S. 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile.**

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

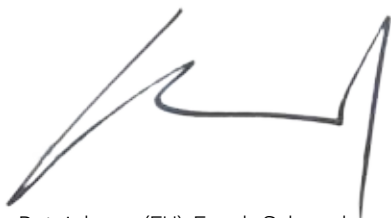
### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zu künftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine 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 IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

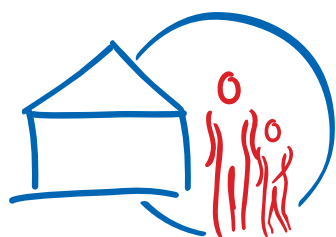
Die Website des IDW enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil meines Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 9. Juni 2021



Dipl.-Betriebsw. (FH) Frank Schwed  
Wirtschaftsprüfer





Wohnbau Gießen

Wohnbau Gießen GmbH  
Ludwigstraße 4  
35390 Gießen

Telefon 0641 9777-0  
Fax 0641 9777-299

info@wohnbau-giessen.de  
www.wohnbau-giessen.de