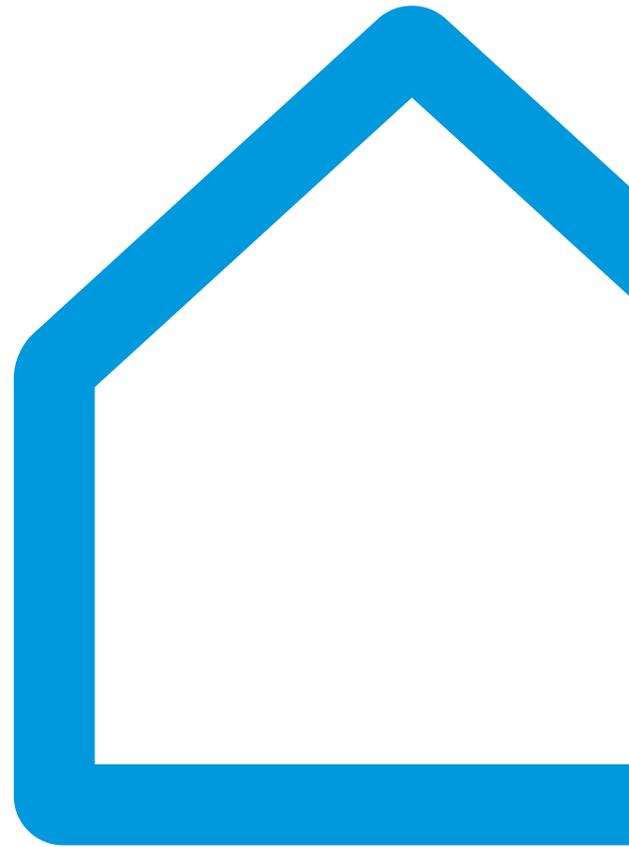
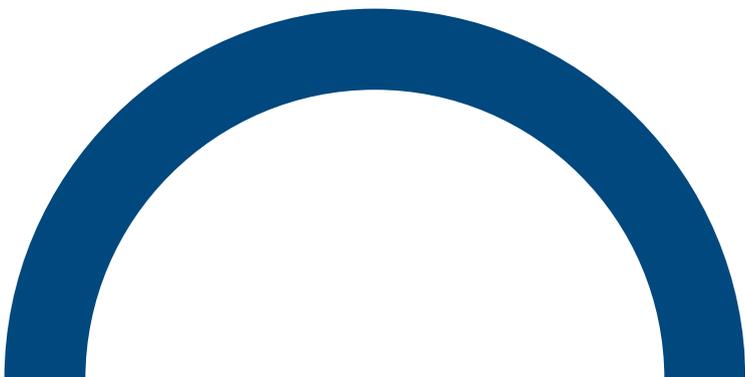
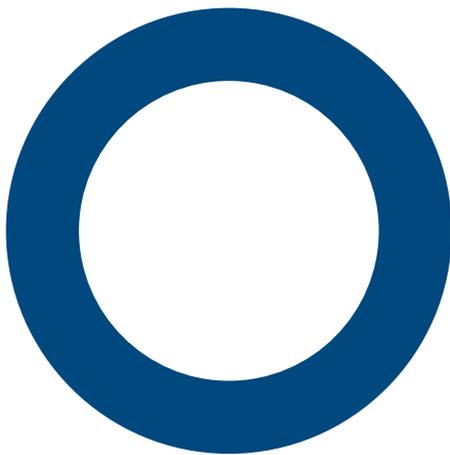
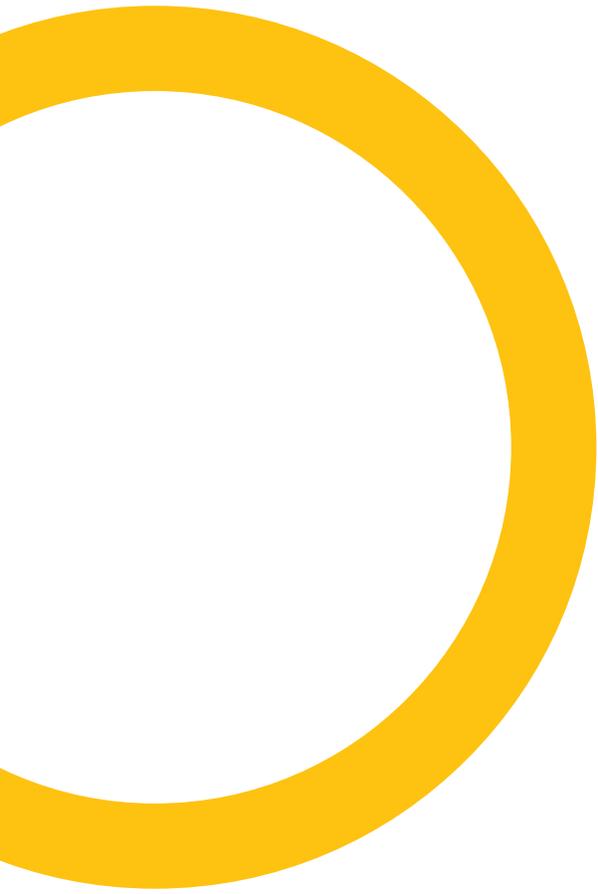
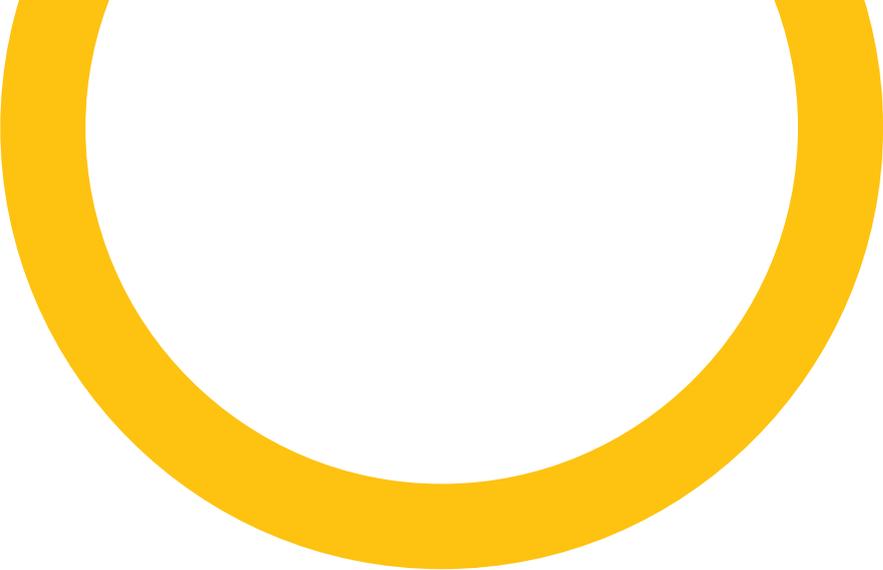


Geschäftsbericht 2021





Inhalt

- 3 Vorwort der Geschäftsführerin
- 4 Bericht des Aufsichtsrates

5-14 Lagebericht 2021

- 5 Grundlagen des Unternehmens
- 5 Wirtschaftsbericht
- 12 Chancen- und Risikobericht
- 14 Prognose

- 15 Organe der Gesellschaft

16-29 Jahresabschluss 2021

- 16 Bilanz
- 18 Gewinn- und Verlustrechnung
- 19 Anhang
- 24 Anlagespiegel
- 26 Verbindlichkeitspiegel
- 28 Bestätigungsvermerk

- 30 Impressum

Den Wandel gemeinsam gestalten

Die letzten zwei Jahre – meine erste Zeit als Geschäftsführerin der Wohnbau Gießen – waren stark von der Corona-Pandemie geprägt. Durch Videokonferenzen, Homeoffice, Distanzregeln, Masken, Tests, Desinfektion usw. hat sich unser Leben stark verändert. Diese Zeit haben wir in beiden Unternehmen gut gemeistert. Wir haben uns so aufgestellt, dass wir für unsere Mieter:innen erreichbar waren, unsere Wohnungen weiter vermieten und unsere Bestände erhalten und modernisieren konnten. Aber nicht nur das. Wir haben diese Zeit auch intensiv genutzt, um beide Unternehmen – die Wohnbau und die Mieter-service – fit für die Zukunft zu machen. Warum diese Veränderungswut? Die Wohnbau steht in den nächsten Jahren vor sehr großen Herausforderungen. Wir werden unser Neubauprogramm mit den Bauvorhaben Am alten Flughafen, Weserstraße und Philosophenhöhe sowie die energetische Modernisierung unseres Bestandes fortsetzen. Und natürlich wollen wir weiterhin unsere Mieten bezahlbar und sozialverträglich gestalten.

In rund zwanzig organisatorischen Projekten, die von Mitarbeiter:innen geleitet werden, nehmen wir die einzelnen Abläufe unter die Lupe und sorgen für deren Vereinfachung, eine bessere interne Vernetzung und stärkere Nutzung von digitalen Lösungen. Die ersten Projekte wurden bereits abgeschlossen und bieten deutliche Verbesserungen – besonders auch für unsere Mieterschaft.

Deutlich werden die Veränderungen durch unseren neuen Auftritt und unser neues Kundencenter, welches sehr gut angenommen wird und bislang viel positives Feedback erhalten hat. Das freut uns natürlich sehr. Unser Kundencenter steht für Offenheit und Transparenz. Hier bekommen Wohnungssuchende



und Mieter:innen Hilfe und Antworten auf ihre Fragen. Alle Wohnungssuchenden können sich nun online registrieren. Dadurch wird unser Vermietungsprozess digitalisiert und noch transparenter. Weitere Online-Services und IT-Projekte sind in Planung.

Im vergangenen Jahr haben unsere Mieter:innen neue Mieterräte gewählt. Die Mietermitbestimmung der Wohnbau ist einzigartig und beispielgebend in Deutschland. Durch ein modernisiertes Wahlverfahren hat sich die Wahlbeteiligung deutlich erhöht.

Einige Bauvorhaben wurden fertiggestellt. In der Henriette-Fürth-Straße 20/20a, in der Friedensstraße 17–19 und in der Heinrich-Will-Straße 13 wurden die Bäder saniert. Das Vorhaben in der Heinrich-Will-Straße 13 wurde erstmalig als serielle Sanierung durchgeführt. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad wurden die Mieter:innen weniger beeinträchtigt als bei einer herkömmlichen Badsanierung. Und im Trieb 5 wurden 20 neue Sozialwohnungen in unterschiedlicher Größe und wunderschöner Umgebung fertiggestellt.

Das alles macht uns sehr stolz! Die nächsten Projekte sind in Planung. Wir machen uns deshalb fröhlich ans Werk.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Dorothee'.

Dorothee Haberland
Geschäftsführerin

WOHNBAU GIESSEN

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2021



Am 24. Januar 2022 hat der Magistrat der Universitätsstadt Gießen die Bestellung des neuen Aufsichtsrates der Wohnbau Gießen GmbH beschlossen. Nachdem Frank-Thilo Becher im Dezember 2021 das Amt des Oberbürgermeisters von Dietlind Grabe-Bolz übernommen hatte, fungierte er qua Amt als Aufsichtsratsvorsitzender bis zu meiner Benennung zum neuen Vorsitzenden.

In der konstituierenden Sitzung am 10. März 2022 hat sich der neue Aufsichtsrat zum ersten Mal unter meiner Leitung zusammengefunden. Im regen Austausch zwischen der Geschäftsleitung und mir sowie in den Sitzungen wurden wir umfassend über die wirtschaftliche Lage, Struktur und Unternehmensziele sowie die laufenden Projekte der Wohnbau Gießen GmbH informiert. Durch diese detaillierte Rückschau, den Blick auf den Status quo und die künftigen Herausforderungen konnten wir gut gerüstet sofort unsere Aufgabe wahrnehmen.

Der vorherige 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 Sitzungen und drei Ausschuss-Sitzungen (zwei des betriebswirtschaftlichen Ausschusses und einer gemeinsamen mit dem

Bau-Ausschuss), hat die Geschäftsführerin umfassend informiert und nach eingehender Beratung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der Wohnbau Gießen GmbH, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 einschließlich Anhang und Lagebericht wurde im ersten Halbjahr 2022 durch die Wirtschaftsprüfer WBS Schwed Labudda PartGmbH WPG, Wiesbaden, durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat deren uneingeschränkten Prüfungsvermerk zustimmend zur Kenntnis genommen und billigt nach eingehender Beratung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Geschäftsbericht anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2021 und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen sowie der Geschäftsführerin Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und den Mitarbeiter:innen sowie den Mietervertreter:innen der Wohnbau Gießen GmbH für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete erfolgreiche und zukunftsorientierte Arbeit.

Gießen, den 22. Juni 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'A' followed by a horizontal line.

Francesco Arman
Vorsitzender des Aufsichtsrates der
Wohnbau Gießen GmbH

WOHNBAU GIESSEN

LAGEBERICHT 2021

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. Kerntätigkeit des Unternehmens ist die Errichtung, Bestandserhaltung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Gießen.

Neben den 7.146 Wohnungen vermietet die Wohnbau Gießen GmbH 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.

7.146
Wohnungen

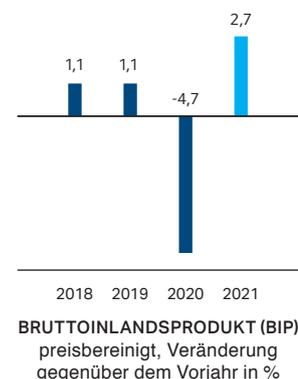
Fast jede(r) 6. Einwohner:in
Gießens wohnt bei der
Wohnbau.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.



Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Im Baugewerbe, in dem die Corona Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 allerdings mit -0,4 % leicht zurück. Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % an Wirtschaftsleistung zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war diese leicht um 0,5 % gesunken.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viel Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-0,8 %).

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Baugewerbe, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuersatzrate zu finden. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtsteuerung. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage von Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft angestiegen ist. Die Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen Preisdruck auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 1980er-Jahren.

9,1 %

Anstieg der Baupreise 2021.
Das ist der höchste Anstieg
seit den 1980er-Jahren.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und in die Modernisierung von Wohnungen.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug in den vergangenen Jahren in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Die Auswirkungen aufgrund des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter anheizen.

384.000

neue Wohnungen wurden genehmigt. Ein Höchststand seit über 20 Jahren.

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

400

neue Sozialwohnungen sieht das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen vor.

*Quelle: GdW Information 163 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022 – Januar 2022

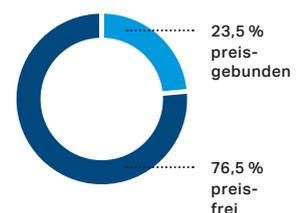
2. GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsbewirtschaftung

Der von der Wohnbau Gießen bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt auf:

	31.12.2021	31.12.2020
Wohnungen	7.146	7.165
davon:		
- preisfreie Wohnungen	5.465	5.521
- preisgebundene Wohnungen	1.681	1.644
Garagen und Stellplätze	1.341	1.327
Gewerbliche Einheiten	104	104
Geschäfts- und andere Bauten	1	1
Wohnflächen	452.269 m ²	452.506 m ²
davon:		
- preisfreie Wohnungen	346.467 m ²	348.860 m ²
- preisgebundene Wohnungen	105.802 m ²	103.646 m ²
Gewerbliche Einheiten	13.348 m ²	13.348 m ²
Geschäfts- und andere Bauten	980 m ²	980 m ²

WOHNUNGEN



Zum 31.12.2021 unterliegen 1.681 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht 37 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dabei wird mit der Stadt Gießen regelmäßig geprüft, für welche Objekte die Belegungsbindung verlängert werden kann. Seit 2020 bietet das Hessische Wohnraumförderungsgesetz darüber hinaus die Option, Wohnungen, die bereits aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind, wieder hineinzunehmen. Frei werdende

Wohnungen werden von der Wohnbau Gießen dahingehend geprüft, ob eine Umwandlung gemäß diesem Fördergesetz in Frage kommt. Für 2021/22 sind ca. 30 und für 2023 weitere ca. 45 Wohnungen hierfür vorgesehen.

Neubautätigkeit

Im Zusammenhang mit dem Gießener Wohnraumversorgungskonzept konnten bis Ende 2021 78 Wohneinheiten (WE) bezogen werden. Im Januar 2021 wurde die Fuldastraße 4 (16 WE) und Ende des Jahres der Trieb 5 (20 WE) bezugsfertig. Sämtliche Wohnungen wurden im preisgebundenen Segment erstellt. Um dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, wird die Wohnbau Gießen GmbH in den kommenden Jahren verstärkt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums setzen. Für 2022 ist der Baubeginn von 39 Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens/Stolzenmorgen geplant. Die Planungen für den Neubau in der Weserstraße 26–32 mit 34 weiteren Wohneinheiten und gewerblichen Flächen werden ebenfalls 2022 abgeschlossen.

Modernisierung

An folgenden Objekten wurden im Geschäftsjahr 2021 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Grünberger Straße 95–99
- Dürerstraße 7–9 + 11
- Rotklinker 2. Bauabschnitt
- Rotklinker 3. Bauabschnitt
- Rotklinker 4. Bauabschnitt
- Rotklinker 5. Bauabschnitt

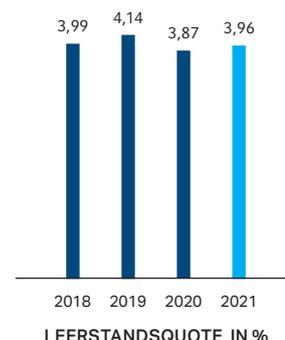
Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf ca. 17,3 Mio. €, davon wurden im Jahr 2021 ca. 5,9 Mio. € aufgewendet. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wird neben der Verbesserung der Wohnqualität auch eine Verbesserung des energetischen Standards zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie eine Reduzierung der Heizkosten erreicht.

Der Wirtschaftsplan sieht für die nächsten fünf Jahre deutliche höhere Ausgaben für Großmodernisierungsmaßnahmen vor. Diese sind insbesondere notwendig, um einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele der Stadt Gießen leisten zu können. Die geplanten Maßnahmen summieren sich auf 62,8 Mio. €.

Vermietung

Im Berichtsjahr endeten 504 Mietverträge, sodass die Fluktuationsrate 7,05 % betrug (Vorjahr: 7,02 %). Dem standen 482 Neuvermietungen gegenüber.

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 283 Wohnungen unbewohnt. Die Leerstandsquote betrug somit 3,96 % (Vorjahr: 3,87 %). Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen (52 Wohnungen) sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen (158 Wohnungen), welche infolge starker Abnutzung bzw. nicht mehr zeitgemäßen Inventars im Zusammenhang mit Mieterwechseln durchgeführt wurden.



Die Wohnungssuche, insbesondere für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, blieb in Gießen auch im Jahr 2021 schwierig. Zum Stichtag 31.12.2021 waren 1.054 (Vorjahr: 888) wohnungssuchende Haushalte bei der Wohnbau Gießen gemeldet.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr von 5,72 €/m²/Monat auf 5,88 €/m²/Monat gestiegen. Diese Steigerung um 2,79 % beinhaltet auch die Erhebung der Modernisierungumlagen nach erfolgter Großmodernisierung und die Erstvermietungen von neu errichteten Wohnungen.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,03 €/m²/Monat im nicht preisgebundenen Bereich zählt die Wohnbau Gießen GmbH zu den günstigsten Wohnungsanbietern der Stadt. Auch im letztjährigen Betriebsvergleich zu den im Verband des VdW angeschlossenen Wohnungsgesellschaften liegen die Mieten der Wohnbau Gießen um 0,45 €/m² deutlich unter den ermittelten Durchschnittsmieten.

1.054

wohnungssuchende Haushalte waren zum Stichtag 31.12.2021 bei der Wohnbau Gießen gemeldet

5,88 €/m²
durchschnittliche Kaltmiete

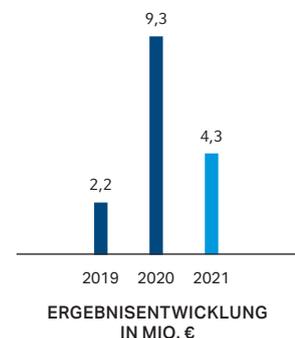
3. LAGE DES UNTERNEHMENS

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.268,7 tsd. € erzielt. Das Vorjahresergebnis war geprägt durch zahlreiche ergebnisverbessernde Sonder- und Einmaleffekte und wurde deshalb um 4.987,1 tsd. € unterschritten. Das nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht geplante Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 4,2 Mio. € wurde nahezu exakt erreicht.

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

T EUR	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	4.381	8.905	-4.524
Kapitaldisposition	-57	-79	22
Sonstige Leistungen	509	482	27
Sonstiges Ergebnis	-380	45	-425
Ergebnis vor Steuern	4.453	9.353	-4.900
Steuern	185	98	-87
Jahresüberschuss	4.269	9.256	-4.987



Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Vorjahr war geprägt durch niedrigere Instandhaltungsaufwendungen, bedingt durch die Lockdown-Phasen im ersten Jahr der Corona-Pandemie. Außerdem wurden einmalige Tilgungszuschüsse im hohen Maße ergebnisrelevant. Das außergewöhnlich positive Vorjahresergebnis konnte deshalb nicht erreicht werden. Die Umsatzerlöse inkl. Betriebskosten erhöhten sich um 1,0 Mio. € aufgrund der steigenden Kosten und der neu vermieteten Flächen. Die Materialkosten beinhalten sowohl

die Instandsetzungskosten als auch die angefallenen Betriebskosten. Diese sind im Jahresvergleich um 2,9 Mio. € angestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Wesentlichen aufgrund der niedrigeren Tilgungszuschüsse im Jahr 2021 um 3,9 Mio. € geringer aus. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 0,7 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. Außerdem sind in dieser Position die sogenannten Geschäftsbesorgungskosten für Leistungen, die durch die Wohnbau Gießen GmbH für die Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice erbracht werden, dargestellt.

Sonstiges Ergebnis:

Das Sonstige Ergebnis reduzierte sich, obwohl die Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH im Geschäftsjahr 2021 deutlich geringer ausgefallen ist. Im Vorjahr führte eine Rückstellungsauflösung in Folge eines gewonnenen Rechtsstreites zu einer positiven Darstellung des Sonstigen Ergebnisses.

Steuern

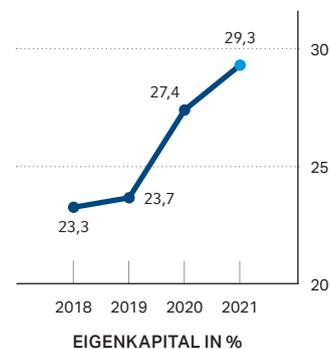
Sie entsprechen der rückstellungspflichtigen Steuerlast für Körperschafts-, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag der Jahre 2020 und 2021.

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur:

T EUR	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Anlagevermögen	209.712	91	213.941	92
Umlaufvermögen	19.832	9	17.686	8
Abgrenzungsposten	36	0	40	0
Bilanzsumme	229.580	100	231.667	100
Fremdmittel	162.240		168.230	
Reinvermögen	67.339		63.437	
Reinvermögen Jahresanfang	63.437		54.547	
Veränderung	3.902		8.890	
Eigenkapital	67.339	29	63.437	27
Rückstellungen	2.271	1	2.196	1
Verbindlichkeiten	159.969	70	166.034	72
Gesamtkapital	229.580	100	231.667	100

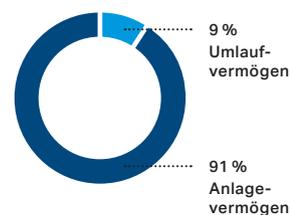


Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.087,4 tsd. € auf 229.579,6 tsd. € reduziert.

Das Anlagevermögen reduzierte sich gegenüber Vorjahr, da die angefallenen Abschreibungen, die Grundstücksabgänge und der Abgang bei den Finanzanlagen in diesem Geschäftsjahr im Saldo um 4.229,4 tsd. € höher waren als die aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen. Das Anlagevermögen entspricht einem Anteil von 91 % des Gesamtvermögens.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.145,8 tsd. €. Die wesentliche Veränderung resultiert aus den in der Stichtagsbetrachtung um 2.911,9 tsd. € höheren flüssigen Mitteln. Die sogenannten unfertigen Leistungen, die noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, steigen gegenüber dem Vorjahr um 375,2 tsd. €. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich gekündigte Genossenschaftsanteile der Wohnbau Genossenschaft Gießen eG, welche im Jahr 2022 ausbezahlt werden.

VERMÖGENSWERTE



Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des positiven Jahresergebnisses um 3.901,9 tsd. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 1,9 %-Punkte auf nunmehr 29,3 %.

Die Höhe der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 75,6 tsd. € leicht erhöht. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um 6.064,8 tsd. € zum Vorjahr insbesondere aufgrund von planmäßigen Darlehenstilgungen und geringerer Darlehensneuaufnahme, da im geringeren Umfang Fremdmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Anspruch genommen wurden (- 5.817,9 tsd. €). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen veränderten sich zum Vorjahr kaum (+ 58,9 tsd. €) und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich um 349,5 tsd. € zum Bilanzstichtag.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt die Deckungsverhältnisse. Die Werte wurde in tsd. € dargestellt:

T EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	209.712	213.941	-4.229
Finanzierungsmittel*	143.671	149.489	-5.818
Überdeckung	66.041	64.452	1.588
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	8.612	5.700	2.912
Unfertige Leistungen und Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	11.219	11.985	-766
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13.177	13.329	-152
Stichtagsliquidität	6.655	4.357	2.298

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

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 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 2021 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	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	29,3	27,4
Ø-Wohnungs-Nettomiete	€/m ² /Monat	5,88	5,72
Leerstandsquote	%	3,96	3,87
Jahresüberschuss	T EUR	4.267	9.256

III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Ende 2020 wurde das Risikomanagement der Gesellschaft grundlegend überarbeitet und implementiert. Im Jahr 2021 wurden die bereits dokumentierten Risiken hinsichtlich ihrer Aktualität kritisch geprüft und um neue, potenzielle Risiken ergänzt und der Schwerpunkt auf das Risikocontrolling gelegt. 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 nunmehr 57 Einzelrisiken aus den Risikofeldern: Bau- und Investitions-, Objekt- und Bestands-, Organisations-, Mietenmanagement/Bewirtschaftungs-, Standort-, Beteiligungs-, Betriebswirtschaftliche- und Finanzierungsrisiken sowie externe Risiken, bewertet 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 mit der Evaluierung moderner Bautechnologien, wie seriellen Bauweisen oder einer wirtschaftlichen Baumodernisierungs- und Instandhaltungsstrategie.

Aufgrund des hohen Fremdkapitalanteils ist das Ergebnis 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.

CHANCENBERICHT

Die eingeleiteten Maßnahmen zur Neustrukturierung der Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH wurden konsequent fortgesetzt. Zahlreiche organisatorische und prozessuale Veränderungen wurden umgesetzt. Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens entwickelt sich in die geplante Richtung. Das Projekt wird, wie ursprünglich vorgesehen, 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 jährlich 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. Die Erstellung erfolgt mit einer in der Branche bewährten Planungssoftware, wodurch die Transparenz und Nachvollziehbarkeit erhöht wird. Im laufenden Geschäftsjahr 2022 ist eine Verknüpfung zwischen dem Portfoliomanagement und der Wirtschaftsplanung vorgesehen. Dieser Schritt gewährleistet eine optimierte Auswahl und Planung der Objekte und des Maßnahmenumfangs.

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.

IV. PROGNOSE

Laut dem Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bundesrepublik drastisch verschlechtert. Die umgangssprachlich als „Wirtschaftsweisen“ bezeichneten Experten haben daher ihre Konjunkturprognose stark eingedampft.

Für das laufende Jahr rechnen die Wirtschaftsweisen nur noch mit einem Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von 1,8 %, 2023 dürfte das BIP um 3,6 % zulegen.

Inwiefern die Wohnbau Gießen GmbH von den indirekten Auswirkungen des Angriffskrieges betroffen ist, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Eine Folge könnte eine Lohn-Preis-Spirale sein. Die weiterhin noch stärker steigenden Baupreise, Rohstoffknappheit und explodierende Energiepreise belasten das Unternehmensergebnis und auch stark unsere Mieterschaft.

Der im November 2021 erstellte mittelfristige Wirtschaftsplan beinhaltet eventuelle Auswirkungen daraus noch nicht. Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir demnach einen deutlichen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 3,5 Mio. €.

Im Wirtschaftsplan 2022 – 2026 sind weitere Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Aktuell laufen die Planungen für das 39 Wohneinheiten umfassende Bauprojekt „Stolzenmorgen“. Parallel planen wir nach dem Abriss der Weserstr. 26 – 32 den Neubau mit 34 weiteren Wohneinheiten und einer Tagesbetreuung für Senioren, einen Kindergarten und eine Physiotherapie-Praxis. Alle Wohneinheiten sind als preisgebundene Sozialwohnungen geplant.

Für die ausgewählten Leistungsindikatoren geht die Wohnbau Gießen GmbH von einer sich weiter leicht verbessernden Eigenkapitalquote aus. Der Jahresüberschuss wird für das Jahr 2022 mit 3,5 Mio. € prognostiziert. Die Leerstandsquote wird analog zu 2021 bei ca. 4 % liegen. Eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten wird in Höhe von jährlich 2,0 % im preisfreien Segment und bei preisgebundenen Wohnungen in Höhe von 0,6 % erwartet.

Gießen, 02.06.2022
Dorothee Haberland
Geschäftsführerin



JAHRESABSCHLUSS

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Dietlind Grabe-Bolz

Oberbürgermeisterin
Vorsitzende (bis 15.12.2021)

Frank-Tilo Becher

Oberbürgermeister
Vorsitzender
(von 15.12.2021 bis 10.03.2022)

Francesco Arman

Stadtrat
Vorsitzender
(ab 10.03.2022)

Dorothe Küster

Stadtverordnete
stv. Vorsitzende

Wolfgang Sahmland

Stadtrat
Lehrer

Frank Walter Schmidt

Stadtverordnetenvorsteher
Dipl.-Jurist

Klaus-Dieter Grothe

Stadtverordneter
Arzt

Heiner Geißler

Stadtverordneter
Immobiliengutachter

Dr. Brigitta Klein

Mietervertreterin
Dipl. Chemikerin i.R.

Andreas Turczyk

Mietervertreter
Bauleiter i.R.

Sarah Poppe

Vertreterin der Belegschaft
Sachbearbeiterin

UNTERNEHMENSMIETERRAT

Peter Sommer

Vorsitzender

Francisco Hasselbach

stv. Vorsitzender

Ruzica Barac

stv. Vorsitzende
Vertreterin der Mieter
mit Migration

Rolf Schuh

Hans-Joachim Volkmann

Brigitte Linn

Adelheid Schreiner

Anton Pazdzierny

Rainer Schuster

Claudia Pöckentrop-Bauer

Tanja Blum

Ute Reinhard

Vertreterin der
Schwerbehinderten

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dorothee Haberland

Sabine Leidich

Gesamtprokura

Alexander Windorf

Gesamtprokura

Rainer Pauli

Gesamtprokura
(bis 10.05.2021)

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA

EUR	2021	2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	102.869,04	135.444,04
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.810.482,86	200.875.048,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	334.703,50	336.571,50
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.089.631,54	3.346.533,24
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.777,65	258.962,18
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	3.427.933,28
6. Bauvorbereitungskosten	953.438,43	821.919,82
	205.417.033,98	209.066.968,93
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	202.444,58
2. Sonstige Ausleihungen	118.553,62	125.469,03
3. Andere Finanzanlagen	3.870.950,00	4.410.950,00
	4.191.948,20	4.738.863,61
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen		
a) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	10.250.135,33	9.874.965,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	82.744,11	73.380,16
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.338,63	2.536,35
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen - davon gegenüber Gesellschafterin Euro: 150.457,27	303.301,85	718.693,88
4. Sonstige Vermögensgegenstände	576.845,36	1.315.889,52
	969.229,95	2.110.499,91
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.612.204,64	5.700.333,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten	36.179,98	39.891,31
Summe Aktiva	229.579.601,12	231.666.967,47

PASSIVA

EUR	2021	2020
A. Eigenkapital		
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	6.690.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	32.300.000,00	24.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	11.881.935,51	11.291.455,71
	50.871.935,51	41.981.455,71
IV. Jahresüberschuss	4.268.735,84	9.255.810,80
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	142.083,00	146.413,00
2. Steuerrückstellungen	246.719,50	96.852,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.882.673,50	1.952.624,33
	2.271.476,00	2.195.889,33
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	129.642.106,32	131.496.158,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon gegenüber Gesellschafterin Euro: 13.094.602,75	14.029.000,34	17.992.823,16
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	10.738.448,75	10.662.885,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.057.020,49	998.151,85
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon gegenüber Gesellschafterin Euro: 230.520,57	1.199.584,90	1.549.122,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	179.926,88	118.605,32
	156.846.087,68	162.817.746,33
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.121.340,52	3.216.039,73
Summe Passiva	229.579.601,12	231.666.967,47

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

EUR	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.483.198,28	41.496.027,44
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.533,95	1.533,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	877.239,17	893.743,82
	43.361.971,40	42.391.305,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	375.169,34	204.138,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	335.464,38	454.288,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.131.999,29	5.011.306,66
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.731.801,41	19.820.474,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	713,40	16.031,82
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.245.130,92	4.218.610,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für die Unterstützung	1.199.257,67	1.176.548,58
	5.444.388,59	5.395.159,17
- davon für Altersvorsorgung Euro: 352.963,70 (Euro: 363.564,61)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.138.166,58	7.077.775,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.668.469,43	1.580.578,15
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	52,25	52,25
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.834,63	1.937,51
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro: 1.834,63 (Euro: 1.937,51)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.616,36	2.403,52
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.831.487,26	2.485.054,99
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro: 4.331,65 (Euro: 5.616,66)		
13. Aufwendungen aus der Verlustübernahme	333.766,18	731.185,44
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	149.881,27	96.852,00
15. Ergebnis vor Steuern	5.909.433,53	10.862.319,70
16. Sonstige Steuern	1.640.697,69	1.606.508,90
17. Jahresergebnis	4.268.735,84	9.255.810,80

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 31.12.2021 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 7. August 2021. 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 5 % 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 5 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 unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips 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 2018 G 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 von 1,87 % statt von sieben Jahren von 1,35 % abgezinst. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Unterschiedsbetrag hieraus 5.210,00 € (Vorjahr 7.498,00 €) und ist in der Höhe ausschüttungsgesperrt. Der unter Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigte Aufzinsungseffekt für Pensionsrückstellungen betrug in 2021 3.367,50 € (Vorjahr 3.821,70 €).

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

keine

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 31.12.2021 eine Beteiligung an der Wohnbau Mieterservice GmbH mit Sitz in Gießen.

EUR	31.12.2021	Vorjahr
Anteil am Stammkapital	202.444,58	202.444,58
	202.444,58	202.444,58
Anteil am Stammkapital	100,0 %	100,0 %
Eigenkapital	391.199,06 €	391.199,06 €
Jahresergebnis	-333.766,18 €	-731.185,44 €

Der Jahresfehlbetrag 2021 wird gemäß Ergebnisabführungsvertrag in voller Höhe von der Wohnbau Gießen GmbH ausgeglichen.

FORDERUNGEN

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

EUR	31.12.2021	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	562,50	2.073,33

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.882.673,50 € (Vorjahr 1.952.624,33 €) wurden im Wesentlichen für Baumaßnahmen (1.473.010,30 €) und für Personalangelegenheiten (148.995,44 €) gebildet.

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 Verbindlichkeitspiegel.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Zahlungen für Wohnbelegungsrechte von 2.053.379,62 € (Vorjahr 2.205.729,67 €) und Mietvorauszahlungen von 1.067.960,90 € (Vorjahr 1.010.310,06 €).

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR	2021
Periodenfremde Erträge	
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	133.588,53
- Eingang auf abgeschriebene Forderungen	88.609,94
- Aufwandsberichtigung frühere Jahre	697,78
Sondereffekte:	
- Erträge aus Anlageverkäufen	52,00
- Teilschulderlasse KfW-Darlehen	583.000,00
- Zuschüsse Stadt Gießen	208.374,75
- Zuschüsse Stadt WI-Bank	88.119,77

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wird der Aufzinsungseffekt von Rückstellungen in Höhe von 4.331,65 € (Vorjahr 5.616,66 €) ausgewiesen.

E. SONSTIGE ANGABEN

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis 2021 wie folgt zu verwenden:

EUR	
Jahresüberschuss 2021	4.268.735,84
Ausschüttung an die Gesellschafterin entspricht 3 % des Stammkapitales v. 12.177.700,00 €	365.331,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	2.700.000,00
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	1.203.404,84

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

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 31.12.2021 in Höhe von +56.265,15 €) und 180 tsd. € für ein Darlehen (Stand 31.12.2021 in Höhe von 109.731,16 €) 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 e.G. 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 weiterhin 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

EUR	31.12.2021	Vorjahr
Es bestehen folgende Verpflichtungen:		
- noch anfallende Kosten aus der Neubau-/Modernisierungstätigkeit	121.217.868,00	99.713.617,00
- demgegenüber noch ausstehende Fremdmittel	99.712.441,00	87.633.598,00
EUR	31.12.2021	
aufgrund langfristiger Leasingverträge		
Jahr 2022–2023	65.522,02	
Jahr 2024–2025	1.511,30	

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.

Abschlussprüferhonorar

EUR	31.12.2021
Im Geschäftsjahr entfiel für das Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen:	15.900,00

Arbeitnehmer

	31.12.2021	Vorjahr
Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:		
- Angestellte	72	77
- gewerbliche Arbeitnehmer	1	1
	73	78

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 3)

Der Jahresabschluss der Wohnbau Gießen GmbH wird in den Konzernabschluss der Stadt Gießen, die einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der Stadt Gießen kann auf der Internetseite www.giessen.de eingesehen werden.

BESONDERE VORGÄNGE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHR

Auf die möglichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Gesellschaft wird im Lagebericht eingegangen.

Gießen, den 02.06.2022

Dorothee Haberland
Geschäftsführerin

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGESPIEGEL

ANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2021

Posten des Anlagevermögens	Stand am 01.01.21	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand am 31.12.21
		Zugänge 2021	Abgänge 2021	Umbuchungen 2021	
EUR					
I. 1. Entgeltliche Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.011.865,33	54.748,57	0,00	0,00	1.066.613,90
Summe I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.011.865,33	54.748,57	0,00	0,00	1.066.613,90
II. 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.621.261,63	1.657.105,92	46.574,61	4.899.350,55	379.131.143,49
2. Geschäfts- und andere Bauten	344.351,50	0,00	0,00	0,00	344.351,50
3. Technische Anlagen	6.525.216,60	72.076,56	0,00	0,00	6.597.293,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.464.454,30	115.377,31	7.410,86	0,00	1.572.420,75
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.427.933,28	1.471.417,27	0,00	-4.899.350,55	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	821.919,82	131.518,61	0,00	0,00	953.438,43
Summe II. Sachanlagen	385.205.137,13	3.447.495,67	53.985,47	0,00	388.598.647,33
III. 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	0,00	0,00	0,00	202.444,58
2. sonstige Ausleihungen	125.469,03	0,00	6.915,41	0,00	118.553,62
3. andere Finanzanlagen	4.410.950,00	0,00	540.000,00	0,00	3.870.950,00
Summe III. Finanzanlagen	4.738.863,61	0,00	546.915,41	0,00	4.191.948,20
Summe Anlagevermögen	390.955.866,07	3.502.244,24	600.900,88	0,00	393.857.209,43

Stand am 01.01.21	Abschreibungen Geschäftsjahr 2021	Abgänge 2021	Abschreibungen		Restbuchwerte		Fremdkapital- zinsen im Geschäfts- jahr aktiviert 2021
			Stand am 31.12.21	Stand am 31.12.21	Stand am 31.12.20		
876.421,29	87.323,57	0,00	963.744,86	102.869,04	135.444,04	0,00	
876.421,29	87.323,57	0,00	963.744,86	102.869,04	135.444,04	0,00	
171.746.212,72	6.574.447,91	0,00	178.320.660,63	200.810.482,86	200.875.048,91	58.851,47	
7.780,00	1.868,00	0,00	9.648,00	334.703,50	336.571,50	0,00	
3.178.683,36	328.978,26	0,00	3.507.661,62	3.089.631,54	3.346.533,24	0,00	
1.205.492,12	145.548,84	7.397,86	1.343.643,10	228.777,65	258.962,18	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.427.933,28	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	953.438,43	821.919,82	0,00	
176.138.168,20	7.050.843,01	7.397,86	183.181.613,35	205.417.033,98	209.066.968,93	58.851,47	
0,00	0,00	0,00	0,00	202.444,58	202.444,58	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	118.553,62	125.469,03	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	3.870.950,00	4.410.950,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	4.191.948,20	4.738.863,61	0,00	
177.014.589,49	7.138.166,58	7.397,86	184.145.358,21	209.711.851,22	213.941.276,58	58.851,47	

JAHRESABSCHLUSS

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2021

EUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	129.642.106,32 (131.496.158,31)	8.906.581,50 (10.144.797,47)	120.735.524,82 (121.351.360,84)	88.347.360,40 (88.812.489,69)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.029.000,34 (17.992.823,16)	322.958,80 (4.179.996,14)	13.706.041,54 (13.812.827,02)	12.522.640,72 (12.567.961,63)
3. Erhaltene Anzahlungen	10.738.448,75 (10.662.885,10)	10.738.448,75 (10.662.885,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.057.020,49 (998.151,85)	1.057.020,49 (998.151,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.199.584,90 (1.549.122,59)	1.199.584,90 (1.549.122,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	179.926,88 (118.605,32)	179.926,88 (118.605,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	156.846.087,68 (162.817.746,33)	22.404.521,32 (27.653.558,47)	134.441.566,36 (135.164.187,86)	100.870.001,12 (101.380.451,32)

davon gesichert	Art und Form	gegenüber Gesellschafterin	gegenüber verbundenen Unternehmen
129.319.531,93 (130.997.699,43)	Grundpfandrechte	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
934.397,59 (4.836.218,87)	Grundpfandrechte	13.094.602,75 (13.156.604,29)	0,00 (0,00)
		10.191,84 (10.404,84)	6.906,00 (6.906,00)
		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
		230.520,57 (87.495,31)	734.108,03 (1.181.908,42)
		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
130.253.929,52 (135.833.918,30)		13.335.315,16 (13.254.504,44)	741.014,03 (1.188.814,42)

WOHNBAU GIESSEN

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnbau Gießen GmbH, Gießen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnbau Gießen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger

Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (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 unseres Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 6. Juni 2022

WBS Schwed Labudda PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frank Schwed
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeberin

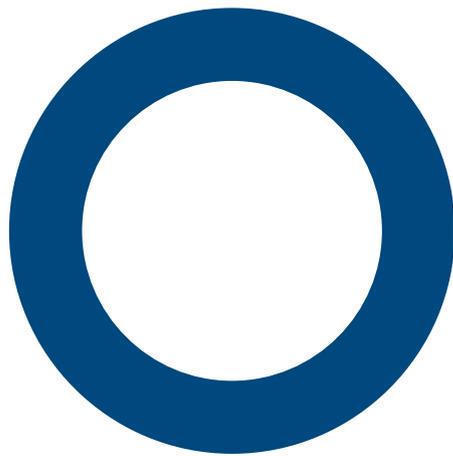
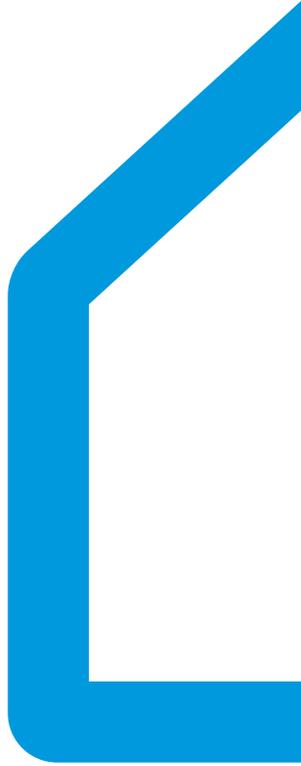
Wohnbau Gießen GmbH
Ludwigstraße 4
35390 Gießen

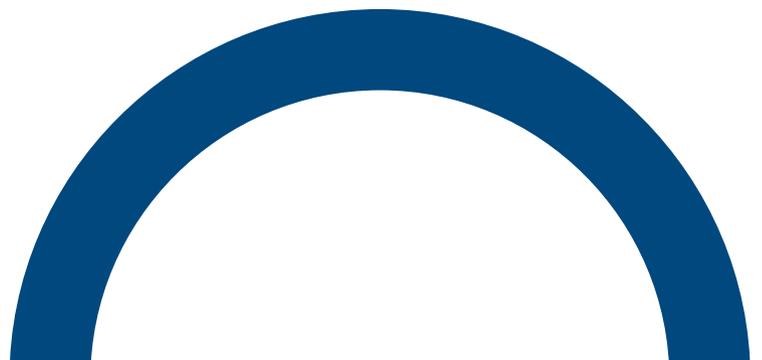
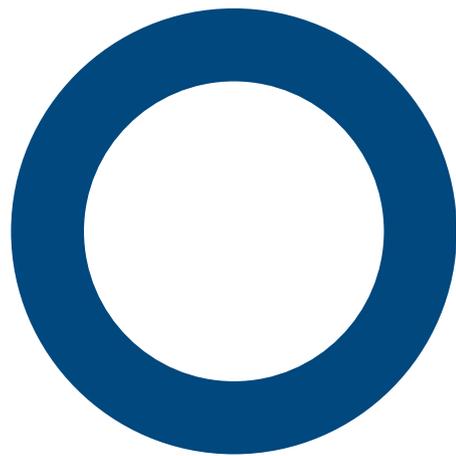
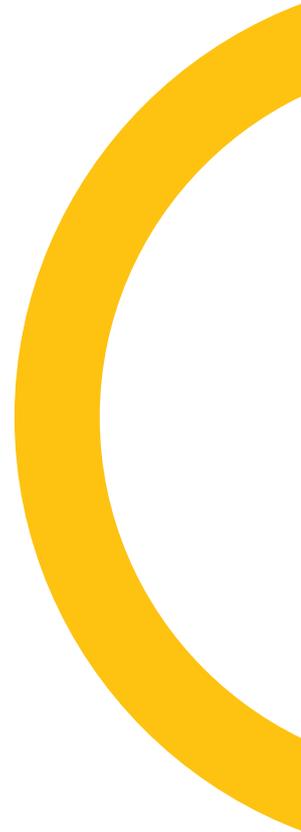
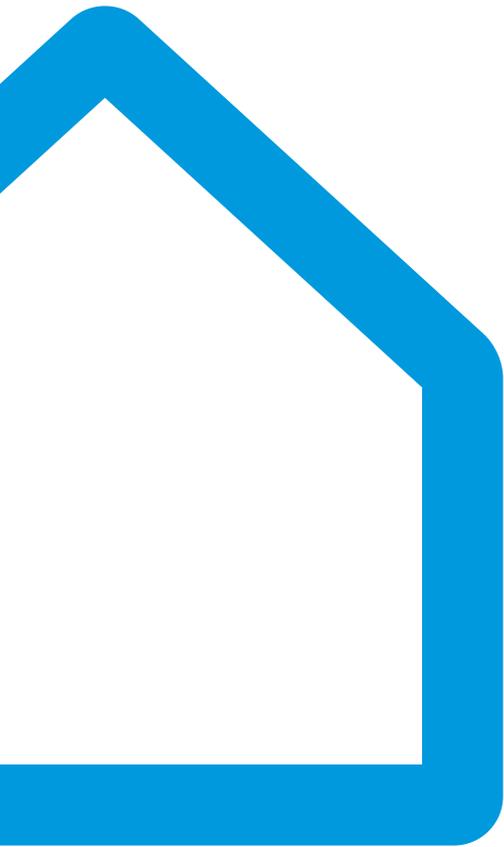
Kontakt

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

Gestaltung

pure:design, Mainz





WOHNBAU
Gießen

www.wohnbau-giessen.de