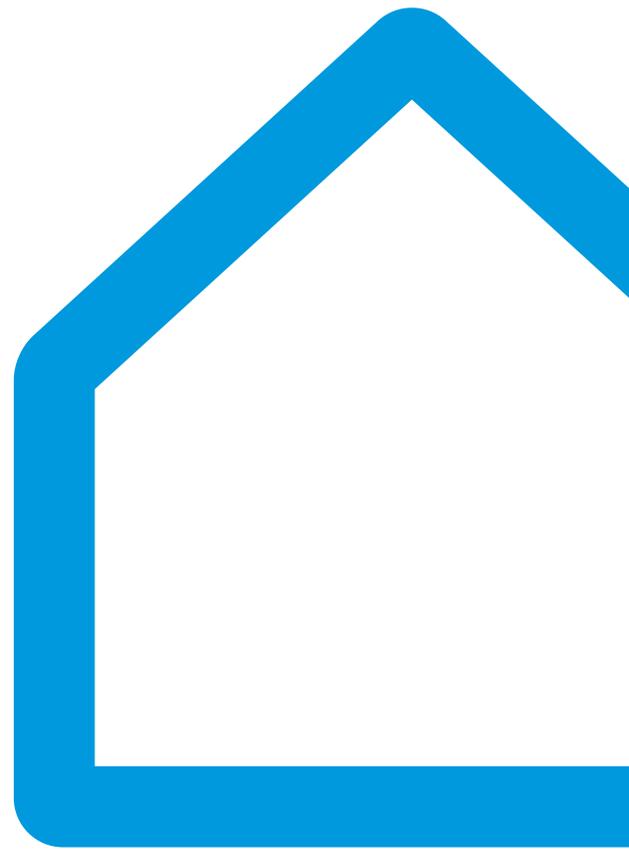
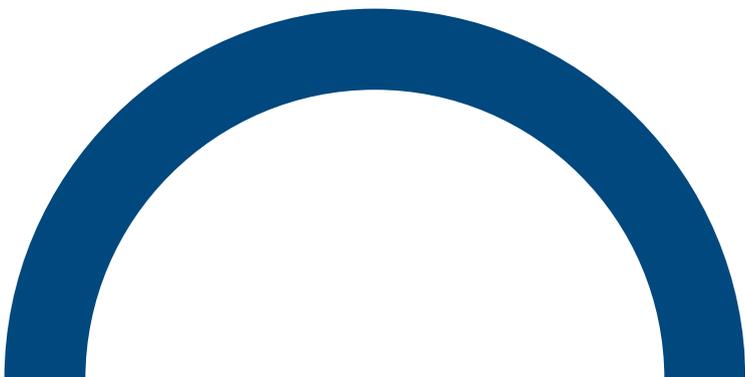
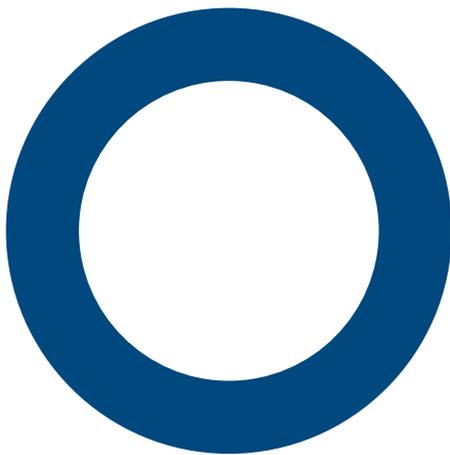
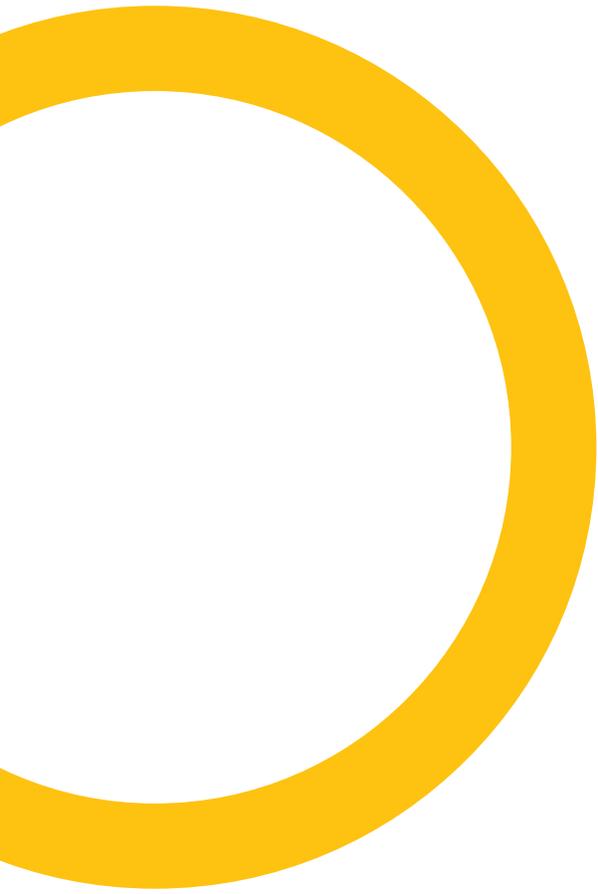


Geschäftsbericht 2022





Inhalt

- 3 Vorwort der Geschäftsführerin
- 4 Bericht des Aufsichtsrates

5-16 Lagebericht 2022

- 5 Grundlagen des Unternehmens
- 5 Wirtschaftsbericht
- 13 Chancen- und Risikobericht
- 15 Prognose
- 16 Organe der Gesellschaft

18-29 Jahresabschluss 2022

- 18 Bilanz
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Anhang
- 26 Anlagespiegel
- 28 Verbindlichkeitspiegel
- 30 Bestätigungsvermerk

- 32 Impressum

Positive Entwicklung in stürmischen Zeiten

Der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise und immer noch Corona-Pandemie – das waren die negativen Schlagzeilen aus 2022, die uns alle stark beschäftigt und mitgenommen haben. Steigende Energiepreise, Baukostenexplosion, Fördermittelchaos, Klimakrise sind weitere Themen, die uns als Wohnbau ebenfalls stark tangieren.

Umso erfreulicher, dass wir uns als Wohnbau-Gruppe sehr positiv entwickeln. Dafür spricht nicht nur unser positives Jahresergebnis, sondern auch viele, erfolgreich abgeschlossene organisatorische- und IT-Projekte. Nach außen für die ganze Stadtgesellschaft sicht- und erlebbar ist unser im Mai 2022 eröffnetes Kundencenter. Hier erreichen uns jeden Werktag unsere Mieterschaft, Interessent:innen und Geschäftspartner:innen persönlich. Seit Eröffnung haben wir 10.000 Besucher:innen empfangen. Eine stolze Bilanz, die uns zeigt, dass unser Plan aufgeht. Während viele andere Unternehmen immer mehr auf Online-Service-Angebote setzen, haben wir unsere Öffnungszeiten von drei halben Tagen in der Woche auf fünf Tage verlängert. Parallel arbeiten wir natürlich auch an digitalen Lösungen. Wohnungssuchende können sich seit dem vergangenen Jahr online für eine Wohnung registrieren. Über 3.000 Interessierte haben dieses Angebot bislang genutzt. Reparaturmeldungen können unsere Mieter:innen zusätzlich zum Telefonanruf, E-Mail oder Brief nun auch schnell und unkompliziert per Messengerdienst abgeben.

Aber nicht nur unser Kundenservice hat sich verändert, in allen Bereichen der Wohnbau ist viel passiert. U.a. haben wir im vergangenen Jahr unseren gesamten Bestand – 428 Häuser – technisch analysiert, dies auch mit Unterstützung eines neu eingeführten IT-Systems. Diese Analyse bildet die Grundlage für unsere langfristige Investitionsplanung. So kennen wir nun den Sanierungsgrad eines jeden Hauses, konnten die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen finanziell abschätzen und durch unseren Bereich Rechnungswesen/Controlling in einer langfristigen Planung abbilden. Diese bestätigt, dass wir in den nächsten Jahren sowohl finanziell als auch organisatorisch vor sehr großen Herausforderungen stehen. Die energetische Modernisierung unseres Bestandes und die



Fortsetzung unseres Neubauprogramms werden uns stark fordern. Die internen Weichen haben wir dafür gestellt. Wir haben unseren Bereich Bau- und Projektmanagement, dessen Leitung ich in 2021 übernommen habe, neu strukturiert. Viele Planungsleistungen können wir im eigenen Hause erbringen. Unsere laufenden Modernisierungsmaßnahmen am Nahrungsberg, in der Stein- und Möserstraße zeigen das. Aber auch in unseren Neubauprojekten sind wir trotz Förderchaos, Baukostenexplosion, Fachkräfte- und Materialmangel vorangekommen. Parallel planen wir aktuell knapp 200 Sozialwohnungen Am Alten Flughafen, in der Weserstraße und auf der Philosophenhöhe. Am Flughafen soll es bald losgehen. Wir warten nur noch auf die Baugenehmigung.

Und unsere Tochter – die Wohnbau-Immobilien-service – hat sich ebenfalls sehr positiv entwickelt. Lange Jahre das Sorgenkind der Wohnbau, hat sie erstmalig in 2022 ein positives Jahresergebnis erwirtschaftet. Dies ist das Resultat eines umfangreichen Reorganisationsprozesses, den wir Ende 2020 begonnen haben und 2022 vorzeitig erfolgreich beenden konnten. Ich bedanke mich bei den Mitarbeiter:innen beider Unternehmen für die tatkräftige Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

All diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass wir unseren Auftrag, der Gießener Bevölkerung bezahlbaren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, erfüllen.

Dorothee Haberland
Geschäftsführerin

WOHNBAU GIESSEN

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2022



Seit einem guten Jahr ist jetzt der neue Aufsichtsrat in seinem Amt.

Im regen Austausch mit der Geschäftsleitung konnten bereits einige Vorhaben umgesetzt und gemeinsam weiter mit der Wohnbau die Zukunft gestaltet werden. Gerade die nächsten Bauprojekte, die derzeit anstehen sowie die fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zeigen auf, welche Herausforderungen die Wohnbau Gießen GmbH meistern wird. Auch im Bestand der Wohnbau wird darauf geachtet, dass sich das Segment der preisgebundenen Wohnungen stetig erhöht.

All diese Maßnahmen sind in der angespannten Zeit des Wohnungsbaus nicht einfach umzusetzen.

In vier Sitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über die Entwicklung der Gesellschaft und die laufenden Projekte unterrichtet. Nach eingehender Beratung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2022 wurde durch die Wirtschaftsprüfer WBS Schwed Labudda PartGmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Wiesbaden geprüft und ist mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022, den Lagebericht sowie das Prüfungsergebnis beraten und erhebt keine Einwände.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Geschäftsbericht anzunehmen, den vorgelegten Jahresabschluss 2022 und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen sowie der Geschäftsführerin Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführerin, allen Mitarbeiter:innen sowie den Mietervertreter:innen der Wohnbau Gießen GmbH seinen Dank für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit aus.

Gießen, den 28. Juni 2023

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 2022

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 7.149 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 Immobilienservice GmbH (WIS) 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 Immobilienservice GmbH.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

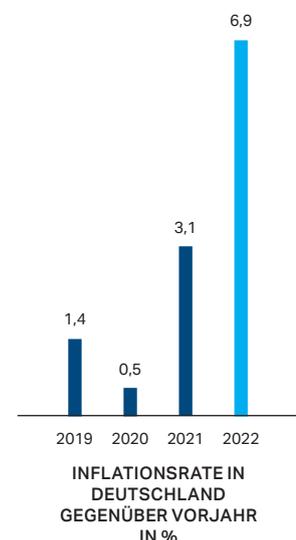
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

7.149
Wohnungen

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



Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war.

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Die Bauinvestitionen brachen 2022, nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen, spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Preise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß.

16,4 %

Anstieg der Neubaupreise
2022. Das ist der höchste
Anstieg seit 1950.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung, nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen, die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet.

Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen.

Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

 -32 %

Deutschlandweit weniger neue Wohnungen

 -19 %

1/5 der geplanten Modernisierungsmaßnahmen kann nicht umgesetzt werden

*Quelle: GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 – Januar 2023

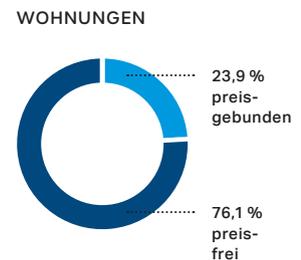
2. GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsbewirtschaftung

Der von der Wohnbau Gießen bewirtschaftete Immobilienbestand gliederte sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt auf:

	31.12.2022	31.12.2021
Wohnungen	7.149	7.146
davon:		
- preisfreie Wohnungen	5.440	5.465
- preisgebundene Wohnungen	1.709	1.681
Garagen und Stellplätze	1.377	1.341
Gewerbliche Einheiten	104	104
Geschäfts- und andere Bauten	1	1
Wohnflächen	452.456 m ²	452.269 m ²
davon:		
- preisfreie Wohnungen	344.924 m ²	346.467 m ²
- preisgebundene Wohnungen	107.532 m ²	105.802 m ²
Gewerbliche Einheiten	13.348 m ²	13.348 m ²
Geschäfts- und andere Bauten	980 m ²	980 m ²

Zum 31.12.2022 unterliegen 1.709 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht 28 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. Freiwerdende Wohnungen werden von der Wohnbau Gießen daraufhin überprüft, ob eine Umwandlung gemäß diesem Fördergesetz in Frage kommt.



Neubautätigkeit

Im Zusammenhang mit dem Gießener Wohnraumversorgungskonzept konnten bis Ende 2021 78 Wohneinheiten (WE) bezogen werden. 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 2023 ist der Baubeginn von 39 Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens / Stolzenmorgen geplant. Zusätzlich ist der Baubeginn für das Neubauprojekt Philosophenhöhe vorgesehen. Hier entstehen 89 Wohneinheiten. Das dritte Projekt entsteht in der Weserstraße 26–32 mit ca. 40 weiteren Wohneinheiten und gewerblichen Flächen. Die Planungen hierfür sind ebenfalls weit fortgeschritten ggfls. wird der Baubeginn noch Ende 2023 erfolgen können.

Modernisierung

An folgenden Objekten wurden im Geschäftsjahr 2022 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen:

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

Begonnen bzw. fortgeführt wurden die Maßnahmen an folgenden Objekten:

- Rotklinker 3. – 6. Bauabschnitt
- Möserstr. 30–32
- Nahrungsberg 81–83 und 85–87
- Steinstraße 8–10 und 12–14

Geplant ist der Start der Modernisierungsmaßnahmen im Herbst 2023 an folgenden Objekten:

- Spitzwegring 139–145 und 147–153
- Rambachweg 14–15 und 18–20
- Dürerstr. 29 / Marburgerstr. 136

Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf ca. 44,5 Mio. €, davon wurden im Jahr 2022 ca. 3,4 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.

Der Wirtschaftsplan sieht für die nächsten fünf Jahre deutlich 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 70,0 Mio. €.

Vermietung

Im Berichtsjahr endeten 492 Mietverträge, so dass die Fluktuationsrate 6,88% betrug (Vorjahr: 7,05%). Dem standen 599 Neuvermietungen gegenüber.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren 184 Wohnungen unbewohnt. Die Leerstandsquote betrug somit 2,57% (Vorjahr: 3,96%). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen (28 Wohnungen) sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen (108 Wohnungen), welche infolge starker Abnutzung bzw. nicht mehr zeitgemäßen Inventars bei dem Mieterwechsel erforderlich wurden.

Die Wohnungssuche, insbesondere für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, bleibt in Gießen auch im Jahr 2022 schwierig. Zum Stichtag 31.12.2022 waren 2.746 (Vorjahr: 1.054) wohnungssuchende Haushalte bei der Wohnbau Gießen gemeldet. Der starke Anstieg ist auch darauf zurückzuführen, dass sich Mietinteressenten seit 2022 jetzt auch digital und unkompliziert über die Homepage der Wohnbau Gießen anmelden können.

2.746

wohnungssuchende Haushalte waren zum Stichtag 31.12.2022 bei der Wohnbau Gießen gemeldet

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind im Berichtsjahr von 5,88 €/m²/Monat auf 5,99 €/m²/Monat gestiegen. Diese Steigerung um 1,87 % beinhaltet auch die Erhebung der Modernisierungsumlagen nach erfolgten Großmodernisierungen und Erstvermietungen von neu errichteten Wohnungen.



Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,16 €/m²/Monat im freifinanzierten 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 0,43 €/m² deutlich unter den ermittelten Durchschnittskaltmieten.

3. LAGE DES UNTERNEHMENS

Ertragslage

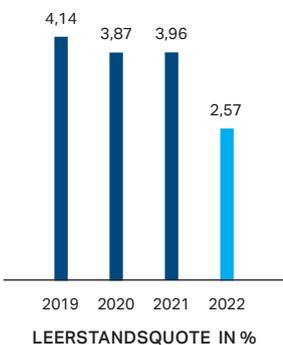
Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. € erzielt. Das nach den Grundsätzen der kaufmännischen Vorsicht geplante Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 3,5 Mio. € wurde leicht unterschritten.

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

T EUR	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.135	4.381	-2.246
Kapitaldisposition	-47	-57	10
Sonstige Leistungen	681	509	172
Sonstiges Ergebnis	241	-380	621
Ergebnis vor Steuern	3.010	4.453	-1.443
Steuern	0	-185	185
Jahresüberschuss	3.010	4.269	-1.259

Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung fällt niedriger aus als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber Vorjahr um 1,2 Mio. € bzw. +2,9 % höher, allerdings resultiert der Anstieg auch aus deutlich gestiegenen Betriebskosten +6,2 %. Ein wesentlicher Kostenfaktor waren im Jahr 2022 die Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind um 1,7 Mio. € gestiegen. Ein besonderes Gewicht tragen hierbei die Leerstandswohnungen. Zum Stichtag 31.12.2022 standen 99 Wohnungen weniger leer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Teilweise wurden Wohnungen grundlegend modernisiert, die bereits über einen sehr langen Zeitraum nicht vermietet werden konnten. Dies erhöhte die Instandhaltungskosten, allerdings konnte somit mehr Mietsuchenden eine Wohnung angeboten werden. Ferner fielen die Tilgungszuschüsse aufgrund der geringeren Bautätigkeit geringer aus als in den Vorjahren.



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 Immobilienservice erbracht werden, dargestellt. Seit dem zweiten Quartal 2022 werden die Aufgaben des Rechnungswesens und Controlling durch die Muttergesellschaft erbracht und gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag abgerechnet.

Sonstiges Ergebnis:

Das Sonstige Ergebnis berücksichtigt insbesondere den Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft WIS. Während in den vergangenen Jahren Verluste ausgeglichen werden mussten, konnte die WIS nach dem sehr erfolgreichen Reorganisationsprojekt bereits im Geschäftsjahr 2022 – ein Jahr früher als ursprünglich geplant - ein deutlich positives Ergebnis erzielen.

Steuern

Für das Geschäftsjahr 2022 fallen voraussichtlich keine Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie Solidaritätszuschlag an.

Vermögenslage

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

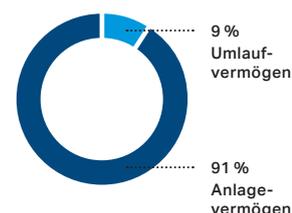
Vermögensstruktur:

T EUR	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Anlagevermögen	203.959	91	209.712	91
Umlaufvermögen	20.199	9	19.832	9
Abgrenzungsposten	35	0	36	0
Bilanzsumme	224.193	100	229.580	100
Fremdmittel	154.207		162.240	
Reinvermögen	69.986		67.339	
Reinvermögen Jahresanfang	67.341		63.437	
Veränderung	2.645		3.902	
Eigenkapital	69.986	31	67.339	29
Rückstellungen	3.281	1	2.271	1
Verbindlichkeiten	150.926	67	159.969	70
Gesamtkapital	224.193	100	229.580	100

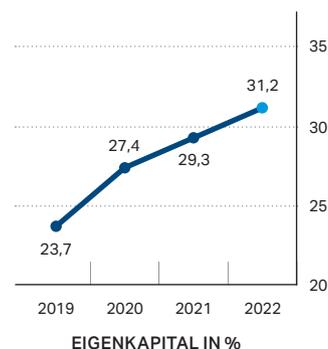
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.387,0 tsd. € auf 224.192,6 tsd. € reduziert.

Das Anlagevermögen reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr, da die angefallenen Abschreibungen, die Grundstücksabgänge und der Abgang bei den Finanzanlagen in diesem Geschäftsjahr im Saldo um 5.753,0 tsd. € höher waren als die aktivierten Kosten für bauliche Maßnahmen. Das Anlagevermögen entspricht einem Anteil von 91 % des Gesamtvermögens.

VERMÖGENSWERTE



Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 367,0 tsd. €. Während die flüssigen Mittel in der Stichtagsbetrachtung um 906,3 tsd. € niedriger ausfallen, stiegen die unfertigen Leistungen, die die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten, gegenüber dem Vorjahr um 492,2 tsd. €. Außerdem sind die Forderungen gegenüber den verbundenen Unternehmen aufgrund der Ergebnisabführung durch die Wohnbau Immobilienservice im Jahresvergleich angestiegen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich gekündigte Genossenschaftsanteile der Wohnbau Genossenschaft Gießen eG, welche im Jahr 2023 ausbezahlt werden.



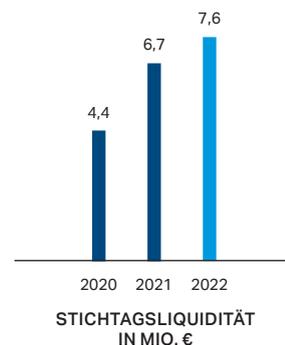
Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des positiven Jahresergebnis um 2.644,9 tsd. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 1,9 %-Punkte auf nunmehr 31,2 %.

Die Höhe der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.009,4 tsd. € erhöht. Hierbei wirken sich insbesondere höhere Rückstellungen im Bereich der Baumaßnahmen und wegen festgestellter Mängel im Bereich der Brandschutzmaßnahmen aus. Die Verbindlichkeiten inklusive den passiven Rechnungsabgrenzungsposten reduzierten sich um 9.041,3 tsd. € im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere aufgrund von planmäßigen Darlehenstilgungen und geringerer Darlehensneuaufnahmen, da im geringeren Umfang Fremdmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Anspruch genommen wurden (-8.975,0 tsd. €). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um -354,1 tsd. € und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich – hauptsächlich wegen des nicht notwendigen Verlustausgleichs – um -488,9 tsd. € zum Bilanzstichtag.

Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt die Deckungsverhältnisse. Zum Vergleich wurden die Vorjahreswerte ergänzt. Die Werte wurde in tsd. € dargestellt:

T EUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	203.959	209.712	-5.753
Finanzierungsmittel*	134.696	143.671	-8.975
Überdeckung	69.263	66.041	3.222
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	7.706	8.612	-906
Unfertige Leistungen und Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	12.493	11.219	1.273
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.596	13.175	-579
Stichtagsliquidität	7.603	6.656	947



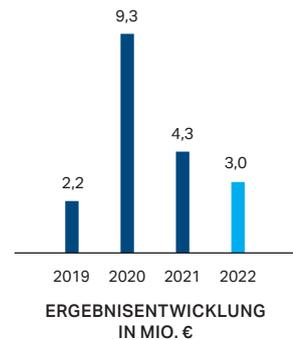
*Hierunter werden alle langfristigen Kredite bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 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 2022 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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	31,2	29,3
Ø-Wohnungs-Nettomiete	€/m ² /Monat	5,99	5,88
Leerstandsquote	%	2,57	3,96
Jahresüberschuss	T EUR	3.010	4.269



III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

In der Gesellschaft ist ein Risikomanagement implementiert. Das Risikomanagementsystem des Unternehmens wird als wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung stetig ausgebaut und ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und damit die Fortführung der Unternehmens-tätigkeit der Gesellschaft langfristig sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Sämtliche Komponenten des Risikomanagementsystems sind in einem Risikohandbuch zusammengefasst. Zentraler Bestandteil des Risiko-handbuchs ist die Geschäfts- und Risikostrategie der Geschäftsführung.

Der Risikokatalog beinhaltet nunmehr ca. 60 Einzelrisiken aus den folgenden Risikofeldern: Bau- und Investitionsrisiken, Objekt- und Bestandsrisiken, Interne Organisationsrisiken, Mietenmanagement-/Bewirtschaftungsrisiken, Standortrisiken, Beteiligungsrisiken, betriebswirtschaftliche und Finanzierungsrisiken sowie externe Risiken bewertet nach ihrer potenziellen Schadenshöhe und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Im Laufe des Jahres 2022 wurde als zusätzlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der Wohnbau Gießen ein Risikoberichtswesen implementiert. Dieses zeigt in Form einer Ampeldarstellung die aktuelle Einschätzung und zukünftige Entwicklung der identifizierten Risiken auf.

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 Tilgungsleistungen an die Höhe der planmäßigen Abschreibungen 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

Das Ziel, von dem im Jahr 2020 gestarteten Reorganisationsprojektes der Tochtergesellschaft Wohnbau Immobilienservice (WIS) war, das Unternehmen leistungsfähiger zu organisieren, um damit eine wirtschaftlich solide Grundlage für die Zukunft zu schaffen. Nach vier verlustreichen Jahren in Folge, die sich unmittelbar auch auf die Wohnbau Gießen GmbH auswirkten, mussten in nahezu allen Prozessen und Gewerken zahlreiche Veränderungen und Verbesserungen umgesetzt werden. Hierzu gehören: Eine neue Aufbauorganisation mit neuen Führungsverantwortlichen, die Einführung eines Auftragsmanagementsystems, die Schaffung einer Auftragszentrale, die Überarbeitung des Notdienstkonzeptes, den Aufbau eines Controllings inklusive eines regelmäßigen Berichtswesens, die Einführung eines Projektmanagements, eine deutlich verbesserte zielorientierte Zusammenarbeit mit der Auftragsgeberin Wohnbau Gießen GmbH, die Erhöhung der Produktivität sowie eine deutliche Verbesserung der Unternehmens- und Führungskultur. Ursprünglich planten und erwarteten wir für das letzte Jahr des Reorganisationsprozesses noch ein negatives Ergebnis. Allerdings gelang es den Mitarbeiter:innen der WIS und der Wohnbau Gießen GmbH sowie den Führungskräften bereits ein Jahr früher das Unternehmen aus der Verlustzone herauszuführen. Wir sind sehr optimistisch das Unternehmen aufgrund der erfolgreichen o. g. Maßnahmen dauerhaft wirtschaftlich solide ausgerichtet zu haben.

In den letzten Jahren konnte die jährliche Erstellung der mittelfristigen Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplanung für die nächsten fünf Geschäftsjahre deutlich transparenter mit Hilfe einer Planungssoftware erstellt werden. Hierbei werden die künftigen Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung, Kapitaldienst und Verwaltungskosten geplant. Grundlage für die Planung im Jahr 2022 bildeten erstmals die umfangreichen Informationen aus dem neu eingeführten Portfoliomanagement. Hierfür wurden alle wesentlichen Bauteile sämtlicher Gebäude erfasst und bewertet. 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 Gesellschaft 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

Der im November 2022 durch den Aufsichtsrat verabschiedete mittelfristige Wirtschaftsplan beinhaltet u.a. die bereits oben beschriebenen drei Neubaulprojekte sowie zahlreiche Modernisierungsprojekte. Hierbei haben wir uns für die nächsten Jahre insbesondere auf Objekte konzentriert, die nach energetischen Gesichtspunkten besonders vorrangig modernisiert werden sollten. Die Bautätigkeit der Wohnbau Gießen wird in den kommenden Jahren stark zunehmen. Für die ausgewählten Leistungsindikatoren geht die Wohnbau Gießen GmbH von einer sich weiter leicht verbesserten Eigenkapitalquote aus. Der Jahresüberschuss wird für das Jahr 2023 mit 1,6 Mio. € prognostiziert. Die Leerstandsquote wird, wie im Jahr 2022 bereits eingeleitet, deutlich unter den der Vorjahre liegen (< 3 %). Eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten wird in Höhe von jährlich 2,0 % im preisfreien und bei preisgebundenen Wohnungen von 0,6 % erwartet.

Gießen, 02.06.2023
Dorothee Haberland
Geschäftsführerin

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Aktuelle Mitglieder:

Francesco Arman

Stadtrat
Vorsitzender
(ab 10.03.2022)

Astrid Eibelshäuser

Stadtverordnete
stv. Vorsitzende
Lehrerin
(ab 10.03.2022)

Lea Weinel-Greilich

Stadtverordnete
Referentin im
Hessischen Landtag
(ab 10.03.2022)

Cornelia Mim

Stadtverordnete
Rentnerin
(ab 10.03.2022)

Klaus-Dieter Grothe

Stadtverordneter
Arzt

Klaus Peter Möller

Stadtverordneter
Geschäftsführer
(Immobilienwirtschaft)
(ab 10.03.2022)

Dr. Brigitta Klein

Mietervertreterin
Dipl. Chemikerin i.R.

Peter Sommer

Mietervertreter
Rentner
(ab 10.03.2022)

Peter Mandzjewicz

Vertreter der Belegschaft
IT-Fachkraft
(ab 12.09.2022)

Ausgeschiedene Mitglieder:

Frank-Tilo Becher

Oberbürgermeister
Vorsitzender
(von 15.12.2021 bis 10.03.2022)

Dorothe Küster

Stadtverordnete
stv. Vorsitzende
(bis 10.03.2022)

Wolfgang Sahmland

Stadtrat
Lehrer
(bis 10.03.2022)

Frank Walter Schmidt

Stadtverordnetenvorsteher
Dipl.-Jurist
(bis 10.03.2022)

Heiner Geißler

Stadtverordneter
Immobiliengutachter
(bis 10.03.2022)

Andreas Turczyk

Mietervertreter
Bauleiter i.R.
(bis 10.03.2022)

Sarah Poppe

Vertreterin der Belegschaft
Sachbearbeiterin
(bis 11.09.2022)

UNTERNEHMENSMIETERRAT

Tanja Kasten
Vorsitzende

Triantafillos Tritopoulos
stv. Vorsitzender

Jürgen Pfeffer
stv. Vorsitzende
Vertreter der Schwerbehinderten

Hans Peter Zimmer

Tanja Blum

Deniz Kalem

Hans-Joachim Volkmann

Hans-Otto Schmitt

Holger Klapproth

Hans Rainer Schuster

Ilona Jung

Mehmet Hadi Sahin

Abolghasem Rezazadeh
Vertreter der Mieter:innen
mit Migration

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dorothee Haberland

Sabine Leidich
Gesamtprokura

Alexander Windorf
Gesamtprokura

Thierry Fimmel
Gesamtprokura
(seit 07.02.2023)

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	101.703,00	102.869,04
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.374.473,37	200.810.482,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.681.139,26	334.703,50
3. technische Anlagen und Maschinen	2.758.541,00	3.089.631,54
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.947,00	228.777,65
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.058.081,05	953.438,43
	200.212.181,68	205.417.033,98
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	202.444,58
2. Sonstige Ausleihungen	111.533,75	118.553,62
3. Andere Finanzanlagen	3.330.950,00	3.870.950,00
	3.644.928,33	4.191.948,20
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen		
a) Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	10.742.364,52	10.250.135,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	79.966,55	82.744,11
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.922,75	6.338,63
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	899.815,60	303.301,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	767.544,64	576.845,36
	1.750.249,54	969.229,95
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.705.922,80	8.612.204,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten	35.230,92	36.179,98
Summe Aktiva	224.192.580,79	229.579.601,12

PASSIVA

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
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	35.000.000,00	32.300.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	13.085.340,35	11.881.935,51
	54.775.340,35	50.871.935,51
IV. Jahresüberschuss	3.010.217,58	4.268.735,84
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	136.782,00	142.083,00
2. Steuerrückstellungen	36.990,00	246.719,50
3. Sonstige Rückstellungen	3.107.109,50	1.882.673,50
	3.280.881,50	2.271.476,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.966.349,96	129.642.106,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.729.787,88	14.029.000,34
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.044.515,26	10.738.448,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	702.910,63	1.057.020,49
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	710.724,80	1.199.584,90
6. sonstige Verbindlichkeiten*	138.304,24	179.926,88
	147.292.592,77	156.846.087,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.633.523,02	3.121.340,52
Summe Passiva	224.192.580,79	229.579.601,12

* davon aus Steuern Euro 130.463,00 (Vorjahr: Euro 129.344,41) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 7.841,24 (Vorjahr: Euro 9.110,47)

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.721.995,36	42.483.198,28
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.533,95	1.533,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.023.350,98	877.239,17
	44.746.880,29	43.361.971,40
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	492.229,19	375.169,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	137.186,48	335.464,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	467.360,01	1.131.999,29
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.896.948,83	22.732.514,81
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.622.630,50	4.245.130,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für die Unterstützung	1.280.827,69	1.199.257,67
	5.903.458,19	5.444.388,59
- davon für Altersversorgung Euro: 363.125,09 (Euro: 352.963,70)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.235.859,12	7.138.166,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.885.940,71	1.668.469,43
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	52,25	52,25
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen Euro: 1.730,17 (Euro: 1.834,63)	1.730,17	1.834,63
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	248.275,82	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.478,11	1.616,36
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro: 3.194,10 (Euro: 4.331,65)	1.549.732,41	1.831.487,26
14. Aufwendungen aus der Verlustübernahme	0,00	333.766,18
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	149.881,27
16. Ergebnis vor Steuern	4.623.253,06	5.909.433,53
17. Sonstige Steuern	1.613.035,48	1.640.697,69
18. Jahresergebnis	3.010.217,58	4.268.735,84

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 31.12.2022 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 5. Juli 2021. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Geschäftsjahr wurden die Buchwerte der eigen genutzten Verwaltungsgebäude innerhalb des Sachanlagevermögens umgegliedert. Diese werden nun nicht mehr unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, sondern unter den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen. Das Vorjahr wurde nicht angepasst. Die Umgliederung ist im Anlagespiegel ersichtlich.

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 und als aktivierte Eigenleistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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 800,00 € (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. Umlageausfallwagniskosten werden nicht berücksichtigt.

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 von 1,78 % statt von sieben Jahren von 1,44 % abgezinst. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Unterschiedsbetrag hieraus 2.605,00 € (Vorjahr 5.210,00 €) und ist in der Höhe ausschüttungsgesperrt. Der unter sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigte Aufzinsungseffekt für Pensionsrückstellungen beträgt in 2022 2.656,95 € (Vorjahr 3.367,50 €).

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 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. Fremdwährungsverbindlichkeiten bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Zahlungen für Wohnbelegungsrechte und Mietvorauszahlungen, die ratierlich zur Kompensation von entgangenen Mieteinnahmen aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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 31.12.2022 eine Beteiligung an der Wohnbau Immobilienservice GmbH mit Sitz in Gießen.

	31.12.2022	Vorjahr
Anteil am Stammkapital	202.444,58 €	202.444,58 €
Anteil am Stammkapital	100,0 %	100,0 %
Eigenkapital	391.199,06 €	391.199,06 €
Ergebnis vor Ergebnisabführung	248.275,82 €	-333.766,18 €

Das Ergebnis 2022 wird gemäß Ergebnisabführungsvertrag in voller Höhe an die Wohnbau Gießen GmbH ausgeschüttet.

FORDERUNGEN

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

EUR	31.12.2022	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	562,50

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 3.107.109,50 € (Vorjahr 1.882.673,50 €) wurden im Wesentlichen für Baumaßnahmen (2.570.606,25 €) und für Personalangelegenheiten (313.075,65 €) 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 2.504.261,54 € (Vorjahr 2.053.379,62 €) und Mietvorauszahlungen von 1.129.261,48 € (Vorjahr 1.067.960,90 €).

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR	2022
Periodenfremde Erträge	
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	16.700,00
- Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	62.100,24
Sondereffekte:	
- Erträge aus Anlageverkäufen	2.056,50
- Teilschulderlasse KfW-Darlehen	347.600,00
- Versicherungsentschädigungen	12.806,64

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wird der Aufzinsungseffekt von Rückstellungen in Höhe von 3.194,10 € (Vorjahr 4.331,65 €) ausgewiesen.

E. SONSTIGE ANGABEN**ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, das Jahresergebnis 2022 wie folgt zu verwenden:

EUR	
Jahresüberschuss 2022	3.010.217,58
Ausschüttung an die Gesellschafterin entspricht 3 % des Stammkapitales v. 12.177.700,00 €	365.331,00
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	644.886,58

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Bilanzstichtag besteht unverändert eine Haftung in Höhe von 1.900,00 € für die an der Volksbank Mittelhessen eG gehaltenen Anteile.

Außerdem besteht derzeit noch zwei Patronatserklärungen, welche an die Volksbank Mittelhessen eG für die Wohnbau Immobilienservice GmbH erteilt wurden. Eine in Höhe von 500 tsd. € für die Abdeckung eines Kontokorrentkredites (Stand per 31.12.2022 in Höhe von + 545.443,36 €) und weitere 180 tsd. € für ein Darlehen, welches im Dezember 2022 von der Wohnbau Immobilienservice vorzeitig und vollständig getilgt wurde.

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. Die Höhe der Patronatserklärung beträgt zum 31.12.2022 10,0 Mio. €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

EUR	31.12.2022	im Vorjahr
Es bestehen folgende Verpflichtungen:		
- noch anfallende Kosten aus der Neubau-/Modernisierungstätigkeit	112.677.770,00	121.217.868,00
- demgegenüber noch ausstehende Fremdmittel	94.419.612,77	99.712.441,00
EUR	31.12.2022	
aufgrund langfristiger Leasingverträge		
Jahr 2023–2024	125.729,89	
Jahr 2025–2026	39.983,78	

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. Zur Bewertung der latenten Steuern werden die derzeitigen unternehmensindividuellen Steuersätze herangezogen.

Abschlussprüferhonorar

EUR	2022
Im Geschäftsjahr entfiel das Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen:	15.900,00

Arbeitnehmer

	2022	im Vorjahr
Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:		
- kaufmännische Arbeitnehmer	60	58
- technische Arbeitnehmer	15	15
	75	73

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 2).

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

Gießen, den 02.06.2023

Dorothee Haberland
Geschäftsführerin

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGESPIEGEL

ANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2022

Posten des Anlagevermögens	Stand am 01.01.22	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand am 31.12.22
		Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	
EUR					
I. 1. Entgeltliche Konzession, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.066.613,90	75.772,79	0,00	0,00	1.142.386,69
Summe I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.066.613,90	75.772,79	0,00	0,00	1.142.386,69
II. 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379.131.143,49	1.554.771,48	0,00	-3.495.487,95	377.190.427,02
2. Geschäfts- und andere Bauten	344.351,50	8.454,16	0,00	3.495.487,95	3.848.293,61
3. Technische Anlagen	6.597.293,16	268,50	0,00	0,00	6.597.561,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.572.420,75	311.318,73	134.693,33	0,00	1.749.046,15
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	953.438,43	104.642,62	0,00	0,00	1.058.081,05
Summe II. Sachanlagen	388.598.647,33	1.979.455,49	134.693,33	0,00	390.443.409,49
III. 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	202.444,58	0,00	0,00	0,00	202.444,58
2. sonstige Ausleihungen	118.553,62	0,00	7.019,87	0,00	111.533,75
3. andere Finanzanlagen	3.870.950,00	0,00	540.000,00	0,00	3.330.950,00
Summe III. Finanzanlagen	4.191.948,20	0,00	547.019,87	0,00	3.644.928,33
Summe Anlagevermögen	393.857.209,43	2.055.228,28	681.713,20	0,00	395.230.724,51

Stand am 01.01.22	Abschreibungen Geschäftsjahr 2022	Abschreibungen		Stand am 31.12.22	Restbuchwerte		Fremdkapital- zinsen im Geschäfts- jahr aktiviert 2022
		Abgänge 2022	Veränderung Umbuchungen 2022		Stand am 31.12.22	Stand am 31.12.21	
963.744,86	76.938,83	0,00	0,00	1.040.683,69	101.703,00	102.869,04	0,00
963.744,86	76.938,83	0,00	0,00	1.040.683,69	101.703,00	102.869,04	0,00
178.320.660,63	6.587.054,21	0,00	-1.091.761,19	183.815.953,65	193.374.473,37	200.810.482,86	13.480,48
9.648,00	65.745,16	0,00	1.091.761,19	1.167.154,35	2.681.139,26	334.703,50	0,00
3.507.661,62	331.359,04	0,00	0,00	3.839.020,66	2.758.541,00	3.089.631,54	0,00
1.343.643,10	174.761,88	109.305,83	0,00	1.409.099,15	339.947,00	228.777,65	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.058.081,05	953.438,43	0,00
183.181.613,35	7.158.920,29	109.305,83	0,00	190.231.227,81	200.212.181,68	205.417.033,98	13.480,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.444,58	202.444,58	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.533,75	118.553,62	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.330.950,00	3.870.950,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.644.928,33	4.191.948,20	0,00
184.145.358,21	7.235.859,12	109.305,83	0,00	191.271.911,50	203.958.813,01	209.711.851,22	13.480,48

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 31.12.2022

EUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	mehr als 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.966.349,96 (129.642.106,32)	8.925.425,28 (8.906.581,50)	112.040.924,68 (120.735.524,82)	81.497.785,18 (88.347.360,40)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.729.787,88 (14.029.000,34)	304.202,64 (322.958,80)	13.425.585,24 (13.706.041,54)	12.257.762,00 (12.522.640,72)
3. Erhaltene Anzahlungen	11.044.515,26 (10.738.448,75)	11.044.515,26 (10.738.448,75)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	702.910,63 (1.057.020,49)	702.910,63 (1.057.020,49)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	710.724,80 (1.199.584,90)	710.724,80 (1.199.584,90)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	138.304,24 (179.926,88)	138.304,24 (179.926,88)		
7. Passive Rechnungsabgrenzung	3.633.523,02 (3.121.340,52)	1.551.270,78 (1.405.606,50)	2.082.252,24 (1.715.734,02)	652.559,37 (520.401,82)
Gesamtbetrag	150.926.115,79 (159.967.428,20)	23.377.353,63 (23.810.127,82)	127.548.762,16 (136.157.300,38)	94.408.106,55 (101.390.402,94)

Sicherung	Art und Form	gegenüber Gesellschafterin	gegenüber verbundenen Unternehmen
120.735.661,41 (129.319.531,93)	Grundpfandrechte		
886.973,88 (934.397,59)	Grundpfandrechte	12.842.814,00 (13.094.602,75)	
		10.137,84 (10.191,84)	6.309,00 (6.906,00)
		85.870,28 (230.520,57)	624.854,52 (969.064,33)
		898.351,87 (793.596,40)	
121.622.635,29 (130.253.929,52)		13.837.173,99 (14.128.911,56)	631.163,52 (975.970,33)

WOHNBAU GIESSEN

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnbau Gießen GmbH

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnbau Gießen GmbH, Gießen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnbau Gießen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 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, 16. Juni 2023
WBS Schwed Labudda PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Labudda
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

