



Wohnbau Gießen GmbH

Geschäftsbericht 2013



In Gießen zuhause.
www.wohnbau-giessen.de



Impressum

Herausgeberin

Wohnbau Gießen GmbH
Ludwigstraße 4
35390 Gießen

Kontakt

Telefon 0641 9777-0
Fax 0641 9777-299

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

Redaktion, Gestaltung

Polkowski Mediengestaltung
www.kgwp.de



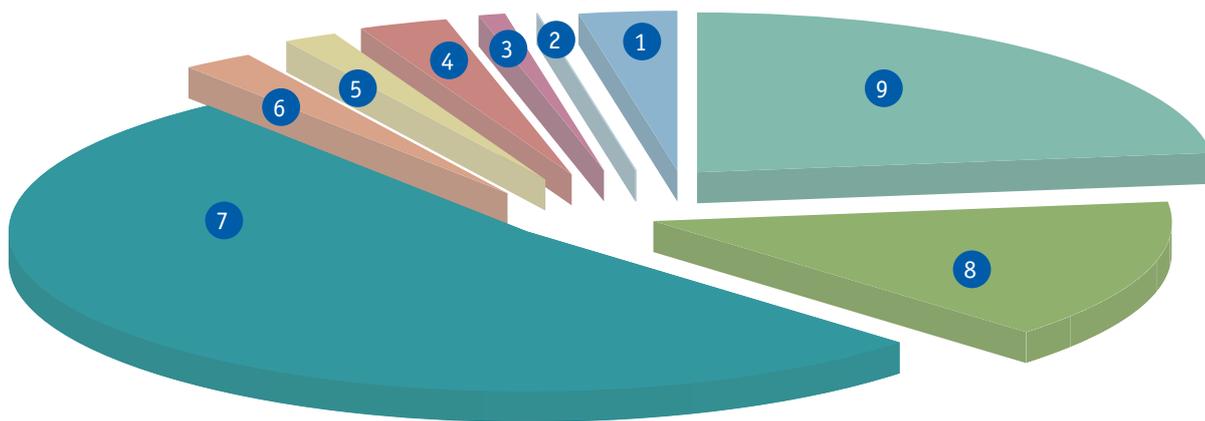
Inhalt

Kennzahlen	2
Vorwort der Oberbürgermeisterin	4
Vorwort des Geschäftsführers	6
Vorwort des Unternehmensmieterrates	8
Organe der Gesellschaft	10
Lagebericht 2013	11
Der Wohnbau Kundenservice	16
Die Planungsabteilung	20
Die Wohnbau Mieterservice GmbH	30
Die Abteilung Rechnungswesen	32
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss	37
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Verbindlichkeitspiegel	46
Bestätigungsvermerk	48

Der Geschäftsbericht enthält den Jahresabschluss 2013 der Wohnbau Gießen GmbH, den Lagebericht sowie zusätzliche, freiwillige Erläuterungen. Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schüllermann und Partner AG mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Abschluss wird beim Amtsgericht Gießen hinterlegt. Er kann bei der Wohnbau Gießen GmbH, Ludwigstraße 4, 35390 Gießen, kostenlos angefordert werden.

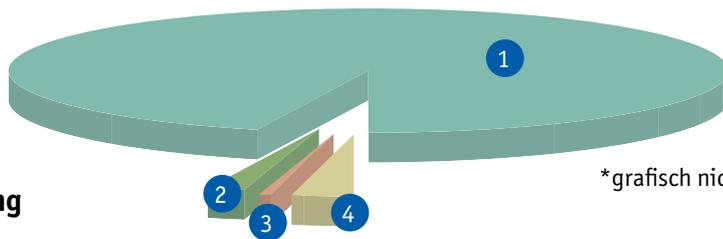


Kennzahlen



Bauleistung Auftragssummen 2013

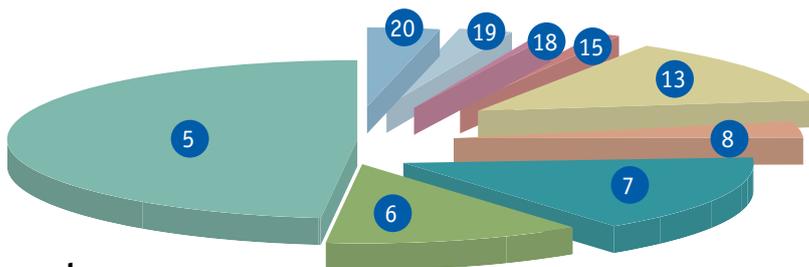
	Mio €uro
1. Sanierung	0,25
2. Neubau	0,01
3. Photovoltaik	0,06
4. Mieterbelastung	0,23
5. Schönheitsreparaturen	0,16
6. Versicherungsschäden	0,18
7. Kleininstandhaltung	4,47
8. laufende Investitionsprogramme	1,20
9. Projekte	1,99
Gesamt	8,55



*grafisch nicht darstellbar

Entstehung

	Wert	Wert in %
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.670.150 €	94,78 %
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	606.206 €	1,61 %
3. Andere aktivierbare Eigenleistungen	249.486 €	0,66 %
4. Sonstige betriebliche Erträge/Erhöhung (Verminderung) des Bestandes	1.082.742 €	2,88 %
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5.795 €	*0,02 %
Erträge aus Beteiligungen	67 €	*0,00 %
Erträge aus anderen Wertpapieren/Ausleihen von Finanzanlagen	5.757 €	*0,02 %
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.593 €	*0,04 %
Außerordentliche Erträge	0 €	*0,00 %
Gesamtergebnis	37.634.796 €	100,00 %



Verwendung

	Wert	Wert in %
1. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	18.184.147 €	48,32 %
2. Personalaufwendungen	4.421.265 €	11,75 %
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände der AV und Sachanlagen	5.934.367 €	15,77 %
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.313.074 €	3,49 %
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.948.917 €	13,15 %
6. Außerordentliche Aufwendungen	420.000 €	1,12 %
7. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	165.182 €	0,44 %
8. Sonstige Steuern	970.813 €	2,58 %
9. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.277.031 €	3,39 %
Gesamtergebnis	37.634.796 €	100,00 %



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin,
Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Gießen boomt. Nach Jahrzehnten mit Bevölkerungsverlusten sind in den letzten acht Jahren jährlich durchschnittlich 1.200 Menschen nach Gießen gezogen. Das entspricht einem Zuwachs von 1,6 Prozent pro Jahr.

Aktuell besteht die Herausforderung darin, die Menschen durch attraktive Angebote an die Stadt zu binden. Dazu gehört auch das Wohnen. Hierbei geht es sowohl um die Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände, als auch um den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren. Die soziale Balance zwischen (Alt-)Eingesessenen und neuen Nachfragern muss gewahrt bleiben. All dies kann nur durch eine aktive, kommunale und soziale Politik gelingen, welche die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum als Teil einer Entwicklungspolitik von Stadt und Stadtteilen begreift.

Die Wohnbau Gießen GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt nimmt hierbei eine Schlüsselrolle ein. Sie bildet eine wichtige Schnittstelle zwischen der kommunalen Politik und den Menschen in der Stadt. Neben ihrem satzungsgemäßen Auftrag der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung treibt die Wohnbau mit innovativen und kreativen Konzepten eine sozial und ökonomisch sowie ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung voran.

Mit dem Ziel, die Stadt Gießen für Menschen aus allen sozialen Schichten und Altersgruppen lebens- und liebenswert zu gestalten, ist die Wohn-

bau zentrale Akteurin in lokalen Partnerschaften der Quartiersentwicklung.

Die Stadt Gießen ist froh, mit der Wohnbau als eigene Gesellschaft eine kompetente und verlässliche Partnerin zu haben. Zum Einen sorgt die Wohnbau dafür, dass ein kommunaler Wohnungsbestand gesichert wird. Zum Anderen bleibt damit die Einflussnahme auf die zukünftige Stadtentwicklung gewahrt.

Auch in Gießen wächst der Nachfragedruck auf bezahlbare Wohnungen. Steigende Mieten im Verbund mit steigenden Energiepreisen machen das Wohnen für viele Menschen unbezahlbar. Die Polarisierung schwacher und stärkerer Einkommensgruppen nimmt zu. Manche Quartiere und Nachbarschaften stehen weiterhin vor Anforderungen, die ohne ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen wie die Wohnbau kaum zu bewältigen sind.

Bei den Faktoren, die den Diskurs in vielen Städten auf längere Sicht bestimmen werden, ist Gießen keine Ausnahme. Dazu gehören das Zusammenleben von Jung und Alt, die Zuwanderung von Menschen aus verschiedenen Kulturen sowie die Notwendigkeit zur Schaffung von Orten der Inklusion.

Auch in Zukunft wird sich die Politik gemeinsam mit der Wohnbau und weiteren Partnern aus der Immobilienwirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und anderen gesellschaftlichen Gruppen diesen



Herausforderungen stellen. Es gilt, die Schlüsselakteure stärker miteinander ins Gespräch zu bringen. Ziel ist die Verständigung auf ein „Leitbild für soziales Wohnen in Gießen“.

Bei der bedarfsgerechten Sicherung der Wohnungsversorgung für besondere Zielgruppen sind neben quantitativen auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Das gilt zum Beispiel für Menschen mit Behinderungen und Senioren mit ihren besonderen Anforderungen an die Wohnungsarchitektur. Das gilt ebenso für Alleinstehende, Alleinerziehende und Familien, für Migrantinnen und Migranten aus unterschiedlichen Kulturkreisen wie auch für Studierende.

Neben der energetischen Sanierung/Modernisierung und der Ausstattung der Wohnungen mit barrierefreien oder -armen Bädern, Fahrstühlen und Balkonen verlangt das Wohnumfeld besondere Aufmerksamkeit. In Zusammenarbeit mit den Partnern richtet sich der Blick auf die quartiersbezogene Infrastruktur. Hier geht es um die generationengerechte Alltagsversorgung, die Stärkung sozialer Netzwerke in Nachbarschafts- und Familienzentren, wie auch um Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Trotz aller Anstrengungen kann die kommunale Ebene diese Aufgabe nicht alleine stemmen. Für die Sicherstellung einer nachhaltigen und sozial verträglichen Wohnungspolitik bedarf es

vermehrter Anstrengungen im Bereich der Wohn- und Städtebauförderung auf Landes- und Bundesebene, die durch sozial-kulturelle Finanzierungsprogramme unterstützt werden müssen.

Als Aufsichtsratsvorsitzende möchte ich der Wohnbau und der sie tragenden Mitarbeiterschaft für ihr Engagement zur Gestaltung dieses Weges meinen Dank aussprechen.

Der Mieterschaft danke ich für ihre aufmerksame Mitwirkung. Hervorzuheben sind die Mieterräte in den Bezirken und im Unternehmensmieterrat. Ich bin sicher, dass deren konstruktiv-kritischer Blick auf die Projekte und Politik der Wohnbau einen wesentlichen Beitrag dazu leistet, die soziale Balance in der Stadt und den Quartieren zu sichern.

Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die mit Sachverstand und Augenmaß darauf achten, dass der Markenkern der Wohnbau erhalten und weiterentwickelt wird.

Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit dem neuen Geschäftsführer Reinhard Thies, danke ihm für den gelungenen Start und wünsche ihm weiterhin eine glückliche Hand.

Dietlind Grabe-Bolz
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Wir bauen Nachbarschaften



Reinhard Thies
Geschäftsführer

Die Wohnbau Gießen GmbH ist seit über 75 Jahren Garant für eine ausbalancierte soziale Wohnungsversorgung in der Stadt Gießen. Als kommunales Unternehmen ist sie den unterschiedlichen historisch bedingten Herausforderungen stets mit angemessenen Beiträgen zur Quartiersentwicklung begegnet. Auch wenn sich die Herausforderungen immer wieder neu stellen – im Fokus stehen immer die Menschen, die auf bezahlbare Wohnungen in einem lebenswerten Wohnumfeld angewiesen sind.

Die aktuellen Herausforderungen:

- die Veränderungen in den Familien- und Hausgemeinschaften und damit verbundene neue Wohnbedürfnisse
- der demografische Wandel und die damit verbundene altersgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes
- die Migration und die Zuwanderung von Bevölkerungsgruppen und der damit verbundene soziale und kulturelle Wandel in den Quartieren
- das Auseinanderklaffen der Einkommensschere als Herausforderung für die Erhaltung und die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen
- die Präventions- und Akutversorgung in Wohnungsnotfällen und damit verbundener Kooperationsprojekte
- die energetische Sanierung und die damit verbundene Balance zwischen Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit

Anfang Oktober 2013 habe ich die Geschäftsführung der Wohnbau übernommen. Für meine sechs Jahre dauernde Amtszeit möchte ich auf dem Vorhandenen aufbauen und es weiterentwickeln. Neben der energetischen Bestandsentwicklung werde ich mich auf die sozialen Belange und Entwicklungsbedarfe in den Wohnquartieren konzentrieren. Bei den Vorhaben in der Quartiersentwicklung gilt es, sozialplanerische, bautechnische und umweltverträgliche Faktoren in Einklang zu bringen.

„Wir bauen Nachbarschaften“ – das zukünftige Profil der Wohnbau

Um den Interessen der verschiedenen Beteiligten gerecht zu werden, ist es unerlässlich, stabile, auf gegenseitigem Vertrauen basierende Netzwerke zu stärken. Ich werde meinen Beitrag zum Aufbau von Entwicklungspartnerschaften mit Schlüsselakteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft sowie der Mieterschaft und der Gemeinwesenarbeit leisten.

In Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit ist es überdies unerlässlich, sich über die Grenzen der Stadt Gießen hinaus mit anderen Wohnungsgesellschaften über die zukünftige Wohnungsentwicklung in der Region zu verständigen.

Die Einbindung des Unternehmensmieterrates als eigenständiges Organ der Gesellschaft ist mir ein zentrales Anliegen. Gemäß dem Gießener Modell



der Mietermitbestimmung wird die Mieterschaft über die gewählten Bezirksmieterräte aktiv in die Gestaltung ihres Wohnumfeldes einbezogen. Die Mietervertreter wirken aktiv an allen Planungen mit und bringen dadurch ihre Bedürfnisse zur Geltung. Das fördert eine rege Beziehungsstruktur unter der Bewohnerschaft und schafft Voraussetzungen für die Entstehung nachbarschaftlicher Selbsthilfe.

Die Bestands- und Nachbarschaftsentwicklung in den Quartieren steht für mich im Fokus. Herausragende Bedeutung kommt den Rotklinkerhäusern auf der Gummiinsel zu. Bei dieser unter Ensembleschutz stehenden Siedlung kommt es darauf an, sowohl das soziokulturelle Erbe zu bewahren, als auch die Gebäude nach zukunftsfähigen Standards zu modernisieren.

Ein weiteres Vorhaben ist das sogenannte Flussstraßenviertel in der unteren Nordstadt, das unter Inanspruchnahme des Bund-Länder-Programms *Soziale Stadt* und des KfW-Förderprogramms *Energetische Quartiersentwicklung* in Angriff genommen wird. Hier kann auf Erfahrungen in der oberen Nordstadt aufgebaut werden, wo bauliche und soziale Maßnahmen eng miteinander verzahnt wurden. Auch im Flussstraßenviertel werden wir in enger Partnerschaft mit den Akteuren vor Ort mit dem erfolgreich erprobten Ansatz der integrierenden Umsetzung starten.

Mit der Geschäftsführung der *Wohnbau Gießen GmbH* übernehme ich auch die Geschäftsführung der *Wohnbau Mieterservice GmbH*, deren Unternehmenskonzept ich wegen der positiven Beschäftigungseffekte und der regionalwirtschaftlichen Ausrichtung weiterentwickeln werde. Für die handwerklichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchte ich neue Qualifizierungsbausteine schaffen, damit sie für die hohen technischen und fachlichen Anforderungen der Quartiersarbeit gerüstet sind.

Mit der *Wohnbau Genossenschaft e. G.* hat ein neuer intensiver Austausch zur Ausgestaltung des zwischen ihr und der Wohnbau unlängst geschlossenen Konsortialvertrag begonnen. Hier gilt es, die Genossenschaft als eigenständig wirtschaftendes Unternehmen zu begleiten und die ehemaligen amerikanischen Siedlungen in engem Zusammenspiel der Akteure weiterzuentwickeln.

Ich bedanke mich für das mir entgegengebrachte Vertrauen der kommunalen Verantwortungsträger und die hervorragende Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbau. Ich freue mich auf eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Reinhard Thies
Geschäftsführer



Im Zentrum steht der Interessenausgleich



Peter Sommer
Vorsitzender des Unternehmensmieterrates

Zwanzig Jahre Mietermitbestimmung und die Berufung eines neuen Geschäftsführers waren die herausragenden Ereignisse des Geschäftsjahres 2013.

Anfang 1993 trafen sich im Bürgerhaus in Kleinfeld die gewählten Delegierten aus den jeweiligen Wohnbezirken der Wohnbau GmbH, um die Mitglieder für den ersten Unternehmensmieterrat zu wählen. Der Weg bis heute war lang, beschwerlich, aber auch erfolgreich. Die Idee der Mietermitbestimmung war geboren aus den Erfahrungen, die mit den Mieterräten der ehemaligen sozialen Brennpunkte bei deren Sanierung in den 80er Jahren gemacht wurden.

Der Wegfall der Gemeinnützigkeit bei der kommunalen Wohnungswirtschaft Anfang der 90er Jahre machte eine Satzungsänderung erforderlich. Dies

war die Gelegenheit, die Mietermitbestimmung in den neuen Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Der Unternehmensmieterrat wurde zu einem Organ der Gesellschaft und zwei Wohnbaumieter wurden als Vertreter der Mieterschaft in den Aufsichtsrat bestellt.

Die Mieterräte, die Angestellten der Wohnbau und die Geschäftsführung betraten „Neuland“ und mussten die Begriffe Mitsprache- und Mitbestimmungsrechte neu definieren. Für alle Beteiligten war es ein Weg des Lernens und des Umdenkens; ein Weg, der noch nicht beendet ist.

Dennoch gehört die Mietermitbestimmung inzwischen zu den Grundfesten der Wohnbau Gießen GmbH. Darüber hinaus gilt das „Gießener Modell“ mit seinen Mitwirkungsmöglichkeiten als vorbildhaft. So hat der Unternehmensmieterrat nicht nur das Recht, über alle wichtigen Belange informiert zu werden. Er hat beispielsweise auch das Recht auf fachliche Beratung durch das Unternehmen, wenn er eigene Vorschläge ausarbeiten möchte.



Dabei stoßen gelegentlich unterschiedliche Interessen aufeinander. Hier für einen Ausgleich zu sorgen, gehört zu den wichtigsten Aufgaben des Unternehmensmieterrates.

Kontroverse Meinungen gibt es bei den energetischen Sanierungsmaßnahmen der Bestandswohnungen. Während der Unternehmensmieterrat vorrangig die Bezahlbarkeit der Miete betrachtet, ist es für das Unternehmen die Wirtschaftlichkeit. Aber beide Seiten haben einen gemeinsamen Auftrag: die Sicherung einer ausreichenden und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Gießener Bevölkerung.

Für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr möchte ich der Geschäftsführung der Wohnbau GmbH, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Aufsichtsratsmitgliedern und allen Mieterräten danken und wünsche uns allen auch im Jahr 2014 eine kontinuierliche und gute Zusammenarbeit.

Peter Sommer

Vorsitzender des Unternehmensmieterrates

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Oberbürgermeisterin

Dietlind Grabe-Bolz
Vorsitzende

Stadtverordnete

Stv. Vorsitzende
Dr. Bettina Speiser
Ärztin

Stadtverordneter

Dieter Scholz
Finanzbeamter a. D.

Stadtrat

Wolfgang Sahmland
Lehrer

Stadtverordneter

Frank Walter Schmidt
Dipl.-Jurist

Stadtverordneter

Klaus-Dieter Grothe
Arzt

Mietervertreterin

Heide Schweitzer
Ausbilderin i.R.

Mietervertreter

Edin Muharemovic
Pädagogischer Therapeut

Betriebsratsvorsitzende

Sarah Poppe
kaufmännische Angestellte

Geschäftsführung

Geschäftsführer

Dipl. Ing.
Volker Behnecke
bis 30.09.2013

Reinhard Thies
ab 01.10.2013

Gesamtprokura

Ina Köhler
Rainer Pauli
Jürgen Steiert

Sitz der Gesellschaft

Ludwigstraße 4
35390 Gießen
Telefon (0641) 9777-200
Telefon (0641) 9777-299

Handelsregister AG Gießen
Abt. B, Nr.155

Unternehmensmieterrat

Peter Sommer
Vorsitzender

Inge Köhler
Stv. Vorsitzende

Klaus Beumer
Stv. Vorsitzender
Vertreter der Schwerbehinderten

Rolf Schuh

Werner Röeskens

Brigitte Franz

Erika Wolf

Karl-Heinz Volk

Andreas Stehl

Herbert Fischer

Burkhard Schirmer

Werner Preuss

Thomas Becker

Salko Halilovic
Vertreter der Ausländer

Lagebericht 2013

1. Allgemeines

Die Geschäfte der Wohnbau Gießen GmbH sind im Jahre 2013 zufriedenstellend verlaufen.
Die vorgegebenen Ziele sind im Wesentlichen realisiert worden.

2. Bewirtschaftung des Hausbesitzes einschließlich Bau- und Modernisierungstätigkeiten im Anlagevermögen

Der Bestand stellt sich wie folgt dar:	31.12.2013	im Vorjahr
· Wohnungsbestand	7.114	7.114
· Garagen und Einstellplätze	1.267	1.268
· sonstige gewerbliche Mieteinheiten	109	109
davon entfielen auf:		
· preisfreie Wohnungen	5.177	5.089
· preisgebundene Wohnungen	1.937	2.025

Die Wohn- bzw. Gewerbeflächen haben sich wie folgt entwickelt:

· Wohnflächen	448.927,82 qm	448.938,36 qm
· Gewerbeflächen	12.882,53 qm	12.903,57 qm
· Anteil Wohnflächen für preisfreie Wohnungen	326.302,24 qm	320.457,97 qm
· Anteil Wohnflächen für preisgebundene Wohnungen	122.625,58 qm	128.480,39 qm

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich auf 4,89 (im Vorjahr 4,79) pro m².

Im Wohnungsbestand war zum Stichtag ein Leerstand von 244 Wohnungen mit rund 14,98 Tm² zu verzeichnen. Die Leerstandsquote beträgt somit 3,43 % gegenüber 2,88 % in 2012. Der überwiegende Teil der leerstehenden Wohnungen ist auf Grund der hohen Investitionen in den Bestand auf modernisierungs- bzw. sanierungsbedingten Leerstand zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate in 2013 verringerte sich leicht auf 8,64 % gegenüber dem Vorjahr von 8,76 %.

Die geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden im Wesentlichen durchgeführt.

Lagebericht 2013

3. Ertragslage

Die Rentabilität war im Geschäftsjahr 2013 gegeben.

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
1. Hausbewirtschaftung	2.036,03	1.208,78	827,25
2. Verwaltungsbetreuung	-2,03	-38,51	36,48
3. Geschäftsbesorgung	0,00	-120,57	120,57
4. Kapitaldisposition	-333,47	-357,22	23,75
5. Sonstige Leistungen	162,97	215,98	-53,01
6. Sonstiges Ergebnis	-421,03	0,00	-421,03
Ergebnis vor Steuern	1.442,47	908,46	534,01
7. Steuern	-165,44	-165,06	-0,38
Jahresüberschuss	1.277,03	743,40	533,63

Erläuterung der Ertragslage:

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.277,0 ab.

- Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 827,25 verbessert. Der Unterschied zu 2012 resultiert im Wesentlichen aus: höheren Erträgen aus Mieterhöhungen (+T€ 559,0) im nicht preisgebundenen Bestand sowie durch Modernisierungen, niedrigeren Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung (- T€ 222,09) sowie Geldbeschaffungskosten (- T€ 22,9) und geringeren Abschreibungen auf Mietforderungen (- T€ 50,4) als auch aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen auf Grund von Teilschulderlässen (+ T€ 424,5).
Demgegenüber standen: höhere Instandhaltungsaufwendungen (+ T€ 152,7), gestiegene Abschreibungen auf Wohnbauten (+ T€ 43,4), keine Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Instandhaltung für Dachdämmung (- T€ 35,9) sowie höhere Verwaltungsaufwendungen durch geringere Verlagerungsmöglichkeiten auf andere Geschäftsbereiche (+ T€ 137,9).
- In 2010 hat die Wohnbau Gießen GmbH die Verwaltung von 8 Objekten mit 158 Eigentumswohnungen mit rund 15,3 Tm² für 3 Jahre übernommen. Die komplette Verwaltung der 8 Objekte wurde bis Ende März 2013 abgegeben. Daher betrug die anteilige Verwaltergebühr für 2013 nur noch T€ 3,7. Demgegenüber standen Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von T€ 6,9 sowie Fremdkosten in Höhe von T€ 0,9.
Außer der Verwaltung der Eigentumswohnungen hat die Wohnbau Gießen GmbH noch zwei Wohnungseigentümergeinschaften, die in 2014 voraussichtlich einen Gewinn von T€ 2,0 erbringen werden.

3. Nach Auslauf des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Cloos'schen Stiftung in 2012 sind ab 2013 keine neuen Geschäftsbesorgungsverträge mehr abgeschlossen worden.
4. In dem Bereich „Kapitaldispositionen“ wurden durch das niedrige Zinsniveau bei Anlagen geringere Zinserträge erzielt. Gleichzeitig haben sich die Zinsaufwendungen durch planmäßige Tilgungen reduziert. Somit hat sich das negative Ergebnis verbessert.
5. Die sonstigen Leistungen beinhalten die Umsätze für Gestattungsverträge. Außerdem wird unter dieser Position das Ergebnis von 62 Photovoltaikanlagen dargestellt. Der geringere Überschuss resultiert aus Instandhaltungsaufwendungen für Photovoltaikanlagen sowie höheren Abschreibungen, da im Berichtsjahr 2 neue Photovoltaikanlagen hinzugekommen sind.
6. Das sonstige Ergebnis wurde durch die Bildung einer Rückstellung in Höhe von T€ 420,0 für das Schadensrisiko an Modulen der Photovoltaikanlagen negativ beeinflusst.
7. Bei den Steuern handelt es sich um die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag auf Grund der Steuerbelastung auf die Ausschüttung des Jahresüberschusses aus 2012.

4. Vermögenlage

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013/2012 wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	199.890,40	94,69	203.690,42	95,16
Umlaufvermögen	11.166,66	5,29	10.355,38	4,84
Abgrenzungsposten	25,17	0,01	0,00	0,00
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	6,69	0,01	0,00	0,00
	211.088,92	100,00	214.045,80	100,00

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Fremdmittel	168.427,68		172.296,26	
Reinvermögen	42.661,24		41.749,54	
Reinvermögen am Jahresanfang	41.749,54		41.371,47	
Vermögenszuwachs	911,70	2,18	378,07	0,91

Lagebericht 2013

Die Kapitalstruktur entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	42.661,24	20,21	41.749,54	19,50
Rückstellungen	2.587,05	1,23	2.500,55	1,17
Verbindlichkeiten	165.840,63	78,56	169.795,71	79,33
Gesamtkapital	211.088,92	100,00	214.045,80	100,00

5. Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet, die Liquidität ist jederzeit gegeben.

6. Prognostischer Teil und Entwicklung der unternehmerischen Chancen und Risiken

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wird auch in den folgenden Jahren weiterhin geprägt sein durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie im gewissen Umfang durch notwendige Bestandserhaltungsmaßnahmen.

Neubaumaßnahmen werden so betrieben, wie es die Förderprogramme des Landes Hessen zulassen. Im Herbst 2014 soll der Startschuss zur Errichtung einer Wohnanlage mit 14 altengerechten Wohnungen und einem Gewerbe in der Innenstadt fallen. Im Sommer 2014 wird das komplett entkernte und hochwertig energetisch sanierte Objekt Spitzwegring 7–11 mit 28 Wohnungen bezogen. Hier wurde im mittleren Eingang ein Aufzug neu eingebaut, um älteren Menschen einen barrierefreien Zugang zur Wohnung zu ermöglichen.

Für das Jahr 2014 hat der Aufsichts- und Unternehmensmietersrat einem Investitionsvolumen von rund 16,5 Mio zur umfassenden und energetischen Sanierung von 9 Objekten mit rund 240 Wohnungen zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt über die KfW mit dem Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“. Positiv wirken sich hier die daraus resultierenden Teilschulderlässe von bis zu 17,5 % bei einer Sanierung zum Effizienzhaus 55 aus. Den Mietern kommen diese Zuschüsse direkt zu Gute, da Sie bei der Mietpreiskalkulation berücksichtigt werden.

Die Tochtergesellschaft Wohnbau Mieterservice GmbH wird weiterhin für Handwerks- und Hausmeisterleistungen eingesetzt.

Die Wohnbau Gießen GmbH hat in 2013 zwei weitere Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Häuser installiert. Für das Jahr 2014 sind Investitionen in Höhe von € 50,0 T geplant.

Wie bereits im letzten Jahr berichtet, wurde der Stadtteil „Amerikanische Siedlung“ (Marshall und Dulles Siedlung) durch die Gründung einer Genossenschaft (Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G.) in 2009 von der BIMA erworben und entwickelt. Insgesamt handelte es sich dabei um den Erwerb von rund 530 Wohnungen. Die Wohnbau Gießen GmbH hat sich mit 7500 Anteilen á € 900,00 an der Genossenschaft beteiligt. Nach Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Genossenschaft zum 31.12.2011 wurde die Geschäftsbeziehung zwischen den Unternehmen über einen am 16.04.2013 abgeschlossenen Konsortialvertrag neu geregelt.

In der Marshall-Siedlung wurden 8 Gebäude der Genossenschaft als Eigentumsmaßnahmen verkauft. In 2010 hat die Wohnbau Gießen GmbH die Verwaltung der 158 Eigentumswohnungen für 3 Jahre übernommen. Die Verwalterverträge wurden nicht verlängert. Es sind 3 Verträge zum Jahresende 2012 und die restlichen 5 Verträge im I. Quartal 2013 ausgelaufen.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2014 der Wohnbau Gießen GmbH ist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T € 1.580,0 zu rechnen. Die mittelfristigen Wirtschaftspläne der nächsten 5 Jahre weisen ebenfalls Jahresüberschüsse aus.

In 2013 hat es ein Wechsel des Geschäftsführers gegeben. Herr Behnecke ist zum 30.09.2013 in Ruhestand getreten und als Geschäftsführer abberufen worden. Im Rahmen der Nachfolgeregelung wurde zum 01.10.2013 Herr Reinhard Thies als neuer Geschäftsführer für 6 Jahre bestellt.

Es kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass gegenwärtig für die überschaubare Zukunft des Unternehmens keine Risiken erkennbar sind, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens bestandsgefährdend wären.

7. Sonstige Angaben

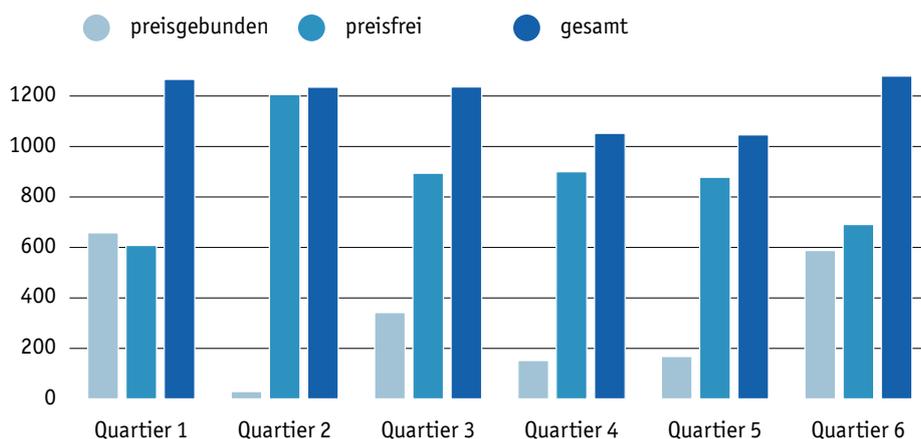
Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag haben sich nicht ereignet.

Gießen, den 09.05.2014
Der Geschäftsführer
Reinhard Thies



Der Wohnbau Kundenservice

... für gutes und sicheres Wohnen



Preisgebundene und preisfreie Wohnungen nach Quartieren

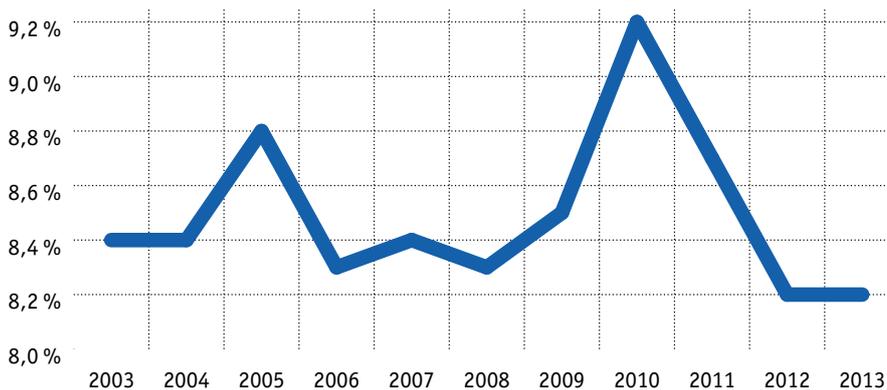
Der Kundenservice ist die Kernabteilung unseres Unternehmens. Die derzeit 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für das gesamte Bestandsmanagement, die Mieter- bzw. Kundenbetreuung, sowie das Forderungsmanagement zuständig. Sechs Teams betreuen den 7.114 Einheiten umfassenden Wohnungsbestand. Zusätzlich werden die 109 Läden und Gewerbeeinheiten sowie rund 1.300 Garagen und Stellplätze im Kundenservice betreut.

Sowohl langjährige Mieter des Unternehmens als auch Neukunden finden hier ihren Ansprechpartner. Für die Mieterinnen und Mieter ist immer eines der drei Teammitglieder des jeweiligen Wohnbezirks erste Adresse, wenn Anfragen am Telefon, per Email oder auch persönlich übermittelt werden. Was für die Kunden-

freundlichkeit besonders wichtig ist: Das zuständige Team ist feste Ansprechstation für jedwedes Anliegen, von der Wohnungssuche bis zur Kündigung, von der Kleinreparatur bis zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und von der Nebenkostenabrechnung bis zur Regulierung von Zahlungsproblemen.

Hinzu kommt ein lang erprobtes Beschwerdemanagement – falls einmal etwas nicht so gut klappt – einschließlich eines Notrufsystems für die Abendstunden und die Wochenenden.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind gut ausgebildete Fachkräfte: Kaufleute in der Wohnungswirtschaft, Techniker und Handwerksmeister. Die regelmäßige Fortbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fach- und persönlichkeits-



Entwicklung der Fluktuationsrate

bildenden Themen ist uns ebenso wichtig wie hausinterne Veranstaltungen mit unternehmensspezifischer Ausrichtung. So wird gewährleistet, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in jeder Phase an der Weiterentwicklung des Kundenservice und des gesamten Unternehmens beteiligt sind.

Vermietung/Fluktuation/Mietpreisentwicklung

Der Wohnungsbestand belief sich am 31.12.2013 auf 7.114 Wohneinheiten. Außerdem wurden 1267 eigene Garagen und Abstellplätze sowie 109 eigene gewerbliche Einheiten verwaltet.

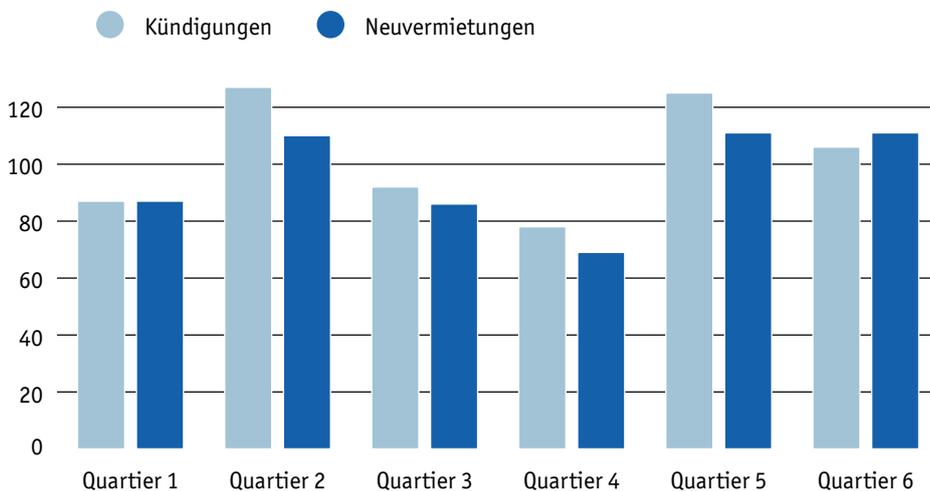
Am 31.12.2013 waren 5.177 Wohneinheiten freifinanziert (72,8%) und 1.937 Wohneinheiten (27,2%) unterlagen der

Mietpreisbindung. Die Verteilung der preisgebundenen Wohnungen ist in den 6 Teilquartieren sehr unterschiedlich.

Fluktuation und Vermietung

Im Geschäftsjahr 2013 sind insgesamt 574 Wohnraummietverträge neu abgeschlossen worden.

Längerfristige Leerstände (mehr als 3 Monate) waren insbesondere dann zu verzeichnen, wenn wegen anstehender umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes auf die Neuvermietung gekündigten Wohnraums freiwillig verzichtet wurde bzw. durch aktives Leerzugsmanagement Leerstand zum Zweck der Gebäudesanierung erzeugt wurde. Darüber hin-



Kündigungen und Neuvermietungen 2013

aus waren Leerstände dann längerfristig, wenn Wohnungen in sehr hohem Maße der Instandsetzung bedurften, so dass unter der Abwägung der Kosten und des Nutzens der längere Leerstand die wirtschaftlichere Alternative darstellte.

Die Fluktuationsrate* im Geschäftsjahr 2013 beträgt 8,2 %

Gut 15 % aller Kündigungen wurden wegen Auflösung des eigenen Haushalts und rund 12 % wegen des Wegzugs von Gießen oder des Erwerbs von Wohneigentum ausgesprochen. Annähernd 20 % der Kündigungen wurden mit veränderten Wohnbedürfnissen (zum

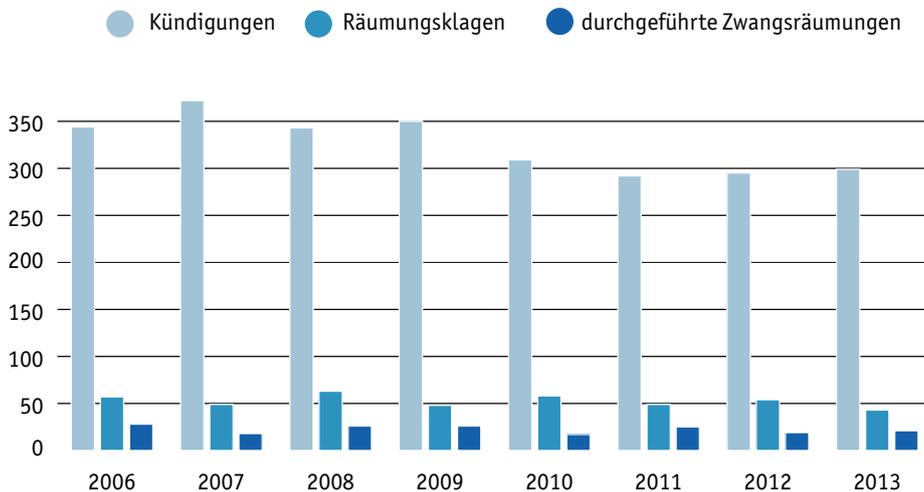
*bereinigt um sanierungsbedingte Kündigungen

Beispiel Größe der Wohnung) begründet. Die Höhe der Miete wurde nur in zwei Fällen als Grund für die Kündigung genannt.

Mietpreisentwicklung

Die Entwicklung der Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbestand hat sich insbesondere in dem Maße verändert, in dem durch gezielte Modernisierungen der energetische Zustand und der Ausstattungsgrad älteren Wohnraums deutlich verbessert werden konnte. Außerdem wurden Vergleichsmieterhöhungen im gesetzlich zulässigen Rahmen vorgenommen.

Die durchschnittliche Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen über preisfreien Wohnraum (467 neuvermietete Woh-



Kündigungen, Räumungsklagen und durchgeführte Zwangsräumungen

nungen) lag in 2013 bei 5,76 €/m² netto kalt monatlich (Vorjahr 5,80 €/m²). Bei den preisgebundenen Wohnungen (146) lag dieser Wert bei 4,98 €/m² (Vorjahr 5,06 €/m²).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um rund 711.000 € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Erlösschmälerungen wegen leer stehender Vermietungseinheiten schlugen mit insgesamt rund 757.000 € zu Buche.

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand lag am 31.12.2013 bei 27,2%. Zum 01.01.2014 verringerte sich

dieser Anteil um 58 Wohneinheiten, so dass in 2014 noch 1879 Wohnungen der Mietpreisbindung unterliegen werden.

Forderungsmanagement

- Im Geschäftsjahr 2013 wurden 299 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen.
- In 43 Fällen wurde Klage auf Räumung und Herausgabe erhoben.
- 21 Mietverhältnisse (Vorjahr 21) wurden durch Zwangsäumung beendet,
- 11 dieser Wohnungen waren zum Räumungstermin bereits verlassen.



Die Planungsabteilung

... gestalten für die Zukunft

Die Planungsabteilung ist für die Konzeption und Ausführung der Bauleistungen im Neubau, der Sanierung und der Modernisierung bzw. Instandhaltung des Gebäudebestandes verantwortlich. Ziel ist es, die Häuser, Wohnungen und Außenanlagen zukunftsfähig zu machen und zu erhalten. Dazu gilt es, mehrere Bausteine zu einem Ganzen zusammenzufügen.

Baustein Zukunft

Ein gutes energetisches Konzept für unsere Gebäude in Kombination mit optimalen Finanzierungen wirkt sich besonders kostenreduzierend aus. Mit dem Einen werden geringere Mietpreiserhöhungen erreicht, mit dem Anderen die radikale Verringerung der Heizkosten. Außerdem werden die natürlichen Ressourcen geschont und die Umwelt weniger belastet.

Ein Bereich, in dem die praktische Umsetzung des Bausteins Zukunft besonders sichtbar wird, ist die Beseitigung von Hürden und Hindernissen der Vergangenheit. Unnötige Stufen und Treppen werden abgebaut, schlecht zugeschnittene Wohnungen den heutigen Erfordernissen angepasst.

Menschen mit Behinderungen fordern zunehmend barrierefreie Wohnungen und individuelle Umbauten, ein Trend, der durch die demografische Entwicklung verstärkt wird. Die damit einhergehende allgemeine Verbesserung des Wohnkomforts wird von allen Mieterinnen und Mietern begrüßt und geschätzt.

Baustein Technik

Moderne Technik, die heute bezahlbar und morgen nicht veraltet ist, bildet den technischen Baustein unseres Konzeptes. Neben der Ausstattung der Wohnun-



gen mit den Zugängen zur multimedialen und digitalen Welt werden abgestimmte Sicherheitssysteme zum Schutz der Mieterinnen und Mieter realisiert.

Weit oben auf der Prioritätenliste bei der eingesetzten Technik steht die Forderung nach sparsamem Energieverbrauch. Heizsysteme werden ausschließlich mit Fernwärme versorgt. Wo dies möglich ist, werden auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet, die zur Senkung der Stromkosten beitragen.

Baustein Behaglichkeit

Die Merkmale Komfort, Gesundheit und Nachhaltigkeit sind die wichtigsten Komponenten des Bausteins Behaglichkeit. Wir rüsten Gebäude mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung aus, die den Mietern gefilterte und temperierte Luft zur Verfügung stellen. Schimmel und Zugerscheinungen gehören der Vergangenheit an.

Schadstoffhaltige Baumaterialien werden ausgebaut und entsorgt. Wir verwenden wiederverwertbare Baustoffe und achten auf deren Langlebigkeit.

Auch bei der Planung der Wohnumfeldgestaltung spielt der Wohlfühlfaktor eine wichtige Rolle. Deutlich sichtbar wird dies durch die Neugestaltung der Außenanlagen mit Plätzen zum Verweilen, die mit einer einladenden und kostengünstig zu pflegenden Bepflanzung versehen sind. Die Stellplätze für Autos und Fahrräder, die Feuerwehrstellflächen sowie die nach modernen Gesichtspunkten konzipierten Müllplätze werden auf eine Weise integriert, die einem positiven Lebensgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung trägt.

Bausteine von heute, die morgen immer wichtiger werden!



Ludwigsplatz 12

Abfallende Fassadenteile und der fehlende zweite Rettungsweg für die Wohnungen im obersten Stockwerk waren Auslöser für die Renovierung des Gebäudes aus dem Jahr 1959.

Für das aus 24 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten bestehende Gebäude musste ein umfassendes Renovierungskonzept erarbeitet werden. Es beinhaltete die Umnutzung des obersten Stockwerks, wo Abstellräume geschaffen wurden, die energetische Aufwertung der Gebäudehülle und die barrierefreie Erschließung durch Schaffung eines neuen Außenzugangs. Bis dahin konnte der Aufzug nur über eine Treppe erreicht werden.

Gebäudeausstattung und ausgeführte Arbeiten:

Dachdeckerarbeiten	Einbau einer Dachdämmung und Erneuerung der Dachabdichtung. Erneuerung der Dachentwässerung.
Fassadenarbeiten	Aufbringen einer Wärmedämmung mit neuem Putz sowie Farbgestaltung des Gebäudes. Dämmung der Kellerdecken und der Kellerwände.
Schreinerarbeiten	Erneuerung der Fenster und Fensterbänke. Erneuerung der Wohnungseingangstüren.
Balkone	Loggien und Balkone wurden saniert, ein Taubenschutz wurde angebracht.
Metallbau-/Schlosserarbeiten	Erneuerung der Brandschutztüren im Treppenhaus sowie der Kellertüren. Einbau neuer Trennwände im Keller und im obersten Stockwerk.



Erschließung

Auf der Rückseite Errichtung eines neuen, barrierefreien Zugangs zum Aufzug.
Überdachung der Gebäudeeingänge mit einem neuen Vordach.

Treppenhaus

Farbliche Neugestaltung des Treppenhauses.

Aufzug

Modernisierung und Umbau der Aufzugsanlage mit zusätzlichem Zugang.

Elektroarbeiten

Erneuerung der Elektroinstallation.
Einbau einer neuen Klingelanlage mit Gegensprechanlage.
Installation einer Satellitenanlage zum Empfang multimedialer Angebote.

Sanitärarbeiten

Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen.
Erneuerung der Bäder auf Mieterwunsch.



Gnauthstraße 30–32

Im Oktober 2012 brannte der Dachstuhl des Objektes. In beiden Häusern entstand an den darunterliegenden Wohnungen ein erheblicher Sachschaden. Viele Wohnungen waren unbewohnbar.

Der Brandschaden machte die Erneuerung des Dachstuhls mit Dacheindeckung erforderlich, die Überarbeitung der Fassade, die Neuinstallation der kompletten Elektroversorgung, die Erneuerung der Beheizung, die Renovierung der Wohnungen und des Treppenhauses sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren.

Im Zuge der Renovierung wurden die Wohnungen auf den heutigen Ausstattungsstandard gebracht.

Zusätzlich wurden die Grundrisse angepasst, Lüftungsanlagen in den Wohnungen eingebaut, die Bäder sowie alle Zuleitungen in die Wohnungen erneuert und Dachböden und Kellerdecken gedämmt.

Die Haustüren und die Briefkastenanlage wurden erneuert und die durch die Arbeiten zerstörte Außenanlage wieder hergerichtet.

Gebäudeausstattung und ausgeführte Arbeiten:

Zimmermann/Dachdeckerarbeiten	Erneuerung des kompletten Dachstuhls mit Dacheindeckung und Dachfenstern, Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre, Abriss der nicht mehr benötigten Kamine, Wiederherstellung und Dämmung der obersten Geschossdecke.
Trockenbauarbeiten	Neuaufbau der zerstörten Zwischenwände und Decken sowie Verkleidung der Lüftungsrohre.
Installationsarbeiten	Komplette Neuinstallation der Wasser- und Abwasserversorgung. Neuinstallation der Wohnungsheizungssysteme.



Erneuerung und Umgestaltung sämtlicher Bäder.
Einbau von Wohnungslüftungsanlagen.
Erneuerung der Elektroinstallation im gesamten Haus einschließlich der Wohnungen.

Fliesenlegerarbeiten

Alle Bäder wurden gefliest. In den Küchen wurden Fliesenspiegel angebracht.

Bodenbelagsarbeiten

In den Wohnungen und in den Treppenhäusern wurden die Beläge erneuert.

Schreinerarbeiten

Erneuerung aller Wohnungseingangstüren, der Dachbodentüren und der zerstörten Zimmertüren. Erneuerung der Haustüren und Nebeneingangstüren sowie der Kellerfenster.

Malerarbeiten

Verputzen, Grundierung und Neugestaltung aller Wände in den Wohnungen, der Kellerwände sowie der Wände in den Treppenhäusern.

Schlosserarbeiten

Einbau von Brandschutztüren im Keller. Montieren neuer Briefkastenanlagen und Fahrradständer.



Spitzwegring 7-11:

Das Gebäude Spitzwegring 7–11 aus dem Jahr 1962 ist Teil eines Sanierungsgebietes. Es ist das Nachbargebäude des zuvor renovierten Bauabschnittes Spitzwegring 5.

Gebäudeausstattung und ausgeführte Arbeiten:

Dacharbeiten	Ersatz des alten Satteldachs durch ein flachgeneigtes und gedämmtes Pultdach. Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.
Fassadenarbeiten	Dämmung der Fassade und Kellerdecken. Erneuerung des Fassadenputzes mit neuer Farbgestaltung (abgestimmt mit dem Farbkonzept für das gesamte Wohngebiet).
Treppenhäuser	Neuanstrich der drei Treppenhäuser, Umgestaltung der Eingangsbereiche. Barrierefreie Herrichtung des Treppenhauses im mittleren Gebäude. Nachrüstung mit einem Aufzug.
Balkone	Abbruch der alten Betonbalkone und Neuerrichtung größerer Vorstellbalkone.
Keller	Rückbau der außenliegenden Kellerabgänge. Der neue Zugang erfolgt über die Vorderseite des Hauses. Veränderung der Kellerzuschnitte und Erneuerung der Kellertrennwände. Ersatz der alten Kellertüren durch neue Brandschutztüren.
Wohnungszuschnitte	Alle Wohnungszuschnitte wurden nach modernen Gesichtspunkten verändert. Die Wohnungen im



Haus 9 sind barrierefrei und somit für gehbehinderte Mieterinnen und Mieter geeignet.

Schreinerarbeiten

Erneuerung der Fenster.
Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Zimmertüren.

Bodenbelagsarbeiten

Erneuerung aller Bodenbeläge mit neuem Estrich und Trittschalldämmung.

Elektroarbeiten

Komplette Erneuerung der Elektroinstallation.
Installation einer Satellitenanlage zum Empfang multimedialer Angebote.
Jede Wohnung erhielt eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

Lüftungsanlagen

Die Wohnungen erhielten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Heizung und Sanitär

Anschluss des Gebäudes an die Fernwärme. Durch die energetisch hocheffiziente Sanierung sind nur vereinzelt Heizkörper eingebaut. Die Heizkosten werden aufgrund des geringen Verbrauchs nicht mehr abgerechnet.
Neugestaltung der Bäder.

Außenanlagen

Neugestaltung der Außenanlage. Errichtung von Fahrradabstellboxen und eines geschlossenen Müllplatzes. Schaffung von offenen Stellplätzen auf dem ehemaligen Garagenhof.
Abrundung der Anlage durch integrierte Feuerwehraufstellflächen.



Wiesecker Weg 90

Der Wiesecker Weg 90 ist der letzte Bauabschnitt im Sanierungsgebiet Wiesecker Weg. Seit 1998 wird im Wiesecker Weg jedes Jahr ein Wohnblock auf den aktuellen Standard renoviert.

Das Gebäude besteht aus 15 Wohnungen auf 5 Wohnetagen mit je drei Wohnungen je Geschoss. Diese haben eine Gesamtwohnfläche von 944 m². Die Architektur des aus dem Jahr 1959 stammenden Gebäudes mit seinem zentralen Treppenhaus lässt den Einbau eines Aufzugs leider nicht zu.

Bereits vor 10 Jahren wurde der Wiesecker Weg 90 mit einem Heizungseinbau aufgewertet. Die aktuelle Renovierung beinhaltet die energetische Optimierung der Gebäudehülle, die Nachbesserung der bestehenden Haustechnik mit Blick auf den verbesserten Wärmeschutz, die Nachrüstung von Lüftungsanlagen sowie die Neugestaltung der Außenanlage. Außerdem wurde die Optik des Hauses durch ein neues Farbkonzept erheblich verbessert.

Wie in anderen Fällen stand auch bei diesem Objekt die deutliche Reduzierung der Heizkosten im Vordergrund. Im Unterschied zu den vorhergehenden Sanierungen im Wiesecker Weg wurden die Bauarbeiten im bewohnten Zustand ausgeführt.

Die Außenanlage wurde neu angelegt, ein neuer Fahrradabstellraum als ebenerdige Box errichtet, Sitzmöglichkeiten ergänzt und die Sicherheit durch Erneuerung der Feuerwehrrwege verbessert.

Gebäudeausstattung und ausgeführte Arbeiten:

Dachdeckerarbeiten

Dämmung des Daches und Erneuerung der Dachabdichtung.

Fassadenarbeiten

Dämmung der Fassade, Erneuerung des Fassadenputzes und neue Farbgestaltung.
Dämmung der Kellerdecken und Kellerwände .

Balkone

Sanierung der alten Balkone.
Dämmung der Kragplatten.



Schreinerarbeiten

Erneuerung der Fenster und der Kellerfenster.

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Erneuerung der Brandschutztüren im Treppenhaus sowie Kellerausgangstüren.

Treppenhaus

Neue Farbgestaltung des Treppenhauses.

Lüftung

Einbau kontrollierter Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen.

Eingangsbereich

Überdachung des Eingangsbereichs.

Außenanlage

Neugestaltung der Grünflächen, Erneuerung der Feuerwehrezufahrten.
Fahrradabstellboxen.
Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten.



Die Wohnbau Mieterservice GmbH

... sorgt für lebenswerte Quartiere

Die Wohnbau Mieterservice GmbH wurde im September 1998 als Tochterunternehmen der Wohnbau Gießen GmbH gegründet. Die Gründung einer eigenen Service-Gesellschaft – als zweite Gesellschafterin ist die Stadt Gießen beteiligt – verfolgte von Anbeginn mehrere Ziele.



Im Kern lassen sich die Ziele in drei Bereiche einteilen: die kostengünstige Werterhaltung der Gebäude, die Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen für Langzeitarbeitslose sowie der Ausbau des Vertrauensverhältnisses zwischen Wohnbau und Mieterschaft.

Werterhalt

Neben dem Werterhalt des Wohnungsbestandes der Wohnbau steht immer die mieterorientierte Erbringung von Dienstleistungen im Vordergrund, ob es sich um Installationsarbeiten, den Winterdienst oder die Reinigung von Gehwegen handelt. Da die Optimierung der einzelnen Bereiche in den Händen der Wohnbau selbst liegt, schlägt sich dies auch in günstigen Mieten und niedrigen Betriebskosten nieder.

Bei Reparatur, Instandhaltung und Pflege der Gebäude und Wohnanlagen werden vornehmlich ökologische Baustoffe und Materialien verwendet. Die enge Zusammenarbeit zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft ermöglicht eine zügige Erledigung der anfallenden Aufgaben bei geringem Verwal-

tungsaufwand.

Arbeitsplätze

Die Wohnbau Mieterservice GmbH hat im Jahr 2013 durchschnittlich 143 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 19 Auszubildende beschäftigt. Die meisten waren lange Zeit bis zu ihrer Einstellung ohne festen Arbeitsplatz. Viele kommen aus der Mieterschaft selbst. Die Beschäftigten sind in den verschiedensten handwerklichen Bereichen tätig.

Durch ständige Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Beispiel zu Meistern oder Energiefachkräften wird sichergestellt, dass der Betrieb immer auf dem neuesten Stand der Technik bleibt. So hat sich die Wohnbau Mieterservice GmbH in den vergangenen 15 Jahren zu einem qualifizierten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb entwickelt.

Vertrauensverhältnis

Die Zusammenarbeit der Handwerker der Wohnbau Mieterservice GmbH mit der Mieterschaft ist von einem besonderen Vertrauensverhältnis geprägt. Das Zusammentreffen in den Wohnungen und auf den Baustellen stärkt den Zusammenhalt in den Quartieren und unterstützt Nachbarschaften.

Für den Erhalt und die Verbesserung von Wohnung



und Wohnumfeld sorgen überwiegend die Beschäftigten des eigenen Unternehmens. Ergänzt wird dies durch externe Dienstleister. Nicht zuletzt sind es auch die Feste zum Abschluss von Baumaßnahmen, die dazu beitragen, dass sich die Mieterinnen und Mieter mit ihrem Wohnungsunternehmen identifizieren.

Die Wohnbau Mieterservice GmbH bietet eine breite Palette von Dienstleistungen an:

- Maler- und Lackierarbeiten
- Fliesenleger- und Verputzarbeiten
- Neuinstallation, Wartung und Reparatur von elektrischen Anlagen
- Neuinstallation, Wartung und Reparatur von Heizungs- und Sanitäranlagen
- Einbau und Reparatur von Türen, Fenstern und Rollläden
- Hausmeisterdienst
- Notdienst (24 Stunden, 7 Tage die Woche)
- Komplettsanierung in bewohntem und unbewohntem Zustand
- Dämmung und energetische Optimierung der Wohngebäude
- Installation von Photovoltaikanlagen

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist die Senkung der Betriebskosten. Ein kleiner Teil dieser Kosten, von denen die Mieter direkt betroffen sind, kann durch die Mieterservice GmbH optimiert werden:

- Hausreinigung
- Pflege der Grünanlagen
- Wartungsarbeiten in den Wohnungen und Wohnhäusern
- Winterdienst
- Reinigung von Gehwegen, Parkplätzen sowie Laubentfernung

Die Ziele der Wohnbau Mieterservice GmbH

- Werterhaltung des Bestandes der Wohnbau
- Reparatur, Instandhaltung, Pflegearbeiten, Wartungsarbeiten
- Präsenz von Ansprechpartnern vor Ort
- Sicherung und Erhalt von Dauerarbeitsplätzen
- Schaffung von Ausbildungsplätzen
- Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und Schwerbehinderten
- Laufende Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im technischen und kaufmännischen Bereich
- Soziale Verantwortung
- Verwendung von ökologischen Baustoffen und Materialien



Die Abteilung Rechnungswesen

... zwischen Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit

Die klassischen Aufgaben eines Rechnungswesens sind die Buchhaltung und der Zahlungsverkehr. Außerdem gehören die Erstellung des Jahresabschlusses mit den Steuererklärungen, das Controlling und die Wirtschafts- und Finanzplanung zu den Kernbereichen der Abteilung.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist die Finanzierung der Bauvorhaben und deren Abrechnung. Für jede geplante Baumaßnahme wird nach den gesetzlichen Vorschriften eine Wirtschaftlichkeits- und eine Mieterhöhungsberechnung für Modernisierung nach § 559 BGB erstellt.

Im Rahmen der wirtschaftlichen Betrachtung werden aufgrund der geschätzten Baukosten, der verschiedenen Finanzierungsmodelle sowie unter Berücksichtigung von möglichen Zuschüssen eine Best- und Worst-Case-Betrachtung erstellt, um den Korridor für die Festsetzung der Miete zu ermitteln.

Über dieses Verfahren und unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Lage des gesamten Unternehmens werden für die Mieterinnen und Mieter sozialverträgliche Mieten generiert.

Ein weiterer Bereich sind die Mieterhöhungen im Rahmen des § 558 BGB, die eine Erhöhung der Miete alle drei Jahre bis maximal 20% ermöglicht. Hier wird von den



Sachbearbeitern für jede einzelne Wohnung geprüft, ob eine Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorgaben zu realisieren ist. Dabei werden neben den wirtschaftlichen Belangen jedoch in jedem Fall die wichtigen sozialen Aspekte der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt, sodass die Mieterschaft nicht überfordert wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der Abteilung ist die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten. Dabei hat die Beratung der Mieterinnen und Mieter in Fragen der Energieeinsparung und der anderen verbrauchsabhängigen Kosten an Bedeutung gewonnen.

Ziel des Rechnungswesens ist es, neben den wirtschaftlichen Vorgaben von Seiten der Banken, der Stadt Gießen als Gesellschafterin und der Wohnbau Mieterservice GmbH als Tochterunternehmen, die Mieterinnen und Mieter nicht zu überfordern, sondern eine Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit herzustellen.

Aktiva Bilanz zum 31.12.2013

	Euro	Euro	Euro	31.12.2012 Euro
A. Anlagevermögen				
I Immaterielle Vermögensgegenstände		71.424,69		61.320,69
II Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	188.721.313,91			192.514.004,76
2. Technische Anlagen	3.825.145,00			4.020.459,35
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.761,50			129.997,70
4. Anlagen im Bau	0,00			0,00
5. Bauvorbereitungskosten	70.378,64			0,00
		192.866.599,05		196.664.461,81
III Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.400,00			174.400,00
2. Beteiligungen	1.560,00			1.560,00
3. Sonstige Ausleihungen	25.463,89			37.722,71
4. Andere Finanzanlagen	6.750.950,00			6.750.950,00
		6.952.373,89		6.964.632,71
Anlagevermögen insgesamt			199.890.397,63	203.690.415,21
B. Umlaufvermögen				
I Unfertige Leistungen				
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	8.978.339,43			8.573.490,62
		8.978.339,43		8.573.490,62
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	68.289,78			86.101,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.581,66			45.661,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	234.432,18			682.139,02
		306.303,62		813.901,69
III Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.882.018,09		967.989,73
			11.166.661,14	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			25.168,79	0,00
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			6.693,75	0,00
			211.088.921,31	214.045.797,25

Passiva Bilanz zum 31.12.2013

	Euro	Euro	Euro	31.12.2012 Euro
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	5.180.000,00			5.080.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	17.540.000,00			17.500.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	6.464.183,75			6.226.115,95
		29.184.183,75		28.806.115,95
IV Jahresüberschuss		1.277.031,48		743.398,80
			30.461.215,23	
Eigenkapital insgesamt			42.661.240,80	41.749.540,32
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		224.871,00		225.979,00
2. Steuerrückstellungen		165.181,80		330.363,60
3. Sonstige Rückstellungen		2.196.998,46		1.944.204,92
			2.587.051,26	2.500.547,52
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		132.608.823,14		137.218.655,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		20.544.446,97		21.100.528,47
3. Erhaltene Anzahlungen		9.589.496,32		9.309.501,23
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.082.759,23		1.476.640,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern Euro 81.595,11 (2012 Euro 110.283,03) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.307,54 (2012 Euro 5.683,05)		92.044,73		133.055,64
			164.917.570,39	169.238.381,15
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten			923.058,86	557.328,26
			211.088.921,31	214.045.797,25

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2013–31.12.2013

	Euro	Euro	31.12.2012 Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	35.670.150,47		34.958.972,40
b. aus Betreuungstätigkeit	5.795,28		36.764,68
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>606.205,70</u>		<u>635.180,47</u>
		36.282.151,45	35.630.917,55
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		404.848,81	131.154,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		249.486,44	334.837,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>677.892,16</u>	<u>194.791,22</u>
		37.614.378,86	36.291.701,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.148.389,87	17.573.575,29
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>35.756,77</u>	<u>8.407,99</u>
Rohergebnis		19.430.232,22	18.709.717,74
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.438.888,39		3.265.905,06
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>982.376,19</u>		<u>918.701,03</u>
davon für Altersversorgung Euro 362.364,69 (2012: Euro 326.512,65)		4.421.264,58	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.934.366,95	5.906.252,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.313.074,22</u>	<u>1.502.761,22</u>
		7.761.526,47	7.116.097,74
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		66,50	66,50
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.757,30	8.078,39
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen Euro 0,00 (2012 Euro 37.114,38)		<u>14.593,22</u>	<u>56.730,32</u>
		7.781.943,49	7.180.972,95
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.948.916,77</u>	<u>5.308.546,74</u>
davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen Euro 148.732,92 (2012 Euro 166.625,33)			
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.833.026,72	1.872.426,21
14. außerordentliche Aufwendungen		420.000,00	0,00
15. außerordentliches Ergebnis		2.413.026,72	1.872.426,21
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		165.181,80	165.181,80
17. Sonstige Steuern		<u>970.813,44</u>	<u>963.845,61</u>
		1.135.995,24	1.129.027,41
18. Jahresüberschuss		1.277.031,48	743.398,80

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss per 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des 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 (Formblatt-V0) vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden (Anlagevermögen)

Das Anlagevermögen wird grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

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

Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen während der Bauphase werden aktiviert.

Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde die Abschreibung nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear mit 2% ermittelt. Die Baukostenzuschüsse wurden unverändert zur Handhabung in den Vorjahren von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Technischen Anlagen, hierbei handelt es sich um Photovoltaikanlagen, werden auf 20 Jahre mit 5% linear abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer für die immateriellen Vermögensgegenstände wird mit 3 bzw. 4 Jahren sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung über 1.000 € mit 5 bis 13 Jahren linear angesetzt. Abnutzbare, bewegliche Wirtschaftsgüter bis 150 € wurden als Betriebsausgaben abgesetzt. Für die Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € betragen, wurde nach § 6 Abs. 2a EStG ein Sammelposten eingerichtet, der auf 5 Jahre abgeschrieben wird.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei den Ausleihungen erfolgt der bilanzielle Ansatz zu Anschaffungskosten. (Nominalwerte abzüglich der planmäßigen Tilgungen).

Gleichzeitig wurde die Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von T€ 384,0 nach §246(2) Satz 2 HGB mit den für Zwecke der Altersvorsorge gehaltenen Wertpapieren des Anlagevermögens mit einem beizulegenden Wert (Kurs-

wert) von T€ 384,0 verrechnet. Die Anschaffungskosten der Wertpapiere betragen T€ 402,0. Daraus ergibt sich eine verbleibende Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von T€ 0,0

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 174,4) handelt es sich um den Anteil von 87,2% an dem in 1998 gegründeten Tochterunternehmen (Wohnbau Mieterservice GmbH). Mit 12,8% ist die Stadt Gießen beteiligt.

Der den Rückstellungsbetrag übersteigende Wert der vorgenannten Finanzanlagen von T€ 6,7 wurde nach §246 Abs. 2 Satz 3 HGB als Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Bewertungsmethoden (Umlaufvermögen)

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der abrechnungsfähigen eigenen Personal- und Sachaufwendungen bewertet.

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

Bewertungsmethoden (Rückstellungen)

Für sämtliche bestehenden Pensionsverpflichtungen wurden Rückstellungen nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gebildet. Den Berechnungen liegen als Rechnungsgrundlage die Richtafeln 2005G von Dr. Heubeck zugrunde. Der Rechnungszins für die Abzinsung beträgt 4,89% und entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren. Für die Ermittlung der Erfüllungsbeträge wurden Kostensteigerungen von 1,5% berücksichtigt.

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde in Höhe des jeweiligen Barwertes des Erfüllungsrückstandes mit einem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins angesetzt. Bei der Berechnung wurden Kostensteigerungen von 1,5% berücksichtigt.

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

Die anderen Rückstellungen wurden in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Sie beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Bewertungsmethoden (Verbindlichkeiten)

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird die entgeltlich erworbene Anwendersoftware ausgewiesen.

Anlagespiegel

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem angehängten Anlagespiegel ersichtlich.

Beteiligungen

Es bestand am 31.12.2013 eine Beteiligung im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB an der „Wohnbau Mieterservice GmbH“ (gegründet 1998) mit Sitz in Gießen.

	31.12.2013	im Vorjahr
Anteil am Stammkapital :	87,2%	87,2%
Eigenkapital:	344.809,39 €	393.820,11 €
Jahresergebnis:	-49.010,72 €	-136.224,56 €
Andere Finanzanlagen	31.12.2013	im Vorjahr
Es wurden in 2009 insgesamt 7500 Anteile zu einem Wert von je 900,00€ der „Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G.“ mit Sitz in Gießen (eingetragen am 19.06.2009) erworben.	6.750.000,00 €	6.750.000,00 €

Forderungen

In dem Bilanzausweis „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind ausgewiesen:	31.12.2013	im Vorjahr
Forderungen gegen Gesellschafterin	449,50 €	262,50 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.230,93 €	30.390,91 €
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind bei folgenden Bilanzposten angefallen:	31.12.2013	im Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	4.208,95 €	10.823,03 €

Rücklagenspiegel	Stand	Zuführung	Stand
	01.01.2013	2013	31.12.2013
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.080.000,00 €	100.000,00 €	5.180.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	17.500.000,00 €	40.000,00 €	17.540.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	6.226.115,95 €	238.067,80 €	6.464.183,75 €
	28.806.115,95 €	378.067,80 €	29.184.183,75 €

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2013	im Vorjahr
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	84.000,00 €	81.000,00 €
Verwaltungsaufwand	61.000,00 €	51.000,00 €
nicht genommene Urlaubstage	106.521,95 €	123.918,89 €
für Jubiläen	18.008,57 €	17.399,87 €
für Altersteilzeit	0,00 €	74.408,00 €
für Prozessrisiken	78.000,00 €	0,00 €
für Instandhaltung Dachdämmung	1.112.167,94 €	1.418.878,16 €
für Instandhaltung Straßenbeiträge	317.300,00 €	83.600,00 €
für unterlassene Instandhaltung 1-3 Monate	0,00 €	94.000,00 €
für Rückstellung Schadensrisiko Photovoltaikanlagen	420.000,00 €	0,00 €
	2.196.998,46 €	1.944.204,92 €

Verbindlichkeitspiegel

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.

Tilgungen

Es wurden Tilgungen für folgende langfristigen Verbindlichkeiten geleistet:	31.12.2013	im Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.788.024,14 €	5.907.527,82 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	559.064,46 €	499.146,60 €
	7.347.088,60 €	6.406.674,42 €

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:	2013	im Vorjahr
Sollmieten		
· Mietwohnungen	26.341.578,09 €	25.801.539,39 €
· Erlösschmälerungen	-723.971,47 €	-745.896,97 €
· gewerbliche Einheiten	1.064.916,38 €	1.074.824,63 €
· Erlösschmälerungen	-22.541,92 €	-34.673,54 €
· Garagen	578.203,18 €	577.761,62 €
· Erlösschmälerungen	-10.480,01 €	-5.792,38 €
	27.227.704,25 €	26.667.762,75 €
Gebühren und Umlagen		
· abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	8.616.268,01 €	8.473.979,99 €
· Erlösschmälerungen	-234.316,35 €	-249.335,30 €
· Untermietzuschlag	79,56 €	99,96 €
	8.382.031,22 €	8.224.744,65 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	60.415,00 €	66.465,00 €
	35.670.150,47 €	34.958.972,40 €
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2013	im Vorjahr
Verwaltung von Eigentumswohnungen	5.795,28 €	36.764,68 €
	5.795,28 €	36.764,68 €
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2013	im Vorjahr
Einspeisevergütung für 62 Photovoltaikanlagen	479.574,93 €	510.323,35 €
Gestattungsgebühren für technische Einrichtungen	126.630,77 €	124.857,12 €
	606.205,70 €	635.180,47 €
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:	2013	im Vorjahr
Betriebskosten	8.070.028,36 €	7.634.237,39 €
Instandhaltungskosten	9.877.554,62 €	9.724.867,57 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	200.806,89 €	214.470,33 €
	18.148.389,87 €	17.573.575,29 €

Sonstige betriebliche Erträge

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

	2013	im Vorjahr
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	147.511,99 €	79.500,00 €
Eingang auf in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	50.536,66 €	55.411,36 €
Gestattungsgebühren	3.744,37 €	3.151,69 €
Aufwandsberichtigung früherer Jahre	15.657,55 €	14.007,56 €
Erträge aus Anlageverkäufen	326,47 €	4.633,29 €
Pachterlöse	3.645,00 €	1.450,00 €
Erbbauzinsen	1.781,00 €	1.781,00 €
Erstattung Personalkosten	29.875,49 €	13.792,29 €
Teilschulderlasse KfW-Darlehen	424.475,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	338,63 €	21.064,03 €
	677.892,16 €	194.791,22 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2013	im Vorjahr
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	772.094,43 €	770.046,12 €
Kosten der Datenverarbeitung	121.426,84 €	124.135,21 €
Aufwand für das Verwaltungsgebäude	130.417,39 €	128.304,05 €
Abschreibung auf Mietforderungen	265.528,10 €	315.906,59 €
Abschreibung auf sonstige Forderungen	0,00 €	120.573,05 €
Nebenkosten der Geldbeschaffung	16.491,51 €	39.417,00 €
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.820,16 €	832,50 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.295,79 €	3.546,70 €
	1.313.074,22 €	1.502.761,22 €

Zinsergebnis

Der Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet folgende Erträge:

	2013	im Vorjahr
Abzinsung von Rückstellungen aus Instandhaltung	0,00 €	35.920,48 €
Abzinsung von Jubiläumsrückstellung	1.216,70 €	1.193,90 €
	1.216,70 €	37.114,38 €

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält folgende Aufwendungen:

	2013	im Vorjahr
Aufzinsung von Rückstellungen aus Instandhaltung	121.989,78 €	146.958,39 €
Zinsen Ausgleich Deckungsbeitrag Finanzanlagen	4.898,25 €	6.006,94 €
Aufzinsung von Rückstellungen aus Altersteilzeit	18.100,00 €	9.900,00 €
Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	7.239,18 €	8.328,59 €
Aufzinsung von Jubiläumsrückstellungen	1.403,96 €	1.438,35 €
	153.631,17 €	172.632,27 €

Außerordentliche Ergebnis

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T € 420,0 die Rückstellung für das Schadensrisiko für die Photovoltaikanlagen auf Grund von Modulschäden.

Sonstige Angaben

Vorschlag für die Bilanzgewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2013 wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss 2013	1.277.031,48 €
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin 3 % des Stammkapitales von 12.177.700,00 €	365.331,00 €
Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	150.000,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	160.000,00 €
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	601.700,48 €

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Die Haftsumme der Finanzanlage bei der Volksbank Mittelhessen e.G. beträgt T € 1,9. Außerdem wurde eine Patronatserklärung in Höhe von T € 250 für die Wohnbau Mieterservice GmbH an die Commerzbank erteilt. Weiterhin wurde eine Patronatserklärung an die WL-Bank bis zur Abdeckung aller Kredite in Höhe von T € 17.500 für die Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G. abgegeben.

Anhaltspunkte für eine Inanspruchnahme aus den Patronatserklärungen sind derzeit nicht ersichtlich.

Nichtbilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende Verpflichtungen:

	31.12.2013	im Vorjahr
noch anfallende Kosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit	21.279.142,15 €	9.746.132,58 €
demgegenüber noch ausstehende Fremdmittel	21.979.800,00 €	9.587.800,00 €
aufgrund langfristiger Verträge		
Jahr 2014	60.505,46 €	
Jahr 2015-2017	25.092,09 €	
Jahr 2018	0,00 €	

Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Anlagen im Bau“, „Beteiligungen“ und „Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern.

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß § 285 Nr. 21 HGB, soweit sie wesentlich sind, bestehen nicht.

Abschlussprüferhonorar

Das für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 zurückgestellte Gesamthonorar belief sich auf T € 25,0. Davon entfallen T € 15,0 auf Abschlussprüfungsleistungen sowie T € 10,0 auf sonstige Beratungsleistungen.

Arbeitnehmer

Die Arbeitnehmeranzahl hat sich wie folgt entwickelt:

	2013	im Vorjahr
Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl	79	75
davon:		
· Angestellte	71	66
· gewerbliche Arbeitnehmer	8	9

Aufwendungen für Geschäftsführung und Aufsichtsrat

	2013	im Vorjahr
Von der Möglichkeit der Nichtangabe der Geschäftsführerbezüge nach § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht		
Für Pensionszahlungen an ehemalige Geschäftsführer	36.528,66 €	34.812,51 €
Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Angehörige in Höhe von:	224.871,00 €	225.979,00 €
Für Aufsichtsratssitzungen (Vergütungen)	10.800,00 €	10.800,00 €
Für Unternehmensmierratssitzungen (Vergütungen)	690,00 €	1.320,00 €
Vergabeausschuss	308,00 €	308,00 €

Gesellschafterin

Einzige Gesellschafterin ist die Universitätsstadt Gießen.

Gießen, den 09.05.2014

Der Geschäftsführer

Reinhard Thies

Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten kumuliert	Zugänge	Abgänge Urspr. Werte	Umbuchungen (+/-)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
	736.432,38	50.672,06	0,00	0,00
	<u>736.432,38</u>	<u>50.672,06</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	316.612.148,89	1.849.446,60	81.722,58	0,00
2. Technische Anlagen	4.987.632,01	54.838,03	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	957.405,49	204.742,55	74.071,38	0,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	70.378,64	0,00	0,00
	<u>322.557.186,39</u>	<u>2.179.405,82</u>	<u>155.793,96</u>	<u>0,00</u>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.400,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	1.560,00	0,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
4. sonstige Ausleihungen	37.722,71	0,00	12.258,82	0,00
5. Andere Finanzanlagen	6.750.950,00	0,00	0,00	0,00
	<u>6.964.632,71</u>	<u>0,00</u>	<u>12.258,82</u>	<u>0,00</u>
	<u>330.258.251,48</u>	<u>2.230.077,88</u>	<u>168.052,78</u>	<u>0,00</u>

Zuschreib. d. Geschäftsjahres	Abschreibung kumuliert	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012	planmäßige Abschreibung im Geschäftsjahr
0,00	715.679,75	71.424,69	61.320,69	40.568,06
0,00	715.679,75	71.424,69	61.320,69	40.568,06
0,00	129.658.559,00	188.721.313,91	192.514.004,76	5.561.154,96
0,00	1.217.325,04	3.825.145,00	4.020.459,35	250.152,38
0,00	838.315,16	249.761,50	129.997,70	82.491,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	70.378,64	0,00	0,00
0,00	131.714.199,20	192.866.599,05	196.664.461,81	5.893.798,89
0,00	0,00	174.400,00	174.400,00	0,00
0,00	0,00	1.560,00	1.560,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	25.463,89	37.722,71	0,00
0,00	0,00	6.750.950,00	6.750.950,00	0,00
0,00	0,00	6.952.373,89	6.964.632,71	0,00
0,00	132.429.878,95	199.890.397,63	203.690.415,21	5.934.366,95

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2013

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag EUR	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.608.823,14 (137.218.655,63)	7.437.578,71 (6.972.639,53)	24.893.034,92 (24.765.106,86)	100.278.209,51 (105.480.909,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.544.446,97 (21.100.528,47)	517.041,37 (508.579,11)	1.801.197,76 (1.888.677,46)	18.226.207,84 (18.703.271,90)
Erhaltene Anzahlungen	9.589.496,32 (9.309.501,23)	9.589.496,32 (9.309.501,23)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.082.759,23 (1.476.640,18)	1.962.207,82 (1.356.749,94)	120.551,41 (119.890,24)	
Sonstige Verbindlichkeiten	92.044,73 (133.055,64)	92.044,73 (133.055,64)	0,00 (0,00)	
Passive Rechnungsabgrenzung	923.058,86 (557.328,26)	923.058,86 (557.328,26)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	165.840.629,25 (169.795.709,41)	20.521.427,81 (18.837.853,71)	26.814.784,09 (26.773.674,56)	118.504.417,35 (124.184.181,14)

Sicherung		gegenüber Gesellschafterin	gegenüber verbundenen Unternehmen
EUR	Art und Form	EUR	EUR
130.599.243,16 (134.934.246,42)	Grundpfand- rechte		
6.066.857,22 (6.311.262,06)	Grundpfand- rechte	14.477.589,75 (14.766.769,54)	
		10.515,84 (9.246,84)	1.800,00 (1.800,00)
		85.183,93 (89.342,70)	336.864,73 (191.298,54)
		0,00 (0,00)	0,00 (945,39)
		0,00 (0,00)	
136.666.100,38 (141.245.508,48)		14.573.289,52 (14.865.359,08)	338.664,73 (194.043,93)

Wohnbau Gießen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gießen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – mit einer Bilanzsumme von EUR 211.088.921,31 und einem Jahresüberschuss von EUR 1.277.031,48 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Gießen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gießen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Dreieich, 19. Mai 2014

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Thomas Geck
Wirtschaftsprüfer

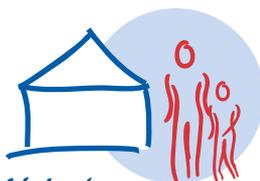
Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Wohnbau Giessen GmbH

Ludwigstraße 4
35390 Giessen

Telefon 0641 9777-0
Fax 0641 9777-299

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



Die Wohnbau

In Giessen zuhause.

www.wohnbau-giessen.de



In Gießen zuhause.
www.wohnbau-giessen.de