



## »Geschäftsbericht 2012«



In Gießen zuhause.  
[www.wohnbau-giessen.de](http://www.wohnbau-giessen.de)

# *Impressum*

## **Herausgeber**

Wohnbau Gießen GmbH  
Ludwigstraße 4  
35390 Gießen  
[www.wohnbau-giessen.de](http://www.wohnbau-giessen.de)

## **Kontakt**

Telefon (0641) 97 77-0  
Telefax (0641) 97 77-299  
[info@wohnbau-giessen.de](mailto:info@wohnbau-giessen.de)

## **Texte**

Wohnbau Gießen GmbH  
Elke Bergsma

## **Redaktion**

Elke Bergsma

## **Creation/Satz/Layout**

DIVIICE Advertising GmbH  
[www.diviice.de](http://www.diviice.de)

## **Fotos**

Wohnbau Gießen GmbH  
Elke Bergsma  
DIVIICE Advertising GmbH  
[fotolia.de](http://fotolia.de)  
[123rf.com](http://123rf.com)  
sto AG  
tegut  
gärtnerpflichten

## **Bildbearbeitung**

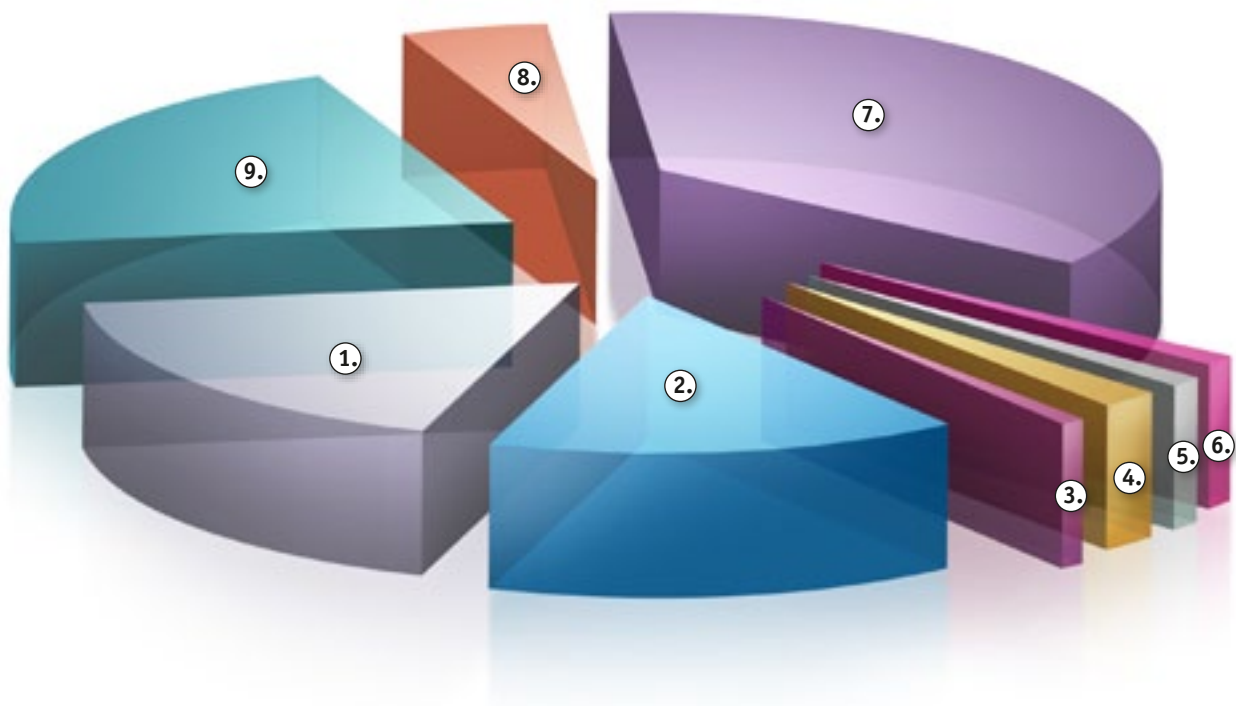
DIVIICE Advertising GmbH



# *Inhalt*

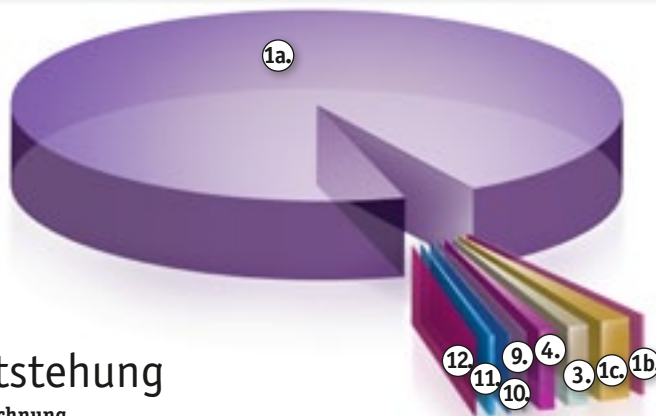
Vorwort der Geschäftsführung . . . . .	6
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	8
Organe der Gesellschaft . . . . .	10
Lagebericht . . . . .	12
Weitere Informationen zum Geschäftsjahr. . . . .	18
Vermietung, Fluktuation, Mietpreisentwicklung	
Räumungsklagen, Zwangsräumungen	
Preisbindung, Mietpreise	
Wohnbau Mieterservice GmbH . . . . .	24
Beispiele Sanierung 2012 . . . . .	26
Sponsoring und Öffentlichkeitsarbeit . . . . .	36
Energetische Sanierung im Siedlungsbau . . . . .	42
Ausblick . . . . .	48
Jahresabschluss . . . . .	52
Bilanz . . . . .	52
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	54
Anhang zum Jahresabschluss . . . . .	55
Entwicklung des Anlagevermögens. . . . .	62
Verbindlichkeiten . . . . .	64
Bestätigungsvermerk . . . . .	66

Der Geschäftsbericht enthält den Jahresabschluss 2012 der Wohnbau Gießen GmbH, den Lagebericht sowie zusätzliche, freiwillige Erläuterungen. Der vom Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 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.



## Bauleistung Auftragssummen 2012

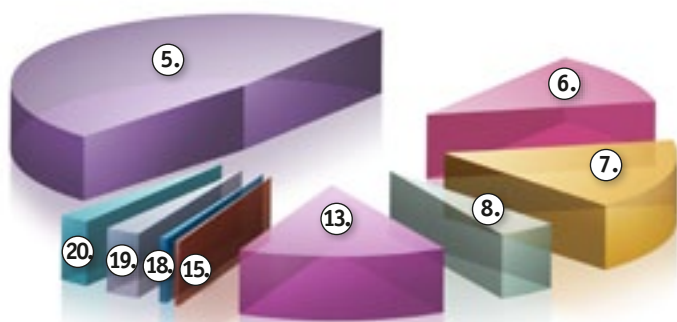
	Mio Euro
1. Sanierung	2,30
2. Neubau	2,00
3. Photovoltaik	0,10
4. Mieterbelastung	0,26
5. Schönheitsreparaturen	0,14
6. Versicherungsschäden	0,18
7. Kleininstandhaltung (Teams)	4,76
8. Laufende Investitionsprogramme	0,62
9. Projekte	2,73
<b>Gesamt</b>	<b>13,09</b>



## Entstehung

### Bezeichnung

Bezeichnung	Euro Wert	Euro Wert in %
1.a Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.958.972 €	96,16%
1.b Umsatzerlöse a.d. Betreuungstätigkeit	36.765 €	0,10%
1c. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	635.180 €	1,75%
3. Andere aktiv. Eigenleistungen	334.837 €	0,92%
4. Sonstige betriebliche Erträge/Erhöh. (Vermind.) d. Bestandes	325.946 €	0,90%
9. Erträge aus Beteiligungen	67 €	0,00%
10. Erträge aus and. Wertpapieren/Ausleih. von Finanzanlagen	8.078 €	0,02%
11. Sonst. Zinsen u. ähnl. Erträge	56.730 €	0,16%
12. Außerordentliche Erträge	0 €	0,00%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>36.356.576 €</b>	<b>100,00%</b>



## Verwendung

### Bezeichnung

Bezeichnung	Euro Wert	Euro Wert in %
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	17.581.983 €	48,36%
6. Personalaufwendungen	4.184.606 €	11,51%
7. Abschreib.a. immat. Vermögensg.d.AV und Sachanlagen	5.906.253 €	16,25%
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.502.761 €	4,13%
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.308.547 €	14,60%
15. außerordentliche Aufwendungen	0 €	0,00%
18. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	165.182 €	0,45%
19. Sonstige Steuern	963.846 €	2,65%
20. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	743.399 €	2,04%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>36.356.576 €</b>	<b>100,00%</b>



**Geschäftsführer**  
**Volker Behnecke**

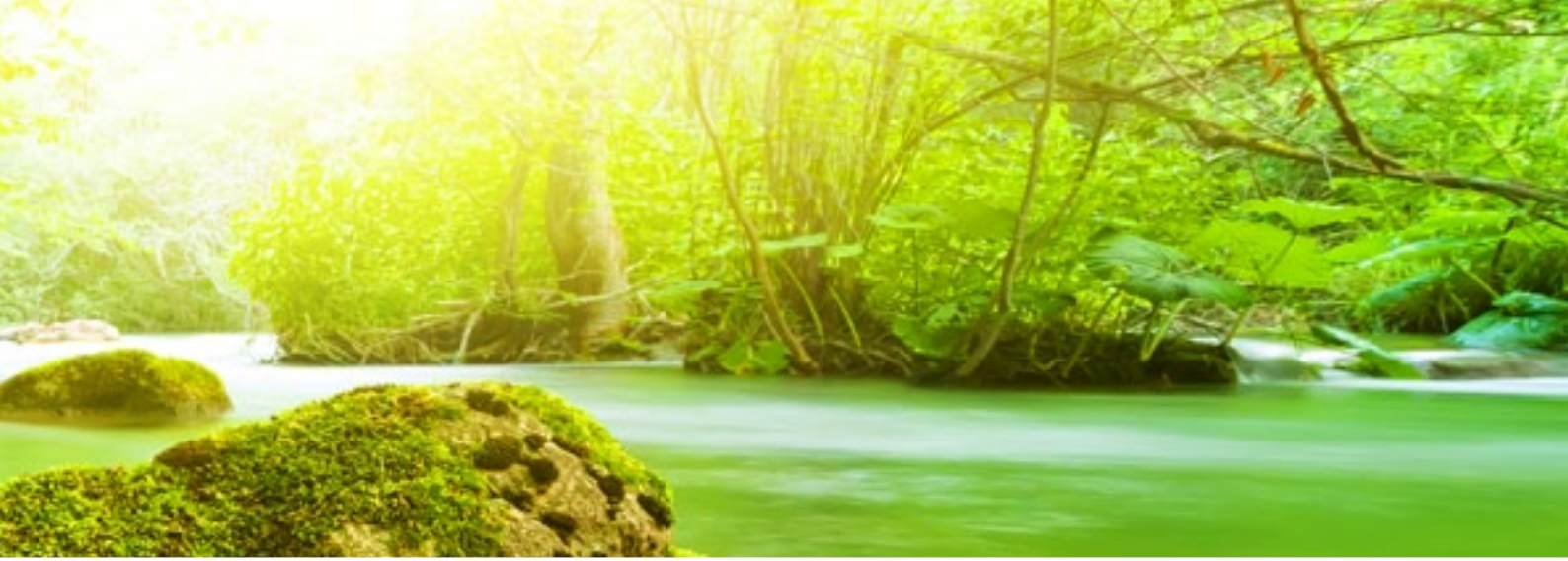
## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

es gibt Diskussionen, die geführt werden müssen, weil sie von existentieller Bedeutung nicht nur für die heutige, sondern auch für die kommenden Generationen sind. Und ich denke, dass ich nicht übertreibe, wenn ich sage, dass die derzeit in der Öffentlichkeit viel beschworene Diskussion um die Energiewende dazu gehört. Hierbei geht es bei weitem nicht nur darum, welcher Form der Energieerzeugung wir uns zukünftig verschreiben sollten. Vermutlich wird sich diese Frage über das immer geringer und damit teurer werdende Angebot an fossilen Ressourcen letztlich sowieso von selber lösen. Nein, vielmehr gilt es, die Energie – ganz gleich, aus welcher Ressource sie gewonnen wird – für alle Menschen bezahlbar zu halten. Denn schon heute zeichnet sich ab, dass die Frage der bezahlbaren Energieversorgung die zentrale soziale Frage der nächsten Jahrzehnte sein wird. Und einmal mehr gilt hier der Satz: Am billigsten ist die Energie, die gar nicht erst verbraucht wird.

Eine zentrale Rolle in der Umsetzung von möglichst hohen Effizienzzielen spielt die Wohnungswirtschaft, zeichnet doch der Gebäudealtbestand in Europa für 40

Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Über gut durchdachte und an die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter angepasste Effizienzmaßnahmen kann hier also eine ganze Menge erreicht werden. Auch die Wohnbau Gießen GmbH sieht sich in der Verantwortung gegenüber den kommenden Generationen und hat es sich bereits seit einigen Jahren zum Ziel gesetzt, bei den ohnehin anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen möglichst hohen energetischen Standard umzusetzen, der unseren Mieterinnen und Mietern eine weitestgehende Unabhängigkeit von zukünftigen Preissteigerungen ermöglicht.

Nicht immer stoßen wir mit unseren Sanierungskonzepten auf Gegenliebe. So kritisiert beispielsweise der Gießener Mieterverein unablässig die Mietsteigerungen, die mit einer Sanierung unweigerlich einhergehen. Gerne übersieht er dabei allerdings, dass es nicht in erster Linie der energetische Teil der Sanierungen ist, der zu den Preissteigerungen führt, sondern der Komfortgewinn durch umfassende Modernisierung. Zudem können wir nachweisen, dass eine im Hocheffizienzstandard ausgeführte



Sanierung für die Mieter letztlich zu geringeren Mietsteigerungen führt als eine Sanierung nach gesetzlich vorgeschriebenem Mindeststandard (siehe Ausführungen im Innenteil dieses Geschäftsberichts).

Wenig Verständnis hat die Wohnbau Gießen GmbH dafür, dass angesichts der rasant steigenden Mieten in Ballungszentren und Universitätsstädten ausgerechnet die einträgliche Fehlbelegungsabgabe von der Hessischen Landesregierung ersatzlos gestrichen wurde. In der Universitätsstadt Gießen - deren ohnehin chronisch knapper Wohnungsmarkt nicht zuletzt wegen der stets zunehmenden Anzahl Studierender nur schwer aufzufangende Engpässe zu verzeichnen hat - floss diese Abgabe in der Vergangenheit zu 100 Prozent in Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus. Bares Geld also, dessen Ausfall sich gerade angesichts der aktuellen Entwicklungen vor allem im Geldbeutel der Mieterinnen und Mieter schmerzlich bemerkbar machen wird.

Doch ungeachtet so manchen Stolpersteins, der uns auf unserem Weg zur nachhaltigen finanziellen Entlastung unserer Mieterschaft vor die Füße gewor-

fen wird, werden wir den von uns eingeschlagenen Weg unbeirrt weitergehen; wobei es selbstverständlich gilt, bei jeder anstehenden Sanierung ein individuell auf das jeweilige Gebäude abgestimmtes Sanierungsmodell unter Einbeziehung innovativer und sinnvoller technischer Entwicklungen zu erarbeiten.

Bevor ich mich im Laufe des nächsten Geschäftsjahres in den altersbedingten Ruhestand verabschiede, freue ich mich auf die stets neuen und spannenden Herausforderungen, die im kommenden Jahr auf die Wohnbau zukommen. Vor allem freue ich mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren freundschaftliche und fachlich wertvolle Unterstützung eine so positive und vorbildliche Entwicklung der Wohnbau in meiner nunmehr 17jährigen Amtszeit nicht möglich gewesen wäre.

Eine informative Lektüre wünscht

Volker Behnecke  
Geschäftsführer



**Oberbürgermeisterin  
Dietlind Grabe-Bolz**

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

als Universitäts- und frühere Garnisonsstadt gehört Gießen seit jeher zu den Städten, die eine gewisse Wohnungsknappheit zu beklagen hatten und mit diesem Umstand umgehen mussten.

Vor diesem Hintergrund ist eine offensive Stadtentwicklungs- und sozialverträgliche Wohnungspolitik unerlässlich. Die Wohnbau Gießen als die Wohnungsbaugesellschaft in öffentlicher Trägerschaft nimmt hierbei eine wichtige Schlüsselrolle ein. Ihr satzungsgemäßer Auftrag, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nimmt sie sehr ernst und versucht in ihrer täglichen Arbeit den nicht immer einfach Spagat zwischen wirtschaftlichem Erfolg und ökologischer sowie sozialer Verantwortung zu meistern.

Viele Städte haben in den vergangenen Jahren ihren kommunalen Wohnungsbestand an private Investoren verkauft und damit ihre Möglichkeiten der Einflussnahme auf die zukünftige Stadtentwicklung in nicht unbedeutendem Maße beschnitten; eine Entscheidung, die sich heute häufig als Bumerang herausstellt, sind doch die Herausforderungen einer nachhaltig und sozial tragbaren Stadtentwicklung in der heutigen Zeit eher mehr geworden. Hinzu kom-

men die stark ansteigenden Miet- und Energiepreise, die das Wohnen in so mancher Stadt für viele Menschen bereits unbezahlbar machen.

Deshalb wissen wir es in Gießen zu schätzen, dass wir mit unserer städtischen Wohnbau eine Gesellschaft unser Eigen nennen, die sich diesen Problemstellungen stellt und Lösungskonzepte erarbeitet. Gerade mit ihren Konzepten der hoch-effizienten energetischen Sanierung beschreitet sie einen nicht unumstrittenen Weg, der in der jüngsten Vergangenheit in der Stadt zu Diskussionen führte. „Ist das noch sozial verträglich?“ hört man Gießenerinnen und Gießener fragen, da dieser Weg zu erhöhten Mietpreisen führt.

Doch wir müssen sagen: Mieterinnen und Mieter werden auch durch steigende Energiepreise, die sogenannte zweite Miete, zunehmend belastet. Deshalb muss man sich die Frage stellen, ob höhere Kaltmieten und eine verbesserte Wohnqualität, die mit solchen Sanierungen einhergehen, eher vertretbar sind als ständig steigende Energiepreise und vermehrter Energieverbrauch; und immer auch erneut die Frage nach den richtigen, zukunftsfähigen Wegen. Der Auftrag der Wohnbau Gießen ist in diesem Zusammenhang klar. Wir wollen allen Menschen





– unabhängig von ihrer finanziellen Situation – die Möglichkeit bieten, in der Stadt, in unserem Gießen zu wohnen.

Und dass sich trotz einer hocheffizienten Bauweise die Mietpreise erschwinglich halten lassen, zeigte die Wohnbau im vergangenen Geschäftsjahr mit dem Abschluss ihres öffentlich geförderten Neubauprojektes „Wohnpark Eichendorffring“. Hier entstanden in drei Bauabschnitten nebst Seniorentreff und Arztpraxis 48 moderne, barrierefreie Wohneinheiten, die auch für Menschen mit einem geringen Einkommen bezahlbar sind.

Doch trotz aller Anstrengungen zeichnet sich ab, dass die Kommune die enormen Herausforderungen einer sozioökologischen Stadtentwicklung nicht alleine mit eigenen Mitteln wird stemmen können. Um eine nachhaltige und sozial verträgliche Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene sicher zu stellen, braucht es gerade auf Landes- und Bundesebene vermehrter Anstrengungen im Bereich der Wohnungsbauförderung. Die Kommunen müssen sich darauf verlassen können, mit den hier benannten Problemen nicht alleine gelassen, sondern nach Kräften – nicht zuletzt

durch dringend erforderliche gesetzgeberische Maßnahmen - unterstützt zu werden.

Der amtierende Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2012 sowohl mit der grundsätzlichen Aufgabenstellung und Herausforderungen der Wohnbau Gießen als auch mit den anstehenden Entscheidungen eingehend auseinandergesetzt und verständigt. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung ist insgesamt geprägt von intensiven und sachlichen Diskussionen und gemeinsam getragenen Entscheidungen, und ich danke den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau Gießen sowie der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit.

Zuletzt möchte ich Herrn Behnecke, der im Laufe des Jahres 2013 ausscheiden wird, herzlich danken. Die Wohnbau hat durch Ihr Engagement und die vielen Jahren Ihrer Arbeit ein eindeutiges Profil erhalten. Ich wünsche nun für den wohlverdienten Ruhestand alles Gute!

Dietlind Grabe-Bolz  
Vorsitzende des Aufsichtsrates



**Meine  
Nummer 1**



In  
Gießen  
zuhause.

## Aufsichtsrat

### **Oberbürgermeisterin**

Dietlind Grabe-Bolz  
Vorsitzende

### **Stadtverordnete**

Dr. Bettina Speiser  
stv. Vorsitzende  
Ärztin

### **Stadtrat**

Dieter Scholz  
Finanzbeamter

### **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**

Volker Behnecke  
Dipl.- Ing.

Udo Donau  
(bis 18.04.2012)

### **Gesamtprokura**

Ina Köhler  
Rainer Pauli  
Jürgen Steiert

### **Sitz der Gesellschaft**

Ludwigstr. 4  
35390 Gießen  
Telefon (0641) 9777-200  
Telefax (0641) 9777-299

Handelsregister AG Gießen  
Abt. B, Nr. 155

## Unternehmensmieterrat

(aktuelle Mitglieder)

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

Achim Durlas  
(bis Mai 2012)

Andreas Stehl

Herbert Fischer

Burkhard Schirmer

Werner Preuss

Thomas Becker

Salko Halilovic  
Vertreter der Ausländer

# Lagebericht 2012

## 1. Allgemeines

Die Geschäfte der Wohnbau Gießen GmbH sind im Jahre 2012 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:	31.12.2012	im Vorjahr
■ Wohnungsbestand	7.114	7.104
■ Garagen und Einstellplätze	1.268	1.292
■ sonstige gewerbliche Mieteinheiten	109	109
<b>davon entfielen auf:</b>		
■ preisfreie Wohnungen	5.089	5.001
■ preisgebundene Wohnungen	2.025	2.103

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

■ Wohnflächen	448.938,36 qm	447.951,07 qm
■ Gewerbeflächen	12.903,57 qm	12.768,59 qm
■ Anteil Wohnflächen für preisfreie Wohnungen	320.457,97 qm	313.618,66 qm
■ Anteil Wohnflächen für preisgebundene Wohnungen	128.480,39 qm	134.332,41 qm

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich auf € 4,79 ( i.V. € 4,68 ) pro m<sup>2</sup>.

Im Wohnungsbestand war zum Stichtag ein Leerstand von 205 Wohnungen mit rd.12,9 Tm<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die Leerstandsquote beträgt somit 2,88% gegenüber 3,04% in 2011. Der überwiegende Teil der leerstehenden Wohnungen ist auf modernisierungs- bzw. sanierungsbedingten Leerstand zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate in 2012 erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr von 8,70 auf 8,76%.

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

### 3. Ertragslage

Die Rentabilität war im Geschäftsjahr 2012 gegeben.

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
■ Hausbewirtschaftung	1.208,78	1.526,07	-317,29
■ Verwaltungsbetreuung	-38,51	-47,79	9,28
■ Geschäftsbesorgung	-120,57	-198,60	78,03
■ Kapitaldisposition	-357,22	-368,12	10,90
■ sonstige Leistungen	215,98	219,16	-3,18
■ Sonstiges Ergebnis	0,00	-14,90	14,90
■ Ergebnis vor Steuern	908,46	1.115,82	-207,36
■ Steuern	-165,06	-165,76	0,70
■ Jahresüberschuss	743,40	950,06	-206,66

### Erläuterungen zur Rentabilität

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von T€ 743,4 ab.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich um T€ 317,3 verringert. Der Unterschied zu 2011 resultiert im Wesentlichen aus:

Höheren Erträgen aus Mieterhöhungen im nicht preisgebundenen Bestand sowie durch Neubezug und Modernisierungen. Der niedrigeren Zuführungen zur Rückstellung für Instandhaltung.

Demgegenüber standen niedrigere Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Instandhaltung, höhere Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Wohnbauten. Die eingesparten Zinsaufwendungen der Hausbewirtschaftung wurde durch die Aufzinsung aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für die Instandhaltung kompensiert. Trotz fast gleichbleibender Gesamtverwaltungskosten ist der Anteil der Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung stark angestiegen, da nur eine geringe Verlagerungsmöglichkeit auf andere Geschäftsbereiche bestand.

In 2010 hat die Wohnbau Gießen GmbH die Verwaltung von 8 Objekten mit 158 Eigentumswohnungen mit rd.15,3 Tm<sup>2</sup> für 3 Jahre übernommen. Die anteilige Verwaltergebühr für 2012 betrug T€ 36,8. Demgegenüber standen Personal und Sachaufwendungen in Höhe von T€ 73,7 sowie Fremdkosten T€ 1,6. Für das Jahr 2013 wird mit einem Fehlbetrag von T€ 16,3 gerechnet. Die komplette Verwaltung der 8 Objekte wurden bis Ende März 2013 sukzessive abgegeben.

Der Fehlbetrag aus der Geschäftsbesorgung resultiert aus den nicht realisierten Einnahmen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Cloos'schen Stiftung. Der Vertrag wurde beendet, da eine andere Neubauplanung realisiert wurde.

In dem Bereich „Kapitaldispositionen“ wurde 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. Die sonstigen Leistungen beinhalten die Umsätze für Gestattungsverträge. Außerdem wird unter dieser Position das Ergebnis von 60 Photovoltaikanlagen dargestellt.

# Lagebericht 2012

## 4. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012/2011 wie folgt dar:

	31.12.2012	%	31.12.2011	%
	T€		T€	
Anlagevermögen	203.690,42	95,16	205.097,26	95,29
Umlaufvermögen	10.355,38	4,84	10.131,56	4,71
Abgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktiver Unterschiedsbetrag a.d.Vermögensverrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>214.045,80</b>	<b>100,00</b>	<b>215.228,82</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	172.296,26		173.857,35	
Reinvermögen	41.749,54		41.371,47	
Reinvermögen am Jahresanfang	41.371,47		40.786,74	
Vermögenszuwachs	<b>378,07</b>	<b>0,97</b>	<b>584,73</b>	<b>1,43</b>

Die Kapitalstruktur entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2012	%	31.12.2011	%
	T€		T€	
Eigenkapital	41.749,54	19,50	41.371,47	19,22
Rückstellungen	2.500,55	1,17	2.420,11	1,12
Verbindlichkeiten	169.795,71	79,33	171.437,24	79,66
<b>Gesamtkapital</b>	<b>214.045,80</b>	<b>100,00</b>	<b>215.228,82</b>	<b>100,00</b>

## 5. Finanzlage

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

# 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. Konkret wurde in 2012 eine Baumaßnahme mit 14 altengerechten Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit bezogen. Außerdem startet im Sommer 2013 die Errichtung einer Wohnanlage mit 16 altengerechten Wohnungen und 1 Gewerbe in der Innenstadt.

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

Die Wohnbau Gießen GmbH hat in 2012 weitere 4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Häuser installiert. Für das Jahr 2013 sind Investitionen in Höhe von 150,0 T€ geplant. In Zukunft soll jedes Jahr ein bestimmtes Kontingent für die Errichtung dieser zukunftsweisenden Technik bereitgestellt werden.

Wie bereits im vorletzten Jahr berichtet wurde der Stadtteil „ Amerikanische Siedlung“ durch die Gründung einer Genossenschaft (Wohnbau Genossenschaft Gießen eG) von der BIMA erworben und entwickelt. Insgesamt handelte es sich dabei um den Erwerb von rd. 530 Wohnungen. Die Wohnbau Gießen GmbH hat sich mit 7500 Anteilen á 900,00 €

an der Genossenschaft beteiligt. Der in 2009 abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen den beiden Unternehmen wurde zum 31.12.2011 gekündigt. Die weitere Geschäftsbeziehung wird künftig über einen am 16.04.2013 abgeschlossenen Konsortialvertrag 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 werden nicht verlängert. Es sind 3 Verträge zum Jahresende 2012 und die restlichen 5 Verträge im I. Quartal 2013 ausgelaufen.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2013 der Wohnbau Gießen GmbH ist mit einem erneuten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 750,0 zu rechnen. Die mittelfristigen Wirtschaftspläne der nächsten 5 Jahre weisen ebenfalls Jahresüberschüsse aus.

In 2013 wird die personelle Neuaufstellung der Geschäftsführung abgeschlossen. Herr Behnecke wird zum 30.09.2013 in Ruhestand gehen und als Geschäftsführer abberufen. Im Rahmen der Nachfolgeregelung wird zum 01.10.2013 ein neuer Geschäftsführer 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 sind.

# Meine Nummer



Die Wohnbau

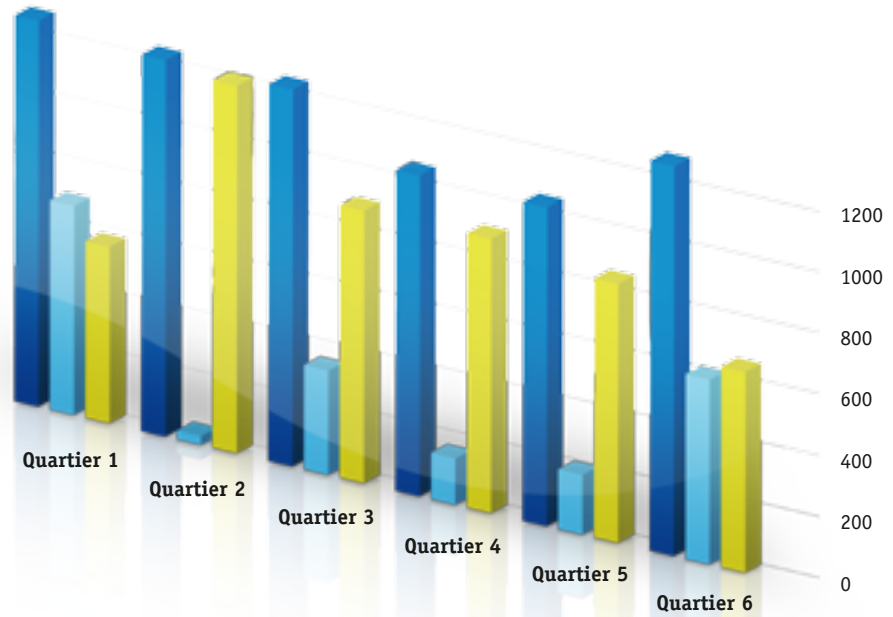
In Gießen zuhause.





## Preisgebundene und preisfreie Wohnungen nach Quartier

■ Wohneinheiten ■ preisgebunden ■ preisfrei



**Vermietung/Mietpreisentwicklung**  
Am 31.12.2012  
waren 5.089 Wohn-  
einheiten frei  
finanziert (71%)  
und 2.025 Wohn-  
einheiten (29%)  
unterlagen der  
Mietpreisbindung.

Der Wohnungsbestand belief sich am 31.12.2012 auf 7.114 Wohneinheiten. Außerdem wurden 1268 eigene Garagen und Abstellplätze sowie 109 eigene gewerbliche Einheiten verwaltet.

Am 31.12.2012 waren 5.089 Wohneinheiten freifinanziert (71%) und 2.025 Wohneinheiten (29%) unterlagen der Mietpreisbindung. Die Verteilung der preisgebundenen Wohnungen ist in den sechs Teilquartieren sehr unterschiedlich (siehe Grafik).

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

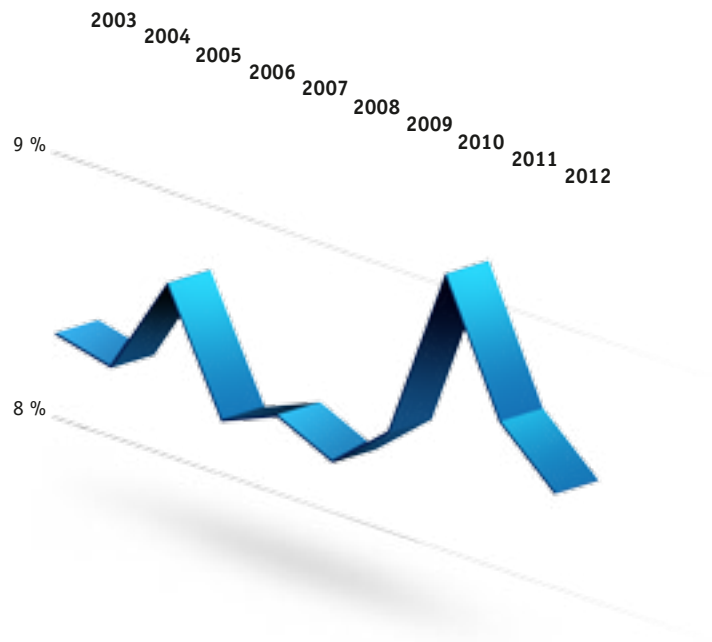
Die durchschnittliche Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen über preisfreien Wohnraum (487) lag in 2012 bei 5,80 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt monatlich (Vorjahr: 5,67 €/m<sup>2</sup>). Bei den preisgebundenen Wohnungen (153) lag dieser Wert bei 5,06 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,09 €/m<sup>2</sup>).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um rd. 748.000 EUR (2,2 %) gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Erlösschmälerungen wegen längerer Leerstände (u. a. wegen Sanierung) schlugen mit insgesamt rund 786.000 EUR zu Buche.

**Die Entwicklung der Mietpreise im frei finanzierten Wohnungsbestand hat sich insbesondere in dem Maße verbessert, in dem durch gezielte Modernisierungen der energetische Zustand und der Ausstattungsgrad älteren Wohnraums deutlich verbessert werden konnte.**

## Entwicklung der Fluktuationsrate von 2003 bis 2012



**Die Fluktuationsrate\* lag 2012 bei 8,76%. Sie ist also im Vergleich zum Vorjahr (8,7%) leicht angestiegen.**

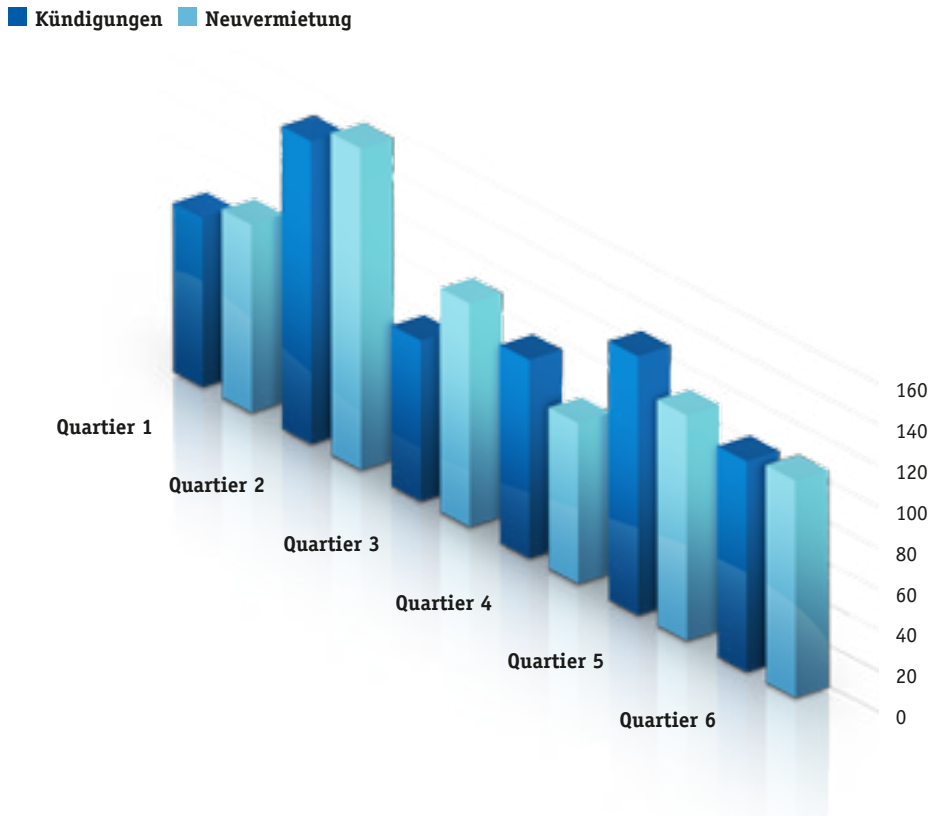
Im Geschäftsjahr 2012 sind insgesamt 640 Wohnraummietverträge neu abgeschlossen worden.

Längerfristige Leerstände waren dann zu verzeichnen, wenn wegen umfangreicher Modernisierung eines Gebäudes auf die Neuvermietung gekündigten Wohnraums freiwillig verzichtet wurde. Die Fluktuationsrate\* lag 2012 bei 8,76%.

Etwa 15% aller Kündigungen wurden wegen Auflösung des eigenen Haushalts und des Erwerbs von Wohneigentum ausgesprochen. Fast 23% der Kündigungen wurden mit veränderten Wohnbedürfnissen (z. B. Größe der Wohnung) begründet, die Höhe der Miete wurde nur von 1,0% der kündigenden Mieter als Grund genannt.

**\*sanierungs- und verkaufsbereinigt**

# Kündigungen und Neuvermietungen 2012



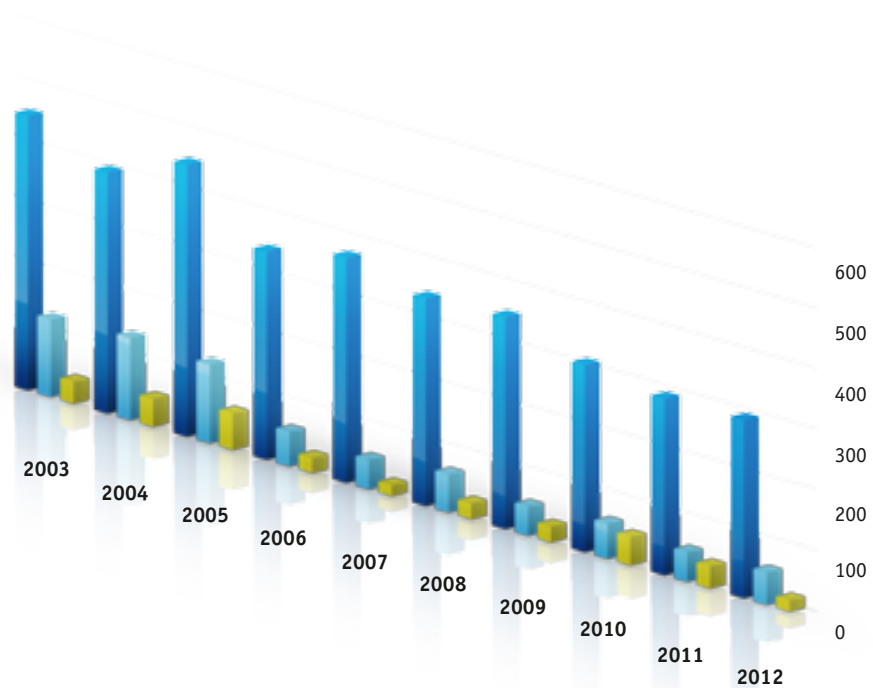
Im Geschäftsjahr 2012 sind insgesamt 640 Wohnraummietverträge neu abgeschlossen worden.

Längerfristige Leerstände waren dann zu verzeichnen, wenn wegen umfangreicher Modernisierung eines Gebäudes auf die Neuvermietung gekündigten Wohnraums freiwillig verzichtet wurde.

**Im Geschäftsjahr 2012 sind insgesamt 640 Wohnraummietverträge neu abgeschlossen worden. Längerfristige Leerstände waren dann zu verzeichnen, wenn wegen umfangreicher Modernisierung eines Gebäudes auf die Neuvermietung gekündigten Wohnraums freiwillig verzichtet wurde.**

# Kündigungen, Räumungsklagen, Zwangsräumungen 2012

■ Kündigungen ■ Räumungsklagen ■ Zwangsräumungen



Kündigungen

**Im Geschäftsjahr 2012 wurden von unserer Forderungsabteilung 295 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen. In 54 Fällen wurde Klage auf Räumung und Herausgabe erhoben.**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden von unserer Forderungsabteilung 295 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen.

In 54 Fällen wurde Klage auf Räumung und Herausgabe erhoben.

19 Mietverhältnisse (Vorjahr: 27) wurden durch Zwangsräumung beendet, nur 5 (Vorjahr: 6) dieser Wohnungen waren zum Räumungstermin noch bewohnt.





**Die Wohnbau  
Mieterservice  
GmbH wurde am  
01.09.1998 als  
Tochterunternehmen  
der Wohnbau  
Gießen GmbH  
gegründet. Weitere  
Gesellschafterin ist  
die Stadt Gießen.  
Die Beschäftigten  
sind im handwerk-  
lichen Bereich tätig  
und betreuen den  
Gebäudebestand der  
Wohnbau.**



# Unsere Tochtergesellschaft



Die Wohnbau Mieterservice GmbH wurde am 01.09.1998 als Tochterunternehmen der Wohnbau Gießen GmbH gegründet. Weitere Gesellschafterin ist die Stadt Gießen. Die Beschäftigten sind im handwerklichen Bereich tätig und betreuen den Gebäudebestand der Wohnbau. Die enge Zusammenarbeit zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft senkt den Verwaltungsaufwand der Muttergesellschaft und garantiert eine zeitlich optimierte Abwicklung der anfallenden Aufgaben.

Anliegen der Gesellschaften ist - neben dem klar definierten

„Versorgungsauftrag“ eines kommunalen Wohnungsunternehmens - die Umsetzung eines mietorientierten Leitbildes. Hier geht es nicht nur um die Bereitstellung preiswerten Wohnraums, sondern in erster Linie auch um die Erbringung mietorientierter Dienstleistungen. Die Wohnbau Mieterservice GmbH bietet eine breite Palette von Dienstleistungen an, die von Reparaturen über die Pflege von Außenanlagen bis hin zur Komplettanierung von Gebäuden reicht. Im Geschäftsjahr 2012 hat sie durchschnittlich 143,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 22 Auszubildende und 17 schwerbehinderte Menschen, beschäftigt.

Die Wohnbau Mieterservice GmbH hat sich in den vergangenen 14 Jahren zu einem prosperierenden, innovativen und qualifizierten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb entwickelt und setzt einen Schwerpunkt auf den Bereich Ausbildung. So wurden seit Bestehen des Unternehmens deutlich mehr als 100 junge Menschen zu Elektronikern, Heizungs- und Lüftungsbauern, Malern und Lackierern und Bürofachkräften ausgebildet. Darüber hinaus werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begleitend zu ihrer Tätigkeit laufend qualifiziert und fortgebildet.

Zuständig ist die Mieterservice GmbH auch für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnbau Gießen GmbH. Insgesamt haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter inzwischen eine Gesamtleistung von 1,35 Megawatt auf 60 Dächern installiert. Als die große Herausforderung der Zukunft sieht man bei der Wohnbau Mieterservice GmbH das Thema der ökologischen Sanierung. Bei der Instandsetzung der Wohnbau-Gebäude geht man vermehrt dazu über, ökologische Baustoffe und Materialien zu verwenden. Außerdem werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Umgang mit regenerativen Energien ausgebildet. Zudem beinhaltet der 59 Fahrzeuge umfassende Fuhrpark inzwischen 3 Elektrofahrzeuge.

Wie bei der Muttergesellschaft sind die drei Pfeiler des unternehmerischen Handelns Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung. Aus der langjährigen Erfahrung heraus ist man bei der Wohnbau Mieterservice GmbH der Überzeugung, dass sich dieser ganzheitliche Ansatz auch in Zukunft bewähren wird.

## Die Ziele der Wohnbau Mieterservice GmbH

Für die Wohnbau Mieterservice GmbH wurden folgende Zielsetzungen definiert:

- **Mitarbeit am Werterhalt der Gebäude durch energetische und umweltfreundliche Sanierungsmaßnahmen**
- **Reparaturen, Wartungen, Pflege- und Instandhaltungsaufgaben im Bestand der Wohnbau mit geringem Verwaltungsaufwand und erleichterter Arbeitsdisposition**
- **Mieter werden zu Mitarbeitern**
- **Sicherung von Ausbildungs- und Dauerarbeitsplätzen**
- **Beschäftigung und Integration von Schwerbehinderten**
- **Laufende Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter**
- **Präsenz von Ansprechpartnern für die Mieter vor Ort**

**Im Jahr 2012  
wurden folgende  
Projekte realisiert:**

## Neubau ...

ist das erstmalige Errichten von Wohnungen oder Gebäuden, hier nach Abriss eines Bestandsgebäudes.

Eichendorffring 91  
(14 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit)

## Sanierung ...

ist die vollständige Entkernung eines Wohngebäudes mit anschließendem Ausbau auf den heutigen Stand der Technik. Ebenso dazu zählen umfassende Modernisierungsarbeiten, durch die sich die Lebenszeit des Gebäudes wesentlich verlängert.

Spitzwegring 5 (8 Wohneinheiten)

## Energetische Verbesserung ... der Gebäudehülle

Trieb 3 (27 Wohneinheiten)

Im Bereich der solaren Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen wurde eine Gesamtleistung von 1,35 Megawatt auf 60 Dächern erreicht.

**Im Berichtsjahr** wurden insgesamt 13,09 Mio. Euro, im Vorjahr 14,12 Mio. Euro investiert.



**1**  
**Meine  
Nummer**



**In  
Gießen  
zuhause.**



## Eichendorffring 91

Das Wohngebäude Eichendorffring 91 mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Arztpraxis) wurde als 3. Bauabschnitt im Jahr 2012 neu erstellt. Der Neubau besteht aus 3 Dreizimmer- und 11 Zweizimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 935,23 m<sup>2</sup>, aufgeteilt zu einer Wohnungsgröße zwischen 64 und 76 m<sup>2</sup> auf 4 Etagen. Eine Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss mit 148,7m<sup>2</sup>.

Das Gebäude erfüllt technisch und energetisch die Anforderungen eines Passivhauses. Alle äußeren Bauteile wurden entsprechend dieser Bauweise hocheffizient gedämmt. Die Außenwände sind in Massivbauweise erstellt und mit einer 30 cm dicken Wärmedämmung versehen. Das Flachdach hat eine Gefälledämmung mit einer Dicke von ebenfalls 30 cm. Unter der Bodenplatte ist eine Dämmung von 20 cm verlegt.

Die Wohnanlage wurde mit den Anforderungen für ein polizeiliches Gütesiegel als Objekt mit ausgezeichneter Wohnsicherheit errichtet. Hierzu wurden bei allen Bauabschnitten besondere Anforderungen an die Sicherheit des Zugangs, der Außenanlage und Ausstattung der Wohnungen gestellt.

### Gebäudeausstattung / ausgeführte Arbeiten:

- Aufzug:** Die Erschließung der einzelnen Etagen erfolgt barrierefrei mittels Aufzug.
- Balkon:** Jede Wohnung hat einen verglasten Balkon, der ebenfalls barrierefrei vom Wohnzimmer zugänglich ist. Die Verglasung lässt sich variabel zur Seite schieben.
- Lüftungsanlage:** Die Wohnungen wurden jeweils mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Hierbei wird in Bad und Küche die Luft aus der Wohnung abgesaugt und in den Wohn- und Schlafräumen Frischluft eingeblasen, um einen konstanten Luftwechsel innerhalb der Wohnungen zu erreichen. Der Luftstrom kann individuell vom Mieter eingestellt werden.
- Heizung/Sanitär:** Jede Wohnung hat Wasserzähler, über die eine zugeordnete Abrechnung der Verbrauchskosten Wasser/Warmwasser möglich ist. Die Heizenergie für die Wohnungen wird zentral erfasst. Die Bäder wurden mit bodengleichen Duschen einem wandhängenden WC, Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine behindertengerechte Ausstattung kann nach Erfordernis nachgerüstet werden.



- Elektroarbeiten:** Einbau von Gegensprechanlagen mit Sprechstelle vor der Haupteingangstür. Ausstattung der Wohnungen mit Telefon- und Breitbandkabelanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Satellitenanschlussmöglichkeit. Die LED-Beleuchtung im Treppenhaus wird über Bewegungsmelder gesteuert. Zeitgesteuerte Leuchten sorgen für eine Grundbeleuchtung des Treppenhauses.
- Fenster/Rollläden:** Alle Fenster wurden mit einer Dreifachverglasung ausgeführt und mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet. Die Fenster im EG und 1. OG sowie alle Balkontüren wurden einbruchhemmend (WK2) ausgeführt.
- Schreinerarbeiten:** Die Wohnungen wurden mit einer einbruchhemmenden Wohnungseingangstür (WK2) mit Türspion ausgestattet und haben einen Knaufzylinder, der das wohnungsseitige Ver- und Entriegeln der Tür ermöglicht. Die Haupteingangstür ist mit Panikfunktion und einem automatischen Türantrieb ausgestattet.
- Bodenbeläge:** Das Treppenhaus erhielt einen großformatigen Fliesenbelag aus Feinsteinzeug. Flur, Abstellraum, Küche, Wohn- und Schlafräume wurden mit einem hochwertigen PVC-Belag ausgestattet.
- Fliesenarbeiten:** Die Bäder wurden mit großformatigen Fliesen im Boden- und Wandbereich gefliest. Im Duschbereich wurde der Fliesenbelag raumhoch ausgeführt. Die anderen Wandbereiche sind teilweise brüstungshoch gefliest oder tapeziert und gestrichen. Die Küchen haben im Wandbereich der Arbeitsfläche einen Fliesenspiegel.
- Malerarbeiten:** Alle Wohnungen wurden im Wand- und Deckenbereich mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Treppenhauswände wurden mit einer strapazierfähigen Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. Die Etagennummerierung wurde zur Orientierung im Bereich des Aufzugs sowie im Austrittsbereich der Treppe an der Wand angebracht (Farbe).
- Eingangsbereich:** Der Eingangsbereich hat eine freistehende Überdachung sowie eine Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage und Gegensprechstelle.
- Außenanlage:** Das Gebäude kann man über gepflasterte Wege barrierefrei erreichen. Vor dem Gebäude ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen angeordnet. Die Zufahrten für die Feuerwehr sind beschildert und mit befahrbaren Rasensteinen in der Grünfläche angeordnet.



## Spitzwegring 5

Im Oktober 2011 wurde mit den Sanierungsarbeiten des Mehrfamilienhauses Spitzwegring 5 in Gießen begonnen. Die Arbeiten wurden im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen.

Das 1962 erbaute Gebäude verfügt auf 4 Etagen über 8 Wohnungen mit je 4 Zimmern, Küche und Bad und einer jeweiligen Größe von ca. 75 qm. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine Wohnfläche von 595 qm.

### Gebäudeausstattung / ausgeführte Arbeiten:

**Abbruch der ungenutzten Kamine:**

Die Kamine wurden vom Dach bis zur Kellerdecke abgebrochen, um die Wohnfläche zu vergrößern.

**Dämmung der Gebäudehülle:**

Dämmung der Außenwände mit 30 cm Polystyrol WLG 032. Dämmung des Sockels bis zur Kellersohle. Dämmung der Fensterleibungen. Schließung der Lüftungssteine in den Küchen. Dämmung der Kellerdecken. Erneuerung der Kellertrennwände und Veränderung der Zuschnitte.

**Fassadenanstricharbeiten:**

Das Gebäude erhielt einen neuen Farbanstrich; die Farbgestaltung erfolgte gemäß Farbkonzept in Anlehnung an den Spitzwegring 1-3.

**Erneuerung der Fenster:**

Da die Fenster nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen entsprachen, wurden sie alle ausgetauscht. Die neuen Fenster wurden mit 3-fach Verglasung ausgeführt.

**Einbau neuer Rolläden:**

Die Schlaf- und Kinderzimmerfenster erhielten neue, elektrische Rollläden. Im Wohnzimmer wurden elektrische Verschattungselemente/Jalousien vor den Fenstern montiert. Die Elemente wurden in die Dämmebene eingebaut, die Kellerfenster wurden erneuert.



- Neue Balkone:** Die alten Balkone wurden abgebrochen, und durch vorgeständerte, thermisch getrennte Balkone ersetzt. Die Balkone im obersten Geschoss erhielten eine Überdachung.
- Treppenhaus und Eingangsbereich:** Haustür und Briefkastenanlage wurden erneuert, sowie das alte Vordach abgeschnitten. Die neue, freistehende Briefkastenanlage wurde in Verbindung mit dem neuen Vordach ausgeführt, der Eingangsbereich überdacht. Das Treppenhaus wurde gestrichen, das Geländer erneuert.
- Bodenbelagsarbeiten:** Sämtliche Bodenbeläge wurden mit Estrich und Trittschalldämmung erneuert.
- Elektroarbeiten:** Die vorhandenen Zähler im Treppenhaus wurden in den neuen Technikraum im Keller verlegt sowie eine neue Steigleitung installiert. In jeder Wohnung wurde eine Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungen installiert. Die Elektroinstallationen in den kompletten Wohnungen sowie im Treppenhaus und im Kellerbereich wurden erneuert. Eine neue Klingelanlage mit Gegensprechanlage wurde eingebaut.
- Lüftungsanlage:** Die Wohnungen wurden mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet. Der Keller sowie das Treppenhaus wurden ebenfalls in das Lüftungskonzept mit eingebunden.
- Heizung / Sanitär:** Aufgrund der hochenergetischen Sanierung wurden nur noch vereinzelte Räume mit einem Heizkörper ausgestattet und an die Fernwärme angeschlossen (Wohnungskompaktstationen). Die Bäder wurden mit einer neuen Badewanne/ Duschwanne, Toilette und Waschbecken ausgestattet sowie sämtliche Armaturen erneuert.
- Außenanlage:** Erneuerung des Müllplatzes, der Grünflächen, der Wegeanlagen und der Feuerwehraufstellflächen.



### **Trieb 3**

Im Jahre 2012 wurde die Baumaßnahme Mehrfamilienhaus Trieb 3 in Gießen begonnen und endete mit der Überarbeitung der Außenanlage im Sommer 2013.

Das im Jahr 1964 erbaute Gebäude mit 27 Wohnungen verfügt über 9 Etagen. Jedes Geschoss verfügt über 3 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> – 92 m<sup>2</sup>.

#### **Gebäudeausstattung / ausgeführte Arbeiten:**

- Dachdeckerarbeiten:** Das Dach erhielt eine Aufsparrendämmung mit 30cm Stärke. Die Dacheindeckung und Dachentwässerung wurden erneuert und die ungenutzten Kamine abgebrochen.
- Fassadenarbeiten:** Dämmung der Außenwände und des Sockels mit einem 30cm starken Wärmedämmverbundsystem. Aufbringung eines neuen Putzes mit neuer Farbgebung der Fassade.
- Fenster:** Austausch aller Fenster und Demontage der Rollläden im Erdgeschoss. Erneuerung und ggf. Schließung der vorhandenen Kellerfenster.
- Loggien:** Renovierung der bestehenden Loggien, Abbruch der Geländer und Verglasung der Loggien mit zu öffnenden Fensterelementen.
- Eingangsbereich:** Neugestaltung der Eingangssituation mit Haustür und Überdachung sowie Überarbeitung des Zuganges zum Kellergeschoss.





- Dämmarbeiten:** Dämmung der Kellerdecken sowie der Kellerwände zu den beheizten Räumen.
- Metallbau/  
Schlosserarbeiten:** Erneuerung der Brandschutztüren im Treppenhaus und Keller, Erneuerung der Kellerausgangstür.
- Tischlerarbeiten:** Einbau neuer Wohnungseingangstüren.
- Treppenhaus:** Neugestaltung der Treppenhauswände und -decken.
- Elektroarbeiten:** Erneuerung der Hauptverteilung im Keller und der Elektro- Unterverteilungen in den Wohnungen. Einbau einer neuen Klingelanlage mit Gegensprechanlage in allen Wohnungen.
- Lüftung:** Einbau von kompakten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für kontrollierte Zu- und Abluft in allen Wohnungen.
- Heizung:** Erneuerung der Warmwasserleitungen in jeder Wohnung.
- Trockenbau-  
arbeiten:** Ausstattung der Wohnungen im Flur mit einer abgehängten Decke zur Verkleidung der Lüftungsanlage, Erneuerung der Innenfensterbänke, Verkleidung der Fensterleibungen.
- Außenanlage:** Erneuerung der Wegeführung und Grünflächen sowie der Feuerwehraufstellfläche.



# Meine Nummer



Die Wohnbau

In  
Gießen  
zu Hause.



## Sponsoring

**Für die Wohnbau geht städtisches Engagement weit über die Schaffung von Wohnraum hinaus, findet doch das städtische Leben in erster Linie auch außerhalb der eigenen vier Wände statt.**

Für die Wohnbau geht städtisches Engagement weit über die Schaffung von Wohnraum hinaus, findet doch das städtische Leben in erster Linie auch außerhalb der eigenen vier Wände statt. Für eine aktive Stadtentwicklung ist es daher unerlässlich, alle Bereiche städtischen Lebens zu berücksichtigen und zu unterstützen. Daher engagiert sich die Wohnbau im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits seit einigen Jahren in der Unterstützung von regionalen Vereinen, Schulen, Sozialinitiativen und Kulturprojekten.

So unterstützte sie im Geschäftsjahr 2012 beispielsweise das Projekt *Krötenwanderung* des Fördervereins Agenda 21 in Gießen, das sich dem Aufbau eines auf Gutscheinen (Kröten) basierenden Systems der Nachbarschaftshilfe verschrieben hat. Zudem trat die Wohnbau als Unterstützerin des Gießener Suppenfestes *supp'cultur* auf und stellte der Projektgruppe *gärtnerpflichten* innerstädtische Rasenflächen für ein Gartenprojekt und eine Stadtimkerei zur Verfügung.





## Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit der Wohnbau wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt durch eine groß angelegte Imagekampagne, die anlässlich des 75jährigen Jubiläums der Wohnbau 2011 ihren Anfang genommen hatte. Ziel dieser Kampagne war es zum einen, auf die Erfolge und Errungenschaften, die die Wohnbau im Laufe der Jahrzehnte vorzuzeigen hatte, aufmerksam zu machen.

Zudem sollte das nach wie vor nicht immer zufriedenstellende Image der Wohnbau in der Gießener Bevölkerung verbessert bzw. das bei vielen Menschen und Institutionen bereits erreichte positive Image erhalten werden. Die Wohnbau initiierte u. a. eine neue Anzeigenkampagne und zeigte damit eine deutliche Präsenz in der Öffentlichkeit.

**Die Öffentlichkeitsarbeit der Wohnbau wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt durch eine groß angelegte Imagekampagne, die anlässlich des 75jährigen Jubiläums der Wohnbau 2011 ihren Anfang genommen hatte.**



*weiter»*

# »Gugge´ma!«

Sponsoring und Öffentlichkeitsarbeit

**Die von der Wohnbau Gießen GmbH seit 2000 herausgegebene Mieterzeitschrift Gugge´ma hat sich als festes Informationsorgan etabliert.**

## Mieterzeitschrift Gugge´ma

Die von der Wohnbau Gießen GmbH seit dem Jahr 2000 herausgegebene Mieterzeitschrift gugge´ma hat sich als festes Informationsorgan nicht nur für die Mieterschaft, sondern auch für die städtischen Entscheidungsträger und weitere Interessierte etabliert. Sie erschien im Jahr 2012 dreimal in einer Auflage von jeweils 8000 Exemplaren.

Die gugge´ma informiert in erster Linie über die Tätigkeiten der Wohnbau und ihrer Tochtergesellschaft, der Wohnbau Mieterservice GmbH. Sie greift aber auch darüber hinausgehende, wohnungs- und gesellschaftspolitisch relevante Themen auf, wie beispielsweise den demographischen Wandel oder den Klima- und Energiewandel.



*weiter»*



## Pressearbeit

Wichtige Gegebenheiten und Entwicklungen bei der Wohnbau Gießen GmbH wurden den lokalen Presseorganen per Pressemitteilung und/oder Pressegespräch laufend mitgeteilt. Das Medienecho war in der Regel zufrieden stellend. Auch Veröffentlichungen in Fachzeitschriften trugen ihren Teil zur Darstellung der Gesellschaft in der Öffentlichkeit bei.

**Wichtige  
Gegebenheiten  
und Entwicklungen  
bei der Wohnbau  
Gießen GmbH  
wurden den lokalen  
Presseorganen per  
Pressemitteilung  
und/oder Presse-  
gespräch laufend  
mitgeteilt.**





**www.  
wohnbau-  
giessen.de**

## Internet

Mit einem professionell gestalteten Internetauftritt präsentieren sich die Wohnbau und die Wohnbau Mieterservice GmbH als moderne und kundenfreundliche Unternehmen. Ein ansprechendes und modernes Design, eine überschaubare Struktur, eine hohe Benutzerfreundlichkeit und die Möglichkeit, unkompliziert mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau zu kommunizieren, tragen zum positiven Erscheinungsbild der Wohnbau in der Öffentlichkeit bei.

## PROM 2012

Im Geschäftsjahr ging die Wohnbau Gießen GmbH in dem von der RWE Energiedienstleistungen GmbH ausgelobten Wettbewerb um den PROM 2012 in der Kategorie „Sonderpreis der Jury für beispielhafte Lösungen in Quartieren und Wohnanlagen“ mit ihrem neugeschossigen und energetisch hocheffizient sanierten Wohngebäude am Trieb 1 als Siegerin hervor. Die Verleihung der Auszeichnung erfolgte öffentlichkeitswirksam in der RWE-Firmenzentrale und wurde entsprechend in den Gießener Tageszeitungen und den hauseigenen Medien der Wohnbau kommuniziert.







## Eisbahn

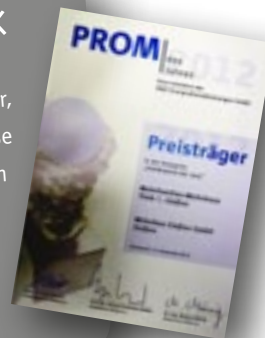
Von Ende November 2012 bis Mitte Januar 2013 betrieb die Wohnbau Mieterservice GmbH mit der 525 qm großen Eisbahn auf dem Gießener Kirchenplatz zum siebten Mal einen sehr gut frequentierten Publikumsmagneten. Die Eisbahn wurde erneut ausschließlich mit Ökostrom betrieben.

## Unternehmensmieterrat

Wichtiger Faktor der Kommunikation zwischen Unternehmen und Mieterschaft ist der Unternehmensmieterrat. Ein weitreichendes Informations- und Mitbestimmungsrecht bei allen entscheidenden Vorhaben des Unternehmens dient der Transparenz und damit der Vertrauensbildung.

### Die Symbolik der PROM-Plastik

Energie steht am Anfang allen Wirtschaftens, aller Kultur, aller Zivilisation. Versinnbildlicht findet sich der große Zusammenhang im Mythos von Prometheus, der den Menschen das Feuer bringt. Was könnte „Energieeffizienz“ eindrucksvoller symbolisieren als das in einer Fackel gebändigte Feuer? Die Fackel ist deshalb auch Sinnbild für den „PROM des Jahres“.





Im Brennpunkt:

## „Energetische Sanierung im Siedlungsbau“

Die politische, fachliche und gesellschaftliche Diskussion um das Für und Wider von hocheffizienten energetischen Sanierungen im Gebäudealtbestand bildet bereits seit geraumer Zeit einen der Schwerpunkte in der Frage um die angestrebte Energiewende. So ist der Gebäudealtbestand in Europa für rund 40 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Mit konsequenten Maßnahmen einer nachhaltigen energetischen Sanierung könnte die Gebäudewirtschaft damit einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels und seiner Folgen leisten. Die Wohnbau Gießen GmbH ist sich dieser Verantwortung bewusst und wählt bei jeder anstehenden energetischen Sanierung einen an den jeweiligen Gebäudetyp angepassten und optimierten Standard. Warum sie dieses tut, begründete Wohnbau-Geschäftsführer Volker Behnecke im Geschäftsjahr 2012 ausführlich an mehreren Stellen, u. a. in Artikeln der Wohnbau-Mieterzeitung Guggé'ma. Zwei dieser Artikel sollen an dieser Stelle wiedergegeben werden.

**Guggé'ma, Ausgabe 1/2012:**

**„Energetische Sanierung ist keine Luxus-sanierung“ – Wohnbau-Geschäftsführer Behnecke erläutert Sanierungskonzepte**

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland unterliegt zurzeit einem grundlegenden Wandel. Die Ansprüche an Wohnraum verändern sich schon seit einigen Jahren erheblich. Waren es in der Vergangenheit vor allem Familien mit Kindern, die Wohnraum nachfragten, so sind es heute vermehrt ältere oder auch allein-

stehende Menschen. Auf diese veränderten Bedarfe gilt es möglichst zeitnah zu reagieren. Und gerade in den vergangenen Jahren kam noch eine weitere Herausforderung hinzu, die einen sozioökologischen Stadtumbau unumgänglich macht: der Klimawandel.

**„Die Diskussion um einen zeitgemäßen Umbau unserer Städte und damit unseres Wohnungsbestandes wird uns noch sehr lange beschäftigen“,** so die Prognose von Wohnbau-Geschäftsführer Volker Behnecke. Mit Blick auf seine Kritiker fügt er hinzu: **„Und ganz sicher eignet sich das Thema Wohnen, das praktisch einen jeden von uns betrifft und damit von gesamtgesellschaftlicher Bedeutung ist, nicht für politische Polemik oder gar eine parteipolitische Profilierung. Im Gegenteil bedarf es angesichts der benannten Herausforderungen einer sehr differenzierten und sachlichen Betrachtung.“**

So könne es zum Beispiel bei der Sanierung von Wohnraum nicht um eine zeitlich punktuelle Betrachtung gehen. In erster Linie habe der Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Wohnraum auch in den kommenden Jahrzehnten noch attraktiv und vor allem bezahlbar sei. Und genau das habe die Wohnbau bei ihren Maßnahmen im Blick. Behnecke: **„Wenn wir heute sanieren, dann tun wir das nicht, um möglichst hohe Mietpreise erzielen zu können, sondern wir tun dies, um unserer Verantwortung gegenüber der Gießener Bevölkerung gerecht zu werden.“**

weiter»



Vornehmlicher Grund für die Sanierungsmaßnahmen sei auch nicht die energetische Beschaffenheit. So seien an vielen Stellen die Verkehrssicherheit oder der gesetzlich vorgeschriebene Brandschutz in den älteren Wohnbau-Gebäuden nicht mehr gegeben. Zudem seien häufig die Wohnungs- und Sanitärausstattung sowie der Zuschnitt der Wohnungen bei weitem nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus gebe es in energetischer Hinsicht gesetzliche Vorgaben, die unabhängig von einer Sanierung sowieso von jedem Hauseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen seien, zum Beispiel die Dach- und Kellerdeckendämmung.

**„Wenn wir also sowieso schon Geld in die Hand nehmen, um unsere Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, dann wäre es doch geradezu sträflich, nicht darauf zu achten, dass die Investitionen auch nachhaltig Bestand haben. Und nachhaltig heißt in der heutigen Zeit zwangsläufig, dass die energetische Versorgung des Wohnraums auch bei den zu erwartenden drastischen Steigerungen der Energiepreise noch für jedermann bezahlbar bleiben muss“**, erläutert Behnecke.

Wer die Sanierungsmaßnahmen der Wohnbau bewerte, der solle also tunlichst darauf achten, die so genannten **„Sowieso-Kosten“**, d. h. die Kosten, die ohnehin bei einer Sanierung zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben anfielen, von den Kosten für Energieeinsparmaßnahmen zu trennen. Stelle man den mietpreisrelevanten Anteil

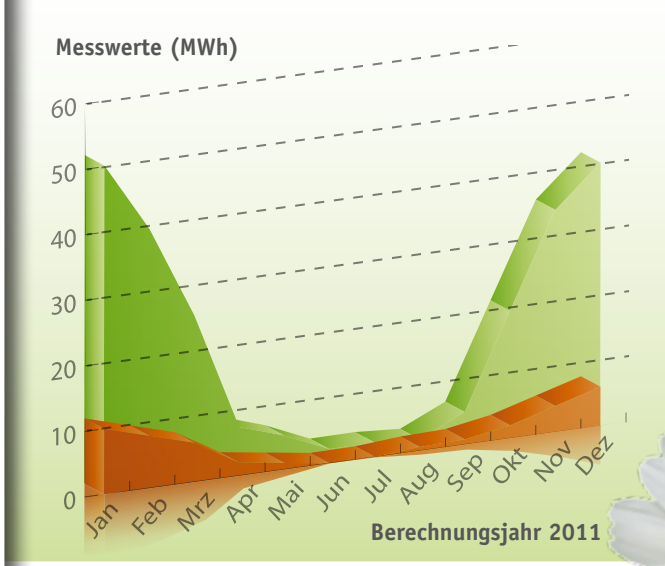
der rein energetischen Maßnahmen den eingesparten Wärmekosten gegenüber, so sei festzustellen, dass diese Maßnahmen schon heute für den Mieter zu deutlichen Einsparungen führten. Die eigentliche Erhöhung der Grundmiete zahle der Mieter für den nicht unerheblichen Komfortgewinn, der durch die Sowieso-Maßnahmen erzielt werde. Behnecke: **„Grundsätzlich ist es so, dass sich die gesetzlichen Vorgaben zur Gebäudesanierung laufend ändern. Fakt ist aber, dass eine Sanierung der Gebäude in einem gewissen energetischen Standard laut Energieeinsparverordnung zwingend vorgeschrieben ist, sobald man einen Bauantrag stellt. In der Praxis kommen wir um diese Vorgaben also gar nicht herum.“**

Abschließend formuliert Behnecke die Forderung an den Gesetzgeber, gerade bei den Empfängern von Transferleistungen zukünftig mit einer anderen Berechnungsformel an die Ermittlung des zu erstattenden Mietpreises heranzugehen: **„Heute bekommt ein Mieter, der im Hartz IV-Bezug ist, seine Kaltmiete nur bis zu einer gewissen Grenze, seine Heizkosten unabhängig von der Höhe aber meistens in Gänze erstattet. Konsequenterweise darf aber zukünftig als Berechnungsgrundlage nur noch die Warmmiete dienen, denn nur diese spiegelt letztlich die tatsächlich anfallenden Kosten wider.“**

Dass eine energetische Sanierung des Gebäudebestandes vom Gesetzgeber ganz klar gewollt ist, ist nicht zuletzt aus der Förderpraxis ersichtlich.



weiter»



So stellt beispielsweise die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau schon seit einigen Jahren äußerst zinsgünstige Darlehen nur zu diesem Zweck zur Verfügung. Und so ist die energetische Sanierung keinesfalls eine Erfindung von Volker Behnecke. Vielmehr ist sie ganz klar eine vom Gesetzgeber initiierte Vermeidungsstrategie für Probleme, die ansonsten in den kommenden Jahren unweigerlich auf uns alle zukämen.

**Gugge'ma, Ausgabe 3/2012:**  
**„Für Mieter ist hocheffiziente Sanierung billiger“**  
**– Rechenbeispiel zeigt deutliche Einsparung durch Einsatz passivhaustauglicher Komponenten**

Die Energiepreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern die Mietnebenkosten und verschärfen zunehmend die ohnehin bestehenden sozialen Probleme in Haushalten mit geringen Einkünften. Hauptkostenfaktor ist – anders als die aktuelle Diskussion um die Strompreise vermuten lässt – die Preissteigerung für die Wärmeversorgung.

Aufgrund dieser Preissteigerungen im Wärmesektor ist die Wohnbau bereits seit längerem dabei, ihre Gebäude energetisch zu sanieren. Da von diesen Sanierungen Energieeinsparungen ausgehen, die nicht dem Vermieter, sondern ausschließlich dem Mieter zugute kommen, können die Kosten der energetischen Sanierung zu jährlich 11 Prozent auf die Miete aufgeschlagen werden (diese Regelung gilt

allerdings nicht für Wohnraum in Mietpreisbindung). Da isolierte Einzelmaßnahmen an Gebäuden – wie zum Beispiel die alleinige Wärmedämmung der Außenhülle – im Verlauf der Gebäudenutzung teurer sind als umfassende Sanierungen, welche auch eine Verbesserung der Wohnqualität, eine energetische Optimierung und/oder barrierefreie Gestaltung zur Folge haben, geht auch die Wohnbau bei ohnehin anstehenden Sanierungen den umfassenden, hocheffizienten Weg.

**„Von Kritikern wird uns häufig vorgeworfen, dass durch unsere hocheffiziente energetische Sanierung die Grundmieten derart in die Höhe getrieben werden, dass sie für untere Einkommensschichten nicht mehr bezahlbar sind. Sie fordern von uns, auf einem energetisch niedrigeren Niveau zu sanieren, damit die Mietpreissteigerungen geringer ausfallen“**, so die Erfahrung von Rainer Pauli, dem Technischen Leiter der Wohnbau. Fakt sei aber, dass die Grundmieten nach einer hocheffizienten Sanierung mit passivhaustauglichen Komponenten geringer angesetzt werden könne, als nach einer Sanierung, die lediglich die Anforderungen der gesetzlich als Mindeststandard vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) erfüllen.

**Dieses lässt sich an einer Vergleichsrechnung zu den neugeschossigen Wohnbau-Gebäuden am Trieb 1 und 3 verdeutlichen:**



Eine hocheffiziente energetische Sanierung verursacht im Vergleich zu einer Sanierung nach EnEV höhere Investitionskosten. Die Anforderungen an den Wärmebedarf bei Wohngebäuden werden nach einer EnEV-Sanierung bei rund 60 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (qm) errechnet. Nach der hocheffizienten Sanierung liegt der angenommene Wärmebedarf hingegen unter 25 kWh pro qm.

Ohne Inanspruchnahme besonderer Fördermittel wäre nach der EnEV-Sanierung tatsächlich eine geringere Mieterhöhung möglich gewesen, als nach einer hocheffizienten Sanierung. Dank eines besonderen Förderprogramms des Landes Hessen und der Europäischen Union für die Sanierung mit passivhaus-tauglichen Komponenten aber konnte die Mieterhöhung nach hocheffizienter Sanierung mit 2,89 Euro pro qm geringer ausfallen, als wenn eine Sanierung nach EnEV vorgenommen worden wäre (2,91 Euro pro qm).

Bezieht man jetzt noch die zu erwartenden höheren Energieeinsparungen in die Berechnungen mit ein, ergibt sich durch die hocheffiziente Sanierung real eine noch geringere Mieterhöhung: Diese liegt dann noch bei 2,62 Euro pro qm, also um 29 Cent pro qm geringer, als bei einer Sanierung nach EnEV.

**Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Mieterinnen und Mieter am Trieb 1 und 3 durch die hocheffiziente Sanierung einen doppelten Vorteil haben:**

1. Sie sparen im Vergleich zu einer Standard-sanierung Mietkosten ein
2. Sie sind zukünftig nicht mehr der Bedrohung weiterer Preissteigerungen für die Wärmeversorgung ausgesetzt, da sie praktisch kaum noch Heizenergie benötigen.

**„Die hocheffiziente Sanierung, die - zum Beispiel vom Mieterverein Gießen - immer wieder als mieterfeindlich kritisiert wird, ist also schon heute für den Mieter günstiger und stellt für ihn gleichzeitig eine Art Sozialversicherung gegenüber den zu erwartenden Energiepreissteigerungen der Zukunft dar“**, zeigt sich Wohnbau-Geschäftsführer Volker Behnecke überzeugt.

Vom Gesetzgeber fordert er darum, das Programm zur Förderung hocheffizienter energetischer Sanierung dauerhaft einzurichten, um der Gefahr einer zunehmenden „Energiearmut“ für Menschen mit geringem Einkommen wirksam entgegenzutreten.

Erstmals liegen auch reale Vergleichswerte für den Heizenergieverbrauch der Mieterinnen und Mieter vor. Daraus geht hervor, dass der Verbrauch im Trieb 1 im Jahr 2011 durchschnittlich um 80,75 Prozent geringer war als im selben Zeitraum im baugleichen und damals noch unsanierten Gebäude am Trieb 3.



# 1 Meine Nummer



In  
Gießen  
zu Hause.





## Senioren- und Studentenwohnen

**Für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren konnte der Bedarf an zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in Gießen trotz großer Anstrengungen noch bei Weitem nicht gedeckt werden.**

Für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren konnte der Bedarf an zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum in Gießen trotz großer Anstrengungen noch bei Weitem nicht gedeckt werden. Daher wird eines der Hauptaugenmerke der Wohnbau auch in den kommenden Jahren auf der Schaffung von Seniorenwohnungen liegen. Im Geschäftsjahr 2012 konnte der dritte Bauabschnitt einer seniorengerechten, barrierefreien Wohnanlage im Eichendorffring mit 14 Wohneinheiten und einer Arztpraxis im Erdgeschoss bezogen werden. Damit fand das Projekt „Wohnpark Eichendorffring“ seinen Abschluss. Noch im gleichen Jahr wurde mit den Planungen für eine energetisch hoch optimierte Seniorenwohnanlage „Neustadt 12“ begonnen, die Umsetzung dieses Bauprojektes in Innenstadtlage ist für 2013 geplant. Zudem werden bei der Sanierung des Mehrfamilienhauses am Spitzwegring 7-11 im kommenden Geschäftsjahr mehrere barrierefreie Wohneinheiten entstehen.

Auch auf die steigende Nachfrage von Studierenden nach Wohnungen der Wohnbau wird diese reagieren und Anstrengungen unternehmen, der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.





## Erneuerbare Energien und Elektromobilität

In Zeiten ständig steigender Energiepreise ist eine energetisch optimierte Ausrichtung der Sanierungsvorhaben unerlässlich. Aus ökologischen und auch sozialen Gründen wird die Wohnbau daher zukünftig vermehrt auf eine umweltverträgliche Energieversorgung ihrer Gebäude setzen. Erneuerbare Energiequellen sollen hierbei einen hohen Stellenwert einnehmen. Ende 2012 lag die installierte Gesamtleistung der Wohnbau-Photovoltaikanlagen bei 1,35 Megawatt auf 60 Dächern. Im Geschäftsjahr wurde im Eichendorffring 91 eine barrierefreie Wohnanlage im Passivhausstandard erbaut. Auch die zukünftigen Sanierungsobjekte sollen einem möglichst hohen Effizienzstandard zugeführt werden.

Nachdem die Wohnbau Mieterservice GmbH im Jahr 2007 ihr erstes Elektroauto angeschafft hatte, ergänzen nunmehr zwei weitere Elektrofahrzeuge den rund 60 Fahrzeuge umfassenden Fuhrpark der Gesellschaft. Sukzessive sollen alle PKW und Transporter durch Elektrofahrzeuge ersetzt werden.

**In Zeiten ständig steigender Energiepreise ist eine energetisch optimierte Ausrichtung der Sanierungsvorhaben unerlässlich.**



## Öffentlichkeitsarbeit

**Anlässlich der  
durchweg positiven  
Rückmeldungen zur  
groß angelegten  
Imagekampagne  
im Jubiläumsjahr  
2011 wird die  
imagebildende  
Öffentlichkeitsarbeit  
auch im folgenden  
Jahr fortgesetzt.**

Die imagebildende Öffentlichkeitsarbeit wird auch im folgenden Jahr fortgesetzt. Der Schwerpunkt der Kampagne wird dabei auf dem in der fachlichen und allgemeinen Öffentlichkeit vermehrt strittig diskutierten Thema der energetischen Sanierung liegen. Zudem wird sich die Wohnbau in 2013 mit ersten Firmenplattformen im Bereich Social Media engagieren. Hier einen für die Wohnbau maßgeschneiderten Weg zu finden, der sich optimal in die bereits bestehenden Marketing-Aktivitäten einpasst und damit die B2B- und auch die B2C-Kommunikation weiterhin verbessert, wird die große Herausforderung des neuen Geschäftsjahres sein.

Darüber hinaus wird die Mieterschaft der Wohnbau auch weiterhin regelmäßig durch die Mieterzeitung guggelma über die Entwicklung der Gesellschaft informiert werden.



## Preisbindung

Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand lag am 31.12.2012 bei rund 29%. Zum 01.01.2013 verringerte sich der Anteil der preisgebundenen Wohnungen um 88 wegen Wegfall der Mietpreisbindung, so dass 2013 insgesamt noch 1937 Wohnungen der Mietpreisbindung unterliegen.

**Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand lag am 31.12.2012 bei rund 29 %**

## Investitionen

Das Konjunkturbelebungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau versetzt die Wohnbau Gießen GmbH in die Lage, die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Bestand mit zinsgünstigen Darlehen weiterhin vermehrt voranzutreiben.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Wohnbau Gießen GmbH ist zufriedenstellend. Der Wirtschaftsplan 2013 weist erneut einen Jahresüberschuss auf. Die Weichen für eine positive Entwicklung der Gesellschaft sind gestellt.

# Aktiva Bilanz zum 31.12.2012

31.12.2011

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		61.320,69		50.698,69
<b>II Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.514.004,76			193.330.092,56
2. Technische Anlagen	4.020.459,35			4.152.908,67
3. Betriebs-und Geschäftsausstattung	129.997,70			192.676,21
4. Anlagen im Bau	0,00			387.684,42
5. Bauvorbereitungskosten	0,00			0,00
		196.664.461,81		198.063.361,86
<b>III Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.400,00			174.400,00
2. Beteiligungen	1.560,00			1.560,00
3. Sonstige Ausleihungen	37.722,71			56.290,21
4. Andere Finanzanlagen	6.750.950,00			6.750.950,00
		6.964.632,71		6.983.200,21
Anlagevermögen insgesamt			203.690.415,21	205.097.260,76
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I Unfertige Leistungen</b>				
1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	8.573.490,62			8.442.335,78
		8.573.490,62		8.442.335,78
<b>II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	86.101,42			71.031,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.661,25			280.754,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	682.139,02			641.078,33
		813.901,69		992.864,34
<b>III Flüssige Mittel</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		967.989,73		696.360,02
			10.355.382,04	
			<b>214.045.797,25</b>	<b>215.228.820,90</b>

# Passiva Bilanz zum 31.12.2012

	31.12. 2011			
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I Gezeichnetes Kapital</b>			12.177.700,00	12.177.700,00
<b>II Kapitalrücklage</b>			22.325,57	22.325,57
<b>III Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.080.000,00			4.980.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	17.500.000,00			17.100.000,00
Andere Gewinnrücklagen	<u>6.226.115,95</u>			<u>6.141.382,88</u>
		28.806.115,95		<u>28.221.382,88</u>
<b>IV Jahresüberschuss</b>		<u>743.398,80</u>		950.064,07
Eigenkapital insgesamt			<u>29.549.514,75</u>	<u>41.371.472,52</u>
			41.749.540,32	41.371.472,52
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen		225.979,00		235.116,00
2. Steuerrückstellungen		330.363,60		442.795,40
3. Sonstige Rückstellungen		<u>1.944.204,92</u>		<u>1.742.199,93</u>
			2.500.547,52	<u>2.420.111,33</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		137.218.655,63		138.484.354,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		21.100.528,47		20.487.082,00
3. Erhaltene Anzahlungen		9.309.501,23		9.177.961,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.476.640,18		2.541.144,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten		133.055,64		193.244,10
davon aus Steuern				
€ 110.283,03 (2011 € 185.200,92)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.683,05				
(2011 € 4.166,71)				
			<u>169.238.381,15</u>	<u>170.883.787,70</u>
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>			557.328,26	553.449,35
			<u><b>214.045.797,25</b></u>	<u><b>215.228.820,90</b></u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2012 - 31.12.2012

	Euro	Euro	31.12.2011 Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	34.958.972,40		34.210.546,71
b. aus Betreuungstätigkeit	36.764,68		273.302,40
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>635.180,47</u>		<u>623.335,81</u>
		35.630.917,55	35.107.184,92
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		131.154,84	143.537,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		334.837,41	428.408,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>194.791,22</u>	<u>505.100,31</u>
		36.291.701,02	36.184.231,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.573.575,29	17.961.949,82
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>8.407,99</u>	<u>7.235,05</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.709.717,74</b>	<b>18.215.046,62</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.265.905,06		3.189.613,76
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>918.701,03</u>		<u>880.979,34</u>
davon für Altersversorgung Euro 326.512,66 ( 2011 Euro 316.621,83 )		4.184.606,09	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.906.252,69	5.762.926,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.502.761,22</u>	<u>1.457.949,40</u>
		7.116.097,74	6.923.577,90
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		66,50	66,50
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.078,39	11.054,83
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen Euro 37.114,38 ( 2011 Euro 361.759,75 )		56.730,32	383.673,42
		<u>7.180.972,95</u>	<u>7.318.372,65</u>
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil für langfristige Rückstellungen Euro 166.625,33 ( 2011 Euro 21.674,48 )		<u>5.308.546,74</u>	<u>5.301.776,53</u>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.872.426,21</b>	<b>2.016.596,12</b>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		165.181,80	165.181,80
15. Sonstige Steuern		<u>963.845,61</u>	<u>901.350,25</u>
		1.129.027,41	1.066.532,05
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>743.398,80</b>	<b>950.064,07</b>

# Anhang 2012

## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss per 31.12.2012 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 Restnutzungsdauer 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 Photovoltaik-Anlagen, 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€ 470 nach §246(2) Satz 2 HGB mit den für Zwecke der Altersvorsorge gehaltenen Wertpapieren des Anlagevermögens mit einem beizulegenden Wert (Kurswert) von T€ 395,6 verrechnet. Die Anschaffungs-

kosten der Wertpapiere betragen T€ 402. Daraus ergibt sich eine verbleibende Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von T€ 74,4.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 174,4) handelt es sich um den Anteil an dem in 1998 gegründeten Tochterunternehmen (Wohnbau Mieterservice GmbH).

### 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 5,04% 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 Anlagespiegel ersichtlich.

### Beteiligungen

Es Bestand am 31.12.2012 eine Beteiligung i.S. des § 285 Nr. 11 HGB an der „Wohnbau Mieterservice GmbH“ (gegründet 1998) mit Sitz in Gießen.

	31.12.2012	im Vorjahr
Anteil am Stammkapital :	87,2%	87,2%
Eigenkapital:	393.820,11 €	530.044,67 €
Jahresergebnis:	-136.224,56 €	41.020,00 €
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>6.750.000,00 €</b>	<b>6.750.000,00 €</b>

Es wurden in 2009 insgesamt 7500 Anteile zu einem Wert von je 900,00 € der neu gegründeten „Wohnbau Genossenschaft Gießen eG“ mit Sitz in Gießen (eingetragen am 19.06.2009) erworben.

## Forderungen

In dem Bilanzausweis „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind ausgewiesen:

	31.12.2012	im Vorjahr
Forderungen gegen Gesellschafterin	262,50 €	2.006,04 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.390,91 €	25.752,38 €
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind bei folgenden Bilanzposten angefallen:		
Sonstige Vermögensgegenstände	10.823,03 €	196.232,15 €

### Rücklagenspiegel

	Stand	Zuführung	Stand
	01.01.2012	2012	31.12.2012
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	4.980.000,00 €	100.000,00 €	5.080.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	17.100.000,00 €	400.000,00 €	17.500.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	6.141.382,88 €	84.733,07 €	6.226.115,95 €
	<u>28.221.382,88 €</u>	<u>584.733,07 €</u>	<u>28.806.115,95 €</u>

## Rückstellungen

die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2012	im Vorjahr
Aufwand aus der Hausbewirtschaftung	81.000,00 €	80.000,00 €
Verwaltungsaufwand	51.000,00 €	49.700,00 €
nicht genommene Urlaubstage	123.918,89 €	87.462,57 €
für Jubiläen	17.399,87 €	17.151,39 €
für Altersteilzeit	74.408,00 €	10.045,72 €
für Instandhaltung Dachdämmung	1.418.878,16 €	1.497.840,25 €
für Instandhaltung Straßenbeiträge	83.600,00 €	0,00 €
für unterlassene Instandhaltung 1-3 Monate	94.000,00 €	0,00 €
	<u>1.944.204,92 €</u>	<u>1.742.199,93 €</u>



## 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 Verbindlichkeitspiegel.

## Tilgungen

es wurden Tilgungen für folgende langfristigen Verbindlichkeiten geleistet:

	31.12.2012	im Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.907.527,82 €	6.478.898,40 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	499.146,60 €	483.475,90 €
	<u>6.406.674,42 €</u>	<u>6.962.374,30 €</u>

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	2012	im Vorjahr
<b>Sollmieten</b>		
■ Mietwohnungen	25.801.539,39 €	25.173.603,71 €
■ Erlösschmälerungen	-745.896,97 €	-736.080,16 €
■ gewerbliche Einheiten	1.074.824,63 €	1.061.513,43 €
■ Erlösschmälerungen	-34.673,54 €	-16.798,08 €
■ Garagen	577.761,62 €	574.952,70 €
■ Erlösschmälerungen	-5.792,38 €	-5.524,35 €
	<u>26.667.762,75 €</u>	<u>26.051.667,25 €</u>
<b>Gebühren und Umlagen</b>		
■ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	8.473.979,99 €	8.335.105,54 €
■ Erlösschmälerungen	-249.335,30 €	-262.647,50 €
■ Untermietzuschlag	99,96 €	140,76 €
	<u>8.224.744,65 €</u>	<u>8.072.598,80 €</u>
<b>Zins- und Aufwendungszuschüsse</b>	<u>66.465,00 €</u>	<u>86.280,66 €</u>
	<u><b>34.958.972,40 €</b></u>	<u><b>34.210.546,71 €</b></u>

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

	31.12.2012	im Vorjahr
Verwaltung von Eigentumswohnungen	36.764,68 €	37.213,48 €
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	0,00 €	236.088,92 €
	<u>36.764,68 €</u>	<u>273.302,40 €</u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2012	im Vorjahr
Einspeisevergütung für 60 Photovoltaikanlagen	510.323,35 €	494.792,94 €
Gestattungsgebühren für technische Einrichtungen	124.857,12 €	128.542,87 €
	<u>635.180,47 €</u>	<u>623.335,81 €</u>

## Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

gliedern sich wie folgt:

	2012	im Vorjahr
Betriebskosten	7.634.237,39 €	7.549.053,62 €
Instandhaltungskosten	9.724.867,57 €	10.199.210,53 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	214.470,33 €	213.685,67 €
	<u>17.573.575,29 €</u>	<u>17.961.949,82 €</u>

## Sonstige betriebliche Erträge

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

	2012	im Vorjahr
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	79.500,00 €	37.700,00 €
Eingang auf in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	55.411,36 €	51.004,53 €
Gestattungsgebühren	3.151,69 €	4.088,41 €
Aufwandsberichtigung frühere Jahre	14.007,56 €	42.557,64 €
Erträge aus Anlageverkäufen	4.633,29 €	7.034,25 €
Pachterlöse	1.450,00 €	1.450,00 €
Erbbauszinsen	1.781,00 €	1.781,00 €
Erstattung Personalkosten	13.792,29 €	16.159,17 €
Teilschulderlasse KfW-Darlehen	0,00 €	184.206,56 €
Baukostenzuschuss	0,00 €	158.800,00 €
Sonstige Erträge	21.064,03 €	318,75 €
	<u>194.791,22 €</u>	<u>505.100,31 €</u>

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2012	im Vorjahr
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	770.046,12 €	792.705,54 €
Kosten der Datenverarbeitung	124.135,21 €	106.932,07 €
Aufwand für das Verwaltungsgebäude	128.304,05 €	134.645,72 €
Abschreibung auf Mietforderungen	315.906,59 €	309.935,32 €
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	120.573,05 €	0,00 €
Nebenkosten der Geldbeschaffung	39.417,00 €	64.988,91 €
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	832,50 €	19.451,25 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	3.546,70 €	29.290,59 €
	<u>1.502.761,22 €</u>	<u>1.457.949,40 €</u>

## Zinsergebnis

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

	2012	im Vorjahr
Abzinsung von Rückstellungen aus Instandhaltung	35.920,48 €	357.159,75 €
Abzinsung von Rückstellungen aus der Altersteilzeit	0,00 €	4.600,00 €
Abzinsung von Jubiläumsrückstellung	1.193,90 €	0,00 €
	<u>37.114,38 €</u>	<u>361.759,75 €</u>

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

	2012	im Vorjahr
Aufzinsung von Rückstellungen aus Instandhaltung	146.958,39 €	0,00 €
Zinsen Ausgleich Deckungsbeitrag Finanzanlagen	6.006,94 €	2.053,48 €
Aufzinsung von Rückstellungen aus Altersteilzeit	9.900,00 €	9.200,00 €
Abzinsung von Rückstellungen aus der Altersteilzeit	8.328,59 €	12.474,48 €
Abzinsung von Jubiläumsrückstellung	1.438,35 €	0,00 €
	<u>172.632,27 €</u>	<u>23.727,96 €</u>

## Sonstige Angaben

### Vorschlag für die Bilanzgewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss 2012 wie folgt zu verwenden:

Jahresüberschuss 2012	743.398,80 €
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	
3% des Stammkapitales v. 12.177.700,00 €	365.331,00 €
Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	100.000,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	200.000,00 €
Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	78.067,80 €

### 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:

	31.12.2012	im Vorjahr
noch anfallende Kosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit	9.746.132,58 €	11.634.267,33 €
demgegenüber noch ausstehende Fremdmittel	9.587.800,00 €	10.553.820,00 €
aufgrund langfristiger Verträge		
Jahr 2013	99.307,14 €	
Jahr 2014-2016	96.443,31 €	
Jahr 2017	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.

## Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar belief sich auf T€ 38,5. Davon entfallen T€ 19,5 auf Abschlussprüfungs- sowie T€ 9,3 auf Steuerberatungsleistungen. Für sonstige Beratungsleistungen wurden T€ 9,7 aufgewendet.

## Arbeitnehmer

Die Arbeitnehmeranzahl hat sich wie folgt entwickelt:	2012	im Vorjahr
Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl	75	78
davon:		
Angestellte	66	67
gewerbliche Arbeitnehmer	9	11

## Aufwendungen für Geschäftsführung und Aufsichtsrat

	2012	im Vorjahr
Von der Möglichkeit der Nichtangabe der Geschäfts-führerbezüge nach § 286 Abs.4 HGB wird Gebrauch gemacht.		
Für Pensionszahlungen an ehemalige Geschäftsführer	34.812,51 €	34.490,10 €
Es bestehen Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Angehörige in Höhe von:	225.979,00 €	235.116,00 €
Für Aufsichtsratssitzungen (Vergütungen)	10.800,00 €	10.800,00 €
Für Unternehmensmieterratsitzungen (Vergütungen)	1.320,00 €	2.310,00 €
Vergabeausschuss	308,00 €	462,00 €

## Gesellschafterin

Einzige Gesellschafterin ist die Universitätsstadt Gießen.

Gießen, den 26.04.2013

Der Geschäftsführer

Behnecke



**Meine  
Nummer**



# Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten kumuliert	Zugänge	Abgänge Urspr.Werte	Umbuchungen (+/-)
<b>I.Immaterielle</b>				
Vermögensgegenstände	689.504,39	46.927,99	0,00	0,00
	<u>689.504,39</u>	<u>46.927,99</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>II.Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.910.452,90	2.542.739,78	245.100,00	2.404.056,21
2.Technische Anlagen	4.874.441,35	113.190,66	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	963.705,65	57.145,43	63.445,59	0,00
				-2.404.056,21
4. Anlagen im Bau	387.684,42	2.016.371,79	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
				-2.404.056,21
	<u>318.136.284,32</u>	<u>4.729.447,66</u>	<u>308.545,59</u>	<u>2.404.056,21</u>
<b>III.Finanzanlagen</b>				
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	56.290,21	0,00	18.567,50	0,00
5. Andere Finanzanlagen	6.750.950,00	0,00	0,00	0,00
	<u>6.983.200,21</u>	<u>0,00</u>	<u>18.567,50</u>	<u>0,00</u>
				-2.404.056,21
	<u>325.808.988,92</u>	<u>4.776.375,65</u>	<u>327.113,09</u>	<u>2.404.056,21</u>

# ens 2012

Zuschreib. d. Geschäftsjahres	Abschreibung kumuliert	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011	Abschreibung im Geschäftsjahr
0,00	675.111,69	61.320,69	50.698,69	36.305,99
0,00	675.111,69	61.320,69	50.698,69	36.305,99
0,00	124.098.144,13	192.514.004,76	193.330.092,56	5.517.783,79
0,00	967.172,66	4.020.459,35	4.152.908,67	245.639,98
0,00	827.407,79	129.997,70	192.676,21	106.522,93
0,00	0,00	0,00	387.684,42	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	125.892.724,58	196.664.461,81	198.063.361,86	5.869.946,70
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	37.722,71	56.290,21	0,00
0,00	0,00	6.750.950,00	6.750.950,00	0,00
0,00	0,00	6.964.632,71	6.983.200,21	0,00
<b>0,00</b>	<b>126.567.836,27</b>	<b>203.690.415,21</b>	<b>205.097.260,76</b>	<b>5.906.252,69</b>

# Verbindlichkeitspiegel per 31.

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	Restlaufzeiten
	EUR	EUR	1 – 5 Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.218.655,63 (138.484.354,84)	6.972.639,53 (6.831.262,30)	24.765.106,86 (24.150.272,21)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.100.528,47 (20.487.082,00)	508.579,11 (495.487,55)	1.888.677,46 (1.859.143,28)
3. Erhaltene Anzahlungen	9.309.501,23 (9.177.961,83)	9.309.501,23 (9.177.961,83)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.476.640,18 (2.541.144,93)	1.356.749,94 (2.372.185,69)	119.890,24 (168.959,24)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	133.055,64 (193.244,10)	133.055,64 (193.244,10)	0,00 (0,00)
6. Passive Rechnungsabgrenzung	557.328,26 (553.449,35)	557.328,26 (553.449,35)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>169.795.709,41</b> <b>(171.437.237,05)</b>	<b>18.837.853,71</b> <b>(19.623.590,82)</b>	<b>26.773.674,56</b> <b>(26.178.374,73)</b>



# 12.2012

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

<b>mehr als 5 Jahre</b> EUR	<b>Sicherung</b> EUR	<b>Sicherung Art und Form</b>	<b>gegenüber Gesellschafterin</b>	<b>gegenüber verbundenen Unternehmen</b>
105.480.909,24 (107.502.820,33)	134.934.246,42 (135.940.413,55)	Grundpfand- rechte		
18.703.271,90 (18.132.451,17)	6.311.262,06 (5.616.798,83)	Grundpfand- rechte	14.766.769,54 (14.847.275,01)	
			9.246,84 (8.085,84)	1.800,00 (1.800,00)
			89.342,70 (100.615,19)	191.298,54 (226.286,75)
			0,00 (0,00)	945,39 (2.159,47)
			0,00 (644,52)	
<u>124.184.181,14</u> <u>(125.635.271,50)</u>	<u>141.245.508,48</u> <u>(141.557.212,38)</u>		<u>14.865.359,08</u> <u>(14.956.620,56)</u>	<u>194.043,93</u> <u>(230.246,22)</u>

# Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir unter genanntem Datum den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:**

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Gießen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gießen, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 Wohnbau Gießen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Gießen. Der Lagebericht steht im 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.“

Frankfurt am Main, den 26.04.2013

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

gez. Dr. Schirduan  
Wirtschaftsprüfer

gez. Schultze  
Wirtschaftsprüfer



**Meine  
Nummer**

**1**



Zuhause



## Wohnbau Giessen GmbH

Ludwigstr. 4 · 35390 Giessen

Tel. 0641 9777-0 · Fax 0641 9777-299

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



In Giessen zuhause.

[www.wohnbau-giessen.de](http://www.wohnbau-giessen.de)