



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

A. Überblick über den Geschäftsverlauf

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Das Studentenwerk Gießen hat die gesetzliche und gesellschaftliche Aufgabe, Studierende der Justus-Liebig-Universität Gießen, der Technischen Hochschule Mittelhessen und der Hochschule Fulda an ihren Standorten in Gießen, Friedberg, Wetzlar und Fulda wirtschaftlich, sozial, gesundheitlich, sportlich und kulturell zu fördern.

Durch seine Ausprägung als Non-Profit-Unternehmen, bei dem staatliche Zuwendungen direkt die Preise der Dienstleistungen subventionieren, trägt das Studentenwerk zur Chancengleichheit im Studium bei und prägt den Lebensraum Hochschule mit. Unter der Prämisse des nachhaltigen Wirtschaftens sind die Kosten durch eigene Erlöse, Zuschüsse des Landes Hessen und Semesterbeiträge der Studierenden zu decken. Um dies zu gewährleisten, ist ein kaufmännisches Management eingerichtet, das zudem sicherstellt, dass Studierende an allen Hochschulstandorten gleich gut versorgt werden.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Hessische Studentenwerksgesetz beschreibt die Aufgaben der Studentenwerke.

Die Verwaltung der Studienfinanzierung in den Bereichen Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) und Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz (AFBG) erfolgt unter Fachaufsicht des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst. Für alle anderen Bereiche gilt die Rechtsaufsicht des Landes.

Der Verwaltungsrat, der sich aus Vertretern der Studierenden, der Hochschulen und der Bediensteten des Studentenwerks zusammensetzt, bestimmt die strategische Entwicklung des Studentenwerks. Der Geschäftsführer führt die Geschäfte eigenständig und vertritt das Studentenwerk nach außen.

III. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Wie schon in den Vorjahren lag der Schwerpunkt der Aktivitäten des Studentenwerks im Bereich „Studentisches Wohnen“.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Dies betraf zum einen die Schaffung neuer Wohnheimplätze, zum anderen die Fortführung von Grundsanierungen in den vorhandenen Wohnheimen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 wurden 81 neue Wohnheimplätze in die Vermietung genommen.

Am Hochschulstandort Fulda konnte am Heinrich-von-Bibra-Platz sowohl der bereits angemietete Altbau als auch ein hinter dem Altbau liegender Neubau mit 17 zusätzlichen Wohnheimplätzen erworben werden. Damit ist auch über das Ende des Mietvertrages im Jahre 2021 hinaus gesichert, dass das Wohnheim langfristig für studentisches Wohnen zur Verfügung steht.

Am Hochschulstandort Friedberg wurden in der historischen Burganlage die Sanierung des Bestandsgebäudes und die Errichtung des dahinterliegenden Neubaus abgeschlossen und somit 64 neue Wohnheimplätze in die Vermietung genommen.

In den vorhandenen Wohnheimen an allen Hochschulstandorten wurden Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von TEUR 1.177 vorgenommen.

Die größten Einzelmaßnahmen betrafen das Wohnheim Unterhof in Gießen und das Wohnheim Wiesenmühlenstraße in Fulda.

Im Unterhof wurde die Grundsanierung von Haus 1 mit 40 Wohnheimplätzen und Haus 7 mit 8 Wohnheimplätzen sowie die Sanierung der Familienwohnungen in Haus 10 abgeschlossen.

Im Wohnheim Wiesenmühlenstraße konnten 6 Wohnheimplätze in drei Wohngemeinschaften grundsaniert werden.

Im Verpflegungsbereich konnten in 2019 die Kapazitäten durch zwei zusätzliche Einrichtungen erweitert werden.

Auf dem Campus Fulda ist seit Januar 2019 ein Foodtrailer in Betrieb, der die Mensa in den Vorlesungszeiten mit einem attraktiven Fast-Food-Angebot entlastet.

Auf dem neuen Campus der Technischen Hochschule in der Gutfleischstraße in Gießen ist seit November 2019 eine Cafeteria in Betrieb, die den Studierenden und Bediensteten



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

verschiedene Verpflegungsangebote bietet.

B. Darstellung der Lage des Studentenwerks

I. Darstellung der Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöht sich in 2019 um 12.146 TEUR (= 19,5 %) gegenüber dem Vorjahr auf 74.376 TEUR.

Auf der Aktivseite spiegelt sich dies im Wesentlichen in der Zunahme der Sachanlagen um TEUR 11.633 wider. Die Zugänge verteilen sich auf Grund und Boden TEUR 1.836 und Bauten TEUR 9.363, der Anlagen im Bau und der geleisteten Anzahlungen TEUR 642, bei einer gleichzeitigen Verringerung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um TEUR 208. Die in 2019 fertiggestellten beiden Wohnheime in Friedberg, wurden mit den Herstellungskosten in Höhe von TEUR 2.717, bzw. TEUR 2.865 aktiviert.

Das in 2019 erworbene Wohnheim Heinrich-von-Bibra-Platz in Fulda wurde in 2019 mit TEUR 7.077 inklusive Grund und Boden und Nebenkosten aktiviert. Die Wertpapiere des Anlagevermögens haben sich, bedingt durch die Auflösung eines Fonds und deren Auszahlung, um TEUR 360 auf TEUR 1.076 verringert.

Auf der Passivseite wird der Jahresüberschuss von 2.050 TEUR den Rücklagen zugeführt. Neben der gesetzlichen Zuführung in die Erhaltungsrücklagen in Höhe von 574 TEUR werden für zukünftige Sanierungsmaßnahmen weitere 1.455 TEUR den Erhaltungsrücklagen der Wohnheime zugeführt. Die Rücklagen für Studienfinanzierung erfahren im Saldo eine Zuführung in Höhe von TEUR 21.

Die sonstigen Rückstellungen verringern sich gegenüber dem Vorjahr um 63 TEUR. Dabei sind keine besonderen Positionen hervorzuheben.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10.422 erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt um TEUR 10.476 gestiegen und bilden damit den wesentlichen Teil der Veränderung. Für die neuen Wohnheime in



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Friedberg und den Kauf des Wohnheimes Heinrich-von-Bibra-Platz in Fulda wurden entsprechende Darlehen in Höhe von TEUR 11.540 aufgenommen, bei einer gesamten Tilgung im Jahr 2019 in Höhe von TEUR 1.485.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist gegenüber dem Vorjahr um 140 TEUR angestiegen.

II. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.050 und liegt damit um TEUR 271 über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse sind insgesamt in 2019 um TEUR 66 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Gemäß dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden die Umsätze auch in 2019 nach den Bereichen, in denen sie erzielt worden sind, aufgeteilt. Die Betriebsaufwendungen 2019 liegen um TEUR 211 unter denen des Vorjahres. Die Änderungen resultieren im Wesentlichen aus erheblich geringeren Materialaufwendungen (TEUR -1.126), gestiegenen Personalaufwendungen (TEUR 923), gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -153) und höheren Abschreibungen (TEUR 146). Bei dem Rückgang des Materialaufwands ist der Rückgang der Instandhaltungen mit TEUR 1.450 hervorzuheben.

Das Jahresergebnis nach Steuern liegt um TEUR 3.862 über dem Planergebnis 2019.

Dies resultiert im Wesentlichen aus den für 2019 geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnheimen, die nur teilweise begonnen werden konnten, und den um TEUR 1.280 geringer ausgefallenen Personalkosten.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus ist das Finanzergebnis nochmals niedriger ausgefallen als geplant. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe in die Rücklagen eingestellt.

III. Darstellung der Finanzlage

Die gesamten Kapitalanlagen – Wertpapiere des Anlagevermögens, sonstige Ausleihungen, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten – haben in 2019 gegenüber dem Vorjahr um 442 TEUR abgenommen.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Die Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ in Höhe von 1.075 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.436) durch den Abgang eines Fonds reduziert. Da sich derzeit eine sinnvolle Terminanlage aufgrund der niedrigen Zinserträge eher schwierig gestaltet, wurden liquide Mittel verstärkt für laufenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnheime verwendet. Weitere kurzfristig fällige Verbindlichkeiten sind in voller Höhe durch Aktivposten abgesichert, so dass eine Liquiditätslücke nicht droht.

Die Höhe und die Struktur der Kapital- und Finanzanlagen stellen die Basis für die in den kommenden Jahren anstehenden Sanierungsmaßnahmen dar.

C. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Die Zahl der vom Studentenwerk Gießen betreuten Studierenden ist auch im Wintersemester 2019/2020 im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und liegt nun bei 55.670 Studierenden (Wintersemester 2018/2019: 55.380). Die Zuwächse sind nicht so hoch wie in den Vorjahren, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Studierendenzahlen auf diesem Niveau in den kommenden Jahren bewegen werden.

Der Anteil der internationalen Studierenden lag im Wintersemester 2019/2020 bei 13,5% (Wintersemester 2018/19: 14,5%).

Das Studentenwerk wird auch in den kommenden Jahren seine Aktivitäten danach ausrichten, für die Studierenden die Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Studium zu schaffen. Schwerpunkte liegen zum einen bei der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum, zum anderen bei bedarfsgerechten Angeboten in Mensen und Cafeterien an den einzelnen Hochschulstandorten.

Hierfür sind finanzielle Unterstützungen des Landes notwendig. Dies betrifft sowohl die Erhöhung der Landeszuschüsse zum laufenden Betrieb als auch die Fortführung von Finanzierungen und Finanzierungsprogrammen zum bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen und der Instandhaltung und Modernisierung bestehender Einrichtungen.

Aufgrund der in den letzten Jahren sprunghaft gestiegenen Baukosten sind Neubauten von



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Wohnheimen, bei denen die Warmmieten auf dem Niveau des Mietanteils des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) liegen sollen, nur über Zuschuss- und Darlehensprogramme des Landes zu realisieren, die es dem Studentenwerk ermöglichen, Zins- und Tilgungsleistungen bei bestmöglichem Bestandserhalt zu leisten.

Im Bereich „Studentisches Wohnen“ wird die Schaffung neuer Wohnheimplätze weiter vorangetrieben. Ziel bleibt es, in den kommenden Jahren den schrittweisen Ausbau der Wohnheimplätze auf eine geplante Versorgungsquote von 10% - bezogen auf die Studierendenzahl - zu erreichen. Dies entspricht ca. 5.000 Plätzen.

In Gießen sind die Planungen der Wohnanlage „westside“ in der Bernhard-Itzel-Straße in Nähe des Campus Naturwissenschaften weiterentwickelt worden. Das Konzept basiert auf einem autofreien Wohnheim mit 350 Wohnheimplätzen. Entscheidend für die Realisierung wird - neben der baurechtlichen Genehmigung - die bereits erwähnte Ausgestaltung der Finanzierung sein.

In der Friedrichstraße verfügt das Studentenwerk über ein im Erbbaurecht übernommenes Grundstück, auf dem 23 neue Wohnheimplätze entstehen sollen. Auch für dieses Vorhaben ist die Finanzierung von Förderprogrammen abhängig.

Für alle Hochschulstandorte gilt, dass das Studentenwerk alle Optionen, die sich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bieten, prüft. Dies betrifft sowohl die Übernahme von geeigneten Grundstücken im Erbbaurecht als auch Angebote zu Kauf oder Anmietung von Gebäuden.

Parallel dazu werden an allen Hochschulstandorten die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt, um einen dauerhaften Erhalt und die Vermietbarkeit - insbesondere der älteren Wohnheime - sicherzustellen.

Der 10jährige Sanierungs- und Modernisierungsplan für die Wohnheime wurde für den Zeitraum 2021 - 2030 aktualisiert. Im Fokus liegen dabei die Wohnheime, die bis 1993 errichtet wurden und mit 2.881 Wohnheimplätzen 83% der insgesamt vorhandenen 3.468 Plätze ausmachen.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Alle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden nach der Priorität der baulichen Erfordernisse umgesetzt.

Im Verpflegungsbereich liegt der Fokus zum einen auf der Kapazitätserweiterung durch Neubauten von Mensen und Cafeterien, zum anderen auf der Modernisierung und Sanierung bestehender Einrichtungen.

Hierbei gilt es, den Bedürfnissen der Studierenden aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen an den Hochschulen Rechnung zu tragen.

Die Planungen für den Neubau der Mensa im Campus Philosophikum schreiten ebenso wie die Planungen für eine Kaffeebar im Anbau der Universitätsbibliothek voran.

In Fulda haben die Planungen für eine Erweiterung der Mensa begonnen.

In Friedberg laufen die Planungen für die Grundsanierung und Erweiterung der in den 1970er Jahren errichteten Mensa auf dem Campus Friedberg.

Bei allen Baumaßnahmen im Verpflegungsbereich leistet das Studentenwerk planerische Unterstützung für die Hochschulen und den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen bei der Umsetzung der Maßnahmen.

Alle Unternehmensbereiche werden in den kommenden Jahren ein besonderes Augenmerk auf die Versorgung und Betreuung der wachsenden Zahl internationaler Studierender legen.

II. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 ist ein Jahresergebnis nach Steuern von TEUR -2.488 geplant. Dies ist im Wesentlichen den geplanten Instandhaltungsaufwendungen für die Grundsanierungen im Wohnheimbereich geschuldet.

Ob das geplante Jahresergebnis zu realisieren ist, lässt sich nach derzeitigem Stand (April 2020) schwer voraussagen.

Insbesondere die Auswirkungen der Coronakrise sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

D. Risiken und Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Das Thema „Schaffung und Erhaltung studentischen Wohnraums“ wird für das Studentenwerk Gießen auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle spielen.

Die Umsetzung der geplanten Wohnheimneubauten sowie der anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wird für das Studentenwerk mit dem Risiko erheblicher finanzieller Belastungen einhergehen. Hierzu sind neben der langfristig gesicherten Vermietbarkeit auch kontinuierliche Ertragssteigerungen erforderlich.

Weitere Risiken könnten sich bei tiefgreifenden strukturellen Veränderungen der Hochschullandschaft – einhergehend mit drastischen Rückgängen der Studierendenzahlen – ergeben. Aufgrund der aktuellen Prognosen der Studierendenzahlen ist damit in den kommenden Jahren nicht zu rechnen.

Bei einem dauerhaften Absinken der Studierendenzahlen müsste das Studentenwerk die in den vergangenen Jahren aufgebauten Kapazitäten anpassen. Diesem Risiko wird mit einem permanentem Erlös- und Kostenmanagement entgegen gewirkt.

Ein weiteres Risiko besteht in den noch nicht absehbaren Folgen der Coronakrise. Inwieweit diese zu einem Rückgang der Studierendenzahlen, der Umsatzerlöse in Mensen und Cafeterien oder Minderbelegungen in den Wohnheimen führt, ist offen und wird sich erst im Laufe des Jahres 2020 zeigen.

Auch ob die Coronakrise zu Einschränkungen im Baugewerbe führt und damit Auswirkungen auf die geplanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen des Studentenwerks hat, muss beobachtet und gegebenenfalls gegengesteuert werden.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Um seine Leistungen auch in der Zukunft bedarfsgerecht für die aktuell hohe Zahl der Studierenden erbringen zu können, muss die Infrastruktur des Studentenwerks weiter angepasst werden. Die Risiken für das Studentenwerk bestehen darin, dass personelle und materielle Kapazitätsausweitungen nicht ausreichend gegenfinanziert werden.

Das Studentenwerk ist mit seinen Angeboten in den Kernbereichen Wohnen, Finanzierung, Verpflegung und Beratung ein wichtiger Ansprechpartner für die Studierenden.

Chancen für das Studentenwerk ergeben sich durch die Anpassung und Ausweitung seiner Angebote auf die veränderten Bedürfnisse der Studierenden.

Mit dem Relaunch der Website des Studentenwerks Anfang 2020 wurden die Kommunikationsmöglichkeiten für und mit den Studierenden neu aufgestellt. So ermöglichen verschiedene Servicefunktionen, wie beispielsweise die Filterfunktionen in den Speiseplänen zu Allergenen oder bei der speziellen Wohnheimsuche einen gezielten und transparenten Zugang zu den Leistungen des Studentenwerks.

Des Weiteren sind auch durch den Ausbau der Social-Media-Kanäle die Kommunikationsmöglichkeiten mit den Studierenden kontinuierlich erweitert und die Kontaktaufnahme der Studierenden zu allen Leistungsbereichen erleichtert worden.

Eine weitere Chance sieht das Studentenwerk in der konsequenten Umsetzung des BAföG-Onlineantrages von der Antragstellung bis zum Versenden des Antrags. Hierdurch könnten die Leistungen des Studentenwerks den Studierenden in zeitgemäßer Form zur Verfügung gestellt werden. Ein Ausbau der digitalen Infrastruktur ist jedoch immer mit einem zusätzlichen Mittelbedarf an Personal und Technik einhergehend, für den das Studentenwerk auf Unterstützung durch das Land angewiesen ist.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

Des Weiteren besteht durch die kontinuierliche Fortführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen, die auch die Digitalisierung einzelner Leistungen einschließt, die Chance für das Studentenwerk seine führende Stellung als Berater der Studierenden auch in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

E. Sonstige Angaben

Risikomanagementziele und Finanzinstrumente

In dem bestehenden Risikomanagementsystem werden halbjährig die Risiken einzelner Abteilungen sowie des Unternehmens zusammengeführt und in einer Klausurtagung der Geschäftsführung und der Führungskräfte des Studentenwerks diskutiert. Ziel ist es, schon benannte oder auch kommende Risiken zu besprechen und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Maßnahmen zur Behebung erkannter Risiken werden im Qualitätsmanagementsystem nachgehalten.

Gießen, 03.04.2020

Ralf Stobbe

- Geschäftsführer -