



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

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“.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 wurden 184 neue Wohnheimplätze in die Vermietung



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

genommen.

Am Hochschulstandort Gießen sind auf dem Areal der Wohnanlage Eichendorffring im neu-gebauten X-Haus 75 Plätze ans Netz gegangen.

Am Hochschulstandort Fulda wurden im Oktober 2018 das zweite Gebäude der Wohn-anlage „Campusviertel“ in der Graf-Spee-Straße mit 82 Wohnheimplätzen sowie das Wohnheim „Magdeburger Straße“ mit 27 Plätzen die Vermietung genommen.

Am Hochschulstandort Friedberg wurde mit Sanierung und Neubau des Wohnheims „In der Burg“ mit zwei Gebäuden fortgefahren.

In den vorhandenen Wohnheimen an allen Hochschulstandorten wurden Instandhaltungs-maßnahmen mit einem Volumen von 1,8 Mio. EUR vorgenommen.

Die größte Einzelmaßnahme betraf das Wohnheim Unterhof in Gießen, wo mit der Grund-sanierung von Haus 1 begonnen und der Sanierung der Familienwohnungen in Haus 10 planmäßig fortgefahren wurde.

B. Darstellung der Lage des Studentenwerks

I. Darstellung der Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöht sich in 2018 um 7.740 TEUR (= 14,2 %) gegenüber dem Vorjahr auf 62.230 TEUR.

Auf der Aktivseite spiegelt sich dies im Wesentlichen in der Zunahme der Sachanlagen um TEUR 8.240 wider. Die Zugänge verteilen sich auf Grund und Boden (TEUR 1.678) und Bauten (TEUR 11.721) bei einer gleichzeitigen Verringerung der Anlagen im Bau und der geleisteten Anzahlungen um TEUR 3.958 und der liquiden Mittel um TEUR 466.

Das in 2018 fertiggestellte Wohnheim Haus X in Gießen, wurde mit seinen Herstellungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 4.562 aktiviert.

Die in 2017 erworbenen Wohnheime in Fulda wurden in 2018 mit TEUR 1.555 (Magdeburger Str.) und TEUR 5.604 (Campusviertel Haus II) aktiviert, was auch den Rückgang



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

der geleisteten Anzahlungen erklärt. Die Wertpapiere des Anlagevermögens haben sich, bedingt durch fehlende Anlagemöglichkeiten, fast nicht verändert (TEUR -30).

Auf der Passivseite wird der Jahresüberschuss von 1.779 TEUR den Rücklagen zugeführt. Neben der gesetzlichen Zuführung in die Erhaltungsrücklagen in Höhe von 573 TEUR werden für zukünftige Sanierungsmaßnahmen weitere 1.210 TEUR den Erhaltungsrücklagen der Wohnheime zugeführt. Die Rücklagen für Studienfinanzierung erfahren im Saldo eine Entnahme in Höhe von TEUR 4.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 10 TEUR. Dabei sind keine besonderen Positionen hervorzuheben.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.934 erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt um TEUR 5.819 gestiegen. Für die neuen Wohnheime in Fulda und den Bau von Haus X in Gießen wurden entsprechende Darlehen in Höhe von TEUR 11.439 aufgenommen, bei einer gesamten Tilgung im Jahr 2018 in Höhe von TEUR 5.570.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist gegenüber dem Vorjahr um 560 TEUR gesunken. Im Wesentlichen resultiert diese Veränderung aus der Verwendung des restlichen Zuschusses für Baumaßnahmen in der Mensa Otto-Behaghel-Straße in Gießen.

II. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.779 TEUR und liegt damit um 321 TEUR unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse sind insgesamt in 2018 um 715 TEUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Gemäß dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden die Umsätze auch in 2018 nach den Bereichen, in denen sie erzielt worden sind, aufgeteilt. Die Betriebsaufwendungen 2018 liegen um 1.138 TEUR über denen des Vorjahres. Die Änderungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Materialaufwendungen (439 TEUR), Personalaufwendungen (409 TEUR), sonstigen betrieblichen Aufwendungen (191 TEUR) und Abschreibungen (127 TEUR). Bei dem Anstieg des Materialaufwands sind die um TEUR 415 höheren Kosten für



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

Instandhaltungen und der Aufwand für bezogene Leistungen mit TEUR 170 hervorzuheben.

Das Jahresergebnis nach Steuern liegt um 5.255 TEUR über dem Planergebnis 2018.

Dies resultiert im Wesentlichen aus den für 2018 geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnheimen, die nur teilweise begonnen werden konnten, und den um TEUR 876 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 2018 gegenüber dem Vorjahr um 466 TEUR abgenommen.

Die Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ in Höhe von 1.436 TEUR ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.466) fast unverändert, aber weiterhin rückläufig. 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 2018/19 im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen und liegt nun bei über 55.300 Studierenden. Der Zuwachs ist nicht so hoch wie in den Vorjahren, gleichwohl ist davon auszugehen, dass dieses Niveau auch in den kommenden Jahren erhalten bleibt.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

Der Anteil der internationalen Studierenden ist im Wintersemester 2018/19 auf 14,5% (Wintersemester 2017/18: 11,9%) gestiegen.

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 Finanzierungsprogramme zum bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen und der Instandhaltung und Modernisierung bestehender Einrichtungen.

Im Bereich „Studentisches Wohnen“ wird die Schaffung neuer Wohnheimplätze weiter vorangetrieben. Dazu gibt es Ausbauoptionen an allen Hochschulstandorten. Ziel ist 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 ist der Baubeginn der Wohnanlage „westside“ in der Bernhard-Itzel-Straße in Nähe des Campus Naturwissenschaften mit 305 Wohnheimplätzen geplant. Des Weiteren konnte in der Friedrichstraße ein nicht mehr von der Justus-Liebig-Universität genutztes Gebäude im Erbbaurecht übernommen werden. Nach ersten Planungen können hier mindestens 20 neue Wohnheimplätze entstehen.

Am Hochschulstandort Fulda konnte das Studentenwerk im März 2019 das seit 2009 angemietete Wohnheim am Heinrich-von-Bibra-Platz mit 91 Wohnheimplätzen sowie einen auf dem Grundstück befindlichen Neubau mit weiteren 17 Wohnheimplätzen erwerben, so dass jetzt insgesamt 108 Wohnheimplätze für eine dauerhafte Vermietung an Studierende zur Verfügung stehen.

In Friedberg werden die Sanierung des Feldwebelbaus und der Neubau auf der dahinter gelegenen Ritterwiese in der historischen Burganlage in 2019 abgeschlossen und somit



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

zusätzliche 64 Wohnheimplätze in die Vermietung gehen.

Parallel dazu werden an allen Hochschulstandorten die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des vom Verwaltungsrat beschlossenen 10jährigen Sanierungs- und Modernisierungsplanes für die Wohnheime auch in den kommenden Jahren nach baulichen Erfordernissen fortgeführt.

Um einen dauerhaften Erhalt und die Vermietbarkeit der älteren Wohnheime sicherzustellen, sind für die kommenden Jahre umfangreiche Grundsanierungen in verschiedenen Wohnheimen geplant. Ziel soll es sein im Rahmen der baulichen Gegebenheiten möglichst viele Wohnheimplätze mit eigenem Sanitärbereich auszustatten. Begonnen worden sind die Sanierungen im Haus 1 des Wohnheims Unterhof mit 40 Wohnheimplätzen.

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.

Auf dem Campus der Technischen Hochschule in Gießen wird im April 2019 eine Cafeteria in der Gutfleischstraße in Betrieb genommen.

In Fulda ist im Januar 2019 ein Foodtrailer auf dem Campus in Betrieb gegangen, der die Mensa in den Vorlesungszeiten mit einem attraktiven Angebot entlasten soll. Des Weiteren ist auf dem Campus der Umbau einer ehemaligen Sporthalle zu einer weiteren Mensa geplant.

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



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

auf die Versorgung und Betreuung der wachsenden Zahl internationaler Studierender legen.

II. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 ist ein Jahresergebnis nach Steuern von -1.812 TEUR geplant. Dies ist im Wesentlichen den geplanten Instandhaltungsaufwendungen für die Grundsanierungen im Wohnheimbereich geschuldet.

Nach derzeitigem Stand (April 2019) ist das geplante Ergebnis zu realisieren.

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.

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.



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

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. Exemplarisch hierfür ist die Einstellung von Wohnheimberatern in großen Wohnanlagen, die mit sozialpädagogischen Projektarbeiten das Zusammenleben und die Integration internationaler Studierender fördern.

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, 08. April 2019

Ralf Stobbe

- Geschäftsführer -