

GESCHÄFTSBERICHT 2009





Grundsteinlegung Windausweg am 17. November 2009

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2009

(1. Januar bis 31. Dezember 2009)

Gründung der Gesellschaft:

3. November 1960

Eintragung im Handelsregister

Amtsgericht Göttingen am 21. November 1960
in Abteilung B unter Nr. 447



Organe der Gesellschaft**Gesellschafter**

Stadt Göttingen	1.700.000,00 EUR	85%
Sparkasse Göttingen ab 29.12.2009 NILEG - Norddeutsche Immobilien-gesellschaft mbH bis 28.12.2009	300.000,00 EUR	15%
	<hr/>	
	2.000.000,00 EUR	100%

Aufsichtsrat

Oberbürgermeister Wolfgang Meyer
- Vorsitzender -
NILEG, Dipl. Volkswirt Wilhelm Gehrke
- stellvertretender Vorsitzender -
Ratsherr Martin Gilewski
Ratsherr Michael Höfer
Ratsherr Dr. Klaus-Peter Hermann
Beigeordnete Brigitte Eiselt
Ratsherr Karl Semmelroggen
Erster Stadtrat Hans-Peter Suermann

Geschäftsführung

Rolf-Georg Köhler

Lagebericht

Konjunkturelle Entwicklung 2009/2010 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotzt der Finanzkrise

Die Unternehmen des vdw haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen. Die weitere Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise ist nicht absehbar. Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind nicht auszuschließen.

Stärkste Rezession der Nachkriegszeit

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit 5,0 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen. Niedersachsen (minus 4,7 %) und Bremen (minus 3,4 %) haben das Jahr 2009 nur wenig glimpflicher überstanden als der Bundesdurchschnitt.

Verbraucherpreise

Nur noch moderater Anstieg

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt für 1999 mit + 0,6 Prozent ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit + 2,6 Prozent relativ hoch gewesen.

Konjunktur

Erholung ja, Boom nein

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch angesichts des harten Winters dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge aus der Stagnation befreit. Die Industrie hatte zu Jahresbeginn das stärkste Auftragsplus seit zweieinhalb Jahren gemeldet. Gebremst hat dagegen die Baubranche, die unter den Witterungsbedingungen litt. Das DIW rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 Prozent. Die Bundesregierung erwartet ein Wachstum von 1,4 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Laut dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung ist für 2011 mit einem Wachstum von 1,6 Prozent zu rechnen.

Arbeitslosigkeit steigt

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: +176.000 auf 2.320.000; Ost: minus 21.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Für 2010 und 2011 erwarten die Konjunkturforscher einen Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote auf 8,5 Prozent.

Immobilienwirtschaft

Hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Bauwirtschaft

Umsätze sinken

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 Prozent sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 Prozent sinken, der Wohnungsbau dagegen um 1 Prozent und der öffentliche Bau sogar um 8 Prozent steigen. Ähnlich äußert sich der Zentralverband des deutschen Baugewerbes, der einen Rückgang im Wirtschaftsbau (-8,3 %), aber immerhin im Wohnungsbau (+0,5 %) und im öffentlichen Bau (+6,8 %) einen Zuwachs erwartet.

Prognose

Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. So gab es erstmals seit dem Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9 % oder 3.300 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Von den genehmigten Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,0 % gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4 %) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1 % und +1,6 %).

Vor allem im vierten Quartal 2009 zog das Geschäft deutlich an. Mit 49.097 Wohnungen lag das Plus bei 18 % gegenüber dem vierten Quartal 2008. Großen Anteil am Zuwachs hatte die Zunahme der Neubauten im Geschosswohnungsbau (21,1 %).

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten die Landesbausparkassen ein Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 Prozent unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.

Leichter Rückgang der Baulandpreise

In 2009 sind die Baulandpreise in Deutschland erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 Prozent gesunken, was auf den drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus zurückzuführen ist. Im Bundesdurchschnitt mussten 2009 130 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden; 10 Jahre zuvor waren es nur 71 Euro gewesen. Verantwortlich für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2009 durchschnittlich 157 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 3,6 Prozent. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen 45 und 50 Euro.

100 Jahre vdw - 15. August 2009





Rolf-Georg Köhler, Geschäftsführer Städtische Wohnungsbau



Alfred und Irmgard Schwabe (Mieter Reinhäuser Landstraße 68a)



Joachim Giesske und Cornelia Blume-Giesske (Mieter Stettiner Straße 18)

Mietmarkt Göttingen

Der Mietmarkt in Göttingen ist auch im Jahr 2009 weiterhin entspannt.

Gründe hierfür sind:

- der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Göttingen (1996 bis 2009 um 4.561 Personen; 4,6 Prozent). In den Jahren 2000 bis 2009 war ein leichter Anstieg der mittleren Jahresbevölkerung von 128.359 auf 128.681 Einwohner zu verzeichnen. Der Bevölkerungsrückgang beruht zum einen auf dem Rückgang der Zahl der Studierenden und zum anderen auf den seit 1994 kontinuierlich vorhandenen Wanderungsverlusten.
- die nur noch 24.143 Studentinnen und Studenten zum Wintersemester 2008/2009 (Wintersemester 1991/92 : 31.733 Studierende).
- die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Göttingen betrug
 - im Jahr 2006 58.206
 - im Jahr 2007 58.463
 - im Jahr 2008 59.125
 - im Jahr 2009 59.201Sie ist im Berichtsjahr erneut angestiegen.
- die Zahl der Arbeitslosen im Hauptamtsbezirk Göttingen. Die Arbeitslosenquote betrug in 2009: 10,8 Prozent.
(2008: 11,1 % / 2007: 13,3 %).
- der Wohnungsbestand in Göttingen, der von 60.389 Wohneinheiten (1996) auf 64.364 Wohneinheiten (2009) gestiegen ist. (Vorjahr: 64.227)
Hierbei müssen noch etwa 6.000 Wohneinheiten (Bestand) für studentisches Wohnen hinzugerechnet werden.
- der weitere Bau von Wohneinheiten in den benachbarten Gemeinden.

Gleichzeitig ist am Mietmarkt festzustellen, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zunehmend steigt.

Diese Entwicklung war bereits der Wohnungsmarktbeobachtung 2005 zu entnehmen. Die Auswirkungen der Hartz IV-Reform tragen weiterhin dazu bei, die Nachfrage in diesem Marktsegment zu verstärken.

Der Anteil derjenigen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, nimmt weiter zu.

An der zunehmenden Zahl der Privatinsolvenzen ist zu erkennen, dass die Anzahl der Menschen, deren Einkünfte die Lebensunterhaltskosten nicht mehr decken, jährlich wächst.

Wie bereits im Vorjahr, ist auch im Jahre 2009 eine weitere Stabilisierung der Wohnungsnachfrage festzustellen.

Wohnungsleerstände sind in Göttingen vorhanden.

Bautätigkeit

Im April des Jahres 2009 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen mit der Sanierung des ersten Bauabschnitts auf dem Leineberg begonnen. Vorrangiges Ziel der abschnittsweisen Sanierung des Bestandes auf dem Leineberg ist es, den Energieverbrauch und damit die Belastung aus den Wohnnebenkosten zu senken.

Im Rahmen der Sanierung wurden Fenster und Türen erneuert und Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dächern und Kellerdecken vorgenommen. Alle Wohnungen wurden überdies mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Heizungsanlagen wurden modernisiert, so dass alle sanierten Wohnungen zentral mit Warmwasser versorgt werden. Die verbreitet vorhandenen Warmwasserthermen und/oder Durchlauferhitzer entfallen somit als zusätzliche Energieverbraucher. Weitere Einsparungen von Primärenergie werden durch die kombinierte solarthermische Brauchwasseraufbereitung erreicht, die in den Gebäuden eingesetzt wurde. Bei den Strangsanierungen wurden Bäder und Küchen erneuert. Es wurden neue Balkone vorgebaut und die Erdgeschosswohnungen, wo möglich, mit Terrassen, Mietergärten und ebenerdigen, behindertenfreundlichen Zugängen versehen. Die Balkonfläche ist durch den Neubau mehr als verdoppelt worden. Durch die Sanierung und die Verdoppelung der Balkonflächen wurde die Wohnqualität verbessert und die Attraktivität der Wohnungen gesteigert. Die Wiederherstellung der Außenanlagen der Objekte wird im Jahr 2010 abgeschlossen.

Das Paket aller durchgeführten Maßnahmen wird in den sanierten Bereichen zu einer deutlichen Reduktion des Primärenergieeinsatzes führen. Im Vergleich zum Mittelwert der letzten sieben Jahre, der um witterungsbedingte Schwankungen bereinigt wurde, ist nach Abschluss der Sanierungen mit einem Rückgang der eingesetzten kWh-Menge um ca. 35 Prozent zu rechnen.

An der Sanierungsmaßnahme waren 15 regional ansässige Firmen beteiligt, was in den Zeiten rückläufiger Baukonjunktur zur Stärkung der örtlichen Handwerksbetriebe beigetragen hat. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betragen ca. 5,7 Millionen Euro.

Mit Abschluss der Maßnahmen im ersten Bauabschnitt, die zur Einsparung von Heizenergie beitragen werden, hat die schrittweise Modernisierung und energetische Verbesserung der Gebäude im Wohnquartier Leineberg begonnen.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden KfW-Mittel aus mehreren Programmen eingesetzt. Solange die KfW-Mittel auch weiterhin zur Verfügung stehen und die Sanierungsmaßnahmen somit auch ökonomisch umzusetzen sind, wird die Gesellschaft weitere Häuser auf dem Leineberg sanieren.

In den übrigen Wohnquartieren der Gesellschaft sind weitere Müllstandorte eingehaust worden. Auch die Sanierung von Balkonen wurde kontinuierlich weiter betrieben.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen legt bei allen Modernisierungsmaßnahmen besonderen Wert darauf, dass Energiekosten eingespart werden. Die Verbesserung der Gebäude im energetischen Bereich soll dazu beitragen, die Belastung der Mieter durch steigende Wohnnebenkosten auch zukünftig im Rahmen zu halten.

Geplante Bauten

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2010 den Beginn des Neubaus am Alfred-Delp-Weg. Die Kopfgebäude sollen gemischt genutzt werden und sowohl Gewerbe- als auch Wohnflächen enthalten. Die Baufertigstellung ist für 2011 vorgesehen.

Sanierungen

Für das Jahr 2010 ist die Fortführung der Sanierung des Wohnquartiers auf dem Leineberg geplant. Im zweiten Sanierungsabschnitt sollen die Häuser Weserstraße 1 – 5a, Weserstraße 7 – 11, Weserstraße 26 – 30 und der Gebäuderiegel Innersteweg 2 / Allerstraße 42 - 46 modernisiert und energetisch saniert werden. (102 Wohnungen mit 6.579,38 qm Wohnfläche). Die Maßnahmen umfassen Strangsanierungen, Erneuerungen der Bäder, den Einbau von Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Außenfassade und den Vorbau von Balkonen.

Neben Kellerdeckendämmung und Dämmung der obersten Geschossdecken wird der Neubau einer solarthermischen Anlage auf den Häusern Weserstraße 7 – 11 zur Erwärmung des Brauchwassers, dazu beitragen, den Primärenergieeinsatz deutlich zu senken.



Sanierung Leineberg , Ilmeweg



Sanierung Leineberg , An der Thomaskirche



Sanierung Leineberg , Weserstraße 29-39



Sanierung Leineberg , Weserstraße 29-39



Sanierung Leineberg , Weserstraße 29-39



Sanierung Leineberg , Weserstraße 29-39

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2009 verwaltete die Gesellschaft:

4.490	Mietwohnungen
15	Gewerbereinheiten
32	Wohnungen Dritter
1	Altentagesstätte
3	Kindertagesstätten
1	Jugendhaus
552	Garagen und Tiefgaragenplätze
62	Stellplätze
2	Baugrundstücke
2	gewerblich genutzte Grundstücke

Der Wohnungs- und Gewerbebestand blieb im Jahr 2009 unverändert.

Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finanzierung	öffentl. gefördert	vereinbarte Förderung	Wohnungsfürsorgemittel	freifinanziert	gesamt
Wo.	1.172	499	291	2.543	4.505
%	27,2	11,1	6,5	56,4	100,0

b) nach Anzahl der Räume

Räume	1	2	3	4	5	6 u. mehr	gesamt
Wo.*	638	1.211	1.866	735	29	11	4.490
%	14,2	27,0	41,6	16,4	0,6	0,2	100,0

* ohne Gewerbereinheiten

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Wo.	%
Holtenser Berg	968	21,5
Leineberg	723	16,0
Weststadt	305	6,8
Steinsgraben	442	9,8
Geismar	1.045	23,2
Südstadt	361	8,0
Oststadt	67	1,5
Innenstadt	316	7,0
Grone	75	1,7
Weende	187	4,2
Sonstige	1	0,0
Gewerbe	15	0,3
Gesamt	4.505	100

**Wohnungsbestand und
Mieterwechsel 2009**

Wohngebiet	Anzahl der Mieterwechsel	Anteil an Gesamt in %	Fluktuationsquote je Wohngebiet
Holtenser Berg	101	23,7	10,4
Leineberg	76	17,8	10,5
Weststadt	9	2,1	3,0
Steinsgraben	39	9,2	8,8
Geismar	100	23,5	9,6
Südstadt	30	7,0	8,3
Oststadt	4	0,9	6,0
Innenstadt	26	6,1	8,2
Grone	20	4,7	26,7
Weende	21	4,9	11,2
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	426	100,00	9,5

Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 9,50 Prozent (2008 = 9,00 Prozent / 2007 = 8,80 Prozent).

Die Befragung der Mieter, die ihre Wohnungen gekündigt haben, erbrachten folgende Angaben hinsichtlich der Kündigungsgründe:

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2009	2008	2009	2008
Fortzug	149	162	35,0	40,0
Erwerb von Eigentum	26	22	6,1	5,4
kleinere Wohnung der Gesellschaft	48	45	11,3	11,1
größere Wohnung der Gesellschaft	60	50	14,1	12,3
kleinere Wohnung anderer Vermieter	14	18	3,3	4,4
größere Wohnung anderer Vermieter	28	18	6,6	4,4
Altenheim	50	39	11,7	9,6
Tod	37	32	8,7	7,9
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	14	19	3,3	4,7
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	426	405	100,0	100,0

Es ist festzustellen, dass der Anteil der Mieter, die aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen müssen, weiter zunimmt. (2009: 87 / 2008: 71 / 2007: 68 / 2006: 79) Die Anzahl der Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim hat tendenziell zugenommen.

Die Unsicherheit bei Umsetzung der Hartz IV-Reform und die ungeklärte Frage der Höhe angemessener Kosten der Unterkunft führt weiterhin zu Unsicherheiten bei Mietinteressenten und Bestandsmietern. Aufgrund steigender Energiepreise ist eine zunehmende Diskussion über die Höhe angemessener Wohnnebenkosten entstanden, die zu weiteren Irritationen auf dem Mietmarkt sorgt. Die starre Festlegung auf die Angemessenheit der Wohnungsgröße trägt dazu bei, dass das Segment der Dreizimmerwohnungen deutlich weniger nachgefragt wird. Dieser Effekt wird dadurch begünstigt, dass die Richtlinien der öffentlichen Förderprogramme hinsichtlich der Wohnungsgrößen noch immer nicht mit den Angemessenheitsmaßstäben für ALG II-Bezieher abgestimmt wurden.

Mieten / Mietenentwicklung

Leerstände im Wohnungsbestand der Gesellschaft konnten auch 2009 dank des engagierten Einsatzes unserer MitarbeiterInnen und bei Verzicht auf die Geltendmachung von schon in früheren Jahren geleisteten Einnahmeverzichten fast vollständig vermieden werden.

Im Berichtsjahr zogen durch erfolgreiches Bestandsmanagement 108 Mieter (Vorjahr 95 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 25,4 % (Vorjahr: 23,5 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

Im Jahre 2009 wurden Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Aufgrund der anhaltend entspannten Situation auf dem Mietmarkt und der Einkommenssituation der Mieter bestand für merkliche Erhöhungen kein Spielraum.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 23.630 TEURO (Vorjahr 22.672 TEURO) erhöht.

Die Steigerung der Umsatzerlöse beruht sowohl auf Erhöhungen der Grundmieten als auch auf Erhöhungen der Umlagen von Betriebs- und Heizkosten, die infolge der stetigen Preissteigerung angepasst wurden. Weitere Erlössteigerungen ergaben sich aus der unterjährigen Anpassung der Stellplatz-, Tiefgaragenstellplatz- und Garagenmieten. Die Umsatzsteigerung wurde trotz sinkender öffentlicher Zuschüsse erreicht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft beträgt für Wohnraum 4,59 Euro/qm (Vorjahr: 4,48 Euro/qm)

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft beträgt für Gewerberaum 14,10 Euro/qm (Vorjahr: 14,65 Euro/qm)

Zu der Grundmiete addiert sich ein Betrag von durchschnittlich 2,30 Euro/qm (Vorjahr: 2,30 Euro/qm) aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 33,4 Prozent.

Auf zukünftige Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen wird bei weiter steigenden Kommunalabgaben und Energiekosten nicht zu verzichten sein.

Während die Gesellschaft die Höhe der kalten Betriebskosten kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2009 die Anstrengungen fortgesetzt, durch Modernisierung der Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung der Wohngebäude die Steigerung der „warmen Betriebskosten“ zu begrenzen.

Die weiterhin schlechten ökonomischen Rahmenbedingungen haben die Forderungen gegen Mieter auf hohem Niveau bestehen lassen. Das gilt in besonderem Maße für ehemalige Mietverhältnisse, bei denen neben rückständiger Miete noch erhebliche Kosten für unterlassene Renovierung und die Beseitigung mutwilliger Beschädigungen der früheren Wohnungen anfallen.

Die Zahl der fristlosen Kündigungen, die von der Gesellschaft bei Rückständen von mehr als zwei Mieten **oder bei starkem Fehlverhalten** der Mieter ausgesprochen werden, ist im Altbestand mit 71 Fällen (2008: 82 / 2007: 75) gesunken.

Die gleiche Entwicklung ist im Neubestand festzustellen, wo im Berichtsjahr in 11 Fällen die fristlose Kündigung ausgesprochen wurde. (2008: 12 / 2007: 9).

Die Anzahl der Privatinsolvenzen stieg wie bereits in den letzten Jahren festgestellt, auch im Berichtsjahr nochmals deutlich an.

Instandhaltung / Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit ist die ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes von großer Bedeutung.

Es gilt darüber hinaus, den Ausstattungsstandard den heutigen Bedürfnissen der Mieter anzupassen. Dazu gehört zum einen der Ausbau behindertenfreundlicher Wohnungen und zum anderen die Gestaltung von Grünanlagen und Spielplätzen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Gesellschaft im Jahre 2009 einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 4.602,0 aufgewandt, die Summe entspricht einem Aufwand von 16,17 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr: 17,49 Euro/qm).

Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

I. Modernisierung

a) Heizungsanlagen	TEURO	118,5
b) Fahrstuhl Anlagen	TEURO	25,9
c) Verstärkung von Hauselektroinstallationen	TEURO	27,6
d) Ersatzbeschaffung Herd, San.- u. Elt.- Material	TEURO	32,7
e) Wohnungen (Einzelmaßnahmen)	TEURO	174,2

II. Instandsetzung / Instandhaltung

a) Dachdecker- und Klempnerarbeiten	TEURO	25,5
b) Betonsanierung von Loggien u. Balkonen	TEURO	335,6
c) Maurerarbeiten, Schmutzwasserkanalsanierungen Bauwerksabdichtungen	TEURO	219,6
d) Tischlerarbeiten und Fensteraustausch	TEURO	381,0
e) Malerarbeiten einschl. Fassadendämmung	TEURO	43,8
f) Fliesenarbeiten Küchen und Balkone	TEURO	169,5
g) Schlosserarbeiten Hauseingangstüren	TEURO	57,8
h) Außenanlagen Überarbeitung Pflanz- und Rasenflächen Müllcontainerstellplätze	TEURO	395,5
i) Dachraumisolierungen	TEURO	144,4
j) Graffiti-Entfernungen	TEURO	5,9
k) Unvorhergesehenes	TEURO	118,1
Summe Gr. Instandhaltung:	TEURO	2.275,6
Summe Kl. Instandhaltung:	TEURO	1.311,0
Lagerausgleich	TEURO	133,4
Gesamtkosten Instandhaltung	<u>TEURO</u>	<u>3.720,0</u>

verrechnete Verwaltungskosten	TEURO	882,9
Gesamtkosten der Instandhaltung	<u>TEURO</u>	<u>4.602,9</u>

Sonstige Baukosten

III. Neubau / Modernisierung / Sanierung

Modernisierung Leineberg I. Bauabschnitt	TEURO	5.766,7
Entwicklungskosten Windausweg	TEURO	859,0
Gesamtkosten Neubau / Modernisierung / Sanierung	<u>TEURO</u>	<u>6.625,7</u>

Gesamtsumme Sonstige Baukosten	<u>TEURO</u>	<u>6.625,7</u>
--------------------------------	--------------	----------------

Die Gesellschaft war in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden mit Fremdmitteln aus den Co²-Minderungsprogrammen der KfW und Bankendarlehen vom freien Kreditmarkt finanziert. In den genannten Kosten sind die Aufwendungen für die Sanierung der Häuser auf dem Leineberg, I. Bauabschnitt enthalten. (Summe 5.766,7 TEURO)

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2009 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 10.212,3 TEURO.

Von den reinen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 3.586,6 TEURO wurden ca. 93,5 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.

Von den Planungs-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 6.625,7 TEURO wurden ca. 85 Prozent der Auftragssumme an Firmen in der Region vergeben.

Dies dient der Stärkung und Stabilisierung des regionalen Arbeitsmarktes und der örtlichen Wirtschaft.

Mieten und Nebenkosten

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen konnte im Jahr 2009 nicht weiter auf strukturelle Erhöhung der Mieten verzichten.

Mit den Änderungen im Wohnungsbaurecht in den Jahren 2002 und 2005 änderten sich im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums die Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Die Gesellschaft konnte im Hinblick auf die Einkommenssituation und die Lage am Mietmarkt zunächst darauf verzichten das Erhöhungspotential zu nutzen. Um jedoch weiterhin die Instandhaltung des Bestandes auf hohem Niveau betreiben zu können, mussten im Berichtsjahr moderate Anpassungen sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Wohnraum vorgenommen werden. Die Erhöhungsbeträge je Quadratmeter Wohnfläche betragen im öffentlich geförderten Bereich ca. 0,16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im freifinanzierten Bereich waren Anpassungen an das Mietniveau zwischen 0,16 und 0,67 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erforderlich. Die Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbestand konnte auf der Basis von freiwilligen Mietanpassungsvereinbarungen mit den Mietern der Gesellschaft umgesetzt werden.

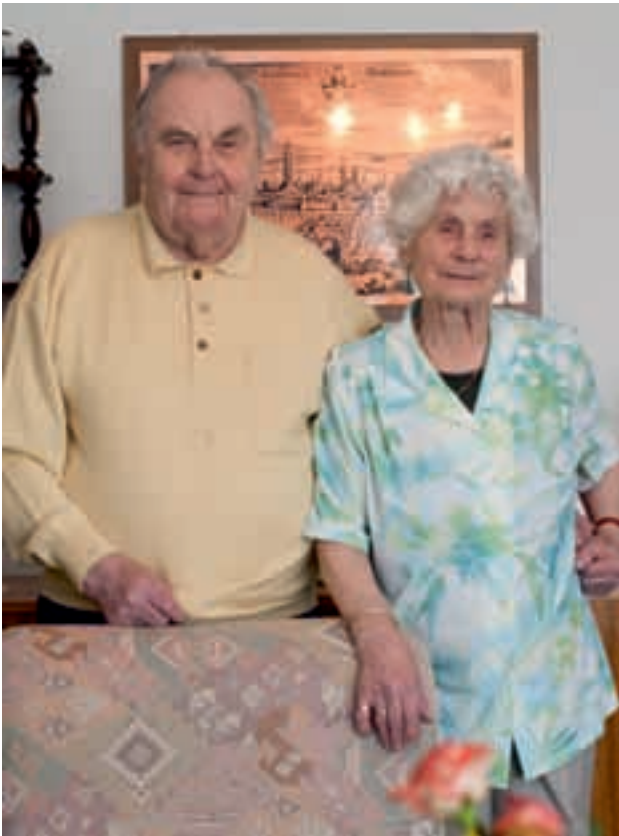
Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern Ernst-Abbe-Straße 23 und Stettiner Straße 18/20 wurden mit Zeitverzug die angekündigten Modernisierungsmietanpassungen umgesetzt.

Neben der Anpassung der Grundmieten im Wohnungsbestand hat die Gesellschaft die Garagen-, Tiefgaragen- und Stellplatzmieten an das allgemeine Preisniveau angepasst.

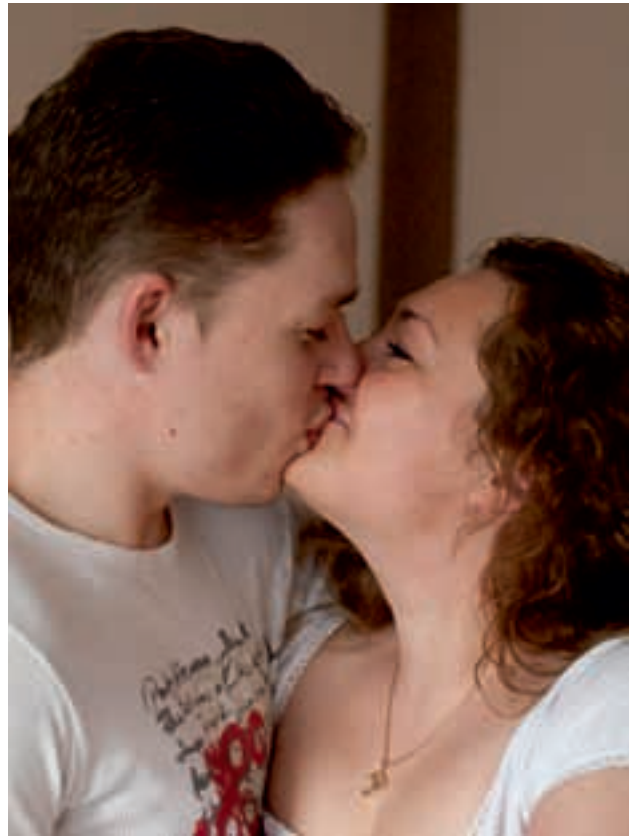
Aufgrund der anhaltend entspannten Situation auf dem Mietmarkt und der Einkommenssituation der Mieter bestand für deutlichere Erhöhungen im Bestand kein Spielraum. Durch die steigenden Preise auf dem Energiemarkt und den Gebührenerhöhungen kommunaler Abgaben haben sich die Wohnnebenkosten weiter erhöht. Die Gesellschaft hatte Preiserhöhungen bereits durch Anpassung der Vorauszahlungsbeträge im Jahr 2008 an die Mieter weitergegeben, um hohe Nachzahlungsbeträge aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zu vermeiden.

Obwohl die Wohnungsunternehmen nicht für die Explosion der Mietnebenkosten verantwortlich sind, sorgen die Nebenkostenabrechnungen immer wieder für Probleme und Missverständnisse.

Der geplante Wegfall einer Kostenübernahme von Nachzahlungsbeträgen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen durch die Hartz IV-Reform wird diese Problematik weiter verschärfen und zu einer Beeinträchtigung des sozialen Friedens zwischen Mietern und Vermietern führen.



Willi und Frieda Oberdiek (Mieter Am Steinsgraben 38)



Alexander und Olga Krug (Mieter Europaallee 40)



Anna Knauf (Alfred-Delp-Weg 30)

Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

Wie in den Vorjahren wurden die Gartenanlagen der Gesellschaft durch Göttinger Gartenbaufirmen gepflegt.

Neben der Neugestaltung von Außenanlagen in mehreren Wohnquartieren hat die Gesellschaft auch im Berichtsjahr wieder neue Mietergärten angelegt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg wurden Mietergärten und Terrassen sowie ebenerdige Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen angelegt. Dadurch entstanden nicht nur behindertenfreundliche Zuwegungen zu den Wohnungen sondern auch neu gestaltete Außenanlagen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen beitragen.

Die regelmäßige Wartung der Spielgeräte auf den gesellschaftseigenen Spielplätzen wurde, nachdem diese in den Maßnahmenkatalog für die Pflege der Außenanlagen aufgenommen worden war, ganzjährig durchgeführt. Die ortsansässigen Gartenbauunternehmen reinigen u. a. regelmäßig Müllstandorte, Pflanzflächen und Wege. Durch die regelmäßige Reinigung wurde der optische Eindruck der Wohnanlagen verbessert, was zu einem sorgsameren Umgang der Bewohner mit dem eigenen Wohnumfeld geführt hat.

Durch die Sanierung der gesellschaftseigenen Spiel- und Bolzplätze, die stets mit einer Neugestaltung der angrenzenden Außenanlagen einhergeht, wurden weitere Steigerungen des Wohnwertes in den Quartieren bewirkt. Mit der Verbesserung des Angebotes an Kinderspielplätzen und der Bereitstellung von Bolzplätzen für die Heranwachsenden, trägt die Gesellschaft der demografischen Entwicklung in den Wohnungsbeständen Rechnung. Die langfristige Vermietbarkeit der Bestände durch Steigerung der Attraktivität der Wohnungen gerade für junge Familien, wird durch diese Angebote stetig verbessert. Mit der Herstellung von Mietergärten bietet die Gesellschaft ihren Mietern die Möglichkeit der individuellen Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes. Dieses Angebot wird von den Mietern gern angenommen und zunehmend nachgefragt. Die Schaffung dieses individuellen Gestaltungsraums führt zu einer stärkeren Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Wohnquartier. Durch die so entstehende Bindung der Bewohner zu Wohnraum und Wohnumfeld nahmen die Fälle von Vandalismus in den Wohnquartieren im Vergleich zu den Vorjahren nochmals merklich ab.

Mieterbeirat

Der Mieterbeirat bildete auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft. Die Beiratsmitglieder vertraten in den Mieterbeiratssitzungen die Interessen der Mieter ihres Bezirkes und unterstützten die Geschäftsleitung bei der Planung und Durchführung von Mieterversammlungen.

In den Sitzungen des Jahres 2009 hat sich der Beirat, wie bereits im Vorjahr, mit der Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten beschäftigt.

Die Mitglieder des Mieterbeirates stehen allen Mietern in ihrem Bezirk als Ansprechpartner zur Verfügung, berichten über die Themen aus den Beiratssitzungen und erläutern beispielsweise die Hintergründe der notwendig gewordenen Mietanpassungen.

Bei der Gestaltung und Planung von Außenanlagen ist der Mieterbeirat beratend tätig. Auch bei der Durchführung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen unterstützten die Mitglieder des Mieterbeirates die Gesellschaft, indem sie als Ansprechpartner für betroffene Mitmieter zur Verfügung standen.

Die Städtische Wohnungsbau bedankt sich ausdrücklich für das Engagement der Mitglieder des Mieterbeirates im Jahr 2009 und freut sich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Mieterbüro Holtenser Berg

Seit dem 15. Februar 2001 unterhält die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ein Mieterbüro auf dem Holtenser Berg. Zweimal wöchentlich stehen die MitarbeiterInnen als Ansprechpartner für alle Belange und als Berater in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten direkt vor Ort zur Verfügung.

Anregungen, Wünsche und Beschwerden der Mieter werden entgegengenommen und im persönlichen Gespräch erörtert. Die Serviceleistungen sind umfassend und reichen vom Ausstellen der Mietbescheinigung über die Annahme und Weiterleitung von Reparaturaufträgen oder der Wiederbeschaffung verlorener Schlüssel. Wenn es nötig ist, werden weitergehende unterstützende Maßnahmen in die Wege geleitet.

Das Service- und Beratungsangebot ist inzwischen etabliert und von den Mieterinnen und Mietern sehr geschätzt.

An den 96 Öffnungstagen im Jahr 2009 gab es 2.007 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 21 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf

	2009	2008
Vermietung	24,7 %	23,6 %
Instandhaltung	16,7 %	16,4 %
Bewirtschaftung	9,6 %	7,7 %
Beschwerden	4,5 %	4,8 %
Sozialbetreuung		
Sonstiges	44,5 %	47,5 %



Familie Özcetin (Mieter Weserstraße 39)

Personalbericht

	31.12.2009		31.12.2008	
Geschäftsführung	1		1	
Kaufm. Bereich	15	2**	15	1**
Techn. Bereich	7		7	
Regieabteilung	4		4	
Raumpflege	1	1**	1	1**
	28	3	28	2
Auszubildende	3		2	
** davon Teilzeitbeschäftigte				
Ausbildungsquote:	10,7%		7,1%	

Stichtag: 31.12.2009

Zur Betreuung unserer Altenwohnanlagen und der Altenbegegnungsstätten sind nebenamtliche Hausmeister eingesetzt.

Weiterbildung als ein Stück Unternehmenskultur

Die Gesellschaft sieht ihre Aufgabe im Bereich des Personalmanagements unter anderem darin, die Mitarbeiter zur Gestaltung des Wandels der Gesellschaft zum Dienst- und Serviceleister zu befähigen.

Daher gehört die ständige Fortbildung zu unserer Unternehmenskultur.

Die Mitarbeiter haben die Angebote genutzt.

Dank an die Mitarbeiter

Wir danken unseren Mitarbeitern und dem Betriebsrat für das Engagement im Jahre 2009.

Mitgliedschaften

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ist Mitglied im Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (FAI). Durch die Arbeit des Vereins soll die Qualität der Ausbildung der zukünftigen Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft gesteigert werden. Neben der Verbesserung der Ausbildungsplätze bemüht sich der Verein auch um eine Anpassung der Lehrinhalte an die sich stetig ändernden Anforderungen an das Berufsbild des Kaufmanns in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Als Mitglied des Fördervereins Göttingen Pro City e. V. unterstützt die Gesellschaft die Stärkung der Göttinger Innenstadt.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband.

Sie ist Mitglied in der Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens mit Sitz in Münster.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres 2010 entsprechend der Jahresplanung positiv.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die wesentlichen Einfluss auf Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.

Finanzierung von Groß-modernisierungen

Für geplante Modernisierungsmaßnahmen der Häuser Weserstraße 1 – 11, Weserstraße 26 - 30 und Innersteweg 2/Allerstraße 42 - 46, hat die Gesellschaft Finanzierungsmittel aus KfW-Förderprogrammen aufgenommen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur stellt sich am Bilanzstichtag im Vergleich der Geschäftsjahre 2008 und 2009 wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEURO	%	TEURO	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	118.319,3	90,9	116.007,0	92,0
Umlaufvermögen	11.820,5	9,1	10.037,3	8,0
Gesamtvermögen	130.139,8	100,0	126.044,3	100,0
Fremdmittel	95.817,1	73,6	93.579,9	74,2
Reinvermögen	34.322,7	26,4	32.464,4	25,8
Reinvermögen am Jahresanfang	32.464,4		31.260,1	
Vermögenszuwachs	1.858,3		1.204,3	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	34.322,7	26,4	32.464,4	25,8
Rückstellungen	1.702,0	1,3	1.529,1	1,2
Verbindlichkeiten	94.115,1	72,3	92.050,8	73,0
Gesamtkapital	130.139,8	100,0	126.044,3	100,0

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.378.339,45 Euro (Vorjahr 1.704.336,56 Euro).

Es wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 6,93 Prozent (Vorjahr 5,25 Prozent) erwirtschaftet.

Finanz- und Ertragslage

Der Cash-Flow verändert sich von 5.903 TEURO auf TEURO 6.667.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldenanteile führt zu einer Stichtagsliquidität von TEURO 2.706 (Vorjahr: 544 TEURO).

Das Eigenkapital ist durch Zuweisung zu den Rücklagen gestärkt worden. Die Eigenkapitalquote liegt am 31.12. 2009 bei 26,4 Prozent (Vorjahr 25,8 Prozent).

Die Erhöhung der Eigenkapitalquote erfolgte bei gesteigerter Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr (2009/130.140 TEURO; 2008/126.044 TEURO).

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Nach den Wirtschafts- und Erfolgsplänen 2010/2011 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Gesellschaft für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in einer Gesamthöhe von 4.860 TEURO.

Finanzielle Leistungsindikatoren und Kennzahlen

	2009	2008
durchschnittliche Fremdkapitalkosten	3,60%	3,70 %
Eigenkapitalrentabilität	6,93%	5,25 %
Erlösschmälerungen	0,80%	0,50 %
durchschnittliche Verwaltungskosten p.a.	Euro 329,00	Euro 315,00
durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm	Euro 16,17	Euro 17,49
Cash Flow	TEURO 6.667	TEURO 5.903

Derivate Finanzierungselemente

Besondere Finanzierungselemente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Risikomanagement / Chancen

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren.

Zinsänderungsrisiken

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Umfinanzierungsmöglichkeiten genutzt. Es wurden Sondertilgungen vorgenommen und Forwarddarlehen vereinbart.

Preisänderungsrisiken

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen der ortsüblichen Mieten und des Wohnwertsteigerungskonzeptes auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen.

Liquiditätsrisiken

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt das Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven. Sinkende Aufwendungszuschüsse sind in den Folgejahren eingeplant.

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2009 0,62 % (Vorjahr 0,50 %) und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,52 % der Mieterlöse. 90 % der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten wird dem Unternehmen im Lastschriftinzugsverfahren erbracht.

Die Problemstellung „demographische Entwicklung“ ist im Jahre 2005 durch Gutachten der GEWOS für den Markt Göttingen bis zum Jahr 2020 begutachtet worden. Risiken für die nächsten Jahre sind daraus nicht abzuleiten.

Nachtragsbericht

Ausblick auf die Jahre 2010 und 2011

Im Berichtsjahr ist kein nachträglicher Bericht erforderlich.

Für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen sind 5.100 TEURO im Jahr 2010 vorgesehen.

Das bedeutet, dass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im Jahre 2011 wird sie auf diesem hohen Niveau fortfahren.

Die Ertragssituation der Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltung der Wohnungsbestände geprägt sein.

Mieterhöhungsspielräume aus Sanierungen werden in den Folgejahren umgesetzt. Für 2010 sind keine strukturellen Mieterhöhungen im Bestand vorgesehen.

Die Mieten der Gesellschaft wie auch die vorhandene gute Substanz werden in den folgenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen rechnet auch in den nächsten Jahren mit Vollvermietung der Wohnungen.

Am Windausweg hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft eG ein ca. 25.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben.

Die Entwicklung des Grundstücks erfolgte in den Jahren 2008/2009.

Mit der Bebauung des Grundstücks wurde begonnen. Die Fertigstellung des ersten Baufeldes ist für das erste Halbjahr 2011, die Fertigstellung des zweiten Baufeldes ist für das vierte Quartal 2011 geplant. Die Gesellschaft errichtet auf ihren Grundstücken Mietwohnungen im höherpreisigen Segment.



Gemeinschaftsprojekt Neubau Windausweg Grundsteinlegung am 17. November 2009



Die Vorstände und Geschäftsführer der 3 Gesellschaften



Herr OB Meyer (Aufsichtsratsvorsitzender Städtische Wohnungsbau) bei der Grundsteinlegung



Herr Schreiber (WG), Herr Scharner (Aufsichtsratsvorsitzender Volksheimstätte), Herr Köhler (SWB), Frau Klankwarth (Vorstandsvorsitzende Volksheimstätte) bei der Grundsteinlegung



Herr Orth (ONP), Herr Köhler (SWB), Herr Neuhaus (ONP), Herr Przibilla (WG), Herr Meyer (OB), Frau Klankwarth (VHS)



Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen		1,00	1,00
Geleistete Anzahlungen	16.813,51		
		16.814,51	
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.662.582,00		103.022.749,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.787.810,01		6.136.574,50
Grundstücke ohne Bauten	2.215.525,64		1.753.793,83
Technische Anlagen u. Maschinen	576.977,46		649.604,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.694,68		210.982,56
Anlagen im Bau	863.775,55		4.233.324,24
		118.302.365,34	116.007.029,59
Finanzanlagen			
sonstige Finanzanlagen	100,00		100,00
		100,00	
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.486.911,24		7.512.101,83
Andere Vorräte	304.058,43		267.617,71
		7.790.969,67	7.779.719,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	235.304,28		248.192,16
Forderungen aus Betreuung	0,00		1.140,51
Sonstige Vermögensgegenstände	62.001,97		20.119,88
		297.306,25	269.452,55
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.304.280,74		1.051.223,09
Bausparguthaben	1.237.533,20		790.709,69
		3.541.813,94	1.841.932,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		190.450,00	146.128,00
Bilanzsumme		130.139.819,71	126.044.363,46

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
Andere Gewinnrücklagen	22.587.699,90		21.407.699,90
		<hr/>	<hr/>
		29.930.000,00	28.750.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	14.396,15		10.059,59
Jahresüberschuss	2.378.339,45		1.704.336,56
Einstellung in Gewinnrücklagen			
		<hr/>	<hr/>
		2.392.735,60	
Eigenkapital insgesamt		<hr/>	<hr/>
		34.322.735,60	32.464.396,15
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	961.748,00		892.276,00
Steuerrückstellungen	426.155,81		405.379,26
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	157.599,16		151.903,10
Sonstige Rückstellungen	156.508,58		79.600,00
		<hr/>	<hr/>
		1.702.011,55	1.529.158,36
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.438.309,01		72.440.879,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.258.218,82		10.748.221,56
Erhaltene Anzahlungen	7.603.268,11		7.571.989,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	186.661,11		155.054,08
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	27.875,55		21.527,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557.984,48		768.517,83
Sonstige Verbindlichkeiten	42.755,48		344.618,48
(davon aus Steuern EUR 2.647,53 / VJ. 1.875,90)			
		<hr/>	<hr/>
		94.115.072,56	92.050.808,95
Bilanzsumme		<hr/>	<hr/>
		130.139.819,71	126.044.363,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.630.535,26		22.671.678,82
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>7.945,88</u>		<u>7.945,88</u>
		23.638.481,14	22.679.624,70
2. Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-25.190,59	652.728,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		45.152,27	47.159,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		227.352,51	129.173,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>10.626.229,29</u>	<u>11.048.684,59</u>
6. Rohergebnis		13.259.566,04	12.460.001,40
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.222.667,89		1.200.372,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>405.730,41</u>		<u>391.711,84</u>
		1.628.398,30	1.592.084,29
davon für Altersversorgung EUR 181.136,80			(179.240,93)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.136.742,59	4.123.300,46
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		853.916,28	765.995,97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.551,59	79.181,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>3.057.014,24</u>	<u>3.090.812,05</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.622.046,22	2.966.990,18
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		192.523,81	194.291,11
14. Sonstige Steuern		<u>1.051.182,96</u>	<u>1.068.362,51</u>
15. Jahresüberschuss		2.378.339,45	1.704.336,56
16. Gewinnvortrag		14.396,15	10.059,59
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>2.392.735,60</u></u>	<u><u>1.714.396,15</u></u>

() = davon - Vermerk Vorjahr

Anhang des Jahresabschlusses 2009

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethode angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet. In den 2009 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 45.152,27 EUR enthalten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßige Abschreibung auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurde wie folgt durchgeführt:

- a) Immaterielle Gegenstände sind bis auf den Restbuchwert abgeschrieben.
- b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei in 1992 bis 1993 bezogenen Wohnungen erfolgt die Abschreibung degressiv unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Wohnbauten, die in 2009 voll saniert wurden, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren zugrunde gelegt.
Beruhend auf § 7 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 1, Satz 2 EStG wurden die Abschreibungen der Gebäude ab 1993 degressiv mit fallenden Staffelsätzen gemäß § 254 i.V.m. § 279 Abs. 2 HGB vorgenommen.
Außenanlagen wurden mit 10 Prozent abgeschrieben.
- c) Grundstücke mit anderen Bauten werden über 19, 25 beziehungsweise 33 Jahre abgeschrieben. Spielplätze (Außenanlagen) werden mit 10 Prozent abgeschrieben.
- d) Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 Prozent, Maschinen mit 20 Prozent.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht vorgenommen worden.

Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Für die Bewertung der Heizölbestände wurde die Fifo-Methode als Verbrauchsfolgeverfahren zugrunde gelegt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 5 Prozent gebildet worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.486.911,24 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Aus den zusammengefassten Abgrenzungstatbeständen hinsichtlich latenter Steuern ergibt sich ein aktivischer Saldo; von der Bilanzierungshilfe gemäß § 274 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

3. Rücklagenspiegel:

	Bestand am 31.12.2008	Einstellungen	Bestand am 31.12.2009
Gewinnrücklagen	EUR	EUR	EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
(2) Bauerneuerungs-rücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
(3) Andere Gewinn-rücklagen	21.407.699,90	a) 1.180.000,00	22.587.699,90

a) Zuweisung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind 33.000,00 EUR für Prüfungs- und Beratungskosten, 33.900,00 EUR für Urlaub, 76.608,58 EUR für Altersteilzeit, 13.000,00 EUR für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten für Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2009 enthalten.
5. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 965.846,76 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.
6. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Vorjahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	EUR	EUR	2009 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	235.304,28	248.192,16	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	62.001,97	20.119,88	—,—	—,—
Geamtbetrag	297.306,25	268.312,04	—,—	—,—

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.438.309,01 (72.440.879,22)	2.137.520,13 (2.216.991,03)	9.880.087,74	53.366.515,55 10.054.185,59	75.438.309,01	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.258.218,82 (10.748.221,56)	484.195,11 (468.255,11)	2.140.457,74	7.633.565,97	10.258.218,82	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.603.268,11 (7.571.989,80)	7.603.268,11 (7.571.989,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	186.661,11 (155.054,08)	186.661,11 (155.054,08)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	27.875,55 (21.527,98)	27.875,55 (21.527,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557.984,48 (768.517,83)	557.984,48 (768.517,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	42.755,48 (344.618,48)	42.755,48 (344.618,48)				
Gesamtbetrag	94.115.072,56 (92.050.808,95)	11.040.259,97 (11.546.954,31)	12.020.545,48	71.054.267,11	85.696.527,83	GPR BÜ

* GPR = Grundpfandrecht

* BÜ = Bürgschaft

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Lizenzen	113.522,32	—,—	—,—	—,—	113.521,32	1,00	—,—
Geleistete Anzahlungen	—,—	16.813,51	—,—	—,—	—,—	16.813,51	—,—
	113.522,32	16.813,51	—,—	—,—	113.521,32	16.814,51	—,—
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.215.704,50	9.926,21	—,—	9.291.095,86	99.854.144,57	108.662.582,00	3.661.189,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.226.721,29	—,—	—,—	—,—	3.438.911,28	5.787.810,01	348.764,49
Grundstücke ohne Bauten	1.753.793,83	461.731,81	—,—	—,—	—,—	2.215.525,64	—,—
Technische Anlagen und Maschinen	882.795,74	1.211,82	2.685,37	—,—	304.344,73	576.977,46	73.839,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	628.987,19	37.661,33	35.202,10	—,—	435.751,74	195.694,68	52.949,21
Anlagen im Bau	4.233.324,24	5.921.547,17	—,—	-9.291.095,86	—,—	863.775,55	—,—
Summe Sachanlagen	215.941.326,79	6.432.078,34	37.887,47	0,00	104.033.152,32	118.302.365,34	4.136.742,59
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	100,00	—,—	—,—	—,—	—,—	100,00	—,—
Gesamtbetrag	216.054.949,11	6.448.891,85	37.887,47	—,—	104.146.673,64	118.319.279,85	4.136.742,59

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen 147,5 TEURO

D. Sonstige Abgaben

1. Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2009 wird in Höhe von TEURO 87,3 durch vorgenommene Abschreibungen aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften nach § 254 HGB i.V.m. § 7 Abs. 5 EStG beeinflusst.
2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	22	2
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	27	3

Es wurden drei Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge: EUR
a) des Geschäftsführungsorgans 111.950,37
b) des Aufsichtsrats 15.235,44
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans 44.488,39

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten:

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	727.715,55	753.220,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718,63	80,55

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Rolf-Georg Köhler
Geschäftsführer Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Wolfgang Meyer - Vorsitzender -
Oberbürgermeister der Stadt Göttingen
2. Wilhelm Gehrke - stellvertr. Vorsitzender -
Diplom Volkswirt - NILEG (bis 28.12.2009)
3. Martin Gilewski
Diplom Sozialarbeiter
4. Michael Höfer
Geschäftsführer des Kinderhaus e.V.
5. Dr. Klaus-Peter Hermann
Dipl. Physiker
6. Brigitte Eiselt
Rechtsanwältin; selbständig
7. Karl Semmelroggen
Rentner
8. Hans Peter Suermann
Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Göttingen, den 10.05.2010

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Köhler

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in mehreren Sitzungen über alle wesentlichen geschäftlichen Vorgänge unterrichtet und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wie Fragen von grundsätzlicher Bedeutung erörtert.

Der Aufsichtsrat hat im Übrigen die ihm nach dem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung laufend überwacht.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 wurden durch die Domus Revision AG geprüft. In die Prüfung wurden die nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz und § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung zu treffenden Feststellungen einbezogen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen nach den Feststellungen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gesetz und Gesellschaftsvertrag.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 31. Dezember 2009 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn entsprechend dem Aufsichtsratsbeschluss vom 14.06.2010 zu verteilen.

Göttingen, den 14.06.2010

Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der „Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen“, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages 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 Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 10. Mai 2010

DOMUS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

ppa. Meier
Wirtschaftsprüfer



Marcel Boldt (100 Jahre vdw)

Wohnen in Göttingen Windausweg



**Städtische
Wohnungsbau
Göttingen** GmbH

Reinhäuser Landstraße 66 • 37083 Göttingen
Telefon 0551 49 67 -0 • Fax 0551 49 67 -33
info@swb-goettingen.de • www.swb-goettingen.de