GESCHÄFTSBERICHT 2010

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Städtische
Wohnungsbau
Göttingen
50

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

(1. Januar bis 31. Dezember 2010)

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	300.000,00 EUR	15%
	2.000.000,00 EUR	100%

Aufsichtsrat

Oberbürgermeister Wolfgang Meyer
- Vorsitzender -
Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Göttingen Rainer Hald
- stellvertretender Vorsitzender -
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Studentenwerk Göttingen Prof. Dr. Jörg Magull
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

Gesamtwirtschaftliche Lage und konjunkturelle Entwicklung 2010/2011

Wohnungswirtschaft ist verlässlicher Partner

Die Verbandsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote, weshalb sie von der Finanzkrise kaum tangiert wurden. Insolvenz ist für sie ein Fremdwort. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell, dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen unsere Mitgliedsunternehmen Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit interessiert. Die wirtschaftlichen Rahmendaten deuten auf eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland hin.

Immobilienwirtschaft: große Bedeutung für den Standort Deutschland

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 410 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 18,8 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft 2010: Rasanter Aufschwung nach der Krise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um – 4,7 Prozent eingebrochen.

Verbraucherpreise: moderater Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

Konjunktur: deutliche Erholung

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnete im November 2010 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,7 Prozent. Die konjunkturelle Belebung wird sich auch im Jahr 2011 fortsetzen, allerdings nicht mehr mit dem bisherigen Tempo; die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte sich auf 2,2 Prozent belaufen. Die Bundesregierung ging in ihrer Herbstprojektion von einem Wachstum von 3,4 Prozent in 2010 und 1,8 Prozent in 2011 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2010 ein Wachstum von 3,7 Prozent, für 2011 von 2,2, Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2010 von 3,6 Prozent und in 2011 von 2,3 Prozent aus.

Arbeitslosigkeit geht zurück

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken.
Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Baulandpreise: erneut gesunken

In 2009 sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken, im Bundesdurchschnitt mussten 127 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach 130 Euro im Jahr 2008.
Ausschlaggebend für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich 149 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 Prozent. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei 47 Euro.

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau gehen die Landesbausparkassen für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus.
Für 2011 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um 12 Prozent auf 215.000 Genehmigungen.

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Fest am Kiessee

Neubau am Windausweg

Neubau am Windausweg

Mietmarkt Göttingen

Der Mietmarkt in Göttingen ist auch im Jahr 2010 entspannt.

Gründe hierfür sind:

- der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Göttingen (2000 bis 2010 um 672 Personen; 0,5 Prozent). In den Jahren 2000 bis 2009 war ein leichter Anstieg der mittleren Jahresbevölkerung von 128.589 auf 129.249 Einwohner zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurde die Einwohnerzahl nach einer umfassenden Registerbereinigung (-1.825 Personen) mit 127.917 Einwohner angegeben. Der Bevölkerungsrückgang beruht auf den Wanderungsverlusten vergangener Jahre.

- der Rückgang der Zahl der Studierenden auf nur noch 24.380 Studentinnen und Studenten zum Wintersemester 2010/2011 (Wintersemester 1991/92 : 31.733 Studierende).

- die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Sie betrug in Göttingen:
  im Jahr 2006 58.206
  im Jahr 2007 58.463
  im Jahr 2008 59.125
  im Jahr 2009 59.201
  im Jahr 2010 61.524
  Sie ist im Berichtsjahr deutlicher als in den Vorjahren angestiegen.

- die Zahl der Arbeitslosen im Hauptamtsbezirk Göttingen. Die Arbeitslosenquote, die sich seit 2009 auf alle zivilen Erwerbspersonen bezieht, betrug in 2010 : 8,3 Prozent. (2009 : 9,4 % / 2008 : 11,1 %).

- der vorhandene Wohnungsbestand in Göttingen, der von 60.389 Wohneinheiten (1996) auf 64.579 Wohneinheiten (2010) gestiegen ist. (Vorjahr: 64.364)
  Hierbei müssen noch etwa 6.000 Wohneinheiten (Bestand) für studentisches Wohnen hinzugerechnet werden.

- der weitere Bau von Wohneinheiten in den benachbarten Gemeinden.

Trotz der entspannten Lage ist am Göttinger 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. Die steigende Zahl der Privatinsolvenzen zeigt, dass die Anzahl der Menschen, deren Einkünfte die Lebensunterhaltskosten nicht mehr decken, jährlich anwächst.

Wohnungsleerstände sind in Göttingen vorhanden.

Bautätigkeit

Im April des Jahres 2010 hatte die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen mit der Sanierung des zweiten Bauabschnitts auf dem Leineberg begonnen. Das vorrangige Ziel der Sanierung des Bestandes auf dem Leineberg bleibt es, den Energieverbrauch und damit die Belastung der Mieter aus den Wohnnebenkosten zu senken.
Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden Fenster und Türen erneuert und Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dächern und Kellerdecken vorgenommen. Alle Wohnungen wurden überdies mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
Die Heizungsanlagen wurden modernisiert, sodass nach Abschluss der Sanierung alle Wohnungen zentral mit Warmwasser versorgt werden. Die verbreitet vorhandenen Warmwasserthermen und/oder Durchlauferhitzer entfallen somit als zusätzliche Ener-

gieverbraucher. Weitere Einsparungen von Primärenergie wurden durch die kombinierte solarthermische Brauchwasseraufbereitung erreicht, die in den Gebäuden eingesetzt wurde. Bei den Strangsanierungen sind die Bäder und Küchen erneuert worden. 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 2011 abgeschlossen.

Das Paket aller durchgeführten Maßnahmen wird in den sanierten Bereichen zu einer deutlichen Reduktion des Primärenergieeinsatzes führen. Im Vergleich zum Mittelwert der letzten acht 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 in der Mehrzahl regional ansässige Firmen beteiligt, was in den Zeiten rückläufiger Baukonjunktur zur Stärkung der örtlichen Handwerksbetriebe beigetragen hat. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betrugen ca. 7,16 Millionen Euro.

Mit der Durchführung der Maßnahmen im zweiten Bauabschnitt, die zur Einsparung von Heizenergie beitragen werden, wurde die schrittweise Modernisierung und energetische Verbesserung der Gebäude im Wohnquartier Leineberg weiter fortgeführt.
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.

Neubautätigkeit

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, das in den Jahren 2008 und 2009 entwickelt wurde. Mit der Bebauung durch die Gesellschaften ist im Jahr 2009 begonnen worden. Im Berichtsjahr wurde neben den gesamten Erdbauarbeiten, dem Bau der Tiefgaragen und der Keller auch ein Großteil der Hochbauarbeiten ausgeführt. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen des ersten Bauabschnitts ist für Juni 2011 geplant. Der Zweite Bauabschnitt soll im November 2011 bezugsfertig werden. Auf den gesellschaftseigenen Grundstücksteilen entstehen bis Ende 2011 ca. 7200 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Davon sind ca. 750 Quadratmeter für Gewerbeflächen vorgesehen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 42 Quadratmeter für eine Einzimmerwohnung bis zu 167 Quadratmeter einer Fünfzimmerwohnung. Die Gebäude werden energetisch dem aktuellsten Stand der Technik entsprechen. Das innovative Energiekonzept beinhaltet den Einsatz einer gasbetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einem gasbefeuerten Spitzenlastkessel. Diese Heiztechnik führt zu einem Umweltfaktor von 0,48, sehr niedrigen Heizkosten und einem Co^2-Ausstoß, der im Vergleich zu gängigen Heizsystemen bei nur 69,60 Prozent liegt.

Geplante Bauten

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2011 die Fertigstellung des Neubaus am Alfred-Delp-Weg. Das markante Kopfgebäude, mit dessen Erstellung im Jahr 2010 begonnen wurde, verfügt über eine Tiefgarage und wird sowohl Gewerbe- als auch Wohneinheiten enthalten. Der Bezug ist für den 01.12.2011 geplant.

Geplante Sanierungen

Für das Jahr 2011 ist die Fortführung der Sanierung des Wohnquartiers auf dem Leineberg geplant. Im dritten Sanierungsabschnitt sollen 80 Wohnungen in den Häusern Fuldaweg 2–10 und Fuldaweg 12–20 mit einer Gesamtwohnfläche von 5.735 qm modernisiert und energetisch saniert werden. Wie in den bereits erfolgreich abgeschlossenen, vorangegangenen zwei Bauabschnitten, werden auch im dritten Bauabschnitt Strangsanierungen durchgeführt, Bäder und Küchen erneuert, Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut, ein Wärmedämmverbundsystem auf der Außenfassade aufgebracht und die Kellerdecken sowie die obersten Geschossdecken gedämmt. Es werden neue Balkone vorgebaut und die vorhandenen Loggien werden zu Wintergärten umgestaltet.
Eine solarthermische Anlage auf dem Hausdach zur Erwärmung des Brauchwassers wird dazu beitragen, den Primärenergieeinsatz nochmals zu senken.

Weserstraße 1-5a (nach Sanierung)

Weserstraße 1-5a (vor Sanierung)

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2010 verwaltete die Gesellschaft:

4.486	Mietwohnungen
14	Gewerbeeinheiten
32	Wohnungen Dritter
1	Altentagesstätte
3	Kindertagesstätten
1	Jugendhaus
552	Garagen und Tiefgaragenplätze
62	Stellplätze
1	Baugrundstück
2	gewerblich genutzte Grundstücke

Der Wohnungs- und Gewerbebestand nahm im Jahr 2010 durch Veräußerung von zwei Gebäuden ab.

Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finan-zierung	öffentl. gefördert	vereinbarte Förderung	Wohnungs-fürsorgemittel	freifinanziert	gesamt
Wo.	1.172	499	291	2.538	4.500
%	26,0	11,1	6,5	56,4	100,0

b) nach Anzahl der Räume

Räume	1	2	3	4	5	6 u. mehr	gesamt
Wo.*	637	1.209	1.866	735	28	11	4.486
%	14,2	27,0	41,6	16,4	0,6	0,2	100,0

* ohne Gewerbeeinheiten

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Wo.	%
Holtenser Berg	968	21,5
Leineberg	723	16,1
Weststadt	305	6,8
Steinsgraben	442	9,8
Geismar	1.045	23,2
Südstadt	361	8,0
Oststadt	66	1,5
Innenstadt	313	6,9
Grone	75	1,7
Weende	187	4,2
Sonstige	1	0,0
Gewerbe	14	0,3
Gesamt	**4.500**	**100**

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2010

Wohngebiet	Anzahl der Mieter-wechsel	Anteil an Gesamt in %	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	98	23,3	10,1
Leineberg	59	14,0	8,2
Weststadt	18	4,3	5,9
Steinsgraben	49	11,6	11,1
Geismar	100	23,7	9,6
Südstadt	29	6,9	8,0
Oststadt	5	1,2	7,6
Innenstadt	27	6,4	8,6
Grone	18	4,3	24,0
Weende	18	4,3	9,6
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	**421**	**100,00**	**9,4**

Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 9,40 Prozent (2009 = 9,50 Prozent / 2008 = 9,00 Prozent).

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2010	2009	2010	2009
Fortzug	155	149	36,8	35,0
Erwerb von Eigentum	22	26	5,2	6,1
kleinere Wohnung der Gesellschaft	51	48	12,1	11,3
größere Wohnung der Gesellschaft	52	60	12,4	14,1
kleinere Wohnung anderer Vermieter	13	14	3,1	3,3
größere Wohnung anderer Vermieter	28	28	6,7	6,6
Altenheim	55	50	13,1	11,7
Tod	34	37	8,0	8,7
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	11	14	2,6	3,3
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	**421**	**426**	**100,0**	**100,0**

Es ist festzustellen, dass der Anteil der Mieter, die aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen müssen, weiter zunimmt. (2010 : 89 / 2009 : 87 / 2008 : 71 / 2007 : 68) 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 anhaltende Diskussion über die Höhe angemessener Wohnnebenkosten entstanden, die für 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.

Leerstände im Wohnungsbestand der Gesellschaft konnten auch 2010 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 103 Mieter (Vorjahr 108 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 24,5 % (Vorjahr 25,4 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

Mieten / Mietenentwicklung

Im Jahre 2010 wurden Mieterhöhungen ausschließlich nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die entspannte Situation auf dem Göttinger Mietmarkt und die Einkommenssituation der Mieter ließ im Jahr 2010 für merkliche Mieterhöhungen keinen Spielraum.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 23.724 TEURO (Vorjahr 23. 631 TEURO) erhöht.
Bei der Steigerung der Umsatzerlöse machen sich die im Jahr 2009 unterjährig erhöhten Kaltmieten, Stellplatz-, Tiefgaragenstellplatz- und Garagenmieten in 2010 erstmals ganzjährig bemerkbar. Daneben tragen auch die Erhöhungen der Grundmieten nach durchgeführten Modernisierungen zur Steigerung der Umsatzerlöse bei. Die Umsatzsteigerung wurde trotz sinkender öffentlicher Zuschüsse erreicht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft beträgt für Wohnraum 4,63 Euro/qm (2009 : 4,59 Euro/qm; 2008 : 4,48 Euro/qm)

Zu der Grundmiete addiert sich ein Betrag von durchschnittlich 2,33 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 33,5 Prozent.

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

Während die Gesellschaft die Höhe der „kalten Betriebskosten“ kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2010 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, hat in 2010 mit 59 Fällen deutlich abgenommen. (2009 : 82 / 2008 : 94)

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 der Wohnungen den heutigen Bedürfnissen der Mieter anzupassen. Dazu gehört der Ausbau behindertenfreundlicher und altengerechter Wohnungen ebenso wie die Herstellung moderner Grundrisse, die einhergehend mit großen Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren sind. Im Wohnumfeld ist es erforderlich, Spielplätze zu modernisieren und die Grünanlagen zeitgemäß zu gestalten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Gesellschaft im Jahre 2010 einschließlich verrechneter Verwaltungskosten 4.668,6 TEURO aufgewandt, die Summe entspricht einem Aufwand von 16,35 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 16,17 Euro/qm).

Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

I. Modernisierung		
a) Heizungsanlagen	TEURO	27,0
b) Fahrstuhlanlagen	TEURO	106,0
c) Verstärkung von Hauselektroinstallationen	TEURO	23,0
d) Ersatzbeschaffung Herd, San.- u. Elt.- Material	TEURO	73,0
e) Wohnungen (Einzelmaßnahmen)	TEURO	291,5
II. Instandsetzung / Instandhaltung		
a) Dachdecker- und Klempnerarbeiten	TEURO	24,0
b) Betonsanierung von Loggien u. Balkonen	TEURO	10,0
c) Maurerarbeiten, Schmutzwasserkanalsanierungen Bauwerksabdichtungen	TEURO	375,5
d) Tischlerarbeiten und Fensteraustausch	TEURO	469,0
e) Malerarbeiten einschl. Fassadendämmung	TEURO	54,0
f) Fliesenarbeiten Küchen und Balkone	TEURO	317,0
g) Schlosserarbeiten Hauseingangstüren	TEURO	84,0
h) Außenanlagen Überarbeitung Pflanz- und Rasenflächen Müllcontainerstellplätze	TEURO	364,1
i) Dachraumisolierungen	TEURO	0,0
j) Graffitientfernungen	TEURO	5,0
k) Unvorhergesehenes	TEURO	92,5
Summe Gr. Instandhaltung:	TEURO	2.315,6
Summe Kl. Instandhaltung:	TEURO	1.435,0
Lagerausgleich	TEURO	21,2
Gesamtkosten Instandhaltung	TEURO	3.771,8
verrechnete Verwaltungskosten	TEURO	896,8
Gesamtkosten der Instandhaltung	TEURO	4.668,6

Sonstige Baukosten

III. Neubau / Modernisierung / Sanierung		
Modernisierung Leineberg II. Bauabschnitt	TEURO	7.160,0
Neubau Windausweg	TEURO	6.600,0
Entwicklungskosten Kopfgebäude Alfred-Delp-Weg	TEURO	204,0
Neubau Spielplatz Schöneberger Straße	TEURO	18,5
Gesamtkosten Neubau / Modernisierung / Sanierung	TEURO	13.982,5
Gesamtsumme Sonstige Baukosten	TEURO	13.982,5

Die Gesellschaft war in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaß-

nahmen wurden mit Fremdmitteln aus den Co^2-Minderungsprogrammen der KfW und Bankendarlehen vom freien Kreditmarkt finanziert.

In den genannten Kosten sind die Aufwendungen für die Sanierung der Häuser auf dem Leineberg, II. Bauabschnitt enthalten. (Summe 7.160,0 TEURO)

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2010 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 17.754,3 TEURO.

Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 3.750,6 TEURO wurden ca. 93,5 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.

Von den Kosten der Planungs-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 13.895,5 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 verzichtete im Jahr 2010 auf eine strukturelle Erhöhung der Mieten.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im ersten Bauabschnitt am Leineberg, in dem die Häuser An der Thomaskirche 6 - 10, Weserstraße 29 – 39 und Ilmeweg 13 – 17 modernisiert und energetisch saniert wurden, sind die angekündigten Modernisierungsmietanpassungen mit Zeitverzug umgesetzt worden.

Aufgrund der anhaltend entspannten Situation auf dem Mietmarkt und der Einkommenssituation der Mieter bestand für 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 hat absehbare und bekannte Preiserhöhungen bereits durch Anpassung der Vorauszahlungsbeträge in den Vorjahren 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.

Die umstrittene Frage der Kostenübernahme von Nachzahlungsbeträgen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Zuge der Hartz IV-Reform verschärft diese Problematik weiter und führt zu einer Beeinträchtigung des sozialen Friedens zwischen Mietern und Vermietern.

An der Thomaskirche 6-10 (nach Sanierung)

Innersteweg 2, Allerstraße 42-46 (nach Sanierung)

An der Thomaskirche 6-10 (nach Sanierung)

Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

Die Außenanlagen der gesellschaftseigenen Wohngebiete werden von Göttinger Gartenbaufirmen gepflegt.

In einem umfassenden Rahmenvertrag geregelt, reinigen die ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebe 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. Die Unternehmen kontrollieren und warten auch regelmäßig die Spielgeräte auf den weitgehend sanierten Spielplätzen der Gesellschaft und leisten damit einen erheblichen Beitrag zur Sicherheit. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen Bolzplatz in der Südstadt saniert und in mehreren Wohngebieten 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.

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.
Durch die Nutzung und Pflege der Mietergärten haben die Bewohner die Möglichkeit, sich an der individuellen Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes zu beteiligen. 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

In den Sitzungen des Jahres 2010 hat sich der Beirat, wie bereits im Vorjahr, mit der Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten beschäftigt. Insbesondere die Preisentwicklung bei den Entwässerungskosten und den Müllbeseitigungsgebühren hat den Mieterbeirat beschäftigt.
Als Ansprechpartner der Mieter in ihrem jeweiligen Wahlbezirk standen die Mieterbeiräte den Mietern zur Verfügung und berichteten über die Themen aus den Beiratssitzungen. Indem sie beispielsweise die Hintergründe notwendiger Anpassungen bei den Nebenkostenvorauszahlungen erläuterten, leisteten die Mieterbeiräte einen wichtigen Beitrag zum Verständnis und zur Mieterzufriedenheit.
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 informierte Ansprechpartner betroffenen Mitmietern zur Verfügung standen.
Der Mieterbeirat bildete auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen bedankt sich ausdrücklich für das Engagement der Mitglieder des Mieterbeirates im Jahr 2010 und freut sich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Im Jahr 2011 steht die Neuwahl des Mieterbeirates an. Die Geschäftsführung und der Vorsitzende des Mieterbeirates appellieren an alle Mieter, sich aktiv im Mieterbeirat einzubringen.

Mieterbüro Holtenser Berg

Seit dem 15. Februar 2001 unterhält die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ein Mieterbüro auf dem Holtenser Berg. Zweimal wöchentlich steht eine Mitarbeiterin als Ansprechpartner für alle Belange direkt vor Ort zur Verfügung.

Anregungen, Wünsche und Beschwerden der Mieter werden entgegengenommen und im persönlichen Gespräch erörtert. Die Serviceleistungen sind umfassend:

- Vermietung
- Mietzahlung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung

Darüber hinaus ist durch das in den Jahren entstandene Vertrauensverhältnis immer wieder menschlicher/fachlicher Rat in allen Lebenslagen gefragt. Wenn nötig, werden weitergehende unterstützende Maßnahmen in die Wege geleitet. Dies vor allem mit dem Sozialdienst des Gesundheitsamtes, des Sozialamtes und der Schuldnerberatung.

Durch die regelmäßig alle 6 Wochen tagende Stadtteilrunde, an der alle auf dem Holtenser Berg tätigen Institutionen teilnehmen, gibt es eine hervorragende Vernetzung.

An den 99 Öffnungstagen im Jahr 2010 gab es 2.129 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 22 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf

	2010	2009
Vermietung	30,8 %	24,7 %
Instandhaltung	16,9 %	16,7 %
Bewirtschaftung	10,4 %	9,6 %
Beschwerden	3,1 %	4,5 %
Sozialbetreuung Sonstiges	38,8 %	44,5 %

Jubiläum: 50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Am 3. November 1960 wurde die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen gegründet. Die auch in Göttingen in diesen Jahren vorherrschende Wohnungsnot veranlasste die Stadt damals, eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die zur Beseitigung des Wohnraummangels tatkräftig beitragen sollte.

Zu Beginn des Berichtsjahrs fand die offizielle Feier zum 50-jährigen Bestehen der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen statt. Im Rahmen einer Ausstellung von Mieterportraits des Göttinger Fotografen Ingo Bulla im Kaufpark Göttingen, honorierten Vertreter von Stadt und Verband die Erfolge der Gesellschaft um die Wohnungspolitik in Göttingen. Zusammen mit interessierten Göttingern feierte die Mieterschaft der Städtischen Wohnungsbau GmbH das Gesellschaftsjubiläum mit einem großen Sommerfest am Göttinger Kiessee.
Im Herbst des Jahres ließ die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen das Jubiläumsjahr mit einem festlichen Abend im Rohbau der Tiefgarage des Neubaus am Windausweg, zu dem die Aufsichtsräte, die Gesellschafter, Vertreter aus Politik und Handwerk und die Belegschaft der Gesellschaft eingeladen waren, ausklingen.

Fest in der Tiefgarage Windausweg

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Fest am Kiessee (neues Spielschiff)

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Fest am Kiessee (neues Spielschiff)

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen Fest am Kiessee

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Ausstellung im Kaufpark
(Wolfgang Meyer, Oberbürgermeister)

50 Jahre Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Fest in der Tiefgarage Windausweg
(Buffet: Jacqueline Amirfallah)

Personalbericht

	31.12.2010		31.12.2009	
Geschäftsführung	1		1	
Kaufm. Bereich	16	3**	15	2**
Techn. Bereich	8	1**	7	
Regieabteilung	3		4	
Raumpflege	1	1**	1	1**
	29	5	28	3
Auszubildende	4		3	

** davon Teilzeitbeschäftigte

Ausbildungsquote: 13,8% 10,7%

Stichtag: 31.12.2010

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 2010.

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 Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau.

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 2011 entsprechend der Jahresplanung positiv.

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

Finanzierung von Großmodernisierungen

Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen im dritten Bauabschnitt auf dem Leineberg an den Häusern Fuldaweg 2 – 10 und Fuldaweg 12 - 20 hat die Gesellschaft Finanzierungsmittel aus KfW-Förderprogrammen aufgenommen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur stellt sich am Bilanzstichtag im Vergleich der Geschäftsjahre 2009 und 2010 wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEURO	%	TEURO	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	128.248,5	92,0	118.319,3	90,9
Umlaufvermögen	11.124,9	8,0	11.820,5	9,1
Gesamtvermögen	139.373,4	100,0	130.139,8	100,0
Fremdmittel	102.933,3	73,8	95.817,1	73,6
Reinvermögen	36.440,1	26,2	34.322,7	26,4
Reinvermögen am Jahresanfang	34.322,7		32.464,4	
Vermögenszuwachs	2.117,4		1.858,3	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	36.440,1	26,2	34.322,7	26,4
Rückstellungen	2.284,6	1,6	1.702,0	1,3
Verbindlichkeiten	100.648,7	72,2	94.115,1	72,3
Gesamtkapital	139.373,4	100,0	130.139,8	100,0

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.637.410,12 Euro (Vorjahr 2.378.339,45 Euro).
Es wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 7,29 Prozent (Vorjahr 6,93 Prozent) erwirtschaftet.

Finanz- und Ertragslage

Der Cash-Flow verändert sich von 6.667 TEURO in 2009 auf 7.009 TEURO in 2010.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldteile führt zu einer Stichtagsliquidität von 1.218 TEURO (Vorjahr 2.706 TEURO).

Das Eigenkapital ist durch Zuweisung zu den Rücklagen gestärkt worden. Die Eigenkapitalquote liegt am 31.12. 2010 bei 26,2 Prozent (Vorjahr 26,4 Prozent).
Die Erhöhung des Eigenkapitals erfolgte bei gestiegener Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr (2010 / 139.373 TEURO; 2009 / 130.140 TEURO).

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Nach den Wirtschafts- und Erfolgsplänen 2011 / 2012 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

	2010	2009
durchschnittliche Fremdkapitalkosten	3,70%	3,60 %
Eigenkapitalrentabilität	7,29%	6,93%
Erlösschmälerungen	0,80%	0,80 %
durchschnittliche Verwaltungskosten p.a.	Euro 346,00	Euro 329,00
durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm	Euro 16,35	Euro 16,17
Cash Flow	TEURO 7.009	TEURO 6.667

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 Annuitätendarlehen mit meist 10-jähriger Zinsbindung.

Zinsänderungsrisiken

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen 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 Beleihungsreseven.
Sinkende Aufwendungszuschüsse sind in den Folgejahren eingeplant.

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. So betrugen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2010 0,53 % (Vorjahr 0,62 %) und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,53 % der Mieterlöse. 90 % der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten wird dem Unternehmen im Lastschrifteinzugsverfahren 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

Im Berichtsjahr ist kein nachträglicher Bericht erforderlich.

Ausblick auf die Jahre 2011 und 2012

Für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen sind 5.390 TEURO im Jahr 2011 vorgesehen.

Das bedeutet, dass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im Jahre 2012 wird sie damit fortfahren und in diesem Umfang investieren.

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 2011 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 wird die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Jahr 2011 auf dem zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft eG erworbenen Grundstück, Mietwohnungen und Gewerbeflächen fertigstellen. Die Fertigstellung des ersten Baufeldes ist für das erste Halbjahr 2011, die Fertigstellung des zweiten Baufeldes ist für das vierte Quartal 2011 geplant. Mit der Erstellung von Mietwohnungen im höherpreisigen Segment erschließt sich die Gesellschaft einen weiteren Teil des Göttinger Mietmarktes und verbreitert die Palette ihres Angebots. Durch die ausnehmend gute Lage des Grundstücks zwischen fußläufig erreichbarer Innenstadt und dem Naherholungsgebiet am Kiessee ist die Vermietung der Flächen bereits vor Fertigstellung nahezu sichergestellt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen	1,00		1,00
Geleistete Anzahlungen	16.813,51		16.813,51
		16.814,51	16.814,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.290.731,75		108.662.582,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.459.044,52		5.787.810,01
Grundstücke ohne Bauten	8.383,27		2.215.525,64
Technische Anlagen u. Maschinen	503.565,33		576.977,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.243,94		195.694,68
Anlagen im Bau	9.777.603,95		863.775,55
		128.231.572,76	118.302.365,34
Finanzanlagen			
sonstige Finanzanlagen	100,00		100,00
		100,00	
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.551.828,46		7.486.911,24
Andere Vorräte	355.245,80		304.058,43
		7.907.074,26	7.790.969,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	302.911,18		235.304,28
Sonstige Vermögensgegenstände	15.785,42		62.001,97
		318.696,60	297.306,25
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	923.657,70		2.304.280,74
Bausparguthaben	1.725.348,41		1.237.533,20
		2.649.006,11	3.541.813,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		250.132,00	190.450,00
Bilanzsumme		139.373.396,24	130.139.819,71

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
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	24.457.699,90		22.587.699,90
		31.800.000,00	29.930.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.735,60		14.396,15
Jahresüberschuss	2.637.410,12		2.378.339,45
		2.640.145,72	
Eigenkapital insgesamt		36.440.145,72	34.322.735,60
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.322.989,00		961.748,00
Steuerrückstellungen	653.549,69		426.155,81
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	157.599,16		157.599,16
Sonstige Rückstellungen	150.414,22		156.508,58
		2.284.552,07	1.702.011,55
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.961.921,52		75.438.309,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.773.919,54		10.258.218,82
Erhaltene Anzahlungen	7.652.423,03		7.603.268,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	186.960,97		186.661,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	36.756,43		27.875,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	963.160,09		557.984,48
Sonstige Verbindlichkeiten	73.556,87		42.755,48
(davon aus Steuern 542,21 Euro / VJ. 2.647,53 Euro)			
		100.648.698,45	94.115.072,56
Bilanzsumme		139.373.396,24	130.139.819,71

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. **Umsatzerlöse**				
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.724.159,37			23.630.535,26
b) aus Betreuungstätigkeit	7.945,88			7.945,88
			23.732.105,25	23.638.481,14
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			64.917,22	-25.190,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			80.670,19	45.152,27
4. Sonstige betriebliche Erträge			991.504,48	227.352,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-10.697.626,48	-10.626.229,29
6. **Rohergebnis**			14.171.570,66	13.259.566,04
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.222.165,23			-1.222.667,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-334.048,90		-1.556.214,13	-405.730,41
davon für Altersversorgung: 144.533,95 Euro (VJ: 181.137,20 Euro)				
8. Abschreibungen auf Sachanlagen			-4.003.911,93	-4.136.742,59
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-990.231,91	-853.916,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			29.818,21	38.551,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-3.385.633,85	-3.057.014,24
12. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**			4.265.397,05	3.622.046,22
13. Außerordentlliche Aufwendung			-256.654,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-290.774,28	-192.523,81
15. Sonstige Steuern			-1.080.558,65	-1.051.182,96
16. **Jahresüberschuss**			2.637.410,12	2.378.339,45
17. Gewinnvortrag			2.735,60	14.396,15
18. **Bilanzgewinn**			2.640.145,72	2.392.735,60

() = davon - Vermerk Vorjahr

Anhang des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Positionsänderungen. In der Gewinn- und Verlustrechnung ergab sich mit der „Außerordentliche Aufwendungen – Zuführung Pensionsrückstellung“ eine neue Position.

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 2010 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 80.670,19 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 2010 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 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 Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes von 5,15 % p.a. (1. Januar 2010: 5,25 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Rententrend wurde mit 2,0 %, der Aktivtrend mit 3,0 % und die Fluktuation mit 0,0 % berücksichtigt.
   Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 66.050,00 Euro.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.551.828,46 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:

Gewinnrücklagen	Bestand am 31.12.2009 EUR	Einstellungen EUR	Bestand am 31.12.2010 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
(3) Andere Gewinnrücklagen	22.587.699,90	a) 1.870.000,00	24.457.699,90

a) Zuweisung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 32.000,00 EUR für Prüfungs- und Beratungskosten, 22.200,00 EUR für Urlaub, 62.768,14 EUR für Altersteilzeit, 20.446,08 EUR für Aufbewahrung und 13.000,00 EUR für interne Jahresabschlusskosten, sowie Kosten für Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2010 enthalten.

5. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.111.165,49 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 EUR	Vorjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 2010 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	302.911,18	235.304,28	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	15.785,42	62.001,97	—,—	—,—
Geamtbetrag	318.696,60	297.306,25	—,—	—,—

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.961.921,52 (75.438.309,01)	2.569.503,79 (2.137.520,13)	13.407.405,37	61.527.339,27 4.457.573,09	81.961.921,52	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.773.919,54 (10.258.218,82)	505.338,80 (484.195,11)	2.230.281,58	7.038.299,16	9.773.919,54	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.652.423,03 (7.603.268,11)	7.652.423,03 (7.603.268,11)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	186.960,97 (186.661,11)	186.960,97 (186.661,11)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	36.756,43 (27.875,55)	36.756,43 (27.875,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	963.160,09 (557.984,48)	963.160,09 (557.984,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	73.556,87 (42.755,48)	73.556,87 (42.755,48)				
Gesamtbetrag	100.648.698,45 (94.115.072,56)	11.987.699,98 (11.040.259,97)	15.637.686,95	73.023.211,52	91.735.841,06	GPR BÜ

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	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	--,--
	130.335,83	--,--	--,--	--,--	113.521,32	16.814,51	--,--
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.516.726,57	2.075,80	377.545,57	7.452.327,77	103.302.852,82	112.290.731,75	3.549.427,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.226.721,29	--,--	--,--	--,--	3.767.676,77	5.459.044,52	328.765,49
Grundstücke ohne Bauten	2.215.525,64	170.917,05	164.565,00	-2.213.494,42	--,--	8.383,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	881.322,19	--,--	800,22	--,--	376.956,64	503.565,33	73.412,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	631.446,42	48.856,52	22.891,69	--,--	465.167,31	192.243,94	52.307,26
Anlagen im Bau	863.775,55	14.156.318,43	3.656,68	-5.238.833,35	--,--	9.777.603,95	--,--
Summe Sachanlagen	222.335.517,66	14.378.167,80	569.459,16	--,--	107.912.653,54	128.231.572,76	4.003.911,93
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	100,00	--,--	--,--	--,--	--,--	100,00	--,--
Gesamtbetrag	**222.465.953,49**	**14.378.167,80**	**569.459,16**	**--,--**	**108.026.174,86**	**128.248.487,27**	**4.003.911,93**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen sind in Höhe von 256.654,00 Euro angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung enthalten:

   Abschreibungen auf Mietforderungen 141,8 TEURO

D. Sonstige Abgaben

1. Aus der Anwendung der steuerlichen Vorschriften nach § 254 HGB a.F. i.V.m. § 7 Abs. 5 EStG ergeben sich für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2010 Minderabschreibungen in Höhe von -206,0 TEURO.
2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen 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	25	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	1
	29	5

Es wurden vier Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	115.167,15
b) des Aufsichtsrats	19.002,39
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	44.488,91

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 Kreditinstituten	40.239.530,21	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	701.529,14	727.715,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.786,25	718,63

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. Rainer Hald - stellvert. Vorsitzender -
   Sparkassendirektor – Sparkasse Göttingen
3. Prof. Dr. Jörg Magull
   Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Studentenwerk Göttingen
4. Martin Gilewski
   Diplom Sozialarbeiter
5. Michael Höfer
   Geschäftsführer des Kinderhaus e.V.
6. Dr. Klaus-Peter Hermann
   Dipl. Physiker
7. Brigitte Eiselt
   Rechtsanwältin; selbständig
8. Karl Semmelroggen
   Rentner
9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Göttingen, den 19.05.2011

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Köhler

Bericht des Aufsichtrates

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 2010 wurden durch die Domus Revision AG geprüft. In die Prüfung wurden die nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz 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 2010 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn entsprechend dem Aufsichtsratsbeschluss vom 20.06.2011 zu verteilen.

Göttingen, den 20.06.2011

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“, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden 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 Abschlussprüfungen 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 20. Mai 2011

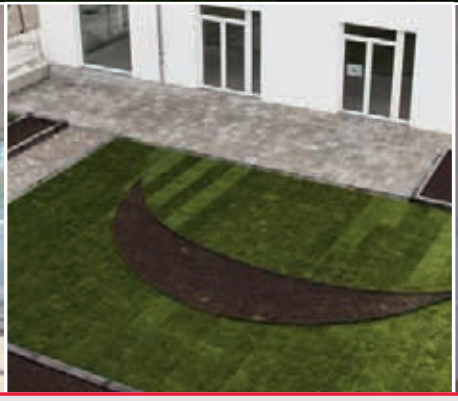
DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Meier
Wirtschaftsprüfer

Fest am Kiessee

Wohnen in Göttingen
→ Windausweg



Modern und zentral wohnen mitten im Grünen

- 74 Wohnungen, 42 bis 160 qm, gehobene Ausstattung, viel Komfort.
- Moderne Architektur, individuelle Grundrisse, lichtdurchflutete Räume, energetisch optimiert.
- Innenstadtnah und dennoch mitten im Freizeitgebiet nähe Stadtbad und Kiessee.

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Reinhäuser Landstraße 66 · 37083 Göttingen · Telefon (05 51) 49 67-0 · E-Mail: info@swb-goettingen.de