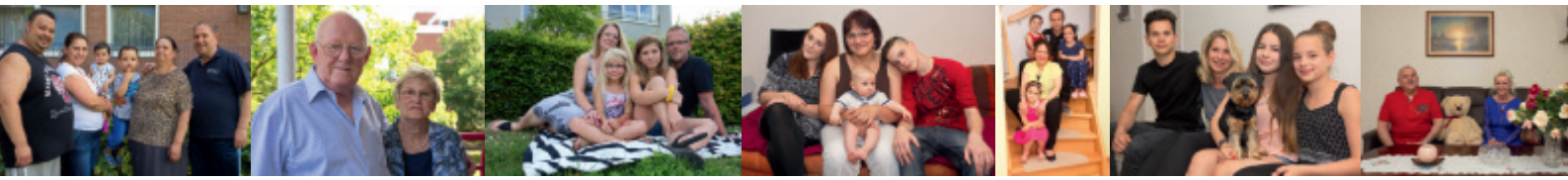
GESCHÄFTSBERICHT 2014

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen



Familie Naddour (Alfred-Delp-Weg 26)

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2014

(1. Januar bis 31. Dezember 2014)

Gründung der Gesellschaft:	3. November 1960
Eintragung im Handelsregister	Amtsgericht Göttingen am 21. November 1960 in Abteilung B unter Nr. 447

Renate Schindler (Allerstraße 35)

Geschäftsbericht 2014
Inhaltsverzeichnis

1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

2 Lagebericht (DRS 20)

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1.2 Organe der Gesellschaft

2.1.3 Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

2.1.4 Wohnungsverwaltung

2.1.5 Wohnungsbestand/Garagen/Stellplätze

2.1.6 Mietenpolitik/Mietenentwicklung

2.1.7 Betriebskosten

2.1.8 Heizkosten

2.1.9 Bautätigkeit

2.1.10 Instandhaltung/Modernisierung

2.1.11 Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

2.1.12 Personalbericht/Organisation

2.2 Wirtschaftliche Lage

2.2.1 Vermögenslage

2.2.2 Finanzlage

2.2.3 Ertragslage

2.3 Nachtragsbericht

2.4 Prognosebericht

2.5 Chancen- und Risikobericht

3 Bilanz

4 Gewinn- und Verlustrechnung

5 Anhang des Jahresabschlusses 2014

A Allgemeine Angaben

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

D Sonstige Angaben

6 Bericht des Aufsichtsrates

7 Bestätigungsvermerk

8 Sozialbericht/Wohngebiete/Zahlen

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Sie bieten ein gepflegtes Wohnumfeld mit ausreichend Spielplätzen, beleuchtete, saubere Wege und Nachbarschaftstreffs, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und die soziale Stabilität des Quartiers erhöhen.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 299 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Autoindustrie mit 4 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war 1,5 Prozent höher als im Jahr 2013 und lag damit über dem Durchschnitt vergangener Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Prognosen: Deutsche Wirtschaft gewinnt an Schwung

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewinnt die Wirtschaft in Deutschland allmählich wieder an Schwung. In 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Prognose um 1,5 Prozent zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang des Ölpreises profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren.

Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,5 Prozent zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent im Jahr 2015. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen weiter

Im Jahresdurchschnitt erhöhen sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber dem Jahr 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuerungsrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 Prozent; 2012: + 2,0 Prozent; 2013: + 1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt im Jahr 2009 gegeben (+ 0,3 Prozent). Die moderate Jahresteuerungsrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte, nicht zuletzt beeinflusst durch fallende Energiepreise.

Positive Arbeitsmarktentwicklung trotz schwachem Wirtschaftswachstum

Im Jahr 2014 waren weniger Menschen in Deutschland arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gefallen. Im Jahr 2014 wird somit zusammen mit dem Jahr 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 372.000 auf 42,65 Millionen gestiegen.

Daria Druzkowska und Elena Sidorenko (Pommerneck 8)

Georg und Monika Wyrwaletz (Brüsselstraße 2)

Richtfest Alfred-Delp-Weg 8 - 12 am 24. September 2014

Wohnungsneubaubedarf bleibt hoch

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.000 Wohnungen genehmigt. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzt sich also weiter fort. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz im niedersächsischen Oberzentrum Göttingen. Sie bewirtschaftet einen eigenen Bestand von 4.551 Mietwohnungen und 25 Gewerbe bzw. Sonstige Einheiten. Sie verwaltet daneben 32 Wohneinheiten für die Göttinger Dr. Sillem-Stiftung. Das Kerngeschäft der Gesellschaft besteht aus der Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes sowie dem Neubau von Gebäuden mit überwiegend wohnungswirtschaftlicher Nutzung. In 2014 hat die Gesellschaft vier zusätzlichen Einheiten erstellt.
Der Bestand der Gesellschaft besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbau und dient weitgehend der Versorgung der Bewohner mit kostengünstigem Wohnraum. Die Gesellschaft betreibt traditionell eine regelmäßige Instandhaltung des Bestandes mit vergleichsweise hohem finanziellem Einsatz und verfügt dadurch über Wohnraum mit einer guten Substanz. Nach der Durchführung von umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Teilen des Gebäudebestandes bietet die Gesellschaft auch im mittleren Preissegment des Göttinger Mietmarktes Wohnungen an, die auf sehr hohem Niveau energetisch saniert sind. Mit dem Bau von 70 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in Vorjahren am Windausweg in Göttingen hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt nun auch über Wohnraum im oberen Preissegment. Der Wohnungsmarkt in Göttingen ist angespannt, was sich am deutlichsten an der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zeigt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage konnten zum Beginn des Jahres 2014 strukturelle Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand auf der Basis freiwilliger Zustimmungen vorgenommen werden. Der gute Zustand der Wohnungen lässt auch künftig moderate Anpassungen der Mieten zu. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete der Gesellschaft bei 4,99 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 4,94). Wie in den Vorjahren auch, ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,1 Prozent sehr gering. Dies wird sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern. Die Fluktuationsquote im Jahr 2014 ist mit 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr um nochmals 0,9 Prozent zurückgegangen.
Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen arbeitet bestandserhaltend und sichert die gute Vermietbarkeit des Bestandes durch stetige Instandhaltung auf hohem Niveau.

2.1.2 Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH	18.700.000,00 EUR	85%
Sparkasse Göttingen	3.300.000,00 EUR	15%
	22.000.000,00 EUR	100%

Evelyn Frühwald (Ingeborg-Nahnsen-Platz 6)

Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Wolfgang Meyer (bis 31.10.2014)
Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler (ab 01.11.2014)
- Vorsitzender -
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Göttingen
Rainer Hald
- stellvertretender Vorsitzender -
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Studentenwerk Göttingen
Prof. Dr. Jörg Magull
Ratsfrau Lara Piepkorn
Ratsherr Michael Höfer
Ratsherr Prof. Dr. Fritz-Wilhelm Neumann
Ratsherr Uwe Friebe
Ratsherr Jörg Rudolph
Erster Stadtrat Hans-Peter Suermann

Geschäftsführung
Rolf-Georg Köhler (bis 31.10.2014)
Andrea Priebe (ab 01.11.2014 bis 26.01.2015)
Klaus Oertel (ab 01.11.2014 bis 26.01.2015)

Claudia Leuner-Haverich
(ab 01.01.2015, handelsrechtlich eingetragen am 26.01.2015)

2.1.3 Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.108.200,00 €	26.327.029,27 €	25.775.687,95 €
Instandhaltungsaufwendungen	5.200.000,00 €	4.689.733,09 €	5.521.845,64 €
Zinsaufwendungen	3.700.000,00 €	3.472.573,19 €	3.539.627,69 €
Ergebnis nach Steuern	1.192.200,00 €	2.032.891,02 €	2.455.664,87 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten und Umlagenerträge) übersteigen die Planzahl um ca. TEURO 200,0. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um TEURO 551,3 gestiegen, was im Wesentlichen auf vorgenommene Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Die Instandhaltungsaufwendungen bleiben im Jahr 2014 hinter der Planzahl zurück. Dies ist dadurch bedingt, dass erwartete Maßnahmen nicht zwingend erforderlich wurden, so dass deren Durchführung auf das Folgejahr verschoben werden konnte. Die Zinsaufwendungen sind durch die günstige Zinsentwicklung gesunken. Es wurden Umschuldungen und Prolongationen zu günstigeren Konditionen vorgenommen. Das Ergebnis nach Steuern liegt dadurch bedingt um TEURO 840,7 über der Planzahl. Das Vorjahresergebnis überstieg das Ergebnis des Berichtsjahrs um TEURO 422,8, was maßgeblich auf einmalige Erträge aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEURO 1.164,0 zurückzuführen war.

2.1.4 Wohnungsverwaltung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2014 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel war rückläufig. Die Fluktuationsquote sank von 7,9 Prozent im Vorjahr auf 7,0 Prozent im Berichtsjahr. In den sanierten Bereichen auf dem Leineberg stieg die Wechselquote von 4,7 Prozent im Jahr 2013 auf 5,9 Prozent im Jahr 2014. Diese nach wie vor geringe Wechselquote spiegelt den hohen Zufriedenheitsgrad der Bewohner wider, die den energetisch und technisch auf hohem Niveau modernisierten Wohnungsbestand in diesem Wohngebiet schätzen. Im sehr begehrten Wohngebiet Südstadt war nochmals ein deutlicher Rückgang der Wechselquoten von 7,4 im Jahr 2013 auf 4,9 Prozent im Jahr 2014 zu verzeichnen. Gleiches gilt für den ebenfalls begehrten Wohnraum in der Innenstadt. (2013 – 9,3; 2014 – 5,6)

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2014	2013	2014	2013
Fortzug	106	123	33	34,3
Erwerb von Eigentum	6	15	1,9	4,2
kleinere Wohnung der Gesellschaft	30	29	9,3	8,1
größere Wohnung der Gesellschaft	30	45	9,3	12,5
kleinere Wohnung anderer Vermieter	20	12	6,2	3,3
größere Wohnung anderer Vermieter	30	34	9,3	9,5
Altenheim	40	52	12,5	14,5
Tod	32	33	10,0	9,2
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	14	16	4,4	4,4
ohne Angabe von Gründen	13	0	4,1	0,0
Gesamt	**321**	**359**	**100,0**	**100,0**

2.1.5 Wohnungsbestand, Garagen und Stellplätze

Am 31.12.2014 bewirtschaftete die Gesellschaft 4.551 Mietwohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 1 Altentagesstätte, 3 Kindertagesstätten, 1 Jugendtreff und 1 Jugendhaus. Der Bestand an Garagen und Tiefgaragenplätzen beträgt im Berichtsjahr 640 Einheiten. Er veränderte sich im Berichtsjahr nicht. Die Anzahl der Stellplätze erhöhte sich um 2 fertiggestellte Einheiten in der Heinrich-Warnecke-Straße 6a auf 133 Stellplätze. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein Baugrundstück und ein gewerblich genutztes Grundstück. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes, verwaltet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 32 Wohneinheiten für die Göttinger Dr. Sillem-Stiftung.
Der Gesamtbestand der Gesellschaft setzt sich aus einem Anteil von 2.804 freifinanzierten (61,6 Prozent des Bestandes) und weiteren 1.747 öffentlich geförderten Einheiten (38,4 Prozent des Bestandes) zusammen. Durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel bei den großen Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg nimmt die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen jährlich zu.
Durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel des Landes Niedersachsen bei den Neubauprojekten am Alfred-Delp-Weg 8–12 und in der Theodor-Heuss-Straße 13 im Jahr 2015 werden weitere öffentlich geförderte Wohnungen hinzukommen, so dass die Zahl der Belegungsbindungen zunehmen wird.

2.1.6 Mietenpolitik/Mietenentwicklung

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat auch im Berichtsjahr die bislang verfolgte Mietenpolitik fortgesetzt und darauf geachtet, dass die Kaltmieten im Wohnungsbestand angemessen sind. Damit sich auch Menschen mit geringerem Einkommen eine Wohnung der Gesellschaft leisten können, wird eine restriktive Mietenkalkulation verfolgt. Bei der Berechnung der Miethöhen werden auch die entsprechenden Grenzen der ALG II Transferleistungen berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Umstände hat die Gesellschaft im Berichtsjahr strukturelle Mieterhöhungen durchgeführt. Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft im Bereich der öffentlich geförderten Bestandswohnungen die Erhöhung der laufenden Aufwendungen weitergeben. Diese sind gestiegen, nachdem sich die Kostenansätze für Instandhaltungs- und die Verwaltungskosten aufgrund des gestiegenen Lebenshaltungskostenindex erhöhen.
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahr 2014 auf 26.327 TEURO (Vorjahr 25.776 TEURO) erhöht.
Diese Steigerung begründet sich zum einen dadurch, dass im Juli des Jahres 2014 die Modernisierungsmieterhöhung auf dem Leineberg aus dem V. Sanierungsabschnitt wirksam wurde. Die erhöhten Beträge wirken sich für 6 Monate aus. Die Erhöhung der Mieten erfolgte mit halbjährigem Zeitverzug nach Abschluss der Modernisierung im Jahr 2013. Die Umsatzsteigerung aus dieser Erhöhung wirkt sich mit 49.380,12 Euro aus. Die unterjährig in 2013 erhöhten Mieten aus dem vorangegangenen IV. Bauabschnitt im Jahr 2012 wirken sich in 2014 erstmals voll aus, so dass die Erhöhungsbeträge eines

halben Jahres die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr steigerten. Diese Umsatzsteigerung wirkt sich im Berichtsjahr nochmals mit 61.050,06 Euro aus. Ein maßgeblicher Teil des Erhöhungsbetrages der Umsatzerlöse stammt aus der Anpassung der Kaltmieten, die die Gesellschaft im gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbestand zum 01.05.2014 durchgeführt hat. Aus dieser Mietanpassung resultiert eine Steigerung der Kaltmieten in Höhe von 50.282,96 Euro. Die Umsatzsteigerung wurde trotz Wegfalls der öffentlichen Zuschüsse erreicht.
Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft im Jahr 2014 beträgt 4,99 Euro/qm (2013 : 4,94 Euro/qm; 2012 : 4,81 Euro/qm; 2011 : 4,70 Euro/qm)

2.1.7 Betriebskosten

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2014 betragen 4.714.272,66 Euro. Damit liegen die Betriebskosten um 161.878,67 Euro über dem Vorjahresergebnis. Die Begründung für den Anstieg der Betriebskosten liegt im Wesentlichen in den Kostensteigerungen für Frisch- und Abwasser sowie den Kosten für die zunehmend häufiger fremdvergebene Hausreinigung.

2.1.8 Heizkosten

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2014 liegen mit 2.620.069,64 Euro um 401.615,45 Euro deutlich unter den Kosten des Vorjahres mit 3.021.685,09 Euro. Dies bedingt sich in der ungewöhnlich milden Witterung im Abrechnungsjahr 2014. Dieses Ergebnis spiegelt deutlich die Differenz der Gradtagzahlen der beiden Jahre wider.
Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2013 wurde Mitte des Jahres 2014 eine EDV-technisch berechnete Anpassung der Betriebs- und Heizkostenkostenvorauszahlungen vorgenommen. Bei der Berechnung der Höhe der zukünftigen Vorauszahlungen wurde neben dem individuellen Abrechnungsergebnis gleichzeitig berücksichtigt, dass die kalten Betriebskosten wie auch die Energiekosten weiter steigen.
Während die Gesellschaft die Höhe der „kalten Betriebskosten“ kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2014 die Anstrengungen fortgesetzt, durch Modernisierung der Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung der Wohngebäude die Steigerung der „warmen Betriebskosten“ zu begrenzen.
Zu der durchschnittlichen Wohnungs-Grundmiete von 4,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,40 Euro/qm aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 33,2 Prozent.

2.1.9 Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Baumaßnahme in der Heinrich-Warnecke-Straße 6 im alten Dorfkern von Grone fertiggestellt. Nach dem vollständigen Abriss des Gebäudes, in dem sich die alte Stadtteilbibliothek befand, ist auf dem Grundstück ein Neubau erstellt worden, der neben zwei Wohnungen im Obergeschoss die neue Außenstelle der Stadtbibliothek im Erdgeschoss beherbergt. Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich im ehemaligen Backhaus und dem angrenzenden Schuppen die Räume eines unabhängigen Jugendzentrums. Vor dem Zugang zur Bibliothek wurden zwei Pkw-Stellplätze neu geschaffen. Trotz vorheriger Baugrunduntersuchung kam es zu einer unerwarteten Setzung des Gebäudes im Rohbauzustand. Bis zur Klärung der Ursache und der Festlegung, der erforderlichen Maßnahmen, wurden die Bauarbeiten gestoppt, so dass sich die Erstellung des Gebäudes verzögert hatte.
Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft damit begonnen, die Baulücke am Alfred-Delp-Weg zu schließen. Im Frühjahr wurde mit dem Bau von 21 Wohnungen begonnen, die im gleichen Stil erstellt werden, wie die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die Erdgeschosswohnungen werden ebenfalls behindertengerecht ausgebaut. Im Unterschied zu den vorhanden Wohngebäuden, wird der Neubau einen Personenlift erhalten, so dass auch die Obergeschosse seniorengerecht und behindertenfreundlich ausgestaltet werden können. Zur Finanzierung wurden Mittel aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landes Niedersachsen eingesetzt, die über die NBank ausgegeben werden. Daneben hat die Gesellschaft auch Mittel aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ (153), abgenommen.
In Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Jahr 2014 eine weitere Baumaßnahme in der Theodor-Heuss-

Straße 13 begonnen. Auf dem Grundstück, das die Gesellschaft in Erbpacht vom Studentenwerk Göttingen bekommen hat, wurde das vorhandene Studentenwohnheim abgebrochen. Im direkten Anschluss ist mit dem Neubau eines Wohnhauses begonnen worden, das vom Architekten Sergio Pascolo geplant wurde. Es entstehen 43 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit ca. 2.500 Quadratmeter Wohnfläche. Das Gebäude wird nach geplanter Fertigstellung im September 2015 vom Studentenwerk angemietet und soll an studentische Wohngemeinschaften vermietet werden.

2.1.10 Instandhaltung/ Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit legt die Gesellschaft großen Wert auf ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Entsprechend des fortgeschriebenen 10-Jahresplans hat die Gesellschaft im Berichtsjahr für Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 5.686,5 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 19,30 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 21,95 Euro/qm). Die Gesellschaft war in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren.
Neben der im Berichtsjahr durchgeführten Instandhaltung wurden die häuserweisen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Leineberg fortgeführt. Für die energetische und technische Optimierung der 72 Wohnungen, die im letzten, sechsten Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg saniert wurden, hat die Gesellschaft im Jahr 2014 5,86 Millionen Euro aufgewendet. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden anteilig mit Fremdmitteln aus dem Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ der NBank und mit KfW-Mitteln finanziert. Um der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, sind dabei auch altengerechte Umbauten der Erdgeschosswohnungen vorgenommen worden, so dass sich die Zahl der barrierefreien, behindertenfreundlichen Wohnungen der Gesellschaft weiter erhöht.
Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

2.1.11 Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2014 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 14.782,9 TEURO.
Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 4.689,7 TEURO wurden ca. 92,0 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.
Von den Kosten der Planungs-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 10.093,2 TEURO wurden ca. 82 Prozent der Auftragssumme an Firmen in der Region vergeben.
Dies dient der Stärkung und Stabilisierung des regionalen Arbeitsmarktes und der örtlichen Wirtschaft.

2.1.12 Personalbericht/ Organisation

Die Gesellschaft verfügt über qualifiziertes Personal, das sich im Rahmen angebotener Weiterbildungsmaßnahmen stetig fortbildet. Es werden fortlaufend Auszubildende zum Immobilienkaufmann bzw. Immobilienkauffrau ausgebildet, die bei Bedarf übernommen werden. Bei einer Übernahme wird die weitere Qualifizierung zum Immobilienfachwirt bzw. Immobilienfachwirtin gefördert. Das Personal ist in Teams mit einem jeweiligen Teamleiter organisiert, der den Kontakt zur nächsten Entscheidungsebene herstellt. Dadurch ist eine Kooperation über alle Führungsebenen gewährleistet. Die Ausbildung junger Menschen und die Positionierung der Gesellschaft als attraktiver Arbeitgeber in der Region ist wichtiger Bestandteil der Personalplanung.
Es wurden Unternehmensleitlinien erarbeitet, die unter anderem die Darstellung der Gesellschaft nach außen regeln, als auch das interne Miteinander behandeln.
Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und zwei Prokuristen, so dass die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet ist.
Im Vorjahr wurde das eingesetzte EDV-System aktualisiert und upgedated, so dass die Einführung und Umsetzung der SEPA-Richtlinien reibungslos funktionierte.
Für die Sicherheit im Datenbereich entsprechend der einschlägigen Datenschutzbestimmungen sorgt ein externer EDV-Betreuer. Eine Sicherung der verarbeiteten Daten wird täglich in einem automatisierten Verfahren durchgeführt. Der tägliche Betrieb der Datenverarbeitungsanlagen wird von einem internen Mitarbeiter sichergestellt.

	31.12.2014		31.12.2013	
Geschäftsführung	2		1	
Kaufm. Bereich	16	3*	16	2*
Techn. Bereich	6	1*	7	1*
Regieabteilung	4		4	
Raumpflege	1	1*	1	1*
	29	5	29	4
Auszubildende	3		3	

* davon Teilzeitbeschäftigte

Ausbildungsquote: 10 % 10,35 %

Stichtag: 31.12.2014

2.2 Wirtschaftliche Lage

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögensstruktur und die Kapitalstruktur der Gesellschaft stellen sich in zusammengefasster Form wie folgt dar:

Bei der Darstellung wurden die Darlehenstilgungen der Folgejahre noch nicht als Fremdkapital dargestellt, da diese aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

Die Vermögensstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	162.830,9	92,70	156.034,2	92,90	6.796,7
Geldbeschaffungskosten	176,4	0,10	218,7	0,10	-42,3
kurzfristiges Umlaufvermögen	12.709,0	7,20	11.740,3	7,00	968,7
Bilanzsumme	175.716,3	100,00	167.993,2	100,00	7.723,1

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2014 T€	%	31.12.2013 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	44.107,1	25,10	41.094,2	24,50	3.012,9
Fremdkapital langfristig Dauerfinanzierung	119.545,5	68,00	114.228,0	68,00	5.317,5
Pensionsrückstellungen	1.695,9	1,00	1.666,9	1,00	29,0
sonstige Rückstellungen	25,2	0,00	46,1	0,00	-20,9
sonstige Verbindlichkeiten	227,6	0,10	118,9	0,10	108,7
kurzfristige Fremdmittel	10.115,0	5,80	10.839,1	6,40	-724,1
Bilanzsumme	175.716,3	100,00	167.993,2	100,00	7.723,1

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 167.993,2 um TEURO 7.723,1 auf TEURO 175.716,3, was einer Steigerung von 4,6 Prozent entspricht. Dabei resultiert der Anstieg aus der Zunahme des Anlagevermögens, das sich um TEURO 6.796,7 erhöht hat. Gleichzeitig nahm das Umlaufvermögen um TEURO 968,7 zu und die Geldbeschaffungskosten sanken von TEURO 218,7 im Vorjahr um TEURO 42,3 auf TEURO 176,4. Die Zunahme des Anlagevermögens ist auf Investitionen in Höhe von TEURO 10.661,0 zurückzuführen. Den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen von TEURO 4.824,9 sowie Buchwertabgänge von TEURO 12,2 gegenüber. Aufgrund des verzinslichen Rückforderungsanspruches in Höhe von TEURO 984,8 bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen stieg das Finanzanlagevermögen wobei sich demgegenüber die Sonstigen Ausleihungen um TEURO 12,0 verringerten. Zur Steigerung des Umlaufvermögens trugen hauptsächlich die Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEURO 614,9, die Zunahme der Bausparguthaben um TEURO 104,3 und die Erhöhung der Sonstigen Vermögensgegenstände, die um TEURO 554,4 stiegen, bei. Dem gegenüberstehend verminderten sich die Unfertigen Leistungen um TEURO 270,2.

Bei einer um 4,6 Prozent gestiegenen Bilanzsumme zum 31.12.2014 nahm der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 0,6 Prozent zu und stieg von 24,5 Prozent im Vorjahr auf 25,1 Prozent im Berichtsjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um TEURO 2.032,9, was dem Jahresüberschuss vor Rücklagenzuweisung und Ergebnisabführung entspricht und um TEURO 980,0 aus dem unverteilten Bilanzgewinn des Vorjahres. Dieser Effekt resultiert aus der Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages zum 31.12.2014, die am 15.12.2014 zeitgleich mit dem Abschluss der Abwicklungs- und Umsetzungsvereinbarung zum Aufhebungsvertrag, beschlossen wurde.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln aus lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten stehen den Valutierungen in Höhe von TEURO 18.681,8 planmäßige Tilgungen von TEURO 4.107,7 sowie außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von TEURO 9.256,6 gegenüber. Die langfristigen Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Mietvorauszahlungen die für mehrere Jahre im Voraus geleistet wurden. Die Dauerfinanzierungsquote blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 68,0 Prozent gleich.

Durch gestiegene Erhaltene Anzahlungen von TEURO 60,3 sowie um TEURO 310,7 höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und insbesondere deutlich geringere Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEURO 1.027,1 vermindert sich das kurzfristige Fremdkapital. Die Sonstigen Verbindlichkeiten des Vorjahres beinhalteten allerdings TEURO 980,0 aus der damaligen Verpflichtung zur Ergebnisabführung.

Bei Aufgliederung der Bilanzzahlen stellen sich die Deckungsverhältnisse wie folgt dar:
Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 156.252,9 um TEURO 6.754,4 auf TEURO 163.007,3 gestiegen.
Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 157.154,1 um TEURO 8.447,2 auf TEURO 165.601,3 erhöht. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 901,2 eine Erhöhung der Überdeckung um TEURO 1.692,8 auf TEURO 2.594,0.

Dem langfristig gebunden Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2014 eine Deckung durch Eigenkapital, mit einem Prozentanteil von 27,1 (Vorjahr 26,3) gegenüber.

Bei Betrachtung der Vermögenslage der Gesellschaft ist festzustellen, dass diese geordnet ist.

Bärbel Ruther (Allerstraße 16)

2.2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2014 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen zu jedem Zeitpunkt in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Finanzmittelreserven vorhanden, die sich im Wesentlichen aus vorhandenen, nicht befristeten und nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien in Höhe von TEURO 4.860,0 bei drei Kreditinstituten ergeben. Zum 31.12.2014 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 1.468,0 hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 2.058,6.
Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mehr als 20 Jahren. Im Berichtsjahr wurden, wie in den Vorjahren auch, Darlehensprolongationen vorgenommen, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements, das der Geschäftsleitung obliegt, beobachtet. Der gesamte Zinsaufwand inclusive der Zinsen für Pensionsrückstellungen ist mit TEURO 3.472,6 im Vergleich zum Vorjahr um TEURO 67,0 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2014 TEURO 4.107,7 und hat um TEURO 490,1 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 3.617,6 zugenommen.

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt die folgende retrospektive Kapitalflussrechnung dar:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Ergebnis nach Steuern (vor Ergebnisabführung)	2.032,9	2.455,7	-422,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.824,9	4.720,4	104,5
Veränderung langfristiger Rückstellungen (Zunahme)	8,1	152,5	-144,4
Teilschulderlasse	0,0	-255,0	255,0
Cashflow nach DVFA/SG	6.865,9	7.073,6	-207,7
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen (Abnahme)	-53,5	-38,2	-15,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-183,7	-1.164,0	980,3
Veränderung sonstiger Aktiva (Zunahme in 2014; Abnahme in 2013)	-311,6	1.441,2	-1.752,8
Veränderung sonstiger Passiva (Abnahme)	-561,9	-47,9	-514,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.755,2	7.264,7	-1.509,5
planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.107,7	-3.617,6	-490,1
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	1.647,5	3.647,1	-1.999,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	195,9	1.530,0	-1.334,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.661,0	-9.308,3	-1.352,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	12,0	11,3	0,7
Rückforderungsanspruch der Ergebnisabführung + Zinsen aufgr. gekündigtem EAV*	-984,8	0,0	-984,8
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.437,9	-7.767,0	-3.670,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.681,8	8.504,0	10.177,8
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-9.256,6	-3.792,1	-5.464,5
unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr **	980,0	0,00	980,0
Auszahlung für Dividende	0,0	-675,0	675,0
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.405,2	4.036,9	6.368,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe I. + II. + III.)	614,8	-83,0	697,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	854,0	937,0	-83,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.468,8	854,0	614,8

* EAV = Ergebnisabführungsvertrag
** Rückforderungsanspruch basierend auf dem zum 31.12.2014 gekündigten EAV

Die Analyse der Finanzlage zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in Höhe von TEURO 10.661,0 mit einem Anteil von TEURO 4.107,7 über den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung finanziert werden konnten. Der hierdurch nicht gedeckte Investitionsanteil wurde zum Großteil über Darlehensaufnahmen und anteilig über Mittel aus dem Finanzierungsbestand erbracht.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 11.240,2 sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von TEURO 10.115,0 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 1.468,0 zum 31.12.2014 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von TEURO 2.594,0.

2.2.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 25.783,9 im Vorjahr auf TEURO 26.335,6 im Berichtsjahr erhöht. Dies ist vor allem auf die zum Jahresanfang 2014 durchgeführten Mieterhöhungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes zurückzuführen. Daneben wirken sich erstmals ganzjährig Mieteinnahmen aus den zur Mitte des Jahres 2013 vorgenommenen Modernisierungsmieterhöhungen im V. Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg aus. Gleichzeitig trugen die Mehreinnahmen aus der Modernisierungsmieterhöhung aus dem VI. Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg, die Mitte 2014 wirksam wurde, zur Steigerung der Umsatzerlöse um insgesamt TEURO 551,7 bei. Einen weiteren Beitrag zu Umsatzerhöhung trug der Rückgang der Erlösschmälerungen bei, die im Jahr 2013 TEURO 92,9 betrugen und um TEURO 16,2 abnehmen. Sie belaufen sich im Berichtsjahr auf TEURO 76,7. Die Zinserträge haben sich trotz Erhöhung des Finanzmittelbestands einschließlich der Erträge aus Ausleihungen um TEURO 5,1 auf TEURO 24,1 verringert. Die Sonstigen Erträge gehen deutlich zurück. Gegenüber TEURO 1.760,6 im Jahr 2013 haben sie um TEURO 1.236,8 abgenommen und betragen im Berichtsjahr TEURO 523,8. Dies ist darin begründet, dass im Vorjahr einmalige Erträge aus der Veräußerung von drei Einfamilienhäusern erzielt wurden.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 13.180,9 betrugen, reduzieren sich im Jahr 2014 um TEURO 40,6 auf TEURO 13.140,3. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung geringer waren als im Vorjahr. Im Jahr 2013 wurden darüber hinaus Maßnahmen, mit einem Volumen von TEURO 986,9, nachgeholt, die im Vorjahr eingeplant aber nicht durchgeführt wurden. Bei den Betriebskosten, spiegeln sich die Auswirkungen der sehr milden Witterung im Berichtsjahr wider. Wegen der geringen Heizkosten sinken die Betriebskosten um TEURO 239,7 auf TEURO 7.334,4. Aufgrund der aktivierten Baukosten aus den Sanierungen steigen die Abschreibungen von TEURO 4.720,3 auf TEURO 4.824,9. Der Personalaufwand ist aufgrund einer geringeren Zuführung für die Altersversorgung der Geschäftsführung gesunken. Die Zinsaufwendungen, die im Vorjahr TEURO 3.539,6 betrugen, sind trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel um TEURO 67,0 auf TEURO 3.472,6 gesunken. Dies begründet sich zum einen durch die anhaltend niedrigen Zinsen und zum anderen dadurch, dass öffentliche Fördermittel in der Anfangsphase zinsfrei gewährt wurden. Gleichzeitig wirkt sich hier ein hoher Tilgungsanteil aus. Die Steigerung bei den Sonstigen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf eine einmalige Erhöhung der Aufwendungen für Sponsoring sowie Kosten, die im Zuge der Verabschiedung des ehemaligen Geschäftsführers entstanden sind. Daneben wirken sich Abschreibungen von anderen Forderungen, die uneinbringlich sind, aus. Die Position Steuern, die im Vorjahr eine Rückerstattung von in den Vorjahren geleisteter Gewerbesteuer abgebildet hat, beträgt im Jahr 2014 TEURO 15,3. Die Sonstigen Steuern sind von TEURO 1.194,7 um TEURO 47,8 auf TEURO 1.242,5 gestiegen, da im Berichtsjahr die Grundsteuernachberechnung für die Jahre 2012 und 2013 für den Neubau am Windausweg anfiel.

Die Ertragslage ist in folgender Übersicht dargestellt und ergibt folgendes Bild:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse	26.335,60	25.783,9	551,70
davon Miete	17.659,80	17.449,7	210,10
Bestandsveränderungen	-270,20	235,4	-505,60
Zinserträge	24,10	29,2	-5,14
Sonstige Erträge	523,80	1.760,6	-1.236,80
Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.140,30	13.180,9	-40,64
davon Instandhaltung	4,689,70	5.521,8	-832,15
davon Betriebskosten	7.334,40	7.574,1	-239,68
Abschreibungen	4.824,90	4.720,3	104,60
davon außerplanmäßig	0,00	0,0	0,00
Personalaufwand	1.820,60	1.861,6	-40,99
Zinsaufwand	3.472,60	3.539,6	-67,03
Sonstige Aufwendungen	1.064,20	905,8	158,39
Steuern	15,30	+49,5	-34,20
sonstige Steuern	1.242,50	1.194,7	47,75
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.032,90	2.455,7	-422,76
Gewinnvortrag	0,00	0,0	0,00
Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	0,00	-980,0	980,00
Einstellung in die Rücklagen	0,00	-1.475,7	1.475,70
Bilanzgewinn	2.032,90	0,0	2.032,90

2.3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

2.4. Prognosebericht

Die Gesellschaft hat ihr Portfolio in den vergangenen Jahren breiter aufgestellt und mit dem Bau der hochpreisigen Wohnungen am Windausweg auch dieses Marktsegment erschlossen. Durch stetige Fortführung der Neubautätigkeit am Alfred-Delp-Weg und in der Theodor-Heuss-Straße verfügt sie auch über Wohnungen mit modernem Schnitt, die den steigenden Anforderungen der Mieter entsprechen. Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung der Wohnanlagen sind für das Jahr 2015 wieder TEURO 5.200,0 vorgesehen, so dass die Gesellschaft Ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im darauf folgenden Jahr wird sie diesen Kurs fortführen und in diesem Umfang investieren.
Die Ertragssituation der Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Neubauten, sowie Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands geprägt sein. Für das Jahr 2015 plant die Gesellschaft einen weiteren Neubau in der Jheringstraße. Dort sollen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen. Da am angespannten Göttinger Mietmarkt dringend günstige Wohnungen gebraucht werden, ist die Vermietbarkeit in jedem Fall gegeben. Die Erdgeschosswohnungen werden den demografischen Anforderungen folgend, wieder barrierefrei und behindertenfreundlich ausgestaltet.
In Rahmen einer Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen, hat die Gesellschaft erneut ein neues Geschäftsfeld erschlossen und erstellt zur Generalanmietung durch das Studentenwerk eine Wohnanlage für studentisches Wohnen. Dabei werden auf 2.500 Quadratmeter Wohnfläche in 43 Zwei- und Dreizimmerwohnungen ca. 93 Wohnplätze entstehen. Mit einer behindertengerechten Ausführung der Wohnanlage, sorgt die Gesellschaft auch hier für eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit als Altenwohnanlage, die der Bevölkerungsentwicklung entspricht.

Im Jahr 2015 wird die Gesellschaft vier Gebäude in der Hannoverschen Straße 149 – 159 abbrechen und das Grundstück für eine zukünftige Bebauung herrichten. Die Gebäude waren bereits beim Erwerb der kommunalen Immobilien zum Abriss vorgesehen. Mit den Planungen wurde bereits begonnen und Gespräche über die Änderung des Planungsrechtes sind aufgenommen worden.
Die energetische Modernisierung der Bestände am Leineberg wurde im Jahr 2014 abgeschlossen, so dass in diesem Wohngebiet 584 modernisierte Wohnungen zur Verfügung stehen.

Sanierungsfest Leineberg am 5. September 2014

Sanierungsfest Leineberg am 5. September 2014

Richard und Christel Hunger (Europa-Allee 17)

Familie Tewes (Am Steinsgraben 37)

Familie Hillmann (Wolfgang-Döring-Straße 15)

Richard und Doris Jankowiak (Lönsweg 9)

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen und Mietergärten, sind überwiegend barrierefrei und behindertenfreundlich. Die übrigen Wohnungen haben vorgebaute Balkone und Wintergärten. Für die nähere Zukunft werden Planungen vorbereitet, die den Umbau des Quartiers Am Steinsgraben/Lönsweg zum Inhalt haben. Strukturelle Mieterhöhungspotentiale werden auch in den kommenden Jahren in moderater Weise genutzt. Im Jahr 2014 wurden aufgrund der indexbedingten Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenansätze Anpassungen der Kostenmieten vorgenommen. Die Mieten und die gute Substanz des Bestandes werden auch in den kommenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen. Die Gesellschaft rechnet auch in den nächsten Jahren mit Vollvermietung, da die stark nachgefragten Marktsegmente im Portfolio vorhanden sind. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten und weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Gesellschaft für 2015 mit Mieterträgen in Höhe von TEURO 17.900,0 und Zinsaufwendungen in Höhe von TEURO 3.600,0. Für die Instandhaltung sind TEURO 5.200,0 eingeplant. Es ist damit im Jahr 2015 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 1.019,2 zu rechnen. Neben der Stärkung des Eigenkapitals wird die Gesellschaft somit die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern und auch zukünftige Dividendenausschüttungen an die Gesellschafter erwirtschaften.

2.5. Chancen- und Risikobericht

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 der Gesellschaft ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit meist 10-jähriger Zinsbindung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden Umfinanzierungsmöglichkeiten genutzt. Es wurden Sondertilgungen vorgenommen und Forwarddarlehen vereinbart. Der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung gedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erkennen sind.
Ein mögliches Risiko sieht die Gesellschaft darin, dass die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gefährdet wird, wenn die Auswirkungen des demografischen Wandels übersehen werden oder der Bestand nicht den sich ändernden Anforderungen der Mieter angepasst wird. Um dies zu vermeiden unterliegt der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft einer stetigen Beobachtung und wird regelmäßig instandgehalten bzw. instandgesetzt. Ein Gutachten über die demografische Entwicklung des Marktes Göttingen bis 2020 wurde bereits im Jahr 2005 durch die GEWOS erstellt. Aktuelle Risiken sind daraus für die nächsten Jahre nicht abzuleiten. Im Zuge laufend durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen werden altersgerechte, barrierearme Erdgeschosswohnungen mit ebenerdigen Zugängen hergestellt. Dies trägt den Anforderungen aus der demografischen Entwicklung Rechnung, erhöht die Verweildauer und sichert den Vermietungserfolg. Preisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für die künftigen Jahre festgelegt sind. Die Gesellschaft sieht im Rahmen der ortsüblichen Mieten und des Wohnwertsteigerungskonzeptes auch mittelfristig Potential für Mietentwicklungsmöglichkeiten. Die Ausfallrisiken werden als sehr gering eingeschätzt. Die Forderungsausfälle konnten auch im Jahr 2014 wieder gesenkt werden und betrugen im Berichtsjahr nur 0,4 Prozent (Vorjahr 0,5 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Ausfallquote 0,53 Prozent. Dies entspricht einer Mietausfallquote von 1,1 Prozent (Vorjahr 1,3%). Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gehen zu 90 Prozent im automatisierten Lastschrifteinzugsverfahren ein.

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten sowie bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.506,00	8.440,00
		4.506,00	8.440,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.180.577,04		148.157.158,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.296.903,52		4.549.216,52
Grundstücke ohne Bauten	361.261,27		357.678,27
Technische Anlagen u. Maschinen	653.779,68		793.645,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.645,55		213.059,57
Anlagen im Bau	4.980.644,48		1.760.186,27
Geleistete Anzahlungen	0,0		33.072,00
		161.691.811,54	155.864.016,82
Finanzanlagen			
Ausleihungen an verb. Unternehmen	984.799,85		0,00
sonstige Ausleihungen	146.695,03		158.667,15
Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		1.134.594,88	161.767,15
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.977.295,93		8.247.500,42
Andere Vorräte	133.608,05		191.631,35
		8.110.903,98	8.439.131,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	275.066,09		250.634,86
Forderungen aus Betreuung	1.112,02		2.098,16
Sonstige Vermögensgegenstände	794.499,46		240.140,29
		1.070.677,57	492.873,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.468.774,05		853.972,58
Bausparguthaben	2.058.643,25		1.954.352,43
		3.527.417,30	2.808.325,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		176.403,36	218.655,50
Bilanzsumme		175.716.314,63	167.993.209,56

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		22.000.000,00	22.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00		1.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	8.094.207,82		8.094.207,82
		19.094.207,82	19.094.207,82
Bilanzgewinn			
Unverteilter Gewinn aus Vorjahr	980.000,00		0,00
Jahresüberschuss/Jahresüberschuss vor EAV	2.032.891,02		2.455.664,87
Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	0,00		-980.000,00
Einstellung in Rücklagen	0,00		-1.475.664,87
		3.012.891,02	
Eigenkapital insgesamt		44.107.098,84	41.094.207,82
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.695.935,00		1.666.898,00
Steuerrückstellungen	0,00		13.320,00
Sonstige Rückstellungen	141.700,00		202.789,78
		1.837.635,00	1.883.007,78
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.751.465,74		101.816.348,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.827.161,07		12.495.631,28
Erhaltene Anzahlungen	8.671.503,09		8.611.201,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	499.885,26		367.550,31
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	54.070,58		41.342,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905.645,29		594.984,45
Sonstige Verbindlichkeiten	61.849,76		1.088.936,25
(davon aus Steuern EUR 5.532,23 / VJ 3.965,17)			
		129.771.580,79	125.015.993,96
Bilanzsumme		175.716.314,63	167.993.209,56

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. **Umsatzerlöse**				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.327.029,27			25.775.687,95
b) aus Betreuungstätigkeit	8.626,68			8.209,61
			26.335.655,95	25.783.897,56
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-270.204,49	235.399,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			91.100,00	113.699,31
4. Sonstige betriebliche Erträge			432.715,62	1.646.940,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-12.140.335,15	-13.180.937,2
6. **Rohergebnis**			14.448.931,93	14.598.999,42
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.498.819,41			-1.410.463,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-321.821,14			-451.127,75
			-1.820.640,55	
davon für Altersversorgung EUR 78.989,20 (EUR 209.757,62)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.824.908,15	-4.720.298,32
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.064.198,15	-905.814,71
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			13.435,73	9.175,15
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			10.662,33	20.079,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-3.472.573,19	-3.539.627,69
13. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**			3.290.709,95	3.600.921,23
14. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-15.333,26	49.493,44
16. Sonstige Steuern			-1.242.485,67	-1.194.749,80
17. **Ergebnis nach Steuern**			2.032.891,02	2.455.664,87
18. Gewinnvortrag			0,00	0,00
19. **Jahresüberschuss/Jahresüberschuss vor EAV**			2.032.891,02	2.455.664,87
20. Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag			0,00	-980.000,00
21. Einstellungen in Rücklagen			0,00	-1.475.664,87
22. **Bilanzgewinn**			2.032.891,02	0,00

() = davon - Vermerk Vorjahr

5. Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich Positionsänderungen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

   a) Siehe Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

   Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet. In den 2014 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 91.100,00 EUR enthalten.

   Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

   b) Immaterielle Gegenstände werden auf fünf Jahre abgeschrieben.

   c) 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. Beruhend auf § 7 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 1, Satz 2 EStG wurden die Abschreibungen der Gebäude in der Zeit von 1993 bis 2010 degressiv mit fallenden Staffelsätzen vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 Prozent abgeschrieben. Bei Neubauten, die im Jahr 2014 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei Wohnbauten, die bereits abgeschrieben sind und in 2014 vollständig saniert wurden, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

   d) Grundstücke mit anderen Bauten werden über 19, 25 beziehungsweise 33 Jahre abgeschrieben. Spielplätze (Außenanlagen) werden mit 10 Prozent abgeschrieben.

   e) Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 Prozent, Maschinen mit 20 Prozent, Blockheizkraftwerke mit 10 Prozent und Photovoltaikanlagen mit 5 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 Marktzinses von 4,53 % p.a. (2013 : 4,88 p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Rententrend wurde mit 2,0 % (2013 : 2,2), der Aktivtrend mit 0,0 % und die Fluktuation mit 0,0 % berücksichtigt.
   Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 73.496,00 Euro.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen / unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr.
   Der mit dem Beschluss vom 15.12.2014 zum 31.12.2014 aufgehobene Ergebnisabführungsvertrag (EAV) und die unter gleichem Datum abgeschlossene Abwicklungs- und Umsetzungsvereinbarung zum Aufhebungsverttrag zum Gewinnabführungsvertrag (Ergebnisabführungsvertrag) ergab einen aktivierten verzinslichen Rückforderungsanspruch in Höhe von Euro 984.799,85. Dieses führte 2014 zu einem Ausweis des "unverteilten Bilanzgewinns aus dem Vorjahr" in Höhe von Euro 980.000,00.

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 7.977.295,93 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Aus den zusammengefassten Abgrenzungstatbeständen hinsichtlich latenter Steuern ergibt sich ein aktivischer Saldo; von der Bilanzierungshilfe gemäß § 274 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

4. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am 31.12.2013 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2014 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00		11.000.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
(3) Andere Gewinnrücklagen	8.094.207,82		8.094.207,82

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 33.000,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 19.000,00 EUR für Urlaub, 25.200,00 Euro für Aufbewahrung und 9.000,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie 6.000,00 Euro für Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2014 enthalten.

6. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.611.146,87 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

7. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Insgesamt EUR	Vorjahr EUR	2014 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	275.066,09	250.634.86	—,—	—,—
Forderungen aus Betreuung	1.112,02	2.098,16	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	794.499,46	240.140,29	—,—	—,—
Geamtbetrag	1.070.677.57	492.873,31	—,—	—,—

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	107.751.465,74 (101.816.348,58)	4.345.580,00 (4.514.930,41)	20.002.402,60 (18.109.037,49)	83.403.483,14 (79.192.380,68)	107.751.465,74 (101.816.348,58)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.827.161,07 (12.495.631,28)	592.055,65 (661.934,30)	2.601.726,46 (2.882.274,06)	8.633.378,96 (8.951.422,92)	11.827.161,07 (12.495.631,28)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	8.671.503,09 (8.611.201,00)	8.671.503,09 (8.611.201,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	499.885,26 (367.550,31)	279.649,79 (248.691,80)	116.090,40 (66.650,40)	104.145,07 (52.208,11)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	54.070,58 (41.342,09)	54.070,58 (41.342,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905.645,29 (594.984,45)	905.645,29 (594.984,45)				
Sonstige Verbindlichkeiten	61.849,76 (1.088.936,25)	61.849,76 (1.088.936,25)				
Gesamtbetrag	129.771.580,79 (125.015.993,96)	14.910.354,16 (15.762.020,30)	22.720.219,46 (21.057.961,95)	92.141.007,17 (88.196.011,71)	119.578.626,81 (114.311.979,86)	GPR/BÜ GPR/BÜ

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 800.000,00 EUR und einem Bausparguthaben zum 31.12.2014 von 406.076,56 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 1.000.000,00 EUR, Bausparguthaben 516.432,16 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	133.191,83	--,--	--,--	--,--	128.685,83	4.506,00	3.934,00
	133.191,83	--,--	--,--	--,--	128.685,83	4.506,00	3.934,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.298.540,36	101.239,11	12.350,21	a) 7.270127,00 b) 29.489,00	118.506.468,22	151.180.577,04	4.365.086,17
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.232.921,29	4.900,00	--,--	--,--	4.940.917,77	4.296.903,52	257.213,00
Grundstücke ohne Bauten	357.678,27	--,--	--,--	3.583,00	--,--	361.261,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	1.540.338,25	1.562,74	1.956,15	--,--	886.165,16	653.779,68	141.428,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	774.932,33	62.832,02	239.660,42	--,--	379.458,38	218.645,55	57.246,04
Anlagen im Bau	1.760.186,27	10.490.585,21	--,--	-7.270.127,00	--,--	4.980.644,48	--,--
Geleistete Anzahlungen	33.072,00	--,--	--,--	a) -29.489,00 b) -3.583,00	--,--	--,--	--,--
Summe Sachanlagen	275.997.668,77	10.661.119,08	253.966,78	--,--	124.713.009,53	161.691.811,54	4.820.974,15
Finanzanlagen							
Ausleihungen an verb. Unternehmen	--,--	984.799,85	--,--	--,--	--,--	984.799,85	--,--
Sonstige Ausleihungen	158.667,15	--,--	11.972,12	--,--	--,--	146.695,03	--,--
Andere Finanzanlagen	3.100,00	--,--	--,--	--,--	--,--	3.100,00	--,--
Gesamtbetrag	**276.292.627,75**	**11.645.918,93**	**265.938,90**	**--,--**	**124.841.695,36**	**162.830.912,42**	**4.824.908,15**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen	160,5 TEURO
Erträge aus Anlageverkäufen	197,2 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 2014 Minderabschreibungen in Höhe von TEURO -206,0.

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	24	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	29	5

   Es wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Zusatzversorgung

   Mitarbeiter haben eine Versorgungszusage entsprechend der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern des öffentlichen Dienstes erhalten. Auch ausgeschiedene Mitarbeiter erhalten diese Zusatzversorgung.

   Die Gesellschaft ist dem Versorgungswerk VBLU (Allianz Lebensversicherung AG, Stuttgart) für Mitarbeiter, die bis 1999 in die Gesellschaft eingetreten sind sowie dem Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e.V., Hannover, für Mitarbeiter, die ab 2000 in die Gesellschaft eingetreten sind, angeschlossen. Die Belastungen hieraus belaufen sich im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 70.227,34; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEUR 1.260,8.

5. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	203.879,07
b) des Aufsichtsrats	14.971,74
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	49.891,87

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	39.373.876,30	36.773.956,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Rolf-Georg Köhler (bis 31.10.2014)
Andrea Priebe (ab 01.11.2014 bis 25.01.2015)
Klaus Oertel (ab 01.11.2014 bis 25.01.2015)
Claudia Leuner-Haverich (ab 26.01.2015)
Geschäftsführer/in Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Wolfgang Meyer (bis 31.10.2014) - Vorsitzender -
   Rolf-Georg Köhler (ab 01.11.2014) - Vorsitzender -
   Oberbürgermeister der Stadt Göttingen
2. Rainer Hald - stellvertr. Vorsitzender -
   Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Göttingen
3. Prof. Dr. Jörg Magull
   Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Studentenwerk Göttingen
4. Uwe Friebe
   Pädagoge M.A. / Ratsherr
5. Michael Höfer
   Geschäftsführer des Kinderhaus e.V. / Ratsherr
6. Lara Piepkorn
   Angestellte / Ratsfrau
7. Jörg Rudolph
   Bezirksschornsteinfegermeister / Ratsherr
8. Prof. Dr. Fritz-Wilhelm Neumann
   Hochschullehrer / Ratsherr
9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Göttingen, den 13.05.2015

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Leuner-Haverich
Geschäftsführerin

6. 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 2014 wurden durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. geprüft. In die Prüfung wurden die nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz 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 2014 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, den 06.07.2015

Köhler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 01.01. bis 31.12. 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 gesetzlichen Vertreter 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.“

Hannover, den 15.05.2015

Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

8. Sozialbericht/Wohngebiete/Zahlen

8.1 Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finanzierungsart	Einheiten	Prozentanteil
öffentlich gefördert	1.268	27,8
vereinbarte Förderung	499	10,9
Wohnungsfürsorgemittel	0	0,0
freifinanziert	2.804	61,3
mit Gewerbeeinheiten	4.571	100

b) nach Anzahl der Räume

Anzahl der Räume	Einheiten	Prozentanteil
ein	640	14,1
zwei	1.228	27,0
drei	1.897	41,7
vier	747	16,4
fünf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten/Sonstige	4.549	100

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Einheiten	Prozentanteil
Holtenser Berg	968	21,2
Leineberg	723	15,8
Weststadt	305	6,7
Steinsgraben	442	9,7
Geismar	1.052	23,0
Südstadt	431	9,4
Oststadt	63	1,4
Innenstadt	302	6,7
Grone	78	1,7
Weende	187	4,1
Sonstige	0	0,0
Gewerbe	20	0,4
	4.571	100

8.2 Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2014

Wohngebiet	Anzahl der Mieterwechsel	Anteil an Gesamt in Prozent	Fluktuationsquote je Wohngebiet
Holtenser Berg	69	21,5	7,1
Leineberg	43	13,4	5,9
Weststadt	14	4,4	4,6
Steinsgraben	36	11,2	8,1
Geismar	80	24,9	7,6
Südstadt	21	6,5	4,9
Oststadt	8	2,5	12,7
Innenstadt	17	5,3	5,6
Grone	10	3,1	12,8
Weende	23	7,2	12,3
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	321	100,0	7,0

8.3 Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 7,00 Prozent (2013 = 7,90 Prozent / 2012 = 8,10 Prozent).

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2014	2013	2014	2013
Fortzug	106	123	33,0	34,3
Erwerb von Eigentum	6	15	1,9	4,2
kleinere Wohnung der Gesellschaft	30	29	9,3	8,1
größere Wohnung der Gesellschaft	30	45	9,3	12,5
kleinere Wohnung anderer Vermieter	20	12	6,2	3,3
größere Wohnung anderer Vermieter	30	34	9,3	9,5
Altenheim	40	52	12,5	14,5
Tod	32	33	10,0	9,2
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	14	16	4,4	4,5
ohne Angabe von Gründen	13	0	4,1	0,0
Gesamt	**321**	**359**	**100,0**	**100,0**

Der Anteil der Mieter, die im Jahr 2014 aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen, nimmt ab und unterschreitet mit 72 Personen das Vorjahresniveau. (2013 : 85 / 2012 : 80 / 2011 : 79 / 2010 : 89 / 2009 : 87) Die Anzahl der Personen, die fortgezogen sind oder wegen Erwerb von Eigentum ausgezogen sind, ist im Berichtsjahr leicht gesunken.

Die hohe Zufriedenheit in den sanierten Wohnungsbeständen zeigt sich deutlich am Rückgang der Kündigungszahlen. Die Fluktuationsquote im Bereich des aktuellen Sanierungsschwerpunktes auf dem Leineberg beträgt im Berichtsjahr lediglich 5,9 Prozent. Die Entwicklung der Energiepreise trägt merklich dazu bei, dass Mieterwechsel in den modernisierten und energetisch hochgerüsteten Wohnungsbeständen nur noch auf sehr geringem Niveau stattfinden. Die Fluktuation verharrt insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt im Niedriglohnbereich und die preisbereinigt gesunkenen Nettolöhne der Geringverdiener führen zu Unsicherheiten bei Mietinteressenten und Bestandsmietern, die sich ebenfalls in einer niedrigen Wechselquote wiederspiegelt.

Nennenswerter Leerstand konnte auch im Berichtsjahr vermieden werden. Die Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen erfolgt zeitnah, was zum einen auf die erfolgreichen Vermietungsbemühungen der MitarbeiterInnen der Gesellschaft zurückzuführen ist. Zum anderen ist weiterhin eine große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach günstigem, gutem Wohnraum spürbar. Aus dem Bestand der Gesellschaft kann dieses Wohnungssegment bedient werden, so dass hier annähernd kein Leerstand zu verzeichnen ist.
Unter weiterem Verzicht auf die Geltendmachung von schon in früheren Jahren geleisteten Einnahmeverzichten, kann die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen den nachgefragten Wohnraum zu angemessenem Mietpreis bereitstellen.

Im Berichtsjahr zogen durch erfolgreiches Bestandsmanagement 60 Mieter (Vorjahr 74 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 18,7 % (Vorjahr 20,6 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

8.4 Mieterbeirat

Der Mieterbeirat hat sich in der Sitzungen des Jahres 2014 mit den unterschiedlichen Problematiken auseinandergesetzt. Dabei war die Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten ebenso Thema wie die anzukündigende Anpassung der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand. Die Geschäftsleitung hat auch im Berichtsjahr mit dem Mieterbeirat erörtert, wo Mieterhöhungen im Wohnungsbestand vorgenommen werden müssen, um durch die Anpassung der Kaltmieten an das Marktniveau wieder ausreichend Finanzmittel für die Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Aufgrund der Materialpreissteigerungen verteuern sich diese Maßnahmen, so dass Mehreinnahmen generiert werden müssen, um die Bestände auch weiterhin im gewohnten Umfang instandhalten zu können. Mit den Hintergrundinformationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieter kompetent beantwortet.
Die Geschäftsleitung hat die Mieterbeiräte darüber hinaus auch wieder über die geplanten Sanierungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen unterrichtet. Die Mieterbeiratsmitglieder haben zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergegeben und damit dazu beigetragen, die Akzeptanz von beeinträchtigenden Baumaßnahmen zu erhöhen und die Transparenz des Geschäftsbetriebes zu steigern.
Da die Mieterbeiräte den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und dort über die Themen, die in den Beiratssitzungen erörtert wurden, berichten, leisteten sie so einen wichtigen Beitrag zur Mieterzufriedenheit. Der Mieterbeirat bildete auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft.

Die Geschäftsführung und die Mitarbeiter der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen bedanken sich ausdrücklich für das Engagement der Mitglieder des Mieterbeirates und hoffen auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

8.5 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 auch in den vergangenen Jahren Spielplätze, die im näheren Wohnumfeld der Wohnungsbestände liegen, von der Stadt Göttingen erworben und vollständig neu gestaltet. Mit der Sanierung und dem Betrieb der Spielplätze ergänzt die Gesellschaft die Spielangebote der Kinder im Wohnquartier. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg wurden auch im Berichtsjahr wieder Mietergärten und Terrassen sowie ebenerdige Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen angelegt. Dadurch entstanden altengerechte und behindertenfreundliche Zuwegungen zu den Wohnungen.
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 Nutzer 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 nehmen die Fälle von Vandalismus in den Wohnquartieren stetig ab.

8.6 Mieterbüros

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.

In den Räumen des Mieterbüros finden einmal wöchentlich Haushalts-Energieberatungen durch die Energieagentur Region Göttingen statt.

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 95 Öffnungstagen im Jahr 2014 gab es 1.986 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 21 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf

	2014	2013
Vermietung	27,7 %	28,6 %
Instandhaltung	16,5 %	17,9 %
Bewirtschaftung	6,4 %	6,3 %
Beschwerden	2,3 %	2,5 %
Sozialbetreuung		
Sonstiges	47,1 %	44,7 %

Mieterbüro Leineberg
Im Jahr 2012 hat die Gesellschaft zusätzlich ein Mieterbüro auf dem Leineberg eingerichtet. Das Büro befindet sich in der Allerstraße 32, in den Räumen des „Stadtteilbüro Leineberg“, das vom Nachbarschaftsverein Leineberg e.V. betrieben wird. Es ist an einem Tag der Woche geöffnet und bietet den Bewohnern des Wohngebietes die Möglichkeit, alle Wohnungsfragen zu klären oder Mängelmeldungen und Beschwerden vorzutragen. Gleichzeitig bietet sich für die Mieter die Gelegenheit, persönlich mit der für das Wohngebiet zuständigen Mitarbeiterin der Gesellschaft zu sprechen, ohne die Hauptgeschäftsstelle aufsuchen zu müssen.
Es ist festzustellen, dass diese Einrichtung dringend erforderlich war, da die Resonanz auf dieses Serviceangebot sehr groß ist. Vor allem ältere Bewohner des Wohngebietes nehmen das Angebot gerne an. Durch die regelmäßigen Kontakte zwischen der Mitarbeiterin der Gesellschaft und den Quartiersbewohnern wächst die Kenntnis über die Mieterstruktur. Die Verbesserung der Kontaktmöglichkeit zwischen Gesellschaft und Mieterschaft zeigt die Wertschätzung der Gesellschaft für das Quartier und dessen Bewohner. Dies führt zur verbesserten Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier.

8.7 Weiterbildung als ein Stück Unternehmenskultur

Im Bereich des Personalmanagements sieht die Gesellschaft ihre Aufgabe auch darin, den Mitarbeitern Möglichkeiten zur Fortbildung zu bieten. Neben der Weiterentwicklung der Gesellschaft zum erfolgreichen Servicedienstleister gehört die ständige Fortbildung der Mitarbeiter zur Unternehmenskultur.
Die Mitarbeiter haben die Angebote genutzt.

8.8 Dank an die Mitarbeiter

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für das Engagement im Jahre 2014.

8.9 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.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ist ebenfalls Mitglied im Förderverein Bundesstiftung Baukultur e.V. mit Sitz in Berlin.

8.10 Instandhaltung / Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit ist die ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes von großer Bedeutung. Infolge der demografischen Entwicklung sind Investitionen in den altengerechten Umbau geeigneten Wohnraums erforderlich. Neben der energetischen Optimierung legt die Gesellschaft deshalb bei Modernisierungsmaßnahmen in zunehmendem Maß Wert darauf, auch die Zahl ihrer barrierefreien, behindertenfreundlichen Wohnungen zu erhöhen.
Es gilt darüber hinaus, den Ausstattungsstandard der Wohnungen den heutigen Bedürfnissen der Mieter anzupassen. Dazu gehört unter anderem auch die Herstellung moderner Grundrisse, die ebenfalls im Zuge großer Modernisierungsmaßnahmen realisiert werden. Wie in den Vorjahren hat die Gesellschaft auch im Berichtsjahr Spielplätze modernisiert und Grünanlagen zeitgemäß umgestaltet. Die damit einhergehende Verbesserung des Wohnumfeldes ist neben der Erhöhung des Sicherheitsstandards ein gewünschter Nebeneffekt.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2014 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden anteilig mit Fremdmitteln aus dem Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ der NBank und mit KfW-Mitteln finanziert.

8.11 Aktueller Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres 2015 entsprechend der Jahresplanung positiv.
Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die wesentlichen Einfluss auf Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.

8.12 Finanzierung von Großmodernisierungen

Für die im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im sechsten Bauabschnitt auf dem Leineberg an den Häusern Allerstraße 10 - 26, hat die Gesellschaft Finanzierungsmittel von der N-Bank aus einem öffentlichen Förderprogramm abgenommen. Daneben kamen wieder Finanzierungsmittel aus KfW-Programmen zum Einsatz.

8.13 Finanzierung von Neubauprojekten

Bei den die Neubauprojekte am Alfred-Delp-Weg und in der Theodor-Heuss-Straße setzt die Gesellschaft neben Mitteln aus dem niedersächsischen Wohnungsbauförderungsprogramm, die über die NBank ausgegeben werden, auch wieder Darlehensmittel der KfW ein.

Michael Brüggemann und Heike Anhalt-Brüggemann (Windausweg 4)

Katina Kunze (Petrosilienstraße 9)

Rudolf und Edith Speisser (Allerstraße 37)

Familie Musljija (Europa-Allee 3)

Verabschiedung Geschäftsführer Rolf-Georg Köhler am 24. Oktober 2014

 Verabschiedung Geschäftsführer Rolf-Georg Köhler am 24. Oktober 2014

Verabschiedung Geschäftsführer Rolf-Georg Köhler am 24. Oktober 2014

Verabschiedung Geschäftsführer Rolf-Georg Köhler am 24. Oktober 2014

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen
Reinhäuser Landstr. 66
37083 Göttingen

Telefon: (05 51) 49 67-0
Fax: (05 51) 49 67-33
E-Mail: info@swb-goettingen.de
www.swb-goettingen.de