

GESCHÄFTSBERICHT 2012





Einweihung Windausweg (12.05.2012)

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

(1. Januar bis 31. Dezember 2012)

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 (bis 30.12.2012) Beteiligungsgesellschaft		
Stadt Göttingen mbH (ab 31.12.2012)	1.700.000,00 EUR	85%
Sparkasse Göttingen	300.000,00 EUR	15%
	<hr/>	
	2.000.000,00 EUR	100%

Aufsichtsrat

Oberbürgermeister Wolfgang Meyer
- 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

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Gesamtwirtschaftliche Lage und konjunkturelle Entwicklung 2010/2012

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft trotz 2012 europäischer Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft ist in 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen. (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent)

Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich wieder auf

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine durchschnittliche Jahresrate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IWF Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen 2013 weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozent auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.



Allerstraße 39 - 43 (nach Sanierung)



Allerstraße 33 - 37 (nach Sanierung)



Allerstraße 32 + 34 (nach Sanierung)



Fuldaweg 13 - 17 (nach Sanierung)

Baulandpreise gehen leicht zurück

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130 Euro kostete, musste man 2011 dafür 128,19 Euro aufwenden.

Wohnungsmarktentwicklung 2012

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat seinen Aufwärtstrend im vorigen Jahr fortgesetzt. Noch liegen die Zahlen der statistischen Ämter zu den Fertigstellungszahlen nicht vor, doch Experten sind einhellig der Meinung, dass die Zahl der Neubauwohnungen das Ergebnis von 2011 deutlich übertreffen wird. Damals waren bundesweit rund 161.000 neue Wohnungen entstanden – wiederum ein Zuwachs von 15 Prozent gegenüber 2010. Die Erwartungen für 2012 sind auch deshalb so optimistisch, weil schon die Baugenehmigungszahlen des vorangegangenen Jahres mit mehr als 200.000 einen deutlichen Fingerzeig gegeben haben.

Baugenehmigungen

Der Anstieg der Wohnungsbaukonjunktur wird sich aller Voraussicht nach auch 2013 fortsetzen, wenngleich etwas abgeschwächt. Immerhin legten die Baugenehmigungszahlen 2011 im Vergleich zu 2010 um 21,6 Prozent zu – 2012 betrug das Plus im Vorjahresvergleich nur noch 5,5 Prozent (insgesamt 211.000 Wohneinheiten). Beachtenswert: Die Genehmigungszahlen von Einfamilienhäusern ging um 5,8 Prozent zurück, während die Mehrfamilienhäuser um 13,3 Prozent auf 96.000 zulegen konnten. Die stets zuversichtlichen Landesbausparkassen erwarten in diesem Jahr einen weiteren Zuwachs um vier Prozent. Erstmals seit vielen Jahren könnte dann nach Berechnung der LBS die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen wieder die Marke von 200.000 erreichen. Noch erwartungsvoller ist Bauminister Peter Ramsauer, der in einem Beitrag für die „FAZ“ sogar 240.000 neue Wohnungen für dieses Jahr in Aussicht stellte.

Wohnkosten

Trotz der weiterhin günstigen Bedingungen am Kreditmarkt werden die immens gestiegenen Baukosten zu einem immer drängenderen Problem für Investoren am Wohnungsmarkt.

Nicht zuletzt die professionelle Wohnungswirtschaft, die an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert ist, hat außerhalb der begehrten Großstadtlagen Schwierigkeiten Mietpreise zu erzielen, die sozial ausgewogen sind und zugleich eine unternehmerische Rendite garantieren. Dauerthema in diesem Zusammenhang bleibt die Preisentwicklung im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich (2005 bis 2012) sogar geringer gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Die entsprechenden Zahlen für die Preisentwicklung in diesem Zeitraum liefert das Statistische Bundesamt: Nettokaltmieten +8,9 Prozent, Verbraucherpreise allgemein +14,2 Prozent, Strom +44,7 Prozent, Gas +32,0 Prozent, Heizöl +60,7 Prozent, Fernwärme +48,4 Prozent, Wasserversorgung +10,6 Prozent.

Prognose: Wohnungsbau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzte sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

Entgegen dem Trend der Vorjahre entwickelt sich am Mietmarkt in Göttingen im Jahr 2012 eine leichte Anspannung.

Es ist festzustellen, dass sich die Faktoren, von denen der Mietmarkt beeinflusst wird, verändern. Die Situation auf dem Göttinger Mietmarkt wird unter anderem von folgenden Größen beeinflusst:

Bevölkerungsentwicklung

Im Berichtsjahr 2012 kommt es wie im Vorjahr wiederum zu einem Wanderungsgewinn. Die Zahl der Zuzüge (2012 : 11.098; 2011 : 11.353) übersteigt erneut die Zahl der Fortzüge (2012 : 10.173; 2011 : 10.302), sodass es zu einem Wanderungsgewinn kommt, der mit 925 Personen (2011 : 1.051 Personen) nur leicht unter dem Vorjahreswert liegt. In den Jahren 2000 bis 2009 war ein leichter Anstieg der mittleren Jahresbevölkerung von 128.589 auf 129.249 Einwohner zu verzeichnen. Im Jahr 2010 wurde die Einwohnerzahl nach einer umfassenden Registerbereinigung (-1.825 Personen) mit 127.917 Einwohner angegeben. Der Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre beginnt sich auszugleichen. Die Bevölkerungszahl am Jahresende 2012 betrug 129.582 Personen. (2011 : 128.617 Personen)

Studentenzahl

Die Studentenzahlen wirken sich bei weiterer Zunahme im Wintersemester 2012/2013 auf 26.381 Studierende (Vorjahr 25.377) auf den Göttinger Mietmarkt aus.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten entwickelte sich in Göttingen wie folgt:

2008: 59.125 Personen

2009: 59.201 Personen

2010: 61.524 Personen

2011: 63.538 Personen

2012: 63.643 Personen

Wie in den Vorjahren nahm die Zahl der Beschäftigten am Wohnort Göttingen auch im Berichtsjahr zu.

Arbeitslosenzahl

Die Zahl der Arbeitslosen im Hauptamtsbezirk Göttingen ist gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zurückgegangen (2012 : 5.383 / 2011 : 6.142 / 2010 : 7.097). Die Arbeitslosenquote, die sich seit 2009 auf alle zivilen Erwerbspersonen bezieht, betrug in 2012 : 6,2 Prozent (2011 : 7,2 % / 2010 : 8,3 % / 2009 : 9,4 % / 2008 : 11,1 %).

Wohnungsbestand / Wohnungsbau

Der vorhandene Wohnungsbestand in Göttingen, der von 62.699 Wohneinheiten (2001) auf 65.100 Wohneinheiten (2012) angewachsen ist, nahm im Berichtsjahr um 194 Wohnungen zu (Vorjahr: 64.906).

Hinzuzurechnen sind noch etwa 6.000 Wohneinheiten (Bestand) für studentisches Wohnen.

Wohnungsbau im Umland

Trotz des weiteren Baus von Wohneinheiten in den benachbarten Gemeinden, der unvermindert anhält, ist eine spürbar zunehmende Anspannung am Göttinger Mietmarkt wahrzunehmen.

Preissegmente

Während das Angebot im Bereich des höherpreisigen Mietwohnungsbestandes im Stadtgebiet eine ausreichende Auswahl bietet, ist eine stetig steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum am Göttinger Mietmarkt festzustellen. Die in den letzten Jahren drastisch eingeschränkte staatliche Wohnungsbauförderung und die immensen Preissteigerungen im Bausektor haben fast zum Erliegen des sozialen Wohnungsbaus

geführt. Die Auswirkungen der Hartz-IV-Reform verstärken die Nachfrage nach Wohnraum im unteren Preissegment.

Einkommenssituation

Der Anteil derjenigen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, nimmt trotz gesunkener Arbeitslosenzahl, 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 qualitäts- und lagebedingt nur noch wenige vorhanden.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2012 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im vierten, bislang größten Bauabschnitt weitere Gebäude auf dem Leineberg energetisch saniert. Wie in den vorangegangenen Bauabschnitten war es das vorrangige Ziel der Bestandssanierung auf dem Leineberg, den Energieverbrauch und damit die Belastung der Mieter aus den Wohnnebenkosten zu senken. Ein weiterer wesentlicher Nutzen wird dadurch erreicht, dass die Erdgeschosswohnungen mittels niveaugleichen Zugangs alten- und behindertenfreundlich werden. Neben der ebenerdigen Zuwegung über die Rückseite der Gebäude, erhalten die Erdgeschosswohnungen darüber hinaus noch Mietergärten. Die Sanierung der 147 Wohnungen umfasste wiederum die Erneuerung der Fenster und Türen, die Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen an Fassaden, Dächern und Kellerdecken und die Ausstattung aller Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die modernisierten Heizungsanlagen versorgen nun alle Wohnungen zentral mit Warmwasser. Die verbreitet vorhandenen Warmwasserthermen und/oder Durchlauferhitzer entfallen somit als zusätzliche Energieverbraucher. Zur weiteren Primärenergieeinsparung trägt die eingesetzte kombinierte solarthermische Brauchwasseraufbereitung bei. Im Zuge der Strangsanierungen wurden die Bäder und Küchen erneuert. Die alten Balkone sind fassadenbündig abgetrennt worden und neue Balkone wurden vorgebaut. Die Balkonfläche ist durch die Neuerstellung mehr als verdoppelt worden. Durch die Sanierung wurde die Wohnqualität verbessert und die Attraktivität der Wohnungen gesteigert.

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 zur Stärkung der örtlichen Handwerksbetriebe beigetragen hat. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betragen ca. 12 Millionen Euro.

Mit der Durchführung der Maßnahmen im vierten Bauabschnitt wurde die schrittweise Modernisierung und energetische Verbesserung der Gebäude im Wohnquartier Leineberg weiter fortgeführt.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden Mittel aus mehreren Förderprogrammen eingesetzt. Erstmals hat die Gesellschaft über die Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank ein Darlehen in Höhe von 7,35 Millionen Euro aus dem „Energieeffizienzdarlehen Niedersachsen“ abgenommen. Daneben kamen auch wieder KfW-Mittel zum Einsatz. Solange die Sanierungsmaßnahmen durch die verbilligten Fördergelder auch ökonomisch umzusetzen sind, wird die Gesellschaft weitere Gebäude auf dem Leineberg sanieren.



Hülya und Samet Uzun (Von-Ossietzky-Str. 44)



Anna-Verena und Hannes Künkel (Windausweg 28)

In den übrigen Wohnquartieren der Gesellschaft lag ein Schwerpunkt der Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen auf der Erneuerung von Haustüranlagen sowie Briefkasten- und Klingelanlagen. Daneben wurden im üblichen Umfang Fenstererneuerungen und Balkonsanierungen durchgeführt.

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 im Jahr 2007 zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft eG ein ca. 25.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat auf den gesellschaftseigenen Grundstücksteilen 70 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 7322 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche erstellt. Die Wohnungen wurden im Vorjahr fertiggestellt und bezogen. Im Berichtsjahr wurde die letzte Gewerbeeinheit fertiggestellt. Mit dem dort ansässig gewordenen italienischen Restaurant wurde die gute Infrastruktur des Quartiers nochmals verbessert.

Den Bewohnern stehen nun ein Bäckereicafé, ein Frisörsalon, ein Fußpflege- und Nagelstudio sowie die Gastronomie zur Verfügung.

Das Kopfgebäude am Alfred-Delp-Weg wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und bezogen. Die Arbeiten im Außenbereich und an den Stellplatzflächen konnten ebenfalls in 2012 abgeschlossen werden.

Für das zweite Halbjahr 2012 war der Beginn einer Baumaßnahme in der Heinrich-Warncke-Straße 6 im alten Dorfkern von Grone geplant. Hier wird die Gesellschaft ein Gebäude erstellen, das neben zwei Wohnungen im Obergeschoss die Außenstelle der Stadtbibliothek im Erdgeschoss beherbergen soll. Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich im ehemaligen Backhaus und angrenzenden Schuppen die Räume eines unabhängigen Jugendzentrums. Da das Baurecht eine Nachbarschaftszustimmung verlangte und eine Grenzbaulast eingetragen werden musste, verzögerte sich der Beginn der Baumaßnahme durch umfangreiche Gespräche und Planungsbesprechungen mit den Nachbarn. Im Berichtsjahr konnte so lediglich der Abriss des alten Gebäudes vorgenommen und mit der Baustellenvorbereitung begonnen werden. Aufgrund der Fachwerkbauweise auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück ist das Unterfangen der Grenzwand im Fundamentbereich des Nachbargebäudes erforderlich. Mit den Baumaßnahmen wird die Gesellschaft im Folgejahr beginnen, sobald dies witterungsbedingt möglich ist.

Geplante Bauten

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2014 die Fertigstellung der Bebauung am Alfred-Delp-Weg. Zwischen dem markanten Kopfgebäude am Alfred-Delp-Weg 2, 4, 6 und der bereits bestehenden Wohnbebauung am Alfred-Delp-Weg 14 – 20 befindet sich eine Baulücke, die gefüllt werden soll. Es ist geplant, drei Wohngebäude mit je 7 Wohneinheiten zu erstellen. Die Wohnungen sollen auch Beziehern niedriger Einkommen und Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stehen, weshalb hier öffentliche Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes eingesetzt werden sollen.

Geplante Sanierungen

Für das Jahr 2013 ist die Fortführung der Sanierung des Wohnquartiers auf dem Leineberg geplant. Im fünften Sanierungsabschnitt sollen 96 Wohnungen in den Häusern Weserstraße 2-6, Weserstraße 8-12, Weserstraße 14-18 und, Allerstraße 4-8 mit einer Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 6.930 qm modernisiert und energetisch saniert werden. Wie bislang, werden auch in diesem 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 Bal-

kone vorgebaut und die vorhandenen Loggien werden zu Wintergärten umgestaltet. Auch in diesem Modernisierungsabschnitt werden neue Heizungsanlagen und solarthermische Anlagen auf den Hausdächern zur Erwärmung des Brauchwassers dazu beitragen, den Primärenergieeinsatz zu senken.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2012 verwaltete die Gesellschaft:

4.550	Mietwohnungen
20	Gewerbeeinheiten
32	Wohnungen Dritter
1	Altentagesstätte
3	Kindertagesstätten
1	Jugendhaus
638	Garagen und Tiefgaragenplätze
131	Stellplätze
1	Baugrundstück
1	gewerblich genutztes Grundstück

Der Wohnungs- und Gewerbebestand veränderte sich im Jahr 2012 durch Veräußerung von zwei Gebäuden. Neben der Abnahme im Wohnungsbestand erhöhte sich die Zahl der Außenstellplätze um fünf.

Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finanzierung	öffentl. gefördert	vereinbarte Förderung	Wohnungsfürsorgemittel	freifinanziert	gesamt
Wo.	1.172	499	291	2.608	4.570
%	25,6	10,9	6,4	57,1	100,0

b) nach Anzahl der Räume

Räume	1	2	3	4	5	6 u. mehr	gesamt
Wo.*	640	1.228	1.895	747	29	11	4.550
%	14,1	27,0	41,7	16,4	0,6	0,2	100,0

* ohne Gewerbeeinheiten

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Wo.	%
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	66	1,4
Innenstadt	301	6,7
Grone	74	1,6
Weende	187	4,1
Sonstige	1	0,0
Gewerbe	20	0,4
Gesamt	4.570	100

**Wohnungsbestand und
Mieterwechsel 2012**

Wohngebiet	Anzahl der Mieterwechsel	Anteil an Gesamt in %	Fluktuationsquote je Wohngebiet
Holtenser Berg	79	21,5	8,2
Leineberg	51	13,9	7,1
Weststadt	10	2,7	3,3
Steinsgraben	36	9,8	8,1
Geismar	102	27,7	9,7
Südstadt	37	10,1	8,6
Oststadt	7	1,9	10,6
Innenstadt	24	6,5	8,0
Grone	9	2,4	12,2
Weende	13	3,5	7
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	368	100,00	8,1

Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 8,10 Prozent (2011 = 8,10 Prozent / 2010 = 9,40 Prozent).

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2012	2011	2012	2011
Fortzug	116	127	31,5	34,4
Erwerb von Eigentum	16	12	4,3	3,3
kleinere Wohnung der Gesellschaft	36	47	9,8	12,5
größere Wohnung der Gesellschaft	52	46	14,1	12,5
kleinere Wohnung anderer Vermieter	18	15	4,9	4,1
größere Wohnung anderer Vermieter	43	31	11,7	8,4
Altenheim	33	50	9,0	13,6
Tod	47	29	12,8	7,9
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	7	12	1,9	3,3
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	368	369	100	100

Der Anteil der Mieter, die im Jahr 2012 aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen, bleibt mit 80 Personen fast konstant auf dem Vorjahresniveau. (2011 : 79 / 2010 : 89 / 2009 : 87 / 2008 : 71 / 2007 : 68) Die Anzahl der Personen, die fortgezogen sind oder wegen Erwerb von Eigentum ausgezogen sind, war im Berichtsjahr nochmals leicht rückläufig.

Die Unsicherheit der Transferleistungsempfänger über die Höhe der zu erhaltenden Leistungen trägt dazu bei, dass die Fluktuation insgesamt auf dem niedrigen Vorjahresniveau stagniert. Mieter vermeiden, wenn es möglich ist, unnötige Kostensteigerungen durch Umzüge in größere Wohnungen der Gesellschaft. 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 widerspiegelt. Hinzu kommt die Entwicklung der Energiepreise, die neben einer Zurückhaltung beim Wohnungswechsel noch zu einer anhaltenden Diskussion über die Höhe der Wohnnebenkosten geführt hat. Die Zahl der Menschen, die sich aus eigenen finanziellen Mitteln nicht mit Wohnraum versorgen können, nimmt stetig zu.

Mieten / Mietenentwicklung

Leerstände im Wohnungsbestand der Gesellschaft konnten auch im Berichtsjahr weitgehend vermieden werden. Dies ist unter anderem auf eine zügige Neuvermietung zurückzuführen, die auf den erfolgreichen Vermietungsbemühungen der MitarbeiterInnen der Gesellschaft beruht. Die große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach günstigem, guten Wohnraum trägt ebenfalls dazu bei, dass im Bestand der Gesellschaft, aus dem dieses Wohnungssegment bedient werden kann, annähernd kein anhaltender 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 88 Mieter (Vorjahr 93 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 23,9 % (Vorjahr 25,2 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

Im Jahre 2012 wurden strukturelle Mieterhöhungen im freifinanzierten Teil des Wohnungsbestandes angekündigt, die mit Beginn des Folgejahres wirksam wurden. Das Maß der Erhöhung blieb deutlich unter dem gesetzlich möglichen Rahmen. Darüber hinaus gab es Mieterhöhungen, die mit einem Vorlauf von mehr als einem Jahr, zu Beginn der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme auf dem Leineberg, angekündigt waren.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 24.833 TEURO (Vorjahr 24.070 TEURO) erhöht.

Die Steigerung der Umsatzerlöse begründet sich zum einen dadurch, dass im Juli des Jahres 2012 die Modernisierungsmieterhöhung auf dem Leineberg wirksam wurde. Die Erhöhung der Mieten erfolgte mit halbjährigem Zeitverzug nach Abschluss der Modernisierung im Jahr 2011. Die erstmals ganzjährig eingegangenen Mieteinnahmen aus der Vermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten am Windausweg tragen ebenfalls zur Erhöhung der Umsatzerlöse bei. Die gleiche Situation bestand bei den Mieteinnahmen aus den Einheiten am Alfred-Delp-Weg 2, 4 und 6. Die Umsatzsteigerung wurde trotz sinkender öffentlicher Zuschüsse erreicht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft im Jahr 2012 beträgt für Wohnraum 4,81 Euro/qm (2011 : 4,70 Euro/qm; 2010 : 4,63 Euro/qm; 2009 : 4,59 Euro/qm)

Zu der Grundmiete addiert sich wie im Vorjahr, ein Betrag von durchschnittlich 2,40 Euro/qm (2011 2,28 Euro/qm) aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 32,3 Prozent.

Nach Auswertung der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2011 ist eine Anpassung der Betriebs- und Heizkostenkostenvorauszahlungen vorgenommen worden. Bei der Anpassung wurde gleichzeitig berücksichtigt, dass öffentliche Abgaben und die Energiekosten weiter steigen.

Während die Gesellschaft die Höhe der „kalten Betriebskosten“ kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2012 die Anstrengungen fortgesetzt, durch Modernisierung der Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung der Wohngebäude die Steigerung der „warmen Betriebskosten“ zu begrenzen.

Es ist zu beobachten, dass bei beendeten Mietverhältnissen häufiger Forderungen aus rückständigen Mieten bestehen. Zunehmend fallen hier jedoch auch erhebliche Kosten für unterlassene Renovierungen und die Beseitigung mutwilliger Beschädigungen der Wohnungen an.

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 2012 mit 79 Fällen nochmals zugenommen (2011 : 66 / 2010 : 59).

Instandhaltung / Modernisierung

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

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

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Gesellschaft im Jahre 2012 einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 5.424,1 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 18,44 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 16,30 Euro/qm).

Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

I. Modernisierung

a) Heizungsanlagen	TEURO	146,0
b) Fahrstuhl Anlagen	TEURO	145,0
c) Verstärkung von Hauselektroinstallationen	TEURO	63,0
d) Ersatzbeschaffung Herd, San.- u. Elt.- Material	TEURO	70,0
e) Wohnungen (Einzelmaßnahmen)	TEURO	405,0

II. Instandsetzung / Instandhaltung

a) Dachdecker- und Klempnerarbeiten	TEURO	85,0
b) Betonsanierung von Loggien u. Balkonen	TEURO	390,0
c) Maurerarbeiten, Schmutzwasserkanalsanierungen, Bauwerksabdichtungen	TEURO	142,0
d) Tischlerarbeiten und Fensteraustausch	TEURO	368,0
e) Malerarbeiten einschl. Fassadendämmung	TEURO	199,0
f) Fliesenarbeiten Küchen und Balkone	TEURO	300,0
g) Schlosserarbeiten Hauseingangstüren	TEURO	68,0
h) Außenanlagen Überarbeitung Pflanz- und Rasenflächen Müllcontainerstellplätze	TEURO	265,0
i) Dachraumisolierungen	TEURO	133,0
j) Graffiti-Entfernungen	TEURO	5,0
k) Unvorhergesehenes	TEURO	65,0
Summe Gr. Instandhaltung:	TEURO	2.849,0
Summe Kl. Instandhaltung:	TEURO	1.566,4
Lagerausgleich	TEURO	119,5
Gesamtkosten Instandhaltung	TEURO	4.534,9
verrechnete Verwaltungskosten	TEURO	889,2
Gesamtkosten der Instandhaltung	TEURO	5.424,1



Mathilde König-Pohlmeier (Windausweg 28)



Gerd Ditzell (Geismar Landstraße 84)

Sonstige Baukosten

III. Neubau / Modernisierung / Sanierung

Modernisierung Leineberg IV. Bauabschnitt	TEURO	11.874,4
Neubau Windausweg	TEURO	1.058,6
Baukosten Alfred-Delp-Weg II. und III. Bauabschnitt	TEURO	543,6
Stadteilbibliothek Grone	TEURO	172,7
Umbau Nikolaistraße 1c	TEURO	202,2
Heizzentrale/BHKW Geismar	TEURO	81,1

Gesamtsumme Sonstige Baukosten TEURO 13.932,6

Die Gesellschaft war in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden anteilig mit Fremdmitteln aus dem Energieeffizienzdarlehen Niedersachsen der NBank und mit KfW-Mitteln finanziert.

In den genannten Kosten sind die Aufwendungen für die Sanierung der Häuser auf dem Leineberg, IV. Bauabschnitt enthalten (Summe ca. 12.000,0 TEURO).

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2012 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 18.467,5 TEURO.

Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 4.534,9 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 13.932,6 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.

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Mieten und Nebenkosten

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen kündigte im Jahr 2012 im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbestands strukturelle Mieterhöhungen an, die mit Beginn des Folgejahres wirksam wurden.

Die Situation auf dem Göttinger Mietmarkt, die Einkommenssituation der Mieter und insbesondere die Nettolohnentwicklung im unteren Einkommenssegment mussten dabei ebenso berücksichtigt werden, wie die ungewisse Situation der Transferleistungsempfänger. Über die Angemessenheit der tatsächlichen Wohnkosten herrscht weiterhin keine Einigkeit.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im dritten Bauabschnitt am Leineberg, in dem die Häuser Fuldaweg 2 – 10 und Fuldaweg 12 – 20 modernisiert und energetisch saniert wurden, sind die angekündigten Mieterhöhungen mit Zeitverzug umgesetzt worden.

Steigende Energiepreise und Gebührenerhöhungen im Bereich der kommunalen Abgaben haben auch im Berichtsjahr wieder zur Erhöhung der Wohnnebenkosten beigetragen. Den Kostensteigerungen wurden, nachdem die Jahresabrechnungen vorlagen, durch Anpassung der Vorauszahlungsbeträge Rechnung getragen. Die Gesellschaft hat die Anpassung der Vorauszahlungsbeträge erstmals mittels Berechnung durch das EDV-System vorgenommen und individuell auf Kostendeckung angepasst. Ab dem Jahr 2013 werden die Vorauszahlungsbeträge jährlich im Anschluss an die Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach Maßgabe des Abrechnungsergebnisses angepasst.

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

Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

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.

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 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.

Mieterbeirat

Der Mieterbeirat hat sich in den Sitzungen des Jahres 2012 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 mit dem Mieterbeirat die Notwendigkeit von Mieterhöhungen erörtert und ihre Entscheidung hierzu begründet. Diese ergibt sich daraus, dass sich die Instandhaltungsmaßnahmen wegen der Materialpreissteigerungen verteuern. Um die Bestände auch weiterhin im gewohnten Umfang instand halten zu können benötigt die Gesellschaft die höheren Einnahmen aus der Anpassung der Kaltmieten. Mit diesen Informationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieter kompetent beantwortet.

Die Preisentwicklung bei den kommunalen Abgaben war ebenso Thema der Erörterungen im Mieterbeirat wie die weitere Entwicklung der Energiepreise. Die Anpassung der Vorauszahlungsbeträge und die Umstellung auf jährliche Vorauszahlungsanpassung nach Vorliegen des Abrechnungsergebnisses sind in den Sitzungen des Mieterbeirats ausführlich erörtert worden.

Die Geschäftsleitung hat die Mieterbeiräte über geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterrichtet, sodass diese vielfach Fragen der betroffenen Mieter beantworten konnten. Darüber hinaus haben die Mieterbeiratsmitglieder zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergegeben und damit die Transparenz des Geschäftsbetriebes erhöht.

In den Sitzungen des Mieterbeirates wurde auch über die Ausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gesprochen. Dabei wurden auch die damit verbundenen zusätz-

lichen Nebenkosten angesprochen, die sich aus der Pflicht zur Wartung und Prüfung der Warmmelder ergeben.

Die Mieterbeiräte, die den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen, berichteten dort über die Themen, die in den Beiratssitzungen erörtert wurden und leisteten 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.

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.

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

An den 99 Öffnungstagen im Jahr 2012 gab es 2.079 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 21 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf

	2012	2011
Vermietung	26,0 %	29,1 %
Instandhaltung	16,6 %	18,0 %
Bewirtschaftung	6,4 %	9,6 %
Beschwerden	3,5 %	4,1 %
Sozialbetreuung		
Sonstiges	47,5 %	39,2 %

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.



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012: Scherrer, Klankwarth, May, Pascolo, Schreiber, Köhler und Przibilla (v.l.)



Einweihung Windausweg am 12.05.2012: Oppermann, Dr. Andretta, Meyer, Arndt und Köhler (v.l.)



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Einweihung Windausweg am 12.05.2012



Gerda Hübner-Meyer (Weserstraße 28)



Barbara Kraft (Weserstraße 14)



Waltraud Pätzold (Ingeborg-Nansen-Platz 10)



Elfriede und Werner Kleinhaus (Allerstraße 2)



Maria Radwanska-Nowak und Ryszard Nowak (Europa-Allee 34)



Lucja Urbaniak und Ryszard Karataj (Schlesierring 12)

Personalbericht

	31.12.2012		31.12.2011	
Geschäftsführung	1		1	
Kaufm. Bereich	17	3**	17	3**
Techn. Bereich	8	2**	8	1**
Regieabteilung	4		4	
Raumpflege	1	1**	1	1**
	31	6	31	5
Auszubildende	3		3	
** davon Teilzeitbeschäftigte				
Ausbildungsquote:	9,7 %		9,7 %	

Stichtag: 31.12.2012

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

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.

Dank an die Mitarbeiter

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeitern und dem Betriebsrat für das Engagement im Jahre 2012.

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.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres 2013 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 vierten Bauabschnitt auf dem Leineberg an den Häusern Weserstraße 2 – 6, Weserstraße 8 – 12, Weserstraße 14 – 18 und Allerstraße 4 - 8, hat die Gesellschaft Verträge über Finanzierungsmittel von der N-Bank aus einem öffentlichen Förderprogramm geschlossen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur stellt sich am Bilanzstichtag im Vergleich der Geschäftsjahre 2011 und 2012 wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEURO	%	TEURO	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	151.823,6	91,8	142.319,4	90,4
Umlaufvermögen	13.483,2	8,2	15.059,3	9,6
Gesamtvermögen	165.306,8	100,0	157.378,7	100,0
Fremdmittel	125.013,3	75,6	119.106,3	75,7
Reinvermögen	40.293,5	24,4	38.272,4	24,3
Reinvermögen am Jahresanfang	38.272,4		36.440,1	
Vermögenszuwachs	2.021,1		1.832,3	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	40.293,5	24,4	38.272,4	24,3
Rückstellungen	1.768,8	1,1	2.321,0	1,5
Verbindlichkeiten	123.244,5	74,5	116.785,3	74,2
Gesamtkapital	165.306,8	100,0	157.378,7	100,0

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.696.136,08 Euro (Vorjahr 2.352.261,15 Euro).

Es wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 6,07 Prozent (Vorjahr 7,65 Prozent) erwirtschaftet.

Der Jahresüberschuss wurde stark beeinflusst durch die Auflösung von Steuerrückstellungen, die vorgenommen wurde, nachdem nunmehr alle erforderlichen Steuerbescheide vorgelegen haben.

Finanz- und Ertragslage

Der Cash-Flow verändert sich von 6.381 TEURO in 2011 auf TEURO 7.249 in 2012

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtile führt zu einer Stichtagsliquidität von TEURO 3.289 (Vorjahr 4.761 TEURO).

Das Eigenkapital ist durch Zuweisung zu den Rücklagen gestärkt worden. Die Erhöhung des Eigenkapitals erfolgte bei gesteigener Bilanzsumme (2012 / 165.307 TEURO; 2011 / 157.379 TEURO).

Trotz der stark gestiegenen Bilanzsumme erhöht sich die Eigenkapitalquote auf 24,4 Prozent (Vorjahr 24,3 Prozent).

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Nach den Wirtschafts- und Erfolgsplänen 2013 / 2014 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

	2012	2011
durchschnittliche Fremdkapitalkosten	3,20%	3,30%
Eigenkapitalrentabilität	6,07%	7,65%
Erlösschmälerungen	0,80%	1,10%
durchschnittliche Verwaltungskosten p.a.	Euro 378,00	Euro 307,00
durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm	Euro 18,44	Euro 16,30
Cash Flow	TEURO 7.248,8	TEURO 6.380,6

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

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

Preisänderungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2012 0,55 % (Vorjahr 0,52 %) und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,54 % der Mieterlöse, was einer Mietausfallquote von 1,1 % (Vorjahr 1,3 %) entspricht. Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten werden dem Unternehmen zu 90 % im Lastschriftinzugsverfahren erbracht.

Die Problemstellung „demographische Entwicklung“ ist im Jahre 2005 durch Gutachten der GEWOS für den Markt Göttingen bis zum Jahr 2020 begutachtet worden. Risiken für die nächsten Jahre sind daraus nicht abzuleiten. Im Zuge laufender Modernisierungsmaßnahmen werden altersgerechte Erdgeschosswohnungen mit ebenerdigen Zugängen hergestellt. Dies trägt den Anforderungen aus der demographischen Entwicklung Rechnung, erhöht die Verweildauer der Mieter und sichert den Vermietungserfolg.

Nachtragsbericht

Ausblick auf die Jahre 2013 und 2014

Im Berichtsjahr ist kein nachträglicher Bericht erforderlich.

Für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen sind 5.200 TEURO im Jahr 2013 vorgesehen.

Das bedeutet, daß die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im Jahre 2014 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. Die Geschäftsleitung erwartet planmäßig leichte Rückgänge des Ertrages, wobei die Ausschüttung an die Gesellschafter nicht beeinflusst wird.

Mieterhöhungsspielräume aus Sanierungen werden wie in den vergangenen Jahren zeitversetzt genutzt. Strukturelle Mieterhöhungen im freifinanzierten Bestand werden im Jahr 2013 umgesetzt.

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

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

Am Windausweg hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Jahr 2011 auf dem zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft eG erworbenen Grundstück, Mietwohnungen und Gewerbeflächen fertig gestellt. Das Gros der Flächen konnte bereits vor Fertigstellung vermietet werden. 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 Kieselsee, großzügiger Wohnungsschnitte und gehobener Ausstattung wird die anhaltende Nachfrage der Mietinteressenten gesichert.



Team BG74 Göttingen

Fotos: Christian Reinhard



BG74 Göttingen vs. BBZ Opladen



BG74 Göttingen vs. ChemCats Chemnitz

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite

A. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie
Lizenzen an solchen Rechten und Werten
Geleistete Anzahlungen

Geschäftsjahr
EUR EUR

Vorjahr
EUR

12.374,00

13.452,00

12.374,00

13.452,00

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
Grundstücke ohne Bauten
Technische Anlagen u. Maschinen
Betriebs- und Geschäftsausstattung
Anlagen im Bau

144.690.322,31

114.749.684,97

4.836.232,52

5.144.589,52

357.678,27

8.383,27

931.388,36

988.973,02

260.687,98

188.198,40

561.815,19

21.226.046,36

151.638.124,63

142.305.875,54

Finanzanlagen

sonstige Ausleihungen
Andere Finanzanlagen

170.000,00

0,00

3.100,00

100,00

173.100,00

100,00

B. Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen
Andere Vorräte

8.011.900,80

7.619.219,23

Andere Vorräte

248.029,01

308.089,23

8.259.929,81

7.927.308,46

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung
Forderungen aus Betreuung
Sonstige Vermögensgegenstände

236.649,46

230.323,75

0,00

0,00

591.146,09

70.511,21

827.795,55

300.834,96

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
Bausparguthaben

937.040,31

3.705.075,98

3.197.349,65

2.822.497,34

4.134.389,96

6.527.573,32

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

261.121,00

303.586,50

Bilanzsumme

165.306.834,95

157.378.730,78

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
Andere Gewinnrücklagen	28.227.699,90		26.557.699,90
		<hr/>	<hr/>
		35.570.000,00	33.900.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	27.406,87		20.145,72
Jahresüberschuss	2.696.136,08		2.352.261,15
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00		0,00
		<hr/>	<hr/>
		2.723.542,95	
Eigenkapital insgesamt		<hr/>	<hr/>
		40.293.542,95	38.272.406,87
 B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.504.823,00		1.383.477,00
Steuerrückstellungen	148.488,51		806.028,02
Sonstige Rückstellungen	115.438,26		131.525,70
		<hr/>	<hr/>
		1.768.749,77	2.321.030,72
 C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.544.712,05		94.009.134,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.115.135,89		13.507.036,55
Erhaltene Anzahlungen	8.146.263,27		7.764.949,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	351.378,13		349.959,73
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	39.741,41		38.071,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	940.417,26		1.037.824,36
Sonstige Verbindlichkeiten	106.894,22		78.316,83
(davon aus Steuern 448,89 Euro / VJ. 0,00 Euro)		<hr/>	<hr/>
		123.244.542,23	116.785.293,19
 Bilanzsumme		<hr/>	<hr/>
		165.306.834,95	157.378.730,78

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.832.983,26		24.069.774,81
b) aus Betreuungstätigkeit	8.209,61		7.945,88
		<u>24.841.192,87</u>	<u>24.077.720,69</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		392.681,57	67.390,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		160.629,02	253.413,51
4. Sonstige betriebliche Erträge		723.322,19	628.305,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-11.972.570,58	-10.968.456,09
		<u>14.145.255,07</u>	<u>14.058.374,54</u>
6. Rohergebnis			
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.369.834,73		-1.246.758,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-417.572,59		-319.422,75
davon für Altersversorgung 165.400,70 Euro (VJ: 97.757,04 Euro)		<u>-1.787.407,32</u>	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.445.202,07	-4.139.335,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-834.287,46	-851.396,55
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.134,05	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.073,36	34.902,38
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-3.591.130,89</u>	<u>-3.550.004,89</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.515.434,74	3.986.358,38
14. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		249.134,02	-574.608,14
16. Sonstige Steuern		-1.068.432,68	-1.059.489,09
		<u>2.696.136,08</u>	<u>2.352.261,15</u>
17. Jahresüberschuss			
18. Gewinnvortrag		27.406,87	20.145,72
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
		<u>2.723.542,95</u>	<u>2.372.406,87</u>
20. Bilanzgewinn			

() = davon - Vermerk Vorjahr

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Positionsänderungen.

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 2012 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 160.629,02 EUR enthalten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

- a) Immaterielle Gegenstände werden auf fünf Jahre 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. 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 2012 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei Wohnbauten, die bereits abgeschrieben sind und in 2012 vollständig saniert wurden, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.
- 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, 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 Verbrauchsverfahren zugrunde gelegt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinses von 5,04 % p.a. (2011 : 5,14 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 73.477,00 Euro.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.011.900,80 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Aus den zusammengefassten Abgrenzungstatbeständen hinsichtlich latenter Steuern ergibt sich ein aktivischer Saldo; von der Bilanzierungshilfe gemäß § 274 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

3. Rücklagenspiegel:

	Bestand am 31.12.2011 EUR	Einstellungen EUR	Bestand am 31.12.2012 EUR
Gewinnrücklagen			
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
(2) Bauerneuerungs-rücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
(3) Andere Gewinn-rücklagen	26.557.699,90	a) 1.670.000,00	28.227.699,90

a) Zuweisung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind 32.500,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 13.700,00 Euro für Urlaub, 35.087,26 Euro für Altersteilzeit, 20.651,00 Euro für Aufbewahrung und 13.500,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten für Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2012 enthalten.
5. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.426.246,87 Euro 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	
			2012 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	236.649,46	230.323,75	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	591.146,09	70.511,21	—,—	—,—
Geamtbetrag	827.795,55	300.834,96	—,—	—,—

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.544.712,05 (94.009.134,46)	5.656.326,26 (2.616.002,85)	16.734.854,32 (14.216.444,47)	74.351.426,06 3.802.105,41 (73.243.063,08) (3.933.624,06)	100.544.712,05 (94.009.134,46)	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.115.135,89 (13.507.036,55)	623.710,86 (605.938,84)	2.766.928,00 (2.687.794,80)	9.724.497,03 (10.213.302,91)	13.115.135,89 (13.507.036,55)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.146.263,27 (7.764.949,33)	8.146.263,27 (7.764.949,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	351.378,13 (349.959,73)	220.363,21 (207.113,44)	66.650,40 (66.420,00)	64.364,52 (76.426,29)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	39.741,41 (38.071,93)	39.741,41 (38.071,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	940.417,26 (1.037.824,36)	940.417,26 (1.037.824,36)				
Sonstige Verbindlichkeiten	106.894,22 (78.316,83)	106.894,22 (78.316,83)				
Gesamtbetrag	123.244.542,23 (116.785.293,19)	15.733.716,49 (12.348.217,58)	19.568.432,72 (16.970.659,27)	87.942.393,02 (87.466.416,34)	113.659.847,94 (107.516.171,01)	GPR BÜ

* GPR = Grundpfandrecht

* BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 2.500.000,00 EUR und einem Bausparguthaben zum 31.12.2012 von 1.256.149,04 EUR (Vorjahr: 1.217.543,80 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet. Darüber hinaus ist ein kurzfristiger Terminkredit i. H. von 1.500.000,00 EUR enthalten.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	130.335,83	2.856,00	--,--	--,--	120.817,83	12.374,00	3.934,00
	130.335,83	2.856,00	--,--	--,--	120.817,83	12.374,00	3.934,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	221.107.437,17	--,--	348.117,62	34.166.475,60	110.235.472,84	144.690.322,31	3.922.944,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.226.721,29	6.200,00	--,--	--,--	4.396.688,77	4.836.232,52	314.557,00
Grundstücke ohne Bauten	8.383,27	--,--	--,--	349.295,00	--,--	357.678,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	1.458.017,00	--,--	--,--	81.071,99	607.700,63	931.388,36	138.656,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.820,59	158.016,11	123.749,26	--,--	497.399,46	260.687,98	65.109,78
Anlagen im Bau	21.226.046,36	13.932.611,42	--,--	-34.596.842,59	--,--	561.815,19	--,--
Summe Sachanlagen	253.750.425,68	14.096.827,53	471.866,88	--,--	115.737.261,70	151.638.124,63	4.441.268,07
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	0,00	170.000,00	--,--	--,--	--,--	170.000,00	--,--
Andere Finanzanlagen	100,00	3.000,00	--,--	--,--	--,--	3.100,00	--,--
Gesamtbetrag	253.880.861,51	14.272.683,53	471.866,88	--,--	115.858.079,53	151.823.598,63	4.445.202,07

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	135,5 TEURO
Auflösung von Körperschaftsteuerrückstellungen	370,9 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 2012 Minusabschreibungen in Höhe von -206,0 TEURO.

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	26	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	31	6

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 2012 auf EUR 46.670,96; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEURO 813,7.

5. Gesamtbezüge: EUR

a) des Geschäftsführungsorgans	127.128,35
b) des Aufsichtsrats	15.081,59
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	46.335,36

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten (im Jahr 2011 - Sparkasse Göttingen und Stadt Göttingen; im Jahr 2012 Sparkasse Göttingen):

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	7.071,48
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	12.600,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.734.142,66	41.769.672,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.292,21	1.127,36

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 - stellvertr. Vorsitzender -
Sparkassendirektor – 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 26.04.2013

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Köhler

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn entsprechend dem Aufsichtsratsbeschluss vom 17.06.2013 zu verteilen.

Göttingen, den 17.06.2013

Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**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. 2012 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 03.05.2013

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer



Familie Komninou/Stoidis (Petrosilienstraße 4)

Reinhäuser Landstraße 66

**Städtische
Wohnungsbau
Göttingen** GmbH

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag
Montag
Donnerstag

8.30 Uhr - 12.30 Uhr
14.30 Uhr - 16.30 Uhr
14.30 Uhr - 17.30 Uhr