GESCHÄFTSBERICHT 2011

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

50 Jahre Leineberg - Begrüßungsrede Geschäftsführer Rolf-Georg Köhler

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2011

(1. Januar bis 31. Dezember 2011)

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Göttingen	1.700.000,00 EUR	85%
Sparkasse Göttingen	300.000,00 EUR	15%
	2.000.000,00 EUR	100%

Aufsichtsrat

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

Ratsherr Martin Gilewski	bis 30.11.2011
Ratsfrau Lara Piepkorn	ab 01.12.2011
Ratsherr Michael Höfer	
Ratsherr Prof. Dr. Fritz-Wilhelm Neumann	ab 01.12.2011
Ratsherr Dr. Klaus-Peter Hermann	bis 30.11.2011
Ratsherr Uwe Friebe	ab 01.12.2011
Beigeordnete Brigitte Eiselt	bis 30.11.2011
Ratsherr Karl Semmelroggen	bis 30.11.2011
Ratsherr Jörg Rudolph	ab 01.12.2011
Erster Stadtrat Hans-Peter Suermann	

Geschäftsführung

Rolf-Georg Köhler

Gesamtwirtschaftliche Lage und konjunkturelle Entwicklung 2011/2012

Wohnungswirtschaft ist verlässlicher Partner

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

Immobilienwirtschaft: große Bedeutung für den Standort Deutschland

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

Konjunktur: deutliche Erholung

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

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

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

Neubau Windausweg

Bauphase Frühjahr 2011

Neubau Alfred-Delp-Weg

Neubau Alfred-Delp-Weg

Mietmarkt Göttingen

Wie in den Vorjahren ist der Mietmarkt in Göttingen auch im Jahr 2011 entspannt.

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
Die Bevölkerungszahl der Stadt Göttingen sank in den Jahren 2000 bis 2010 um 672 Personen. Im Berichtsjahr 2011 trägt eine gestiegene Zahl der Zuzüge (2011 : 11.353; 2010 : 11.266) und eine geringere Zahl der Fortzüge (2011 : 10.302; 2010 : 10.672) dazu bei, dass es zu einem Wanderungsgewinn kommt, der mit 1.051 Personen im Jahr 2011 mehr als doppelt so hoch ist wie im Vorjahr. 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 2011 betrug 128.617 Personen.

Studentenzahl
Die Studentenzahlen wirken sich trotz der geringen Zunahme im Wintersemester 2011/2012 auf 25.377 Studierende (Vorjahr 24.380) nur geringfügig auf den Göttinger Mietmarkt aus.

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

im Jahr 2006	58.206 Personen
im Jahr 2007	58.463 Personen
im Jahr 2008	59.125 Personen
im Jahr 2009	59.201 Personen
im Jahr 2010	61.524 Personen
im Jahr 2011	63.538 Personen

Sie ist im Berichtsjahr nochmals deutlicher als in den Vorjahren angestiegen.

Arbeitslosenzahl
Die Zahl der Arbeitslosen im Hauptamtsbezirk Göttingen ist deutlich geringer als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote, die sich seit 2009 auf alle zivilen Erwerbspersonen bezieht, betrug in 2011 : 7,2 Prozent. (2010 : 8,3 % / 2009 : 9,4 % / 2008 : 11,1 %).

Wohnungsbestand / Wohnungsbau
Der vorhandene Wohnungsbestand in Göttingen, der von 62.699 Wohneinheiten (2001) auf 64.906 Wohneinheiten (2011) angewachsen ist, nahm allein im Berichtsjahr um 357 Wohnungen zu (Vorjahr: 64.579).
Hinzuzurechnen sind noch etwa 6.000 Wohneinheiten (Bestand) für studentisches Wohnen.

Wohnungsbau im Umland
Der weitere Bau von Wohneinheiten in den benachbarten Gemeinden, der unvermindert anhält, trägt ebenfalls dazu bei, dass die Situation auf dem Göttinger Mietmarkt entspannt bleibt.

Preissegmente
Während das Angebot im Bereich des höherpreisigen Mietwohnungsbestandes eine ausreichende Auswahl bietet, ist eine stetig steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum am Göttinger Mietmarkt festzustellen. Die drastische Einschränkung der staatlichen Förderung, die zum Erliegen des sozialen Wohnungsbaus führt, trägt dazu wesentlich bei. 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 vorhanden.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2011 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen in einem dritten 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.
Die Sanierung 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 vorgebaut. Wo es möglich ist, werden die Erdgeschosswohnungen über Terrassen ebenerdig und behindertenfreundlich erschlossen. Die Balkonfläche ist durch die Neuerstellung der Balkone mehr als verdoppelt worden. Durch die Sanierung und die Verdoppelung der Balkonflächen wurde die Wohnqualität verbessert und die Attraktivität der Wohnungen gesteigert. Die Wiederherstellung der Außenanlagen und die Anlage der Mietergärten vor den Erdgeschosswohnungen vieler Objekte ist im Jahr 2011 abgeschlossen worden.

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

An der Sanierungsmaßnahme waren in der Mehrzahl regional ansässige Firmen beteiligt, was in den Zeiten rückläufiger Baukonjunktur zur Stärkung der örtlichen Handwerksbetriebe beigetragen hat. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betrugen ca. 6,07 Millionen Euro.

Mit der Durchführung der Maßnahmen im dritten Bauabschnitt wurde die schrittweise Modernisierung und energetische Verbesserung der Gebäude im Wohnquartier Leineberg weiter fortgeführt.
Zur Finanzierung der Maßnahmen wurden KfW-Mittel aus mehreren Programmen eingesetzt. Solange die KfW-Mittel auch weiterhin zur Verfügung stehen und die Sanierungsmaßnahmen somit auch ökonomisch umzusetzen sind, wird die Gesellschaft weitere Gebäude auf dem Leineberg sanieren.

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.
Auch im Berichtsjahr wurden wieder Müllstandorte eingehaust.

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

Neubautätigkeit

Am Windausweg hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft eG ein ca. 25.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben, das in den Jahren 2008 und 2009 entwickelt wurde. Mit der Bebauung durch die Gesellschaften ist im Jahr 2009 begonnen worden.
Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat auf den gesellschaftseigenen Grundstücksteilen 7.322 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche erstellt, wovon 829 Quadratmeter für Gewerbeflächen vorgesehen sind. Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat in zwei Baufeldern insgesamt 70 Wohnungen erstellt, die im Berichtsjahr fertiggestellt und bezogen wurden. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 42 Quadratmeter für eine Einzimmerwohnung bis zu 167 Quadratmeter einer Fünfzimmerwohnung. Neben den entstandenen Wohneinheiten hat die Gesellschaft fünf Gewerbeeinheiten erstellt. Die Vermietung an eine Steuerberatungsgesellschaft, ein Frisörgeschäft und eine Fußpflegepraxis bereichern die Infrastruktur des Quartiers, die durch das Bäckereicafé im Nachbarhaus ergänzt wird.

Im Folgejahr wird die Herstellung der Räume der geplanten Gastronomie abgeschlossen. Die Baufelder sind vollständig unterkellert und verfügen über ausreichend Tiefgaragenstellplätze. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten wird eine der Tiefgaragen mittels Autofahrstuhl erschlossen. Die entstandenen Gebäude entsprechen energetisch dem aktuellsten Stand der Technik. Das innovative Energiekonzept beinhaltet den Einsatz einer gasbetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einem gasbefeuerten Spitzenlastkessel. Diese Heiztechnik führt zu dem sehr niedrigen Umweltfaktor von 0,48, sehr geringen Heizkosten und einem ebenfalls sehr geringen Co_2-Ausstoß.

Geplante Bauten

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2011 die Fertigstellung des Neubaus am Alfred-Delp-Weg. Das markante Kopfgebäude, mit dessen Erstellung im Jahr 2010 begonnen wurde, verfügt über eine Tiefgarage und wird sowohl Gewerbe- als auch Wohneinheiten enthalten. Der Bezug ist für Anfang des Jahres 2012 geplant. Im gleichen Jahr plant die Gesellschaft ein Gebäude im alten Dorf in Grone zu erstellen, das über Räume für die Stadtteilbibliothek und zwei Wohnungen verfügen wird.

Geplante Sanierungen

Für das Jahr 2012 ist die Fortführung der Sanierung des Wohnquartiers auf dem Leineberg geplant. Im vierten, bislang umfangreichsten Sanierungsabschnitt sollen 147 Wohnungen in den Häusern Fuldaweg 7-17, Innersteweg 10/12, Allerstraße 32/34, Allerstraße 40/Innersteweg 4 und Allerstraße 33-49 mit einer Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 8.844 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 Balkone vorgebaut und die vorhandenen Loggien werden zu Wintergärten umgestaltet.
Neue Heizungsanlagen und solarthermische Anlagen auf den Hausdächern zur Erwärmung des Brauchwassers werden dazu beitragen, den Primärenergieeinsatz zu senken.

Eheleute Kaiser (Windausweg 26)

Familie Lauer (Straßburgstraße 6)

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2011 verwaltete die Gesellschaft:

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

Der Wohnungs- und Gewerbebestand veränderte sich im Jahr 2011 durch Veräußerung von zwei Gebäuden und durch Vermietung der Neubauten am Windausweg und am Alfred-Delp-Weg. Neben der Zunahme im Wohnungs- und Gewerbebestand erhöhte sich auch die Zahl der Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Der Wohnungsbestand stieg um 78 Einheiten, der Gewerbebestand um 7 Einheiten. Es kamen 86 Tiefgaragenstellplätze und 64 Außenstellplätze hinzu.

Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finanzierung	öffentl. gefördert	vereinbarte Förderung	Wohnungsfürsorgemittel	freifinanziert	gesamt
Wo.	1.172	499	291	2.620	4.582
%	25,6	10,8	6,4	57,2	100,0

b) nach Anzahl der Räume

Räume	1	2	3	4	5	6 u. mehr	gesamt
Wo.*	640	1.230	1.905	747	29	11	4.562
%	14,0	27,0	41,8	16,4	0,6	0,2	100,0

* ohne Gewerbeeinheiten

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Wo.	%
Holtenser Berg	968	21,1
Leineberg	723	15,8
Weststadt	305	6,7
Steinsgraben	442	9,6
Geismar	1.052	23,0
Südstadt	431	9,4
Oststadt	66	1,4
Innenstadt	313	6,9
Grone	74	1,6
Weende	187	4,1
Sonstige	1	0,0
Gewerbe	20	0,4
Gesamt	**4.582**	**100**

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2011

Wohngebiet	Anzahl der Mieter-wechsel	Anteil an Gesamt in %	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	97	26,3	10,0
Leineberg	41	11,1	5,7
Weststadt	11	3,0	3,6
Steinsgraben	33	8,9	7,5
Geismar	78	21,1	7,4
Südstadt	30	8,1	7,0
Oststadt	8	2,2	12,1
Innenstadt	31	8,4	9,9
Grone	18	4,9	24,3
Weende	22	6,0	11,8
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	**369**	**100,00**	**8,1**

Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht zurückgegangen.
Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 8,10 Prozent (2010 = 9,40 Prozent / 2009 = 9,50 Prozent).

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2011	2010	2011	2010
Fortzug	127	155	34,4	36,8
Erwerb von Eigentum	12	22	3,3	5,2
kleinere Wohnung der Gesellschaft	47	51	12,7	12,1
größere Wohnung der Gesellschaft	46	52	12,4	12,4
kleinere Wohnung anderer Vermieter	15	13	4,1	3,1
größere Wohnung anderer Vermieter	31	28	8,4	6,7
Altenheim	50	55	13,5	13,1
Tod	29	34	7,9	8,6
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	12	11	3,3	2,6
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	**369**	**421**	**100**	**100,0**

Es ist festzustellen, dass der Anteil der Mieter, die aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen, erstmals wieder leicht zurückgegangen ist. (2011 : 79 / 2010 : 89 / 2009 : 87 / 2008 : 71 / 2007 : 68) Die Anzahl der Personen, die fortgezogen sind oder wegen Erwerb von Eigentum ausgezogen sind, hat abgenommen.

Die wieder aufkeimende Unsicherheit beim Umfang der Gewährung von Transferleistungen trägt dazu bei, dass die Fluktuation insgesamt geringer ausfällt. 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 wiederspiegelt. 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.

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, gutem 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 93 Mieter (Vorjahr 103 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 25,2 % (Vorjahr 24,5 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

Mieten / Mietenentwicklung

Im Jahre 2011 wurden Mieterhöhungen ausschließlich nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Situation auf dem Göttinger Mietmarkt, die Einkommenssituation der Mieter und insbesondere die Nettolohnentwicklung im unteren Einkommenssegment ließ im Jahr 2011 für merkliche strukturelle Mieterhöhungen keinen Spielraum.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 24.070 TEURO (Vorjahr 23.724 TEURO) erhöht.
Die Steigerung der Umsatzerlöse begründet sich zum einen dadurch, dass im Juli des Jahres 2010 die Modernisierungsmieterhöhung auf dem Leineberg wirksam wurde. Die Erhöhung der Mieten erfolgte mit halbjährigem Zeitverzug nach Abschluss der Modernisierung im Jahr 2009. Die Mieteinnahmen aus der unterjährig beginnenden Vermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten im ersten Baufeld am Windausweg tragen ebenfalls zur Erhöhung der Umsatzerlöse bei. Zum Jahresende 2011 flossen auch aus den fertiggestellten Einheiten am Alfred-Delp-Weg 2 und 4 Mieteinnahmen, die ebenfalls zur Steigerung der Umsatzerlöse beigetragen haben. Die Umsatzsteigerung wurde trotz sinkender öffentlicher Zuschüsse erreicht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft im Jahr 2011 beträgt für Wohnraum 4,70 Euro/qm (2010 : 4,63 Euro/qm; 2009 : 4,59 Euro/qm; 2008 : 4,48 Euro/qm)

Zu der Grundmiete addiert sich, wie im Vorjahr, ein Betrag von durchschnittlich 2,33 Euro/qm (2009 2,30 Euro/qm) aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 33,2 Prozent.

Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen wird nach Vorliegen der Abrechnungsergebnisse im Jahr 2012 erfolgen müssen, da öffentliche Abgaben und die Energiekosten weiter steigen.

Während die Gesellschaft die Höhe der „kalten Betriebskosten“ kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2011 die Anstrengungen fortgesetzt, durch Modernisierung der Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung der Wohngebäude die Steigerung der „warmen Betriebskosten“ zu begrenzen.

Das gilt in besonderem Maße für beendete Mietverhältnisse, wo die Forderungen vorwiegend 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 2011 mit 66 Fällen wieder leicht zugenommen.
(2010 : 59 / 2009 : 82)

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

Instandhaltung / Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit ist die ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes von großer Bedeutung. In Folge der demographischen Entwicklung sind Investitionen in den altengerechten Umbau geeigneten Wohnraums erforderlich.
Es gilt darüber hinaus, den Ausstattungsstandard der Wohnungen den heutigen Bedürfnissen der Mieter anzupassen. Dazu gehört neben dem Ausbau behindertenfreundlicher und altengerechter Wohnungen ebenso die Herstellung moderner Grundrisse, die im Zuge der großen Modernisierungsmaßnahmen realisiert werden. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist es erforderlich, Spielplätze zu modernisieren und Grünanlagen zeitgemäß zu gestalten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Gesellschaft im Jahre 2011 einschließlich verrechneter Verwaltungskosten 4.708,5 TEURO aufgewandt, die Summe entspricht einem Aufwand von 16,30 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 16,35 Euro/qm).

Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

I. Modernisierung		
a) Heizungsanlagen	TEURO	24,7
b) Fahrstuhlanlagen	TEURO	93,8
c) Verstärkung von Hauselektroinstallationen	TEURO	62,2
d) Ersatzbeschaffung Herd, San.- u. Elt.- Material	TEURO	59,3
e) Wohnungen (Einzelmaßnahmen)	TEURO	244,8
II. Instandsetzung / Instandhaltung		
a) Dachdecker- und Klempnerarbeiten	TEURO	148,1
b) Betonsanierung von Loggien u. Balkonen	TEURO	108,6
c) Maurerarbeiten, Schmutzwasserkanalsanierungen Bauwerksabdichtungen	TEURO	239,9
d) Tischlerarbeiten und Fensteraustausch	TEURO	436,3
e) Malerarbeiten einschl. Fassadendämmung	TEURO	138,2
f) Fliesenarbeiten Küchen und Balkone	TEURO	315,8
g) Schlosserarbeiten Hauseingangstüren	TEURO	136,3
h) Außenanlagen Überarbeitung Pflanz- und Rasenflächen Müllcontainerstellplätze	TEURO	239,8
i) Dachraumisolierungen	TEURO	115,5
j) Graffitientfernungen	TEURO	8,0
k) Unvorhergesehenes	TEURO	13,8
Summe Gr. Instandhaltung:	TEURO	2.385,1
Summe Kl. Instandhaltung:	TEURO	1.451,5
Lagerausgleich	TEURO	122,2
Gesamtkosten Instandhaltung	TEURO	3.958,8
verrechnete Verwaltungskosten	TEURO	749,7
Gesamtkosten der Instandhaltung	TEURO	4.708,5

Sonstige Baukosten

III. Neubau / Modernisierung / Sanierung

Modernisierung Leineberg III. Bauabschnitt	TEURO	5.966,7
Neubau Windausweg	TEURO	8.498,0
Baukosten Kopfgebäude Alfred-Delp-Weg	TEURO	2.976,8
Heizkraftwerk Geismar mit BHKW u.a.	TEURO	811,7
Gesamtkosten Neubau / Modernisierung / Sanierung	TEURO	18.253,2

Gesamtsumme Sonstige Baukosten	TEURO	18.253,2

Die Gesellschaft war in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden mit Fremdmitteln aus den Co_2-Minderungsprogrammen der KfW und Bankendarlehen vom freien Kreditmarkt finanziert.

In den genannten Kosten sind die Aufwendungen für die Sanierung der Häuser auf dem Leineberg, III. Bauabschnitt enthalten. (Summe ca. 6.000,0 TEURO)

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2011 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 22.212,0 TEURO.

Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 3.958,8 TEURO wurden ca. 93,5 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.

Von den Kosten der Planungs-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 18.253,2 TEURO wurden ca. 80 Prozent der Auftragssumme an Firmen in der Region vergeben.
Dies dient der Stärkung und Stabilisierung des regionalen Arbeitsmarktes und der örtlichen Wirtschaft.

Mieten und Nebenkosten

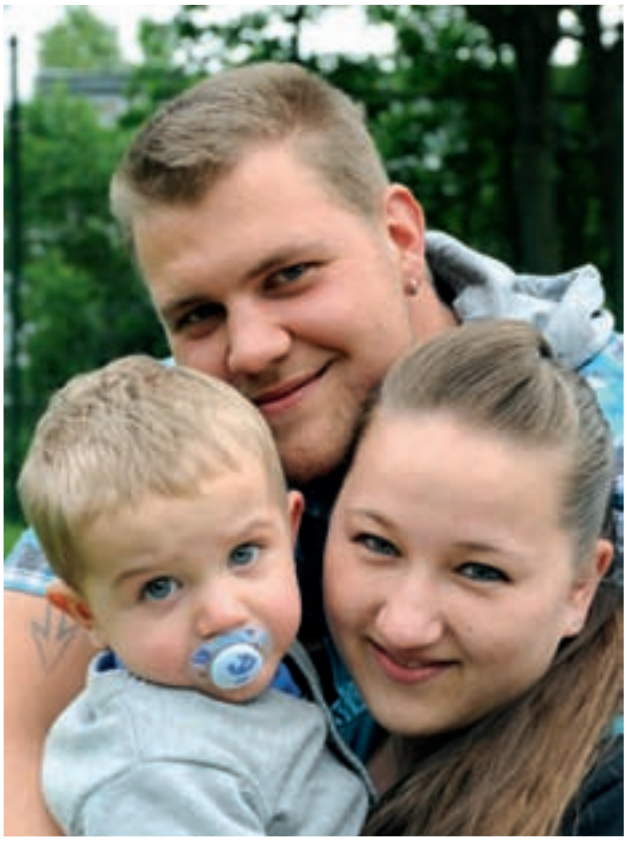
Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen verzichtete im Jahr 2011 auf strukturelle Mieterhöhungen.
Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im zweiten Bauabschnitt am Leineberg, in dem die Häuser Weserstraße 26-30, Weserstraße 1-5a, Weserstraße 7-11 und Innersteweg 2/Allerstaße 42-46 modernisiert und energetisch saniert wurden, sind die angekündigten Mieterhöhungen mit Zeitverzug umgesetzt worden.

Die Situation auf dem Mietmarkt und die Einkommenssituation der Mieter ließ für Erhöhungen im Bestand geringen Spielraum. Steigende Energiepreise und Gebührenerhöhungen im Bereich der kommunalen Abgaben haben auch im Berichtsjahr wieder zur Erhöhung der Wohnnebenkosten beigetragen. Die Preiserhöhungen werden im Folgejahr, nachdem die Jahresabrechnungen vorliegen, durch Anpassung der Vorauszahlungsbeträge an die Mieter weitergegeben. Ergeben sich für einzelne Mieter aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen verbrauchsabhängige hohe Nachzahlungsbeträge, erfolgt eine individuelle Anpassung deren Vorauszahlungen.

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

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

Aufgrund steigender Materialpreise verteuern sich die Instandhaltungsmaßnahmen. Um weiterhin den Umfang der jährlichen Instandhaltung beibehalten zu können, wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren den bestehenden geringen Spielraum für Anpassungen der Grundmieten nutzen müssen und bestandsübergreifend Mieterhöhungen vornehmen.



Familie Bolle (Elisabeth-Hempel-Weg 25)

Jörg Vollmer (Petrosilienstraße 4)

Herta Marten (Ingeborg-Nahnsen-Platz 11)

Familie Steylaers (Tegeler Weg 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 im Berichtsjahr einen Spielplatz an der Schöneberger Straße von der Stadt Göttingen erworben und vollständig neu gestaltet. Mit der Sanierung und dem Betrieb des Spielplatzes ergänzt die Gesellschaft zum einen die Spielangebote der Kinder im Wohnquartier, zum anderen unterstützt sie damit den angrenzenden Kindergarten, der den Spielplatz ebenfalls nutzen kann. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg wurden auch im Berichtsjahr wieder Mietergärten und Terrassen sowie ebenerdige Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen angelegt. Dadurch entstanden nicht nur behindertenfreundliche Zuwegungen zu den Wohnungen, sondern auch neu gestaltete Außenanlagen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen beitragen.

Mit der Verbesserung des Angebotes an Kinderspielplätzen und der Bereitstellung von Bolzplätzen für die Heranwachsenden trägt die Gesellschaft der demografischen Entwicklung in den Wohnungsbeständen Rechnung. Die langfristige Vermietbarkeit der Bestände durch Steigerung der Attraktivität der Wohnungen, gerade für junge Familien, wird durch diese Angebote stetig verbessert.
Durch die Nutzung und Pflege der Mietergärten haben diese 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, der im Berichtsjahr turnusgemäß neu gewählt wurde, hat sich in den Sitzungen des Jahres 2011 unter anderem mit der Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten beschäftigt. Die Preisentwicklung bei den kommunalen Abgaben war dabei ebenso Thema der Erörterungen, wie die weitere Entwicklung der Energiepreise. Der Mieterbeirat wurde von der Geschäftsleitung über geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterrichtet und konnte vielfach Fragen der Mieter beantworten. Darüber hinaus haben die Mieterbeiratsmitglieder zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergegeben und damit die Transparenz des Geschäftsbetriebes erhöht. Im Nachgang zu bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurde der Mieterbeirat auch über die Erfahrungen der betroffenen Mieter informiert. Diese Informationen haben die Mieterbeiräte als kompetente und informierte Ansprechpartner an Interessierte weitergegeben. Die Mieterbeiräte sprachen auch über die Ausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Dabei wurden auch die damit verbundenen zusätzlichen Nebenkosten angesprochen, die sich aus der Pflicht zur Wartung und Prüfung der Warnmelder 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. Sie begrüßen herzlich die mit der Neuwahl im Jahr 2011 hinzugekommenen Mieterbeiratsmitglieder und freuen sich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

50 Jahre Leineberg
Sanierung im Bestand

Nach der Erschließung im Jahre 1962 begann die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Jahr 1963 mit der Erstellung des nun ältesten Wohnquartiers in ihrem Bestand. Um die Wohnungsnot zu lindern, die auch in Göttingen in diesen Jahren herrschte, begann die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, das neu erschlossene Quartier am Leineberg zu bebauen.

Seit dem Jahr 2009 werden die Wohnungen und Gebäude in einzelnen Bauabschnitten vollständig saniert, modernisiert und energetisch aufgerüstet. Im Berichtsjahr wurde die Halbzeit der Sanierung mit einem Mieter- und Handwerkerfest gefeiert.

50 Jahre Leineberg - Kleine Göttinger Oldie-Runde I.G.

50 Jahre Leineberg

50 Jahre Leineberg

50 Jahre Leineberg

50 Jahre Leineberg

50 Jahre Leineberg

Bauprojekt Windausweg - 29.06.2008

Bauprojekt Windausweg - 02.04.2010

Bauprojekt Windausweg - 26.02.2011

Bauprojekt Windausweg - 16.10.2011

Personalbericht

	31.12.2011		31.12.2010	
Geschäftsführung	1		1	
Kaufm. Bereich	17	3**	16	3**
Techn. Bereich	8	1**	8	1**
Regieabteilung	4		3	
Raumpflege	1	1**	1	1**
	31	5	29	5
Auszubildende	3		4	

** davon Teilzeitbeschäftigte

Ausbildungsquote: 9,7 % 13,8 %

Stichtag: 31.12.2011

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 2011.

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 2012 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 Fuldaweg 7-11, Innersteweg 10/12, Allerstraße 32/34, Allerstraße 40/ Innersteweg 4 und Allerstraße 33-49, 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 2010 und 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEURO	%	TEURO	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	142.319,4	90,4	128.248,5	92,0
Umlaufvermögen	15.059,3	9,6	11.124,9	8,0
Gesamtvermögen	157.378,7	100,0	139.373,4	100,0
Fremdmittel	119.106,3	75,7	102.933,3	73,8
Reinvermögen	38.272,4	24,3	36.440,1	26,2
Reinvermögen am Jahresanfang	36.440,1		34.322,7	
Vermögenszuwachs	1.832,3		2.117,4	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	38.272,4	24,3	36.440,1	26,2
Rückstellungen	2.321,0	1,5	2.284,6	1,6
Verbindlichkeiten	116.785,3	74,2	100.648,7	72,2
Gesamtkapital	157.378,7	100,0	139.373,4	100,0

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.352.261,15 Euro (Vorjahr 2.637.410,12 Euro).
Es wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 7,65 Prozent (Vorjahr 8,04 Prozent*) erwirtschaftet.

* Die Abweichung vom Vorjahreswert ergibt sich aus dem geänderten Berechnungsansatz.

Finanz- und Ertragslage

Der Cash-Flow veränderte sich von 7.009 TEURO in 2010 auf 6.381 TEURO in 2011.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldteile führt zu einer Stichtagsliquidität von 4.761 TEURO (Vorjahr 1.218 TEURO).

Das Eigenkapital ist durch Zuweisung zu den Rücklagen gestärkt worden. Die Erhöhung des Eigenkapitals erfolgte bei gestiegener Bilanzsumme (2011 / 157.379 TEURO; 2010 / 139.373 TEURO).
Aufgrund der im Verhältnis zum Eigenkapital überproportional gestiegenen Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote am 31.12.2011 bei 24,3 Prozent (Vorjahr 26,2 Prozent).

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Nach den Wirtschafts- und Erfolgsplänen 2012 / 2013 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

	2011	2010
durchschnittliche Fremdkapitalkosten	3,30%	3,70%
Eigenkapitalrentabilität	7,65%	8,04%*
Erlösschmälerungen	1,10%	0,80%
durchschnittliche Verwaltungskosten p.a.	Euro 307,00	Euro 346,00
durchschnittliche Instandhaltungskosten pro qm	Euro 16,30	Euro 16,35
Cash Flow	TEURO 6.380,6	TEURO 7.009,0

* Die Abweichung vom Vorjahreswert ergibt sich aus dem geänderten Berechnungsansatz.

Derivate Finanzierungselemente

Besondere Finanzierungselemente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Risikomanagement / Chancen

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

Zinsänderungsrisiken

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

Preisänderungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken sind als sehr gering einzuschätzen. So betrugen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2011 0,52 % (Vorjahr 0,53 %) und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,52 % der Mieterlöse, was einer Mietausfallquote von 1,3 % (Vorjahr 1,2 %) entspricht. Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten werden dem Unternehmen zu 90 % im Lastschrifteinzugsverfahren erbracht.
Die Problemstellung „demographische Entwicklung“ ist im Jahre 2005 durch Gutachten der GEWOS für den Markt Göttingen bis zum Jahr 2020 begutachtet worden.
Risiken für die nächsten Jahre sind daraus nicht abzuleiten. 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

Im Berichtsjahr ist kein nachträglicher Bericht erforderlich.

Ausblick auf die Jahre 2012 und 2013

Für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen sind 5.200 TEURO im Jahr 2012 vorgesehen.

Das bedeutet, dass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im Jahre 2013 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 Rückgänge des Ertrages, wobei die Ausschüttung an die Gesellschafter nicht beeinflusst wird.

Mieterhöhungsspielräume aus Sanierungen werden in den Folgejahren umgesetzt. Ab dem Jahr 2013 sind strukturelle Mieterhöhungen im Bestand vorgesehen.
Die Mieten der Gesellschaft, wie auch die vorhandene gute Substanz, werden in den folgenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen.

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

Am Windausweg hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 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 Kiessee, großzügiger Wohnungsschnitte und gehobener Ausstattung wird die anhaltende Nachfrage der Mietinteressenten gesichert.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.452,00		1,00
Geleistete Anzahlungen	0,00		16.813,51
		13.452,00	16.814,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.749.684,97		112.290.731,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.144.589,52		5.459.044,52
Grundstücke ohne Bauten	8.383,27		8.383,27
Technische Anlagen u. Maschinen	988.973,02		503.565,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.198,40		192.243,94
Anlagen im Bau	21.226.046,36		9.777.603,95
		142.305.875,54	128.231.572,76
Finanzanlagen			
sonstige Finanzanlagen	100,00		100,00
		100,00	
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.619.219,23		7.551.828,46
Andere Vorräte	308.089,23		355.245,80
		7.927.308,46	7.907.074,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	230.323,75		302.911,18
Forderungen aus Betreuung	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	70.511,21		15.785,42
		300.834,96	318.696,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.705.075,98		923.657,70
Bausparguthaben	2.822.497,34		1.725.348,41
		6.527.573,32	2.649.006,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		303.586,50	250.132,00
Bilanzsumme		157.378.730,78	139.373.396,24

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
Andere Gewinnrücklagen	26.557.699,90		24.457.699,90
		33.900.000,00	31.800.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	20.145,72		2.735,60
Jahresüberschuss	2.352.261,15		2.637.410,12
Einstellung in Gewinnrücklagen			
		2.372.406,87	
Eigenkapital insgesamt		38.272.406,87	36.440.145,72
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.383.477,00		1.322.989,00
Steuerrückstellungen	806.028,02		653.549,69
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		157.599,16
Sonstige Rückstellungen	131.525,70		150.414,22
		2.321.030,72	2.284.552,07
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.009.134,46		81.961.921,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.507.036,55		9.773.919,54
Erhaltene Anzahlungen	7.764.949,33		7.652.423,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.959,73		186.960,97
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.071,93		36.756,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.824,36		963.160,09
Sonstige Verbindlichkeiten	78.316,83		73.556,87
(davon aus Steuern 0,00 Euro / VJ. 542,21 Euro)			
		116.785.293,19	100.648.698,45
Bilanzsumme		157.378.730,78	139.373.396,24

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. **Umsatzerlöse**				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.069.774,81			23.724.159,37
b) aus Betreuungstätigkeit	7.945,88			7.945,88
			24.077.720,69	23.732.105,25
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			67.390,77	64.917,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			253.413,51	80.670,19
4. Sonstige betriebliche Erträge			628.305,66	991.504,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-10.968.456,09	-10.697.626,48
6. **Rohergebnis**			14.058.374,54	14.171.570,66
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.246.758,41			-1.222.165,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-319.422,75		-1.566.181,16	-334.048,90
davon für Altersversorgung 97.757,04 Euro (VJ: 144.533,95 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.139.335,94	-4.003.911,93
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-851.396,55	-990.231,91
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			34.902,38	29.818,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-3.550.004,89	-3.385.633,85
12. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**			3.986.358,38	4.265.397,05
13. Außerordentlliche Aufwendungen			0,00	-256.654,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-574.608,14	-290.774,28
15. Sonstige Steuern			-1.059.489,09	-1.080.558,65
16. **Jahresüberschuss**			2.352.261,15	2.637.410,12
17. Gewinnvortrag			20.145,72	2.735,60
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			0,00	0,00
19. **Bilanzgewinn**			2.372.406,87	2.640.145,72

() = davon - Vermerk Vorjahr

Anhang des Jahresabschlusses 2011

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 2011 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 253.413,51 Euro 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. Wohnbauten, die in 2011 voll saniert wurden, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren zugrunde gelegt.
   Beruhend auf § 7 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 1, Satz 2 EStG wurden die Abschreibungen der Gebäude ab 1993 degressiv mit fallenden Staffelsätzen vorgenommen.
   Außenanlagen wurden mit 10 Prozent abgeschrieben.

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

   d) Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 Prozent, Maschinen mit 20 Prozent, 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 5,14 % p.a. (2010 : 5,15 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 69.622,00 Euro.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 7.619.219,23 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

3. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am 31.12.2010 EUR	Einstellungen EUR	Bestand am 31.12.2011 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10		6.342.300,10
(3) Andere Gewinnrücklagen	24.457.699,90	a) 2.100.000,00	26.557.699,90

a) Zuweisung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres

4. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 32.000,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 17.100,00 Euro für Urlaub, 48.927,70 Euro für Altersteilzeit, 20.498,00 Euro für Aufbewahrung und 13.000,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten für Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2011 enthalten.

5. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.315.982,86 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 2011 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	230.323,75	302.911,18	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	70.511,21	15.785,42	—,—	—,—
Geamtbetrag	300.834,96	318.696,60	—,—	—,—

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	94.009.134,46 (81.961.921,52)	2.616.002,85 (2.569.503,79)	14.216.444,47	73.243.063,08 3.933.624,06	94.009.134,46	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.507.036,55 (9.773.919,54)	605.938,84 (505.338,80)	2.687.794,80	10.213.302,91	13.507.036,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.764.949,33 (7.652.423,03)	7.764.949,33 (7.652.423,03)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	349.959,73 (186.960,97)	207.113,44 (186.960,97)	66.420,00	76.426,29		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.071,93 (36.756,43)	38.071,93 (36.756,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.824,36 (963.160,09)	1.037.824,36 (963.160,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	78.316,83 (73.556,87)	78.316,83 (73.556,87)				
Gesamtbetrag	116.785.293,19 (100.648.698,45)	12.348.217,58 (11.987.699,98)	16.970.659,27	87.466.416,34	107.516.171,01	GPR BÜ

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 2.500.000,00 Euro und einem Bausparguthaben zum 31.12.2011 von 1.217.543,80 Euro sind für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungsobjekte verpfändet.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	113.522,32	--,--	--,--	16.813,51	116.883,83	13.452,00	3.362,51
Geleistete Anzahlungen	16.813,51	--,--	--,--	-16.813,51	--,--	--,--	--,--
	130.335,83	--,--	--,--	--,--	116.883,83	13.452,00	3.362,51
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.593.584,57	104.500,00	199.391,80	6.227.184,23	106.976.192,03	114.749.684,97	3.673.339,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.226.721,29	--,--	--,--	--,--	4.082.131,77	5.144.589,52	314.455,00
Grundstücke ohne Bauten	8.383,27	676.000,00	--,--	-676.000,00	--,--	8.383,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	880.521,97	369,32	477,70	577.603,41	469.043,98	988.973,02	92.565,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.251,95	51.568,64	--,--	--,--	535.621,99	188.198,40	55.614,18
Anlagen im Bau	9.777.603,95	17.577.230,05	--,--	-6.804.787,64 676.000,00	--,--	21.226.046,36	--,--
Summe Sachanlagen	236.159.067,00	18.409.668,01	199.869,50	--,--	112.062.989,77	142.305.875,54	4.135.973,43
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	100,00	--,--	--,--	--,--	--,--	100,00	--,--
Gesamtbetrag	**236.289.502,83**	**18.409.668,01**	**199.869,50**	**--,--**	**112.179.873,60**	**142.319.427,54**	**4.139.335,94**

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	124,2 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 2011 Minderabschreibungen 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	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	31	5

Es wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	124.090,57
b) des Aufsichtsrats	12.188,12
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	44.971,16

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten:

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	7.071,48	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	12.600,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.769.672,30	40.239.530,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	701.529,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.127,36	4.786,25

7. Mitglieder der Geschäftsführung

Rolf-Georg Köhler
Geschäftsführer Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Wolfgang Meyer - Vorsitzender -
   Oberbürgermeister der Stadt Göttingen
2. Rainer Hald - stellvert. Vorsitzender -
   Sparkassendirektor – Sparkasse Göttingen
3. Prof. Dr. Jörg Magull
   Geschäftsführendes Vorstandsmitglied vom Studentenwerk Göttingen
4. Uwe Friebe (ab 01.12.2011)
   Pädagoge M.A.
5. Michael Höfer
   Geschäftsführer des Kinderhaus e.V.
6. Lara Piepkorn (ab 01.12.2011)
   Angestellte
7. Jörg Rudolph (ab 01.12.2011)
   Bezirksschornsteinfegermeister
8. Prof. Dr. Fritz-Wilhelm Neumann (ab 01.12.2011)
   Hochschullehrer
9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

im Berichtsjahr ausgeschieden:

Ratsherr Martin Gilewski (Dipl. Sozialarbeiter)	bis 30.11.2011
Ratsherr Dr. Klaus-Peter Hermann (Dipl. Physiker)	bis 30.11.2011
Beigeordnete Brigitte Eiselt (Rechtsanwältin)	bis 30.11.2011
Ratsherr Karl Semmelroggen (Rentner)	bis 30.11.2011

Göttingen, den 16.04.2012

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Köhler

Bericht des Aufsichtrates

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 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 2011 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn entsprechend dem Aufsichtsratsbeschluss vom 18.06.2012 zu verteilen.

Göttingen, den 18.06.2012

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. 2011 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 11.05.2012

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Sanierung Leineberg

Reinhäuser Landstraße 66
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen
Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 8.30 Uhr - 12.30 Uhr
Montag 14.30 Uhr - 16.30 Uhr
Donnerstag 14.30 Uhr - 17.30 Uhr