GESCHÄFTSBERICHT 2013

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Erika Riedel (Genfstr. 8)

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66, 37083 Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

(1. Januar bis 31. Dezember 2013)

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

Familie Pauls (Brüsselstr. 10)

Geschäftsbericht 2013
Inhaltsverzeichnis

1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

2 Lagebericht (DRS 20)

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1.2 Organe der Gesellschaft

2.1.3 Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

2.1.4 Wohnungsverwaltung

2.1.5 Wohnungsbestand/Garagen/Stellplätze

2.1.6 Mietenpolitik/Mietenentwicklung

2.1.7 Betriebskosten

2.1.8 Heizkosten

2.1.9 Bautätigkeit

2.1.10 Instandhaltung/Modernisierung

2.1.11 Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

2.1.12 Personalbericht/Organisation

2.2 Wirtschaftliche Lage

2.2.1 Vermögenslage

2.2.2 Finanzlage

2.2.3 Ertragslage

2.3 Nachtragsbericht

2.4 Prognosebericht

2.5 Chancen- und Risikobericht

3 Bilanz

4 Gewinn- und Verlustrechnung

5 Anhang des Jahresabschlusses 2013

A Allgemeine Angaben

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

D Sonstige Angaben

6 Bericht des Aufsichtsrates

7 Bestätigungsvermerk

8 Sozialbericht/Wohngebiete/Zahlen

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. 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.

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 mit „Mini-Wachstum“

Die deutsche Wirtschaft ist in 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 Prozent höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7 Prozent gewachsen, 2011 sogar um 3,3 Prozent. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt von 1,2 Prozent der vorangegangenen zehn Jahre. Experten führen das auf die schwierige Lage insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Konjunkturaussichten für Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt wird auch in diesem Jahr trotz der Krise im Euroraum wachsen. Allerdings sind viele Marktbeobachter noch zurückhaltend mit Prognosen. Zugleich gehen die ersten Festlegungen noch weit auseinander. Die Unsicherheit ist offenbar groß. Insgesamt wird eher eine moderate Aufwärtsbewegung erwartet. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 Prozent, das sich 2015 auf 2,0 Prozent erhöhen soll. Die Berenberg Bank hält sogar schon für 2014 ein Plus von 2,2 Prozent für möglich. Die Wirtschaftsberatung Ernst & Young ist zurückhaltender und rechnet für 2014 und 2015 mit einem Wachstum von jeweils 1,7 Prozent.

Verbraucherpreise steigen 2013 nur leicht

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit hat sich die Jahresteuerungsrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich 2013 spürbar um 4,4 Prozent gegenüber 2012. Energie wurde gegenüber 2012 um 1,4 Prozent teurer. In den Vorjahren waren deutlich höhere Steigerungen ermittelt worden. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus. So standen dem Preisanstieg bei Strom (+11,9 %) vor allem in Folge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 3,4 %) gegenüber.

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. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8%) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 Prozent im Jahr 2012 auf 6,9 Prozent im Jahr 2013. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6%) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Ehepaar Herberg (Reinhäuser Landstr.)

Tina Neumann (Petrosilienstr. 3)

Ortrud und Walter Beisigel (Windausweg 26)

Karl-Heinz Penski (Allerstr. 2)

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2012. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet für das Gesamtjahr 2013 rund 250.000 Baugenehmigungen. Besonders stark stieg in den ersten drei Quartalen die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 25,1%) sowie in Zweifamilienhäusern (+ 14.2%). Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern nahm nur leicht zu (+1.0%).

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz im niedersächsischen Oberzentrum Göttingen. Sie bewirtschaftet einen eigenen Bestand von 4.547 Mietwohnungen und 25 Gewerbe bzw. Sonstige Einheiten. Sie verwaltet daneben 32 Wohneinheiten für die Göttinger Dr. Sillem-Stiftung. Das Kerngeschäft der Gesellschaft besteht aus der Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes sowie dem Neubau von Gebäuden mit überwiegend wohnungswirtschaftlicher Nutzung. In 2013 hat die Gesellschaft keine zusätzlichen Einheiten erstellt. Der Bestand verringerte sich im Berichtsjahr durch den Verkauf von 3 Einheiten.

Der Bestand der Gesellschaft besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbau und dient weitgehend der Versorgung der Bewohner mit kostengünstigem Wohnraum. Die Gesellschaft betreibt traditionell eine regelmäßige Instandhaltung des Bestandes mit vergleichsweise hohem finanziellem Einsatz und verfügt dadurch über Wohnraum mit einer guten Substanz. Nach der Durchführung von umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Teilen des Gebäudebestandes bietet die Gesellschaft auch im mittleren Preissegment des Göttinger Mietmarktes Wohnungen an, die auf sehr hohem Niveau energetisch saniert sind. Mit dem Bau von 70 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten am Windausweg in Göttingen hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt nun auch über Wohnraum im oberen Preissegment. Der Wohnungsmarkt in Göttingen ist angespannt, was sich am deutlichsten an der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zeigt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage konnten zum Beginn des Jahres 2013 strukturelle Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand auf der Basis freiwilliger Zustimmungen vorgenommen werden. Der gute Zustand der Wohnungen lässt auch künftig moderate Anpassungen der Mieten zu. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete der Gesellschaft bei 4,94 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 4,81). Wie in den Vorjahren auch, ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,9 Prozent sehr gering. Dies wird sich auch in den nächsten Jahren nicht ändern. Die Fluktuationsquote im Jahr 2013 ist mit 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr um nochmals 0,2 Prozent zurückgegangen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen arbeitet bestandserhaltend und sichert die gute Vermietbarkeit des Bestandes durch stetige Instandhaltung auf hohem Niveau.

2.1.2 Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Göttingen (bis 30.12.2012)		
Beteiligungsgesellschaft		
Stadt Göttingen mbH (ab 31.12.2012)	18.700.000,00 EUR	85%
Sparkasse Göttingen	3.300.000,00 EUR	15%
	22.000.000,00 EUR	100%

Familie Strauß (Fuldaweg 15)

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

2.1.3 Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.008.400,00 €	25.775.687,95 €	24.832.983,26 €
Instandhaltungsaufwendungen	5.200.000,00 €	5.521.845,64 €	4.534.895,95 €
Zinsaufwendungen	3.700.000,00 €	3.539.627,69 €	3.591.130,89 €
Ergebnis nach Steuern	1.128.500,00 €	2.455.664,87 €	2.696.136,08 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bleiben hinter der Planzahl zurück, da hier höhere Einnahmen aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten eingeplant waren.
Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um TEURO 942,7 gestiegen, was im Wesentlichen auf vorgenommene Mieterhöhungen zurückzuführen ist.
Die Instandhaltungsaufwendungen übersteigen im Jahr 2013 die Planzahlen. Dies ist dadurch bedingt, dass Maßnahmen, die im Vorjahr nicht durchgeführt, jedoch eingeplant waren, im Berichtsjahr nachgeholt wurden.
Die Zinsaufwendungen sind durch die günstige Zinsentwicklung gesunken. Es wurden Prolongationen vorgenommen und öffentliche Fördermittel mit zinsfreier Anlaufphase aufgenommen. Das Ergebnis nach Steuern wird maßgeblich durch die in der Planung nicht enthaltenen Erträge aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen von TEURO 1.164,0 bestimmt.

2.1.4 Wohnungsverwaltung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2013 gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel war rückläufig. Die Fluktuationsquote sank von 8,1 Prozent im Vorjahr auf 7,9 Prozent im Berichtsjahr. In den sanierten Bereichen auf dem Leineberg sank die Wechselquote deutlich von 7,1 Prozent im Jahr 2012 auf 4,7 Prozent im Jahr 2013. Dies liegt an der hohen Zufriedenheit der Bewohner und dem energetisch und technisch auf hohem Niveau modernisierten Wohnungsbestand in diesem Wohngebiet. Auch im begehrten Wohngebiet Südstadt war ein deutlicher Rückgang der Wechselquoten von 10,2 im Jahr 2012 auf 7,4 Prozent im Jahr 2013 zu verzeichnen. Gleiches gilt für den ebenfalls begehrten Wohnraum in der Oststadt. (2012 – 10,4; 2013 – 6,1)

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

Ehepaar Haroth (Fuldaweg 18)

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2013	2012	2013	2012
Fortzug	123	116	34,3	31,5
Erwerb von Eigentum	15	16	4,2	4,3
kleinere Wohnung der Gesellschaft	29	36	8,1	9,8
größere Wohnung der Gesellschaft	45	52	12,5	14,1
kleinere Wohnung anderer Vermieter	12	18	3,3	4,9
größere Wohnung anderer Vermieter	34	43	9,5	11,7
Altenheim	52	33	14,5	9,0
Tod	33	47	9,2	12,8
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	16	7	4,4	1,9
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	**359**	**368**	**100,0**	**100,0**

2.1.5 Wohnungsbestand, Garagen und Stellplätze

Am 31.12.2013 bewirtschaftete die Gesellschaft 4.547 Mietwohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 1 Altentagesstätte, 3 Kindertagesstätten und 1 Jugendhaus. Der Bestand an Garagen und Tiefgaragenplätzen beträgt im Berichtsjahr 640 Einheiten. Er veränderte sich durch den ersatzlosen Abriss der Garagen an der Von-Ossietzky-Straße und den Abriss der alten Garagen mit anschließendem Neubau auf dem Grundstück Allerstraße 2 um 2 Einheiten. Die Anzahl der Stellplätze blieb mit 131 Einheiten auf Vorjahresniveau. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein Baugrundstück und ein gewerblich genutztes Grundstück. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes, verwaltet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 32 Wohneinheiten für die Göttinger Dr. Sillem-Stiftung.
Der Gesamtbestand der Gesellschaft setzt sich aus einem Anteil von 2.800 freifinanzierten (61,3 Prozent des Bestandes) und weiteren 1.767 öffentlich geförderten Einheiten (38,7 Prozent des Bestandes) zusammen. Durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel bei den großen Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg nimmt die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen jährlich zu.
Im Folgejahr werden weitere öffentlich geförderte Wohnungen hinzukommen, so dass die Zahl der Belegungsbindungen weiter zunehmen wird.

2.1.6 Mietenpolitik/Mietenentwicklung

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat auch im Berichtsjahr die bislang verfolgte Mietenpolitik fortgesetzt und darauf geachtet, dass die Kaltmieten im Wohnungsbestand angemessen sind. Damit sich auch Menschen mit geringerem Einkommen eine Wohnung der Gesellschaft leisten können, wird eine restriktive Mietenkalkulation verfolgt. Bei der Berechnung der Miethöhen werden auch die entsprechenden Grenzen der ALG II Transferleistungen berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Umstände hat die Gesellschaft im Berichtsjahr strukturelle Mieterhöhungen durchgeführt. Im Folgejahr wird die Gesellschaft im Bereich der öffentlich geförderten Bestandswohnungen die Erhöhung der laufenden Aufwendungen weitergeben. Diese sind gestiegen, nachdem sich die Kostenansätze für Instandhaltungs- und die Verwaltungskosten aufgrund des gestiegenen Lebenshaltungskostenindex erhöhen.
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit haben sich im Jahr 2013 auf 25.783 TEURO (Vorjahr 24.841 TEURO) erhöht.
Diese Steigerung begründet sich zum einen dadurch, dass im Juli des Jahres 2013 die Modernisierungsmieterhöhung auf dem Leineberg aus dem IV. Sanierungsabschnitt wirksam wurde. Die erhöhten Beträge wirken sich für 6 Monate aus. Die Erhöhung der Mieten erfolgte mit halbjährigem Zeitverzug nach Abschluss der Modernisierung im Jahr 2012. Die Umsatzsteigerung aus dieser Erhöhung wirkt sich mit 61.050,06 Euro aus. Die unterjährig in 2012 erhöhten Mieten aus dem vorangegangenen III. Bauabschnitt im Jahr 2011 wirken sich in 2013 erstmals voll aus, so dass die Erhöhungsbeträge eines halben Jahres die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr steigerten. Diese Umsatzsteigerung wirkt sich im Berichtsjahr nochmals mit 33.000,00 Euro aus. Das Gros des Erhöhungsbetrages der Umsatzerlöse stammt aus der moderaten Anpassung der Kalt-

mieten, die die Gesellschaft im gesamten freifinanzierten Wohnungsbestand zum 01.01.2013 durchgeführt hat. Aus dieser Mietanpassung resultiert eine Steigerung der Kaltmieten in Höhe von 481.013,48 Euro. Die Umsatzsteigerung wurde trotz Wegfalls der öffentlichen Zuschüsse erreicht.
Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) der Gesellschaft im Jahr 2013 beträgt 4,94 Euro/qm (2012 : 4,81 Euro/qm; 2011 : 4,70 Euro/qm; 2010 : 4,63 Euro/qm)

2.1.7 Betriebskosten

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2013 betragen 4.552.393,99 Euro. Damit liegen die Betriebskosten um 229.140,59 Euro über dem Vorjahresergebnis. Die Begründung hierfür liegt in den Müllgebühren, die in 2013 um ca. 15 Prozent gestiegen sind und in der um ca. 11 Prozent gestiegenen Grundsteuer. Daneben wirken sich erstmalig die Kosten für die Ausstattung der Bestände mit gemieteten Rauchwarnmeldern aus.

2.1.8 Heizkosten

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2013 liegen mit 3.021.685,09 Euro um 9.367,20 Euro geringfügig unter den Kosten des Vorjahres mit 3.031.052,48 Euro. Dies, obwohl die Energiekosten weiter gestiegen sind. Die Ursache liegt in der ungewöhnlich milden Witterung im Abrechnungsjahr 2013. Dies zeigt sich auch deutlich bei dem Vergleich der Gradtagzahlen der beiden Jahre.
Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2012 wurde Mitte des Jahres 2013 erstmals eine EDV-technisch berechnete Anpassung der Betriebs- und Heizkostenkostenvorauszahlungen vorgenommen. Bei der Berechnung der Höhe der zukünftigen Vorauszahlungen wurde neben dem individuellen Abrechnungsergebnis gleichzeitig berücksichtigt, dass die kalten Betriebskosten wie auch die Energiekosten weiter steigen.
Während die Gesellschaft die Höhe der „kalten Betriebskosten“ kaum beeinflussen kann, hat sie auch im Berichtsjahr 2013 die Anstrengungen fortgesetzt, durch Modernisierung der Heizungsanlagen und verbesserte Wärmedämmung der Wohngebäude die Steigerung der „warmen Betriebskosten“ zu begrenzen.
Zu der durchschnittlichen Wohnungsgrundmiete von 4,79 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,45 Euro/qm (2012 2,40 Euro/qm) aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 33,8 Prozent.

2.1.9 Bautätigkeit

Für das Berichtsjahr war die Fertigstellung der Baumaßnahme in der Heinrich-Warnecke-Straße 6 im alten Dorfkern von Grone geplant. Nach dem vollständigen Abriss des Gebäudes, in dem sich die alte Stadtteilbibliothek befand, sollte auf dem Grundstück ein Neubau erstellt werden, der neben zwei Wohnungen im Obergeschoss die neue Außenstelle der Stadtbibliothek im Erdgeschoss beherbergen soll. Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich im ehemaligen Backhaus und dem 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. So konnte im Vorjahr lediglich der Abriss des alten Gebäudes vorgenommen und mit der Baustellenvorbereitung begonnen werden. Aufgrund der Fachwerkbauweise auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstücks ist das Unterfangen der Grenzwand im Fundamentbereich des Nachbargebäudes erforderlich. Die Baumaßnahme wurde im Jahr 2013, sobald dies witterungsbedingt möglich war, begonnen. Trotz vorheriger Baugrunduntersuchung kam es zu einer unerwarteten Setzung des Gebäudes im Rohbauzustand. Bis zur Klärung der Ursache und der Festlegung, der erforderlichen Maßnahmen, wurden die Bauarbeiten gestoppt, so dass das Gebäude erst im kommenden Jahr fertiggestellt werden kann.

2.1.10 Instandhaltung/ Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit legt die Gesellschaft großen Wert auf ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Entsprechend des fortgeschriebenen 10-Jahresplans hat die Gesellschaft im Berichtsjahr für Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 6.455,5 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 21,95 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 18,44 Euro/qm). Die Gesellschaft war in

der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren.
Neben der im Berichtsjahr durchgeführten Instandhaltung wurden die häuserweisen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Leineberg fortgeführt. Für die energetische und technische Optimierung der 96 Wohnungen, die im mittlerweile fünften Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg saniert wurden, hat die Gesellschaft im Jahr 2013 7,65 Millionen Euro aufgewendet. Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden anteilig mit Fremdmitteln aus dem Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ der NBank und mit KfW-Mitteln finanziert. Um der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, sind dabei auch altengerechte Umbauten der Erdgeschosswohnungen vorgenommen worden, so dass sich die Zahl der barrierefreien, behindertenfreundlichen Wohnungen der Gesellschaft weiter erhöht.
Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

2.1.11 Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2013 aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 14.384,6 TEURO.
Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 5.521,0 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 8.863,6 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.

2.1.12 Personalbericht/ Organisation

Die Gesellschaft verfügt über qualifiziertes Personal, das sich durch Weiterbildungsangebote fortbildet. Es werden fortlaufend Auszubildende zum Immobilienkaufmann bzw. Immobilienkauffrau ausgebildet, die bei Bedarf übernommen werden. Bei einer Übernahme wird die weitere Qualifizierung zum Immobilienfachwirt bzw. Immobilienfachwirtin gefördert. Die Organisation des Personals wird durch Teams mit einem jeweiligen Teamleiter gebildet, wodurch eine Kooperation über alle Führungsebenen gewährleistet ist. Die Ausbildung junger Menschen und die Positionierung der Gesellschaft als attraktiver Arbeitgeber in der Region ist wichtiger Bestandteil der Personalplanung.
Es wurden Unternehmensleitlinien erarbeitet, die unter anderem die Darstellung der Gesellschaft nach außen regeln, als auch das interne Miteinander behandeln.
Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und zwei Prokuristen, so dass die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet ist.
Im Berichtsjahr wurde das eingesetzte EDV-System aktualisiert und upgedated, so dass die Einführung und Umsetzung der SEPA-Richtlinien reibungslos funktionierte. Die Mitarbeiter der betroffenen Abteilungen wurden individuell auf die neuen Anwendungen geschult und der standardisierte Schriftverkehr entsprechend überarbeitet.
Für die Sicherheit im Datenbereich entsprechend der einschlägigen Datenschutzbestimmungen sorgt ein externer EDV-Betreuer. Eine Sicherung der verarbeiteten Daten wird täglich in einem automatisierten Verfahren durchgeführt. Der tägliche Betrieb der Datenverarbeitungsanlagen wird von einem internen Mitarbeiter sichergestellt.

	31.12.2013		31.12.2012	
Geschäftsführung	1		1	
Kaufm. Bereich	16	2*	17	3*
Techn. Bereich	7	1*	8	2*
Regieabteilung	4		4	
Raumpflege	1	1*	1	1*
	29	4	31	6
Auszubildende	3		3	

** davon Teilzeitbeschäftigte

Ausbildungsquote:	10,3 %	9,7 %

Stichtag: 31.12.2013

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

2.2 Wirtschaftliche Lage

2.2.1 Vermögenslage

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

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

Die Vermögensstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2013 T€	%	31.12.2012 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	156.034,2	92,88	151.823,6	91,84	4.210,6
Umlaufvermögen	11.740,3	6,99	13.222,1	8,00	-1.481,8
Rechnungsabgrenzungsposten	218,7	0,13	261,1	0,16	-42,4
Bilanzsumme	167.993,2	100,00	165.306,8	100,00	2.686,4

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2013 T€	%	31.12.2012 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	41.094,2	24,46	40.293,5	24,37	800,7
Fremdkapital langfristig Dauerfinanzierung	114.228,0	68,00	113.388,7	68,59	839,3
Pensionsrückstellungen	1.666,9	0,98	1.504,8	0,92	162,1
sonstige Rückstellungen	46,1	0,03	55,7	0,03	-9,6
sonstige Verbindlichkeiten	118,9	0,07	131,0	0,08	-12,1
kurzfristige Fremdmittel	10.839,1	6,46	9.933,1	6,01	906,0
Bilanzsumme	167.993,2	100,00	165.306,8	100,00	2.686,4

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 165.306,8 um TEURO 2.686,4 auf TEURO 167.993,2, was einer Steigerung von 1,6 Prozent entspricht. Dabei resultiert der Anstieg aus der Zunahme des Anlagevermögens, das auf Investitionen in Höhe von TEURO 9.308,3 zurückzuführen ist, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEURO 4.720,4 und Buchwertabgänge von TEURO 366,0 gegenüberstehen.
Die Zunahme des Anlagevermögens erfolgte bei Abnahme des Umlaufvermögens in Höhe von TEURO 1.481,8 wobei dies weitgehend durch die Abnahme der Flüssigen Mittel in Höhe von TEURO 83,1 und der Bausparguthaben in Höhe von TEURO 1.243,0 bedingt ist. Gleichzeitig verringerten sich die Geldbeschaffungskosten um TEURO 42,4.
Dem gegenüber standen Erhöhungen bei den Unfertigen Leistungen in Höhe von TEURO 235,6 und die gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEURO 351,0.

Der Anteil des Eigenkapitals erhöhte sich zum 31.12.2013 absolut um TEURO 800,7, was einer Steigerung der Eigenkapitalquote von 24,4 Prozent im Vorjahr um 0,1 Prozent auf 24,5 Prozent im Berichtsjahr entspricht. Der Steigerung liegt ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEURO 2.455,7 zugrunde, von dem die Dividendenzahlung des Vorjahres in Höhe von TEURO 675,0 in Abzug gebracht wurde. Darüber hinaus waren TEURO 980,0 aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages erstmals in 2013 zu berücksichtigen.
Das Stammkapital der Gesellschaft erhöht sich von TEURO 2.000,0 um TEURO 20.000,0 auf TEURO 22.000,0 durch Umwandlung von Bauerneuerungsrücklagen in gezeichnetes Kapital sowie Umwandlung von „Andere Gewinnrücklagen“ in gezeichnetes Kapital. In dieser Folge erhöhen sich die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen von TEURO 1.000,0 um TEURO 10.000,0 auf TEURO 11.000,0 durch Umwandlung von „Andere Gewinnrücklagen“.
Daneben war in 2013 die zweckgebundene Zuführung in Höhe von TEURO 1.475,7 zu den „Anderen Gewinnrücklagen“ zu berücksichtigen, die der Aufsichtsrat entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag beschlossen hat.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln, lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten, stehen Valutierungen in Höhe von TEURO 8.504,0 planmäßige Tilgungen in Höhe von TEURO 3.617,6, außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von TEURO 3.792,1 sowie ein Teilschulderlass aus KfW-Mitteln in Höhe von TEURO 255,0 gegenüber.

Die Gesellschaft hat mehrere langjährig angelegte Mietvorauszahlungen erhalten, die unter den langfristigen Sonstigen Verbindlichkeiten erfasst werden.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich im Berichtsjahr erhöht. Dies beruht insbesondere darauf, dass sich die „Sonstigen Verbindlichkeiten“ aufgrund der Regelungen im Ergebnisabführungsvertrages um TEURO 980,0 erhöht haben.

Bei Aufgliederung der Bilanzzahlen stellen sich die Deckungsverhältnisse wie folgt dar:
Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 152.084,7 um TEURO 4.168,2 auf TEURO 156.252,9 gestiegen.
Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 155.373,7 um TEURO 1.780,4 auf TEURO 157.154,1 erhöht. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 3.289,0 eine Reduzierung der Überdeckung um TEURO 2.387,8 auf TEURO 901,2.

Dem langfristig gebundenen Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2013 eine Deckung durch Eigenkapital, mit einem Prozentanteil von 26,3 und in der verbleibenden Höhe, durch langfristiges Fremdkapital, gegenüber.

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

Lars und Leon Grimme (Ingeborg-Nahnsen-Platz 8)

2.2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2013 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen zu jedem Zeitpunkt in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Finanzmittelreserven vorhanden, die sich im Wesentlichen aus vorhandenen, nicht befristeten und nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien in Höhe von TEURO 4.860,0 bei drei Kreditinstituten ergeben. Zum 31.12.2013 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 853,9 hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 1.954,4.
Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mehr als 20 Jahren. Im Berichtsjahr wurden, wie in den Vorjahren auch, Darlehensprolongationen vorgenommen, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements, das der Geschäftsleitung obliegt, beobachtet. Der gesamte Zinsaufwand inclusive der Zinsen für Pensionsrückstellungen ist mit TEURO 3.539,6 im Vergleich zum Vorjahr um TEURO 51,5 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2013 TEURO 3.617,6 und hat um TEURO 348,6 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 3.269,0 zugenommen.

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

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
Ergebnis nach Steuern (vor Ergebnisabführung)	2.455,7	2.696,1	-240,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.720,4	4.445,2	275,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen (Zunahme in 2013)	152,5	107,5	45,0
Teilschulderlasse	-255,0	-440,6	185,6
Cashflow nach DVFA/SG	7.073,6	6.808,2	265,4
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen (Abnahme in 2013)	-38,2	-659,8	621,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.164,0	-69,1	-1.094,9
Veränderung sonstiger Aktiva (Abnahme in 2013; Zunahme in 2012)	1.441,2	-1.192,1	2.633,3
Veränderung sonstiger Passiva (Zunahme in 2013; Zunahme in 2012)	-47,9	732,3	-780,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.264,7	5.619,5	1.645,2
planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.617,6	-3.269,0	-348,6
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	3.647,1	2.350,5	1.296,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.530,0	392,4	1.137,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.308,3	-14.099,6	4.791,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,3	0,0	11,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	0,0	-173,0	173,0
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.767,0	-13.880,2	6.113,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.504,0	9.565,0	-1.061,0
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-3.792,1	-128,4	-3.663,7
Auszahlung für Dividende	-675,0	-675,0	0,0
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.036,9	8.761,6	-4.724,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe I. + II. + III.)	-83,0	-2.768,1	2.685,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	937,0	3.705,1	-2.768,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	854,0	937,0	-83,0

Gegenüber der Darstellung im Vorjahr wurde die Korrektur der Teilschulderlasse sowie die Berücksichtigung kurzfristiger Zwischenfinanzierungen bei der Finanzierungstätigkeit angepasst.

Die Analyse der Finanzlage zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in Höhe von TEURO 9.308,3 mit einem Anteil von TEURO 3.647,1 über den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung finanziert werden konnten. Der hierdurch nicht gedeckte Investitionsanteil wurde in Teilen über Darlehensaufnahmen, Mitteln aus dem Finanzierungsbestand und aus den Kapitalzuflüssen aus den Objektveräußerungen in Höhe von TEURO 1.530,0 finanziert.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 10.886,3 sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von TEURO 10.839,1 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 854,0 zum 31.12.2013 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von TEURO 901,2.

2.2.3 Ertragslage

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

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse	25.783,9	24.841,2	942,7
davon Miete	17.449,7	16.968,7	481,0
Bestandsveränderungen	235,4	392,7	-157,3
Zinserträge	29,2	28,2	1,0
Sonstige Erträge	1.760,6	883,9	876,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.180,9	11.972,6	1.208,4
davon Instandhaltung	5.521,8	4.534,9	986,9
davon Betriebskosten	7.574,1	7.354,3	219,8
Abschreibungen	4.720,3	4.445,2	275,1
davon außerplanmäßig	0,0	0,0	0,0
Personalaufwand	1.861,6	1.787,4	74,2
Zinsaufwand	3.539,6	3.591,1	-51,5
Sonstige Aufwendungen	905,8	834,3	71,5
Steuern	+49,5	+249,1	-199,6
sonstige Steuern	1.194,7	1.068,4	126,3
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.455,7	2.696,1	-240,5
Gewinnvortrag	0,0	27,4	-27,4
Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	-980,0	0,0	-980,0
Einstellung in die Rücklagen	-1.475,7	0,0	-1.475,7
Bilanzgewinn	0,0	2.723,5	-2.723,5

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 24.841,2 im Vorjahr auf TEURO 25.783,9 im Berichtsjahr erhöht. Dies ist vor allem auf die zum Jahresanfang 2013 durchgeführten Mieterhöhungen im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbestandes zurückzuführen. Daneben wirken sich erstmals ganzjährig Mieteinnahmen aus den zur Mitte des Jahres 2012 vorgenommenen Modernisierungsmieterhöhungen im IV. Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg aus. Gleichzeitig trugen die Mehreinnahmen aus der Modernisierungsmieterhöhung aus dem V. Sanierungsabschnitt auf dem Leineberg, die Mitte 2013 wirksam wurde, zur Steigerung der Umsatzerlöse um insgesamt TEURO 942,7 bei. Einen weiteren Beitrag zu Umsatzerhöhung trug der Rückgang der Erlösschmälerungen bei, die im Jahr 2012 TEURO 131,1 betrugen und um TEURO 38,2 abnehmen. Sie belaufen sich im Berichtsjahr auf TEURO 92,9. Die Zinserträge sind nach Verringerung des

Finanzmittelbestands, der zur Mitfinanzierung der Auszahlungen für Investitionen eingesetzt wurde sowie der Erträge aus Ausleihungen um TEURO 1,0 auf TEURO 29,2 leicht angestiegen. Die Sonstigen Erträge sind deutlich gestiegen. Mit TEURO 883,9 im Jahr 2012 und einer Zunahme von TEURO 876,7 auf TEURO 1.760,6 im Berichtsjahr, haben sie sich fast verdoppelt. Dies ist darin begründet, dass im Berichtsjahr drei Einfamilienhäuser veräußert wurden. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 11.972,6 betrugen, steigen um TEURO 1.208,3 auf TEURO 13.180,9. Ein Großteil dieser Steigerung wird durch erhöhte Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung hervorgerufen. Hier wurden Maßnahmen, mit einem Volumen von TEURO 986,9, nachgeholt, die im Vorjahr eingeplant aber nicht durchgeführt wurden. Bei den Betriebskosten, die sich im Berichtsjahr auf TEURO 7.574,1 summieren, wurde die Steigerung um TEURO 219,8 durch die erstmalig anfallenden Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder hervorgerufen, die die Gesellschaft im gesamten Bestand hat installieren lassen. Aufgrund der aktivierten Baukosten aus den Sanierungen steigen die Abschreibungen von TEURO 4.445,2 auf TEURO 4.720,3. Die Erhöhung des Personalaufwandes ist bedingt durch tarifliche Steigerungen. Der Zinsaufwand, der im Vorjahr TEURO 3.591,1 betrug sank um TEURO 51,5 trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel auf TEURO 3.539,6. Dies begründet sich zum einen durch die anhaltend niedrigen Zinsen und zum anderen dadurch, dass öffentliche Fördermittel in der Anfangsphase zinsfrei gewährt wurden. Gleichzeitig wirkt sich hier ein hoher Tilgungsanteil aus. Die Steigerung bei den Sonstigen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Aufwendungen für Geschäftsräume, Kosten für EDV und Abschreibungen von anderen Forderungen, die uneinbringlich sind, zurückzuführen. Die Position Steuern bildet die Rückerstattung von in den Vorjahren geleisteter Gewerbesteuer ab. Die Sonstigen Steuern sind von TEURO 1.068,4 um TEURO 126,3 auf TEURO 1.194,7 gestiegen. Hier bildet sich die 11-prozentige Erhöhung der Grundsteuer ab, die im Berichtsjahr zum Tragen kam.

2.3. Nachtragsbericht

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

2.4. Prognosebericht

Die Gesellschaft hat ihr Portfolio in den vergangenen Jahren breiter aufgestellt und mit dem Bau der hochpreisigen Wohnungen am Windausweg auch dieses Marktsegment erschlossen. Durch stetige Fortführung der Neubautätigkeit am Alfred-Delp-Weg verfügt sie auch über Wohnungen mit modernem Schnitt, die den steigenden Anforderungen der Mieter entsprechen. Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung der Wohnanlagen sind für das Jahr 2014 wieder TEURO 5.200,0 vorgesehen, so dass die Gesellschaft Ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Auch im darauf folgenden Jahr wird sie diesen Kurs fortführen und in diesem Umfang investieren.
Die Ertragssituation der Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Neubauten, sowie Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands geprägt sein. Bereits im Jahr 2014 wird die Gesellschaft die Baulücke am Alfred-Delp-Weg schließen und in drei Gebäuden 21 neue Wohneinheiten erstellen, die den Bestand nochmals um zeitgemäße Wohnungen in attraktiver Lage erweitern. Die Erdgeschosswohnungen werden den demographischen Anforderungen folgend, wieder barrierefrei und behindertenfreundlich ausgestaltet. In Rahmen einer Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen, wird die Gesellschaft erneut ein neues Geschäftsfeld erschließen und zur Generalanmietung durch das Studentenwerk eine Wohnanlage für studentisches Wohnen erstellen. Dabei werden auf 2.500 Quadratmeter Wohnfläche in 43 Zwei- und Dreizimmerwohnungen ca. 93 Wohnplätze entstehen. Mit einer behindertengerechten Ausführung der Wohnanlage, sorgt die Gesellschaft auch hier für eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit als Altenwohnanlage, die der Bevölkerungsentwicklung entspricht. Die energetische Modernisierung der Bestände am Leineberg wird im Jahr 2015 mit den letzten 72 Wohnungen abgeschlossen, so dass in diesem Wohngebiet anschließend 584 modernisierte Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen und Mietergärten, sind überwiegend barrierefrei und behindertenfreundlich. Die übrigen Wohnungen haben vorgebaute Balkone und

Petra und Michael Cirksena (Europa-Allee 13)

Familie Ortmann (Elisabeth-Heimpel-Weg 31)

Familie Komninou / Conjar (Petrosilienstr. 12)

22 Veronika Tappe (Sertürner Str. 3c)

Christiane und Harald Siegmann (Tegeler Weg 53)

Richtfest Stadtteilbibliothek Grone (Heinrich-Warnecke-Str. 6a)

Wintergärten. Für die nähere Zukunft werden Planungen vorbereitet, die den Umbau des Quartiers Am Steinsgraben/Lönsweg zum Inhalt haben. Strukturelle Mieterhöhungspotentiale werden auch in den kommenden Jahren in moderater Weise genutzt. Im Jahr 2014 wird es zu Anpassungen der Kostenmieten kommen, um die indexbedingte Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenansätze weiterzugeben. Die Mieten und die gute Substanz des Bestandes werden auch in den kommenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen. Die Gesellschaft rechnet auch in den nächsten Jahren mit Vollvermietung, da die stark nachgefragten Marktsegmente im Portfolio vorhanden sind.
Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten und weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Gesellschaft für 2014 mit Mieterträgen in Höhe von TEURO 17.600,0 und Zinsaufwendungen in Höhe von TEURO 3.700,0. Für die Instandhaltung sind TEURO 5.200,0 eingeplant. Es ist damit im Jahr 2014 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 1.192,2 zu rechnen. Neben der Stärkung des Eigenkapitals wird die Gesellschaft somit die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern und die vertragsgemäße Ergebnisabführung an die Gesellschafter erwirtschaften.

2.5. Chancen- und Risikobericht

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit meist 10-jahriger Zinsbindung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden Umfinanzierungsmöglichkeiten genutzt. Es wurden Sondertilgungen vorgenommen und Forwarddarlehen vereinbart. Der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung gedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erkennen sind.
Ein mögliches Risiko sieht die Gesellschaft darin, dass die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gefährdet wird, indem die Auswirkungen des demographischen Wandels übersehen werden oder der Bestand nicht den sich ändernden Anforderungen der Mieter angepasst wird. Um dies zu vermeiden unterliegt der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft einer stetigen Beobachtung und wird regelmäßig instandgehalten bzw. instandgesetzt. Ein Gutachten über die demographische Entwicklung des Marktes Göttingen bis 2020 wurde bereits im Jahr 2005 durch die GEWOS erstellt. Aktuelle Risiken sind daraus für die nächsten Jahre nicht abzuleiten. Im Zuge laufend durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen werden altersgerechte, barrierefreie Erdgeschosswohnungen mit ebenerdigen Zugängen hergestellt. Dies trägt den Anforderungen aus der demographischen Entwicklung Rechnung, erhöht die Verweildauer und sichert den Vermietungserfolg. Preisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für die künftigen Jahre festgelegt sind. Die Gesellschaft sieht im Rahmen der ortsüblichen Mieten und des Wohnwertsteigerungskonzeptes auch mittelfristig Potential für Mietentwicklungsmöglichkeiten. Die Ausfallrisiken werden als sehr gering eingeschätzt. Die Forderungsausfälle konnten auch im Jahr 2013 wieder gesenkt werden und betrugen im Berichtsjahr nur 0,51 Prozent (Vorjahr 0,55 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Ausfallquote 0,54 Prozent. Dies entspricht einer Mietausfallquote von 1,1 Prozent (Vorjahr 1,3%). Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gehen zu 90 Prozent im automatisierten Lastschrifteinzugsverfahren ein.
Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten sowie bestandsgefährdende Risiken, nicht erkennbar.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.440,00	12.374,00
		8.440,00	12.374,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.157.158,31		144.690.322,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.549.216,52		4.836.232,52
Grundstücke ohne Bauten	357.678,27		357.678,27
Technische Anlagen u. Maschinen	793.645,88		931.388,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.059,57		260.687,98
Anlagen im Bau	1.760.186,27		561.815,19
Geleistete Anzahlungen	33.072,00		0,00
		155.864.016,82	151.638.124,63
Finanzanlagen			
sonstige Ausleihungen	158.667,15		170.000,00
Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		161.767,15	173.100,00
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.247.500,42		8.011.900,80
Andere Vorräte	191.631,35		248.029,01
		8.439.131,77	8.259.929,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	250.634,86		236.649,46
Forderungen aus Betreuung	2.098,16		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	240.140,29		591.146,09
		492.873,31	827.795,55
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	853.972,58		937.040,31
Bausparguthaben	1.954.352,43		3.197.349,65
		2.808.325,01	4.134.389,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		218.655,50	261.121,00
Bilanzsumme		167.993.209,56	165.306.834,95

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		22.000.000,00	2.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00		1.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	0,00		6.342.300,10
Andere Gewinnrücklagen	8.094.207,82		28.227.699,90
		19.094.207,82	35.570.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		27.406,87
Jahresüberschuss vor EAV/Einstellung in die Rücklagen	2.455.664,87		2.696.136,08
Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag	-980.000,00		0,00
Einstellung in Rücklagen	-1.475.664,87		0,00
		0,00	
Eigenkapital insgesamt		41.094.207,82	40.293.542,95
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.666.898,00		1.504.823,00
Steuerrückstellungen	13.320,00		148.488,51
Sonstige Rückstellungen	202.789,78		115.438,26
		1.883.007,78	1.768.749,77
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.816.348,58		100.544.712,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.495.631,28		13.115.135,89
Erhaltene Anzahlungen	8.611.201,00		8.146.263,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	367.550,31		351.378,13
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	41.342,09		39.741,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	594.984,45		940.417,26
Sonstige Verbindlichkeiten	1.088.936,25		106.894,22
(davon aus Steuern EUR 3.965,17 / VJ 448,89)			
		125.015.993,96	123.244.542,23
Bilanzsumme		167.993.209,56	165.306.834,95

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. **Umsatzerlöse**				
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.775.687,95			24.832.983,26
b) aus Betreuungstätigkeit	8.209,61			8.209,61
			25.783.897,56	24.841.192,87
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			235.399,62	392.681,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			113.699,31	160.629,02
4. Sonstige betriebliche Erträge			1.646.940,19	723.322,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-13.180.937,26	-11.972.570,58
6. **Rohergebnis**			14.598.999,42	14.145.255,07
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.410.463,94			-1.369.834,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-451.127,75			-417.572,59
			-1.861.591,69	
davon für Altersversorgung EUR 209.757,62 (EUR 165.400,70)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.720.298,32	-4.445.202,07
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-905.814,71	-834.287,46
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			9.175,15	2.134,05
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			20.079,07	26.073,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-3.539.627,69	-3.591.130,89
13. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**			3.600.921,23	3.515.434,74
14. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			49.493,44	249.134,02
16. Sonstige Steuern			-1.194.749,80	-1.068.432,68
17. **Ergebnis nach Steuern**			2.455.664,87	2.696.136,08
18. Gewinnvortrag			0,00	27.406,87
19. **Jahresüberschuss vor EAV/Einstellung in die Rücklagen**			2.455.664,87	0,00
20. Abführung aufgrund Ergebnisabführungsvertrag			-980.000,00	0,00
21. Einstellungen in Rücklagen			-1.475.664,87	0,00
22. **Bilanzgewinn**			0,00	2.723.542,95

() = davon - Vermerk Vorjahr

5. Anhang des Jahresabschlusses 2013

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 2013 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 113.699,31 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. 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 2013 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei Wohnbauten, die bereits abgeschrieben sind und in 2013 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 Verbrauchsfolgeverfahren zugrunde gelegt.

   Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.
   Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinses von 4,88 % p.a. (2012: 5,04 p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Der Rententrend wurde mit 2,2 % (2012: 2,0), der Aktivtrend mit 3,0 % und die Fluktuation mit 0,0 % berücksichtigt.
   Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 77.560,00 Euro.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 8.247.500,42 Euro 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 31.12.2012 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2013 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00	10.000.000,00	11.000.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.342.300,10	b) -6.342.300,10	0,00
(3) Andere Gewinnrücklagen	28.227.699,90	a) 2.048.542,95 b) -13.657.699,90 c) -10.000.000,00 d) 1.475.664,87	8.094.207,82

a) Zuweisung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres
b) Umwandlung in gezeichnetes Kapital
c) Rücklagenumwandlung
d) Einstellung gem. schriftl. Umlaufbeschluss

4. In den „Sonstigen Rückstellungen” sind 95.000,00 Euro an unterlassener Instandhaltung, 33.000,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 13.700,00 Euro für Urlaub, 25.075,78 Euro für Altersteilzeit, 21.014,00 Euro für Aufbewahrung und 15.000,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten sowie Kosten für Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2013 enthalten.

5. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.543.963,17 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 2013 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	250.634.86	236.649,46	—,—	—,—
Forderungen aus Betreuung	2.098,16	0,00	—,—	—,—
Sonstige Vermögensgegenstände	240.140,29	591.146,09	—,—	—,—
Geamtbetrag	492.873,31	827.795,55	—,—	—,—

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	101.816.348,58 (100.544.712,05)	4.514.930,41 (5.656.326,26)	18.109.037,49 (16.734.854,32)	79.192.380,68 (78.153.531,47)	101.816.348,58 (100.544.712,05)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.495.631,28 (13.115.135,89)	661.934,30 (623.710,86)	2.882.274,06 (2.766.928,00)	8.951.422,92 (9.724.497,03)	12.495.631,28 (13.115.135,89)	GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	8.611.201,00 (8.146.263,27)	8.611.201,00 (8.146.263,27)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	367.550,31 (351.378,13)	248.691,80 (220.363,21)	66.650,40 (66.650,40)	52.208,11 (64.364,52)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	41.342,09 (39.741,41)	41.342,09 (39.741,41)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	594.984,45 (940.417,26)	594.984,45 (940.417,26)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.088.936,25 (106.894,22)	1.088.936,25 (106.894,22)				
Gesamtbetrag	125.015.993,96 (123.244.542,23)	15.762.020,30 (15.733.716,49)	21.057.961,95 (19.568.432,72)	88.196.011,71 (87.942.393,02)	114.311.979,86 (113.659.847,94)	GPR/BÜ

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 1.000.000,00 EUR und einem Bausparguthaben zum 31.12.2013 von 516.432,16 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 2.500.000,00 EUR, Bausparguthaben 1.256.149,04 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet.

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	133.191,83	--,--	--,--	--,--	124.751,83	8.440,00	3.934,00
	133.191,83	--,--	--,--	--,--	124.751,83	8.440,00	3.934,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.925.795,15	7.376,47	683.316,60	8.048.685,34	114.141.382,05	148.157.158,31	4.223.209,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.232.921,29	--,--	--,--	--,--	4.683.704,77	4.549.216,52	287.016,00
Grundstücke ohne Bauten	357.678,27	--,--	--,--	--,--	--,--	357.678,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	1.539.088,99	3.922,56	2.673,30	--,--	746.692,37	793.645,88	141.665,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	758.087,44	16.844,89	--,--	--,--	561.872,76	213.059,57	64.473,30
Anlagen im Bau	561.815,19	9.247.056,42	--,--	-8.048.685,34	--,--	1.760.186,27	--,--
Geleistete Anzahlungen	--,--	33.072,00	--,--	--,--	--,--	33.072,00	--,--
Summe Sachanlagen	267.375.386,33	9.308.272,34	685.989,90	--,--	120.133.651,95	155.864.016,82	4.716.364,32
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	170.000,00	--,--	11.332,85	--,--	--,--	158.667,15	--,--
Andere Finanzanlagen	3.100,00	--,--	--,--	--,--	--,--	3.100,00	--,--
Gesamtbetrag	**267.681.678,16**	**9.308.272,34**	**697.322,75**	**--,--**	**120.258.403,78**	**156.034.223,97**	**4.720.298,32**

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	130,2 TEURO
Erträge aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen	1.163,9 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 2013 Minderabschreibungen in Höhe von TEURO -206,0.

2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

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

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	23	3
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	28	4

   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 2013 auf EURO 67.270,53; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEURO 1.219,8.

5. Gesamtbezüge:

	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	136.350,57
b) des Aufsichtsrats	14.812,50
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	47.819,44

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.773.956,06	37.734.142,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	11.292,21
Sonstige Verbindlichkeiten	980.000,00	0,00

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 28.05.2014

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Köhler

6. Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, mit der Folge, dass der Gewinn entsprechend dem Gewinnabführungsvertrag vom 25.11.2013 abgeführt wird.

Göttingen, den 21.07.2014

Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der „Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen“, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12. 2013 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 28.05.2014

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

8. Sozialbericht/Wohngebiete/Zahlen

8.1 Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung

Finanzierungsart	Einheiten	Prozentanteil
öffentlich gefördert	1.268	27,8
vereinbarte Förderung	499	10,9
Wohnungsfürsorgemittel	0	0,0
freifinanziert	2.800	61,3
mit Gewerbeeinheiten	4.567	100

b) nach Anzahl der Räume

Anzahl der Räume	Einheiten	Prozentanteil
ein	640	14,1
zwei	1.228	27,0
drei	1.895	41,7
vier	747	16,4
fünf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten/Sonstige	4.547	100

c) nach Wohngebieten

Wohngebiet	Einheiten	Prozentanteil
Holtenser Berg	968	21,2
Leineberg	723	15,8
Weststadt	305	6,7
Steinsgraben	442	9,7
Geismar	1.052	23,0
Südstadt	431	9,4
Oststadt	63	1,4
Innenstadt	301	6,7
Grone	74	1,6
Weende	187	4,1
Sonstige	0	0,0
Gewerbe	20	0,4
	4.566	100

8.2 Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2013

Wohngebiet	Anzahl der Mieterwechsel	Anteil an Gesamt in Prozent	Fluktuationsquote je Wohngebiet
Holtenser Berg	91	25,3	9,4
Leineberg	34	9,5	4,7
Weststadt	14	3,9	4,6
Steinsgraben	40	11,1	9,0
Geismar	87	24,3	8,3
Südstadt	32	8,9	7,4
Oststadt	4	1,1	6,3
Innenstadt	28	7,8	9,3
Grone	18	5,0	24,3
Weende	11	3,1	5,9
Sonstige	0	0,0	0,0
Gewerbe	0	0,0	0,0
Gesamt	359	100,0	7,9

8.3 Wohnungswechsel

Die Mieterfluktuation ist im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt sie im Berichtsjahr 7,90 Prozent (2012 = 8,10 Prozent / 2011 = 8,10 Prozent).

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2013	2012	2013	2012
Fortzug	123	116	34,3	31,5
Erwerb von Eigentum	15	16	4,2	4,3
kleinere Wohnung der Gesellschaft	29	36	8,1	12,5
größere Wohnung der Gesellschaft	45	52	12,5	14,1
kleinere Wohnung anderer Vermieter	12	18	3,3	4,9
größere Wohnung anderer Vermieter	34	43	9,5	11,7
Altenheim	52	33	14,5	9,0
Tod	33	47	9,2	12,8
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	16	7	4,5	1,9
ohne Angabe von Gründen	0	0	0,0	0,0
Gesamt	**359**	**368**	**100,0**	**100,0**

Der Anteil der Mieter, die im Jahr 2013 aus Altersgründen die Wohnungen der Gesellschaft verlassen, nimmt zu und überschreitet mit 85 Personen leicht das Vorjahresniveau. (2012: 80 / 2011: 79 / 2010: 89 / 2009: 87 / 2008: 71) Die Anzahl der Personen, die fortgezogen sind oder wegen Erwerb von Eigentum ausgezogen sind, ist im Berichtsjahr wieder leicht gestiegen.

Die hohe Zufriedenheit in den sanierten Wohnungsbeständen zeigt sich deutlich am Rückgang der Kündigungszahlen. Die Fluktuationsquote im Bereich des aktuellen Sanierungsschwerpunktes auf dem Leineberg ist im Berichtsjahr auf beispielsweise auf 4,7 Prozent gesunken. Die Entwicklung der Energiepreise trägt merklich dazu bei, dass Mieterwechsel in den modernisierten und energetisch hochgerüsteten Wohnungsbeständen nur noch auf sehr geringem Niveau stattfinden. Die Fluktuation verharrt insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt im Niedriglohnbereich und die preisbereinigt gesunkenen Nettolöhne der Geringverdiener führen zu Unsicherheiten bei Mietinteressenten und Bestandsmietern, die sich ebenfalls in einer niedrigen Wechselquote wiederspiegelt.

Die Zahl der Menschen, die sich aus eigenen finanziellen Mitteln nicht mit Wohnraum versorgen können, nimmt stetig zu.

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

Im Berichtsjahr zogen durch erfolgreiches Bestandsmanagement 74 Mieter (Vorjahr 88 Mieter) innerhalb des Bestandes der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen um. Dies entspricht 20,6 % (Vorjahr 23,9 %) aller Umzüge im Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsbau.

8.4 Mieterbeirat

Der Mieterbeirat hat sich in den Sitzungen des Jahres 2013 mit den unterschiedlichen Problematiken auseinandergesetzt. Dabei war die Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten ebenso Thema wie die anzukündigende Anpassung der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand. Die Geschäftsleitung hat auch im Berichtsjahr mit dem Mieterbeirat erörtert, wo Mieterhöhungen im Wohnungsbestand vorgenommen werden müssen, um durch die Anpassung der Kaltmieten an das Marktniveau wieder ausreichend Finanzmittel für die Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Aufgrund der Materialpreissteigerungen verteuern sich diese Maßnahmen, so dass Mehreinnahmen generiert werden müssen, um die Bestände auch weiterhin im gewohnten Umfang instandhalten zu können. Mit den Hintergrundinformationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieter kompetent beantwortet.
Die Geschäftsleitung hat die Mieterbeiräte darüber hinaus auch wieder über die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterrichtet. Darüber hinaus haben die Mieterbeiratsmitglieder zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergegeben und damit dazu beigetragen, die Akzeptanz von beeinträchtigenden Baumaßnahmen zu erhöhen und die Transparenz des Geschäftsbetriebes zu steigern.
Da die Mieterbeiräte den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und dort über die Themen, die in den Beiratssitzungen erörtert wurden, berichten, leisteten sie so einen wichtigen Beitrag zur Mieterzufriedenheit. Der Mieterbeirat bildete auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft.

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

8.5 Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

Die Außenanlagen der gesellschaftseigenen Wohngebiete werden von Göttinger Gartenbaufirmen gepflegt.

In einem umfassenden Rahmenvertrag geregelt, reinigen die ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebe u. a. regelmäßig Müllstandorte, Pflanzflächen und Wege. Durch die regelmäßige Reinigung wurde der optische Eindruck der Wohnanlagen verbessert, was zu einem sorgsameren Umgang der Bewohner mit dem eigenen Wohnumfeld geführt hat. Die Unternehmen kontrollieren und warten auch regelmäßig die Spielgeräte, auf den weitgehend sanierten Spielplätzen der Gesellschaft und leisten damit einen erheblichen Beitrag zur Sicherheit.
Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren Spielplätze, die im näheren Wohnumfeld der Wohnungsbestände liegen, von der Stadt Göttingen übernommen und vollständig neu gestaltet. Mit der Sanierung und dem Betrieb der Spielplätze ergänzt die Gesellschaft die Spielangebote der Kinder im Wohnquartier. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf dem Leineberg wurden auch im Berichtsjahr wieder Mietergärten und Terrassen sowie ebenerdige Zugänge zu den Erdgeschosswohnungen angelegt. Dadurch entstanden altengerechte und behindertenfreundliche Zuwegungen zu den Wohnungen.
Mit der Verbesserung des Angebotes an Kinderspielplätzen und der Bereitstellung von Bolzplätzen für die Heranwachsenden, trägt die Gesellschaft der demografischen Entwicklung in den Wohnungsbeständen Rechnung. Die langfristige Vermietbarkeit der Bestände durch Steigerung der Attraktivität der Wohnungen gerade für junge Familien, wird durch diese Angebote stetig verbessert.
Durch die Nutzung und Pflege der Mietergärten haben die Nutzer die Möglichkeit, sich an der individuellen Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes zu beteiligen. Dieses Angebot wird von den Mietern gern angenommen und zunehmend nachgefragt. Die Schaffung dieses individuellen Gestaltungsraums führt zu einer stärkeren Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Wohnquartier. Durch die so entstehende Bindung der Bewohner zu Wohnraum und Wohnumfeld nehmen die Fälle von Vandalismus in den Wohnquartieren stetig ab.

8.6 Mieterbüros

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

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

– Vermietung
– Mietzahlung
– Instandhaltung
– Bewirtschaftung

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

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

An den 97 Öffnungstagen im Jahr 2013 gab es 1.975 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 20 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf:

	2013	2012
Vermietung	28,6 %	26,0 %
Instandhaltung	17,9 %	16,6 %
Bewirtschaftung	6,3 %	6,4 %
Beschwerden	2,5 %	3,5 %
Sozialbetreuung Sonstiges	44,7 %	47,5 %

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.
Das Mieterbüro ist nun seit mehr als einem Jahr geöffnet. Es ist festzustellen, dass diese Einrichtung dringend erforderlich war, da die Resonanz auf dieses Serviceangebot sehr groß ist. Vor allem ältere Bewohner des Wohngebietes nehmen das Angebot gerne an. Durch die regelmäßigen Kontakte zwischen der Mitarbeiterin der Gesellschaft und den Quartiersbewohnern wächst die Kenntnis über die Mieterstruktur. Die Verbesserung der Kontaktmöglichkeit zwischen Gesellschaft und Mieterschaft zeigt die Wertschätzung der Gesellschaft für das Quartier und dessen Bewohner. Dies führt zur verbesserten Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier.

8.7 Weiterbildung als ein Stück Unternehmenskultur

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

8.8 Dank an die Mitarbeiter

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeitern und dem Betriebsrat für das Engagement im Jahre 2013.

8.9 Mitgliedschaften

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

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

Die Gesellschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband.

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

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

8.10 Instandhaltung / Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit ist die ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes von großer Bedeutung. In Folge der demographischen Entwikklung 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 2013 einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 6.455,5 aufgewandt, die Summe entspricht einem Aufwand von 21,95 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 18,44 Euro/qm).

Mietrechtlich als Modernisierungsmaßnahmen einzustufende Wohnwertverbesserungen wurden mehrheitlich als Instandhaltungskosten verrechnet.

I. Modernisierung		
a) Heizungsanlagen	TEURO	184,1
b) Fahrstuhlanlagen	TEURO	110,2
c) Verstärkung von Hauselektroinst.	TEURO	79,2
d) Ersatzbeschaffung Herd, San.- u. Elt. – Material	TEURO	108,0
e) Wohnungen (Einzelmaßnahmen)	TEURO	358,2
II. Instandsetzung / Instandhaltung		
a) Dachdecker- und Klempnerarbeiten	TEURO	62,4
b) Betonsanierung von Loggien u. Balkonen	TEURO	392,3

c) Maurerarbeiten, Schmutzwasserkanalsanierungen, Bauwerksabdichtungen	TEURO	156,4
d) Tischlerarbeiten und Fensteraustausch	TEURO	370,2
e) Malerarbeiten einschl . Fassadendämmung	TEURO	345,1
f) Fliesenarbeiten Küchen und Balkone	TEURO	411,5
g) Schlosserarbeiten Hauseingangstüren	TEURO	245,1
h) Außenanlagen Überarbeitung Pflanz- und Rasenflächen Müllcontainerstellplätze	TEURO	453,2
i) Dachraumisolierungen	TEURO	426,3
j) Graffitientfernungen	TEURO	5,0
k) Unvorhergesehenes	TEURO	135,0
Summe Gr. Instandhaltung:	TEURO	3.841,2
Summe Kl. Instandhaltung:	TEURO	1.580,4
Lagerausgleich	TEURO	101,2
Gesamtkosten Instandhaltung	TEURO	5.523,8
verrechnete Verwaltungskosten	TEURO	933,7
Gesamtkosten der Instandhaltung	TEURO	6.455,5

Sonstige Baukosten

III Neubau / Modernisierung / Sanierung

Modernisierung Leineberg V. Bauabschnitt	TEURO	7.650,2
Modernisierung Leineberg VI. Bauabschnitt	TEURO	55,1
Baukosten Theodor-Heuss-Straße 13	TEURO	27,1
Baukosten Alfred-Delp-Weg 8 - 12	TEURO	123,9
Stadtteilbibliothek Grone	TEURO	818,1
Umbau Nikolaistr. 1c	TEURO	189,2
Gesamtsumme Sonstige Baukosten	TEURO	8.863,6

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 Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ der NBank und mit KfW-Mitteln finanziert.

In den genannten Kosten sind die Aufwendungen für die Sanierung der Häuser auf dem Leineberg, V. Bauabschnitt enthalten. (Summe ca. 7.650,0 TEURO)

8.11 Aktueller Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres 2014 entsprechend der Jahresplanung positiv.

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

8.12 Finanzierung von Großmodernisierungen

Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen im sechsten Bauabschnitt auf dem Leineberg an den Häusern Allerstraße 10 - 26, hat die Gesellschaft Verträge über Finanzierungsmittel von der N-Bank aus einem öffentlichen Förderprogramm geschlossen. Daneben kommen wieder Finanzierungsmittel aus KfW-Programmen zum Einsatz.

8.13 Finanzierung von Neubauprojekten

Für die geplanten Neubauprojekte am Alfred-Delp-Weg und in der Theodor-Heuss-Straße, hat die Gesellschaft Darlehensverträge über KfW-Mittel geschlossen. Die Anträge zur Einplanung der NBank-Fördermittel liegen bewilligt vor. Die Reservierung der Fördermittel in Höhe des noch geltenden Wohnraumförderprogramms 2012 wurde mitgeteilt. Die Zusage zur Aufstockung der Beträge auf die Basis der neuen Förderrichtlinien 2014 liegt vor.

Entenrennen (2013)

44 Entenrennen (2013): Norbert Liekmeier und Rolf-Georg Köhler

Edith Sermond (Wolfgang-Döring-Str. 25)

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