Geschäftsbericht 2015

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5
Wirtschaftliche Entwicklung 6

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 8
Mieterkommunikation 18

Bericht über das Geschäftsjahr 2015
1 Organe der Gesellschaft 22
2 Lagebericht (DRS 21) 23
A Entwicklung des Unternehmens 24
B Hausbewirtschaftung 26
C Organisation und Personal 30
D Mitgliedschaften 30
3 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 31
A Vermögenslage 32
B Finanzlage 34
C Ertragslage 36
4 Nachtragsbericht 36
5 Lagebeurteilung: Prognose, Chancen und Risiken 37
A Prognosebericht 37
B Chancen- und Risikobericht 38
6 Bilanz 40
7 Gewinn- und Verlustrechnung 42
8 Anhang des Jahresabschlusses 43
A Allgemeine Angaben 43
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 43
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 45
9 Bericht des Aufsichtsrates 49
10 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 50

Impressum 51

Reinhäuser Landstraße 66
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen
8.30 Uhr - 12.30 Uhr
16.30 Uhr
17.30 Uhr

Die Menschen in unserer älter werdenden Gesellschaft verhalten sich anders als angenommen. Die Jungen sind geprägt von einem sog. Schwarmverhalten. Sie wollen in jungen, coolen Groß- oder Universitätsstädten wohnen; unter ihresgleichen. Und auch viele ältere Menschen wechseln ihr Lebensumfeld, sie ziehen in für sie interessante Städte oder landschaftlich besonders attraktive Gegenden. Zudem entwickelt sich unser wohlhabendes, demokratisches Land endgültig zu einem Einwanderungsland, was zu Problemen führt, aber gleichzeitig Chancen bietet, die wir allerdings nur durch eine aktive Integrationspolitik nutzen können.

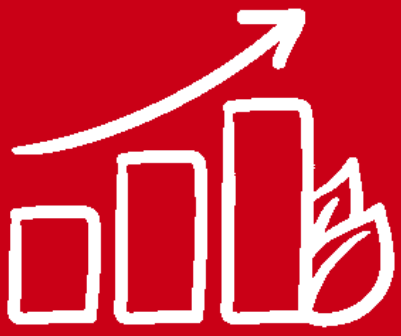
Im Ergebnis gibt es zwar genügend Wohnungen in der Bundesrepublik, aber nicht dort, wo die Menschen leben wollen. Die Universitätsstadt Göttingen gehört zu den Städten, die stetig wachsen. Bezahlbare Mietwohnungen fehlen im gesamten Stadtgebiet. Insbesondere die Menschen, die nur niedrige oder mittelpreisige Mieten zahlen können, haben Probleme eine Wohnung zu finden.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen steht also vor einer großen Herausforderung. Wir erhöhen neben dem Engagement für unsere Bestandsgebäude und unsere Quartiere auch unsere Neubauaktivitäten. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit ihrem hohen Engagement maßgeblich dazu bei, dass dies möglich wird. Dafür meinen ganz herzlichen Dank.

Der Jahresabschluss 2015 die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmen. Auf dieser Grundlage und mit Unterstützung von Land und Kommune planen wir auch für 2016 und 2017 mit Hochdruck und der erforderlichen ökonomischen Umsicht den Bau von modernen, attraktiven, günstigen Wohnungen.

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Wirtschaftliche Entwicklung



Verbandsunternehmen wirtschaften nachhaltig

Die Wohnungsunternehmen im vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell trägt zur Wohn- und Lebensqualität von rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen bei. Die vdw-Mitglieder denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

Prognosen

Es ist davon auszugehen, dass sich der verhaltende Aufschwung fortsetzen wird, vor allem weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht wieder ein Plus beim Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent, das ifo-Institut rechnet mit einem Plus von 1,9 Prozent. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Wachstum

1,7 %

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4,5 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutschlands Immobilienmärkte steuern auf große Herausforderungen zu

2015 war ein Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge wurden 2015 allein im Büroimmobiliensegment 50 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater gestiegen als noch 2014, dennoch kam es vor allem in den größten Städten zu weiteren Aufwärtsbewegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland weiter anhalten.

Investiert

55,5 Mio €

Wohnungsmarkt: Mietenanstieg auf moderatem Niveau

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 Prozent (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent. Mit Blick auf die starke Nachfrage und chronische Unterversorgung in mehreren Wohnungsmärkten kann man nicht davon ausgehen, dass es zu einer Preisstagnation im Mietsegment kommt.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

Inflation

0,3%

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch.

Wohnungsbaubedarfe steigen

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

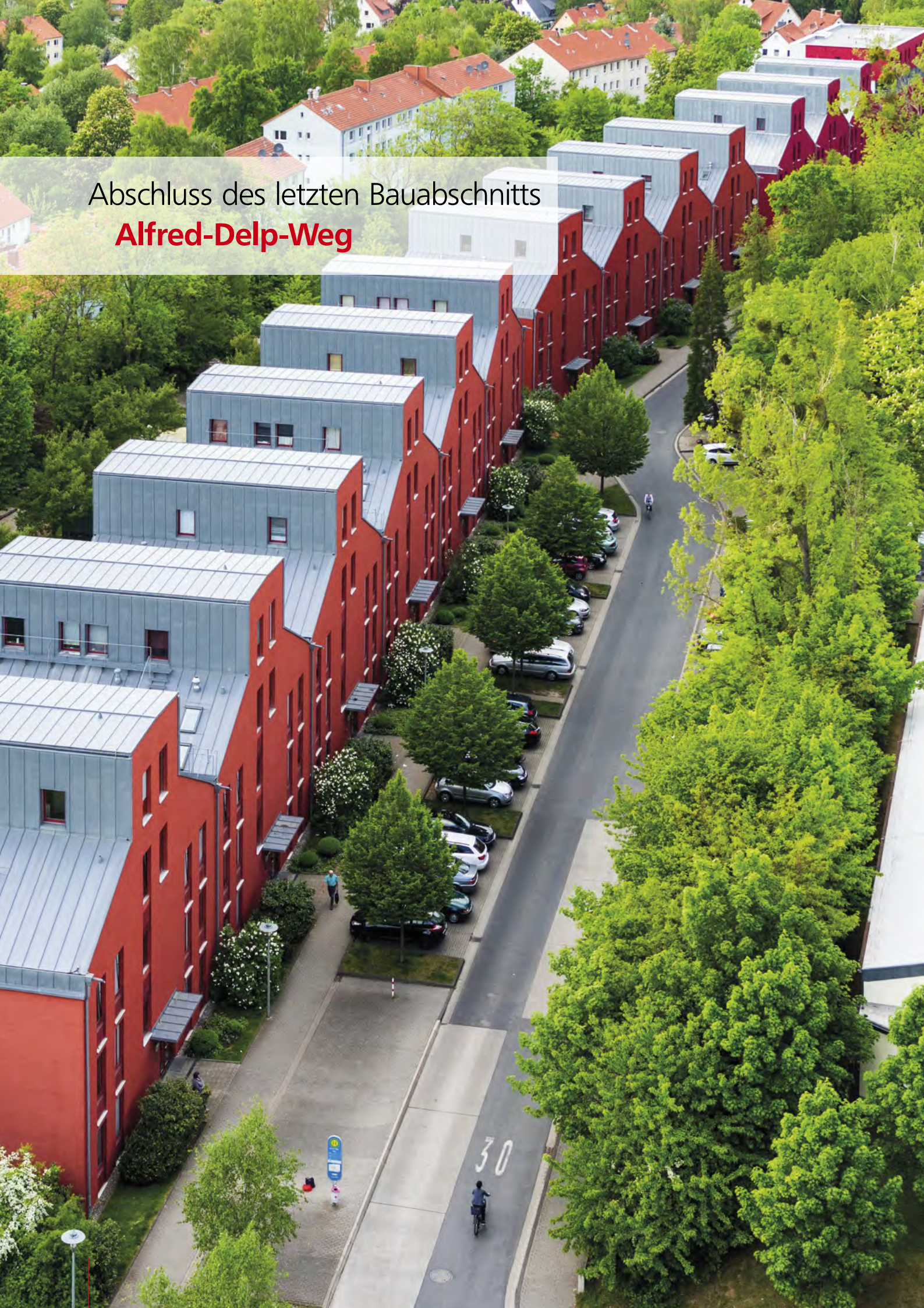
Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Baugenehmigungen

222.800

Zuzug durch Flüchtlinge schwer abschätzbar

Deutschland hat in 2015 rund eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen.



Abschluss des letzten Bauabschnitts
Alfred-Delp-Weg

Mit der Fertigstellung des vierten und letzten Bauabschnitts der „Roten Häuser" hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 2015 ein Projekt beendet, das wegen seiner Farb - und Formgebung für Diskussionen sorgte. In Zusammenarbeit mit dem italienischen Architekten Sergio Pascolo wurde auf dem ehemaligen Kasernengelände der Stadt dieses Vorzeigeprojekt erstellt. Die Entscheidung gegen eine typische Riegelstruktur und für eine prägnante Baukörperform könnte im Zusammenhang mit einer starken Farbigkeit richtungsweisend im neuen sozialen Wohnungsbau sein.

In der Zeit von 2002 bis 2015 hat die Gesellschaft in vier Bauabschnitten insgesamt 14 Häuser mit 99 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 15,4 Mio € erstellt. Der Anstieg der Baukosten ist im Verlauf der einzelnen Bauabschnitte deutlich erkennbar. Seit dem ersten Bauabschnitt im Jahr 2003 mit Baukosten von ca. 1.450 € pro qm Wohnfläche steigerten sich die Kosten beim letzten Bauabschnitt auf ca. 2.200 € pro qm. Das vor dem Hintergrund, dass von Beginn an das kostensparende Bauen mit Qualität ein Kernziel der Planung war und für alle Entscheidungen maßgeblich war. Gebaut wurde in sparsamer Schottenbauweise aus Kalksandstein mit Betondecken und einer WDVS-Fassade. Durch das Wiederholen baugleicher Bauteile – Fenster, Türen, Treppen – sowie den Verzicht auf eine Unterkellerung konnten die Kosten erheblich minimiert werden.

In allen Bauabschnitten wurden die Erdgeschosswohnungen behindertengerecht hergestellt. Im Kopfgebäude wurde ein Fahrstuhl eingebaut, so dass auch die Wohnungen in den Obergeschossen behindertengerecht ausgebaut werden konnten. Im dritten 2015 fertiggestellten Wohngebäuderiegel wurden erstmals Personenlifte eingebaut, so dass auch die Wohnungen in den Obergeschossen seniorengerecht und behindertenfreundlich sind.

Für jeden Bauabschnitt wurde nach der jeweils geltenden EnEV gebaut, so dass verschärfte Ansprüche an die Energieeffizienz und die Baumaterialien zu beachten waren. Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über das komplett erneuerte Heizwerk in Geismar. Hier werden neben den gasbetriebenen konventionellen Heizkesseln ein BHKW mit Kraft- Wärmekopplung eingesetzt. Alle Wohnungen haben eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die architektonische Besonderheit der Häuser besteht in der modularen Bauweise. Dabei besteht jede Etage aus drei Modulen, die frei kombinierbar sind. Dies erlaubt eine Bandbreite unterchiedlicher Raumaufteilungen innerhalb eines einheitlichen Bauschemas zu nutzen. Die urbane Ausgestaltung der Wohnungen verstärkt sich durch die giebelständige Ausrichtung der einzelnen Gebäuderiegel. Im Jahr 2009 wurde das Projekt mit dem ARCHITEKTURPREIS ZUKUNFT WOHNEN 2009 ausgezeichnet.

Innovativ und prägnant
Alfred-Delp-Weg

ZAHLEN:
Investitionskosten 15,4 Mio €

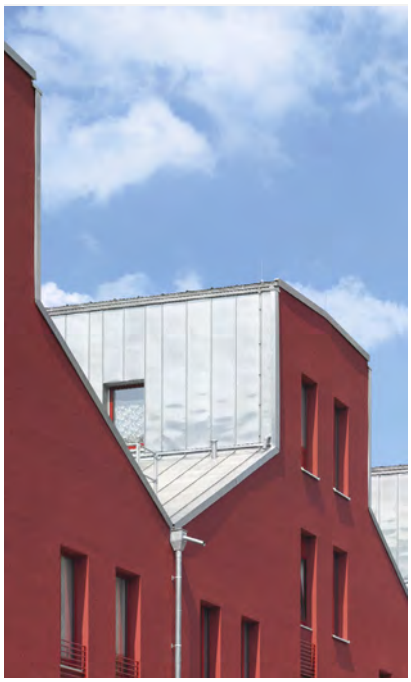
Baukosten 2003
pro qm 1.450 €

Baukosten 2015
pro qm 2.200 €

14 Häuser mit
99 familiengerechten
2-5 Zi. Wohnungen
u. 26 Mietergärten
Kopfgebäude mit
Bäckerei-Cafe,
Arztpraxis,
Tiefgarage (12)

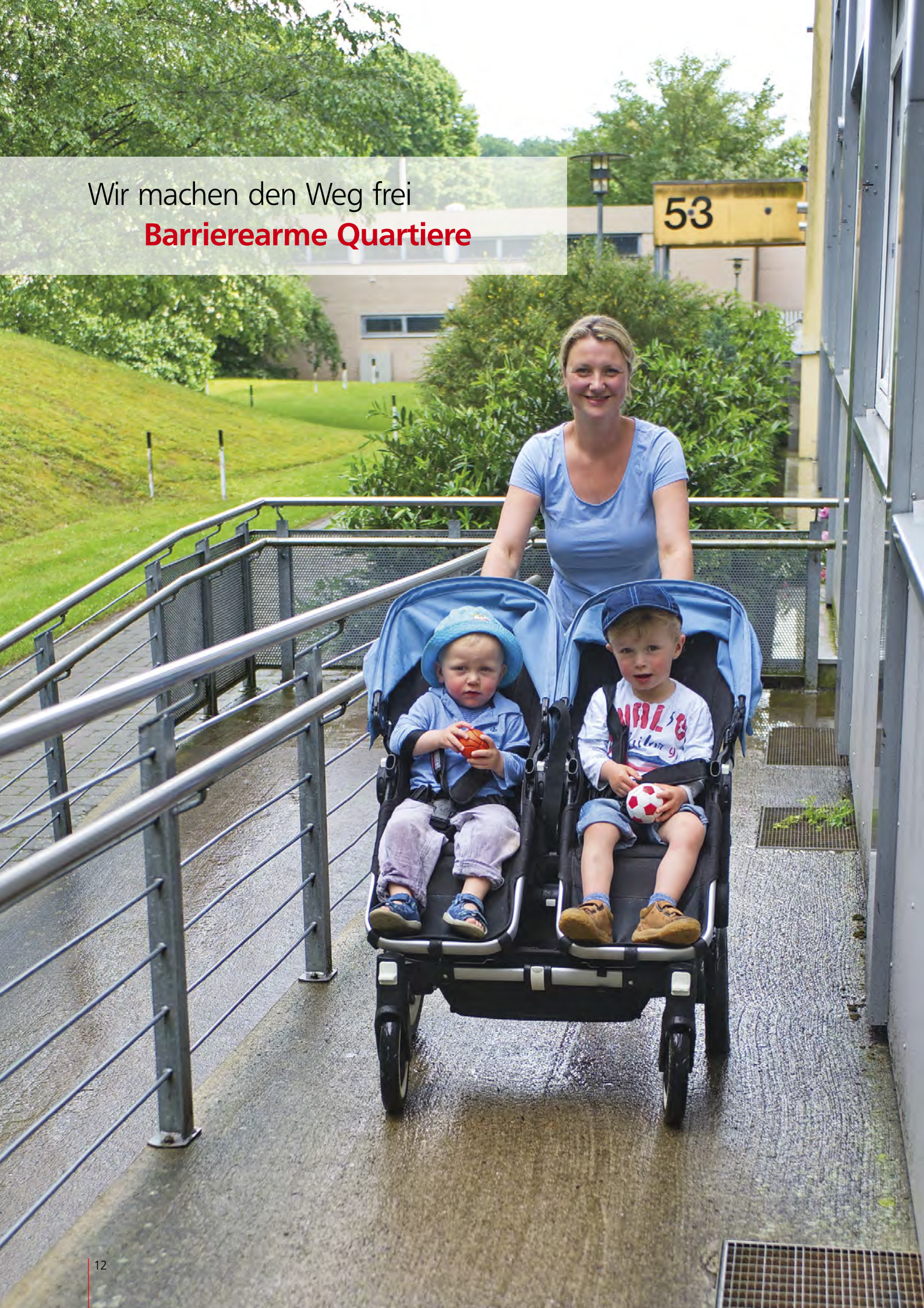
2015 wurden die letzten drei Wohngebäude, im direkten Anschluss an das Kopfgebäude fertiggestellt. Damit sind die letzten 21 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 65 qm bis 97 qm hier entstanden.

Nachdem im ersten Bauabschnitt die NILEG aus Hannover mit der Ausführungsplanung und das Büro Schulze & Partner.Architektur, Hannover, mit der Bauleitung beauftragt waren, haben Schulze & Partner im zweiten Bauabschnitt sowohl die Ausführungsplanung als auch die Bauleitung übernommen. Ab dem dritten Bauabschnitt hat die onp planungs + projekt gmbh, Göttingen den Lückenschluss im Alfred-Delp-Weg nach dem Entwurf von Sergio Pascolo in der Ausführungsplanung und Bauleitung umgesetzt.



SERGIO PASCOLO

1956 geboren
1976 – 1984 Architekturstudium an der Universität IUAV, Venedig/IT
Seit 1984 selbständige Tätigkeit als freischaffender Architekt
1984 – 1993 Mitarbeit Architekturbüro Gregotti Associati International, Mailand/IT, Lissabon/PRT
1994 – 1997 Architekturbüro in Hamburg, Mitglied BDA Hamburg
Seit 1997 Architekturbüro in Mailand
2003 – 2005 Gastprofessur an der Politecnico di Torino/IT
2005 – 2015 Gastprofessur an der Universität IUAV, Venedig/IT
Seit 2006 Hauptsitz des Architekturbüros SERGIO PASCOLO ARCHITECTS, Venedig/IT
Seit 2012 Mitglied des Landesbeirats für Baukultur und Landschaft der Provinz Bozen
2014 Mitgründer und Partner von Sohos Social Housing Service



Wir machen den Weg frei
Barrierearme Quartiere

Barrierearmes Bauen bedeutet, bauliche Anlagen so herzustellen, dass diese für alle Menschen ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Im weiteren Sinn zielt das Prinzip der Barrierearmut aber darauf, dass nicht nur Menschen mit Beeinträchtigungen, sondern auch Personen mit Kleinkindern im Kinderwagen oder auf Rollstuhl-Angewiesene in die frei zugängliche Nutzung der baulich gestalteten Umwelt einbezogen werden.

Damit hat das barrierearme Bauen in der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen schon seit Jahren einen zunehmenden Stellenwert: Zuwegungen zu den Objekten sind im Idealfall so ausgebaut, dass ein barrierefreier Zugang mit einem Rollstuhl oder einer anderen Gehhilfe möglich ist. Um dies zu erreichen wurde der Ausbau von Rampen vorangetrieben. Zusätzlich wurden die Eingangsbereiche modernisert und abgesenkt, so dass eine Zufahrt ohne Hindernis möglich wird. Parrallel dazu wurden Gegensprechanlagen nachgerüstet, um mögliche Einschränkungen in der eigenen Beweglichkeit auszugleichen.

Eine weitere Überlegung galt den älteren Mietern am Holtenser Berg und deren sozialen Bedürfnissen. Zum einen steht der Aspekt der „Ruhe" im Vordergrund, zum anderen der Wunsch nach mehr Orten, an denen sozialer Kontakt und Begegnung, auch und gerade zwischen den Generationen, möglich ist. Zur Pflege und Erhaltung dieser Begegnungsplätze wurden Seniorenparkbänken aufgestellt. Bänke, die den besonderen ergonomischen Bedürfnissen Älterer Rechnung tragen und eine spezielle wie angemessene Sitzhöhe, besondere Handläufe und eine hohe Rückenlehne bieten. Optimalerweise wurden diese neuen Bänke direkt an den Kinderspielplatz gebaut.

Aber auch Familien profitieren von den Maßnahmen zur Barrierearmut: Wenn sie mit Ihren Einkäufen oder dem Kinderwagen nach Hause kommen, erweist ein barrierefreier Eingangsbereich als eine „Tür ohne hohe Schwelle" gute Dienste. Und gerade mit kleinen Kindern ist es beruhigend, wenn durch eine solche barrierefreie Haustür „die Stolperfalle" am Eingang entfällt, oder die neuen Vordächer im Eingangsbereich Zeit für „trockene" Schlüsselsuche lassen.

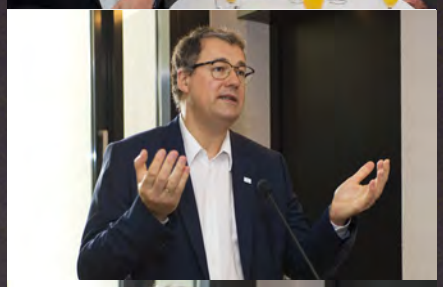
Für eingeschränkt mobile Personen sind barrierefreie Eingangssituationen eine große Erleichterung und manchmal unverzichtbar, denn damit bleiben diese Menschen eigenständig.

Wie wichtig Barrierefreiheit in Zukunft sein wird, zeigt ein Blick auf die Statistiken und Vorhersagen. Seit den 90er Jahren nimmt die Zahl der Älteren kontinuierlich zu, Prognosen zufolge wird der Anteil der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf rund 10 Millionen anwachsen und sich damit zum heutigen Vergleich fast verdreifachen. Ein Blick auf den demografischen Wandel verdeutlicht schnell, dass Barrierefreiheit immer mehr Präsenz erfordert und zu einer zentralen Herausforderung für die Menschheit wird. Schon heute ist barrierefreier Wohnraum Mangelware. Ohne den altersgerechten Umbau von Gebäuden ist ein langes und selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung aber für viele kaum möglich, das Teilhaben am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben nicht durchführbar.

Wer schon jetzt Maßnahmen umsetzt, wirkt diesem Trend sinnvoll entgegen und sorgt für die Zukunft vor.

„Wer hier einzieht, kann sich wohlfühlen“

Schlüsselübergabe Theodor-Heuss-Str. 13

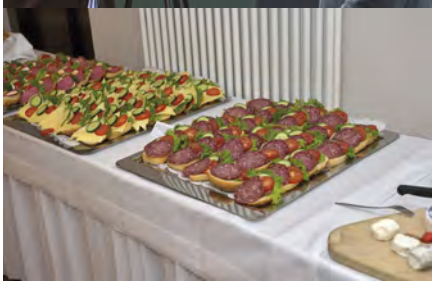


Mit einer symbolischen Schlüsselübergabe wurde der Neubau in der Theodor-Heuss-Str. 13 am Montag, 07. September übergeben. Der Bauträger, die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, übergibt das Gebäude mit insgesamt 2.400 qm Wohnfläche an das Studentenwerk Göttingen als Mieter. Der nicht mehr sanierungsfähige Altbau war zuvor abgerissen worden.

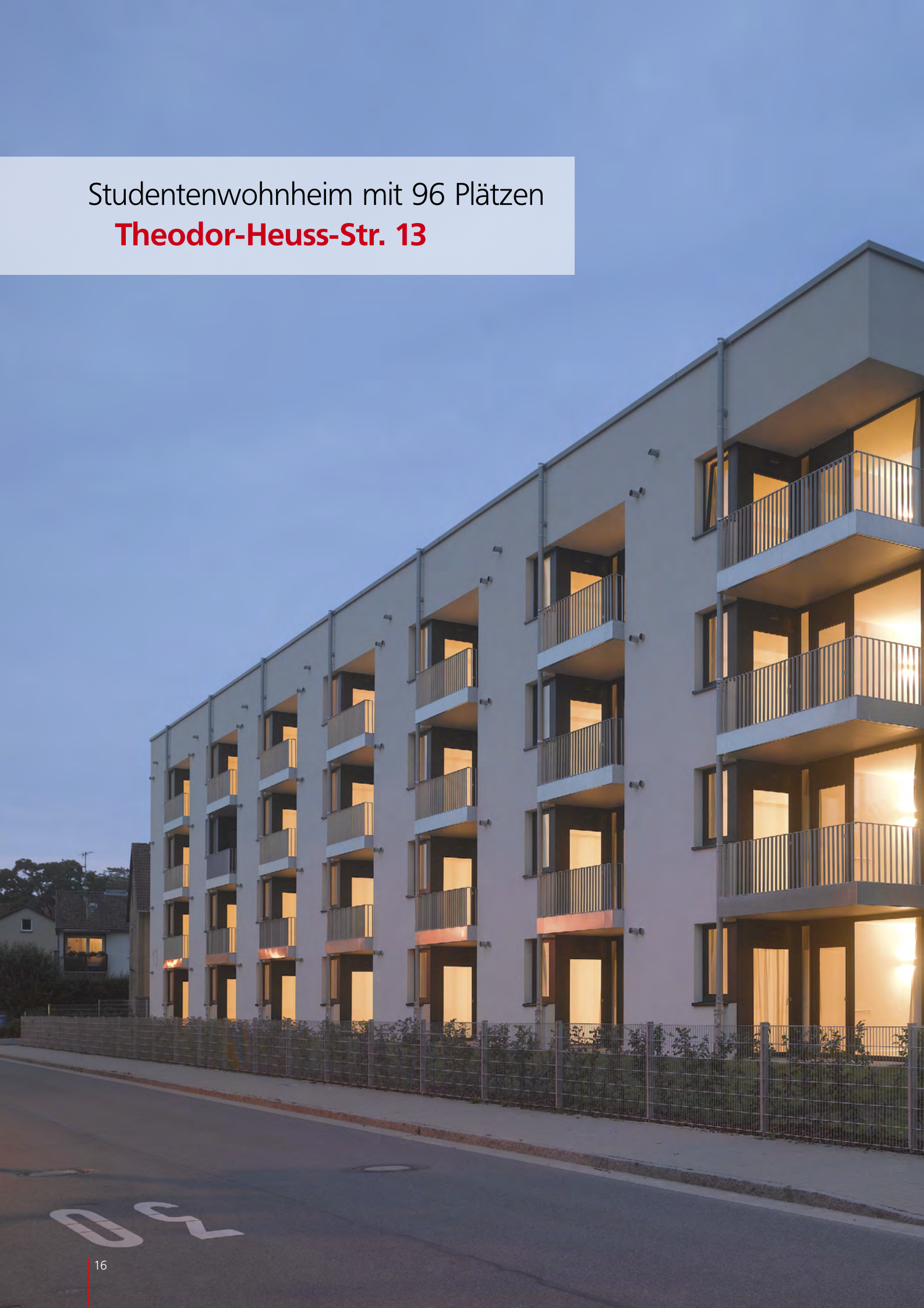
Das neue Wohnheim ist seit dem Jahr 1993 der erste Neubau, den das Studentenwerk Göttingen Studierenden anbieten kann. Es kostete 6,9 Millionen Euro und konnte mit Mitteln aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landes Niedersachsen errichtet werden.

Aus den bislang 60 Wohnplätzen, überwiegend Einzelzimmer, wurden durch die Neuerrichtung 96 Wohnplätze, was einer Steigerung von 50 % der Wohnheimplätze für dieses Objekt entspricht. Baubeginn war im Juli 2014: In rund einem Jahr wurde mit 28 Firmen aus der Region ein Neubau erstellt, der mit seiner geradlinigen Architektur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten Maßstäbe setzt: Der Entwurf berücksichtigte behindertengerechtes Wohnen – sowohl für Senioren als auch für Studierende. Letztere sind nun eingezogen.

In dem vierstöckigen Gebäude, das nur rund zehn Fahrradminuten vom Zentralcampus, der Universitätsmedizin Göttingen und vom Nordcampus entfernt liegt, finden Studierende Platz in 43 Wohneinheiten, verfügbar als „Doppelappartements“ und „3-Zimmer-Gruppenwohnungen“. Diese bieten für die gemeinschaftliche Nutzung jeweils eine moderne Einbauküche, ausreichend Raum für einen gemütlichen Aufenthaltsplatz sowie ein modernes Badezimmer mit WC und barrierefreier Dusche. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Haus gibt es einen Aufzug und vor dem Haus platzsparende Fahrradständer in ausreichender Anzahl.



Studentenwohnheim mit 96 Plätzen
Theodor-Heuss-Str. 13

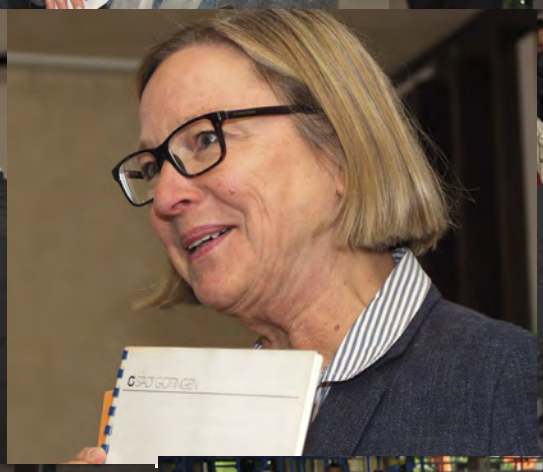


Die Zusammenarbeit zwischen der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen und dem Studentenwerk Göttingen hat von Anfang an gut geklappt, und alle Beteiligten zeigten sich höchst zufrieden mit dem, was entstanden ist.

Dieses Wohngebäude, das als Studentenwohnheim genutzt wird, aber auch - nach kleinen baulichen Änderungen - 43 behindertengerechte bzw. altengerechte Wohnungen bieten kann, ist im Zeichen des demographischen Wandels in besonderem Maße zukunftsfähig.

Schon zur Schlüsselübergabe hatte die Fachabteilung Studentisches Wohnen von den 96 Wohnplätzen bereits alle Plätze vermietet. Zudem sind beim Bau Zeit- und Kostenrahmen eingehalten worden.

Das Jahr 2015 im Rückblick
Mieterkommunikation



Mieterversammlungen, in denen vor Ort die Pläne für Neuerungen in den Gebäuden, im Quartier, im Grünbereich vorgestellt und diskutiert werden, haben in der Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen schon seit über 15 Jahren einen hohen Stellenwert. Ebenso in den beiden Mieterbüros auf dem Leine- und Holtenser Berg. Natürlich können nicht alle geäußerten Wünsche erfüllt werden, aber die Versammlungen bieten die Möglichkeit des Austauschs.

In einem ganz besonderen Ambiente fand im Juni 2015 die Mieterversammlung im Quartier Lönsweg / Am Steinsgraben statt. Dank der freundlichen Unterstützung durch Günter Karsubke öffnete der im Bau befindliche Rewemarkt bereits 4 Wochen vor der Eröffnung seine Türen für die umliegenden Mieterinnen und Mieter – zumindest für einen Abend. Mehr als 100 Bewohnerinnen des Quartiers, das 450 Wohnungen umfasst, waren der Einladung gefolgt und diskutierten nach einer ausführlichen Erläuterung der geplanten Umgestaltungen sehr engagiert.

Große Zustimmung gab es zum Plan für den neuen Spielpark, den das Büro Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten aus Hannover erarbeitet hatte. Statt des in die Jahre gekommenen Kinderspielplatzes soll hier ein attraktiver Quartierstreffpunkt für alle Generationen entstehen.

Sehr viel kritischer waren die Stimmen zur Vorstellung des geplanten Abrisses und Neubau des Quartiers. Zwar wurde nicht das Konzept in Frage gestellt, jedoch wurden viele individuelle Sorgen geäußert hinsichtlich der notwendigen Umzüge und der damit verbundenen Kosten und eventuell steigender Mieten.

Dass die geplante Maßnahmen auch Chancen bieten werden, wurde erst im Verlauf der munteren Diskussion deutlich. So freuten sich einige ältere Mieterinnen und Mieter über die Chance, dann altersgemäß eine barrierearme Wohnung beziehen zu können und eine Gruppe von Frauen plant jetzt schon eine altersgemischte Hausgemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützen kann – ganz im Sinne der Mehrgenerationenidee.

Mit Spannung erwartet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, welche Vorschläge unsere Mieterinnen und Mieter bis zur nächsten Versammlung entwickeln. Denn bis zum Baubeginn im Jahr 2018 wurde nicht nur eine kontinuierliche Mieterinformation zugesagt, sondern auch das Verprechen gegeben: niemand muss sich Sorgen machen, die Interessen der Mieter hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Blick.

Auch im größten zusammenhängenden Bestand (986 WE) auf dem Holtenser Berg fand Anfang 2015 eine Mieterversammlung statt. Ausgangspunkt war ein Workshop des Forschungszentrums ZOOM mit BewohnerInnen des Holtenser Berges zur Erarbeitung eines stadtteilbezogenen Versorgungskonzeptes, in dem mehr Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien für ältere Menschen gewünscht wurden.

Deshalb wurden gezielt ältere Mieterinnen und Mieter eingeladen und nach ihren Wünschen befragt. Ein erstes Ergebnis in Form von seniorengerechten Bänken konnte zeitnah umgesetzt und noch im Sommer genutzt werden. Ein weiterer Wunsch nach einem Freiluftschachfeld wird vermutlich in Kooperation mit dem sich z. Zt. gründendem Nachbarschaftszentrum realisiert werden.

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2015

1. Januar bis 31. Dezember 2015

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen · Reinhäuser Landstraße 66 · 37083 Göttingen

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

1 | Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler
- 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 (bis 11.10.2015)
Renate Bank (ab 12.10.2015)
Ratsherr Uwe Friebe
Ratsherr Jörg Rudolph
Erster Stadtrat Hans-Peter Suermann

Geschäftsführung
Andrea Priebe (ab 01.11.2014 bis 25.01.2015)
Klaus Oertel (ab 01.11.2014 bis 25.01.2015)

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

Mieterbeirat
Der Mieterbeirat hat sich in der Sitzung des Jahres 2015 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 instand halten zu können. Mit den Hintergrundinformationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieter kompetent beantwortet.

Die Geschäftsleitung hat die Mieterbeiräte darüber hinaus auch wieder über die geplanten Sanierungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen unterrichtet. Die Mieterbeiratsmitglieder haben zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergegeben und damit dazu beigetragen, die Akzeptanz von beeinträchtigenden Baumaßnahmen zu erhöhen und die Transparenz des Geschäftsbetriebes zu steigern.

Da die Mieterbeiräte den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und dort über die Themen, die in den Beiratssitzungen erörtert wurden, berichten, leisteten sie so einen wichtigen Beitrag zur Mieterzufriedenheit. Der Mieterbeirat bildete auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft.

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

2 | Lagebericht (DRS 21)

Dieser Lagebericht ist erstmals unter Anwendung des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard) erstellt

A | Entwicklung des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz im niedersächsischen Oberzentrum Göttingen. Sie bewirtschaftet einen eigenen Bestand von 4.600 Mietwohnungen und 26 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 2015 hat die Gesellschaft 64 zusätzliche Einheiten erstellt und geplantermaßen 16 Einheiten abgebrochen.

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 Wohnungen an, die auf sehr hohem Niveau energetisch saniert sind. Mit dem Bau von 70 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in Vorjahren am Windausweg in Göttingen hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt nun auch über Wohnraum im gehobenen Preissegment.

Der gute Zustand des Wohnungsbestandes ermöglicht es der Gesellschaft, eine Steigerung der Mieterträge durch moderate Anpassungen der Mieten vorzunehmen. Derzeit liegt die Durchschnittsmiete der Gesellschaft pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bei 5,03 Euro (Vorjahr 4,99). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete beträgt im Berichtsjahr 4,87 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 4,83). Wie in den Vorjahren auch, ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,1 Prozent sehr gering. Die Fluktuationsquote im Jahr 2015 entspricht mit 7,0 Prozent dem Vorjahreswert.

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

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.308.200,00 €	26.413.817,04 €	26.327.029,27 €
Instandhaltungsaufwendungen	5.200.000,00 €	4.336.143,35 €	4.689.733,09 €
Zinsaufwendungen	3.600.000,00 €	3.306.897,43 €	3.472.573,19 €
Ergebnis nach Steuern	1.069.200,00 €	2.805.986,29 €	2.032.891,02 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten und Umlagenerträge) übersteigen die Planzahl um rund TEURO 115,6. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um ca. TEURO 86,8 gestiegen, was im Wesentlichen auf in die Vermietung übernommene Neubauten zurückzuführen ist. Die Instandhaltungsaufwendungen bleiben im Jahr 2015 wie im Vorjahr hinter der Planzahl zurück. Dies ist dadurch bedingt, dass geplante Maßnahmen nicht zwingend erforderlich wurden. Die Zinsaufwendungen sind durch die günstige Zinsentwicklung nochmals gesunken. Es wurden Umschuldungen und Prolongationen zu günstigeren Konditionen vorgenommen.

Das Ergebnis nach Steuern liegt insofern um TEURO 1.736,8 über der Planzahl. Das Ergebnis übersteigt das Ergebnis des Vorjahres um TEURO 773,1. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Instandhaltungsaufwendungen in 2015 um TEURO 353,6 geringer ausfielen, die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr auf TEURO 165,7 gesunken sind und die Umsatzerlöse um ca. TEURO 86,8 gestiegen sind.

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.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes haben sich im Jahr 2015 auf 26.413,8 TEURO (Vorjahr 26.327,0 TEURO) leicht erhöht. Diese Steigerung begründet sich dadurch, dass im Mai des Jahres 2015 die zweite Stufe der Modernisierungsmieterhöhung auf dem Leineberg aus dem II. und III. Sanierungsabschnitt wirksam wurde. Die erhöhten Beträge wirken sich für 7 Monate aus. Die unterjährig in 2014 erhöhten Mieten aus dem vorangegangenen IV. Bauabschnitt wirken sich in 2015 erstmals voll aus, so dass die Erhöhungsbeträge eines halben Jahres die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr steigerten.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) für Wohn- und Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 5,03 Euro/qm (Vorjahr: 4,99 Euro/qm). Die Quadratmetermiete für Wohnraum liegt im Jahr 2015 bei 4,87Euro/qm (Vorjahr: 4,83 Euro/qm).

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft die Baulücke am Alfred-Delp-Weg geschlossen und den letzten Riegel in der vorhandenen Gebäudelinie fertiggestellt. Im Frühjahr wurde der Bau von 21 Wohnungen abgeschlossen, die im gleichen Stil erstellt wurden, wie die bereits vorhandene Wohnbebauung am Alfred-Delp-Weg.

Im Unterschied zu den vorhanden Wohngebäuden hat der Neubau je Treppenhaus einen Personenlift erhalten, so dass auch die Obergeschosse seniorengerecht und behindertenfreundlich ausgestaltet werden konnten. Zur Finanzierung wurden Mittel aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landes Niedersachsen eingesetzt, die über die NBank ausgegeben werden. Daneben hat die Gesellschaft auch Mittel aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen" (153), abgenommen.

In Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Jahr 2015 in der Theodor-Heuss-Straße 13 eine weitere Baumaßnahme fertiggestellt. Auf dem Grundstück, das die Gesellschaft in Erbpacht vom Studentenwerk Göttingen erhalten hat, wurde nach dem Abbruch des vorhandenen Studentenwohnheims der Neubau eines Wohnhauses realisiert. Das Gebäude, das vom Architekten Sergio Pascolo geplant wurde, verfügt auf ca. 2.500 Quadratmetern Wohnfläche über 43 Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die nach Fertigstellung im September 2015 vom Studentenwerk angemietet und an studentische Wohngemeinschaften vermietet werden.

Instandhaltung/ Modernisierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit legt die Gesellschaft großen Wert auf ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Entsprechend der fortgeschriebenen Planung hat die Gesellschaft im Berichtsjahr für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 5.324,5 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 17,89 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 19,30 Euro/qm).

So baut die Gesellschaft, um der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, immer wieder insbesondere Erdgeschosswohnungen altengerecht um, so dass sich die Zahl der barrierefreien, behindertenfreundlichen Wohnungen der Gesellschaft weiter erhöht.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2015 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können.

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2015 aus Instandhaltungsmaßnahmen und der Neubautätigkeit betrug 16.188,6 TEURO. Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von 5.324,5 TEURO wurden ca. 90,0 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben. Von den Kosten der Planungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 10.864,1 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.

B | Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand, Garagen und Stellplätze

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Gesellschaft rund 4.600 Mietwohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 1 Altentagesstätte, 3 Kindertagesstätten, 1 Jugendtreff und 1 Jugendhaus. Der Bestand an Garagen und Tiefgaragenplätzen beträgt 640 Einheiten. Die Anzahl der Stellplätze bleibt mit 133 Stellplätzen gleich dem Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein Baugrundstück. 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 2.989 freifinanzierten (65,0 Prozent des Bestandes) und weiteren 1.611 öffentlich geförderten Einheiten (35,0 Prozent des Bestandes) zusammen. Aufgrund der Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen laufen Mietpreis- und Belegungsbindungen aus, so dass die Zahl der öffentlich geförderten Einheiten abnimmt.

Wohnungsverwaltung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2015 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel entspricht mit 323 annähernd dem Vorjahreswert. Die Fluktuationsquote stagniert entsprechend dem Vorjahr bei 7,0 Prozent. Eine besonders geringe Wechselquote hat die Gesellschaft auf dem Leineberg. Sie spiegelt den hohen Zufriedenheitsgrad der Bewohner wider, die den energetisch und technisch auf hohem Niveau modernisierten Wohnungsbestand in diesem Wohngebiet schätzen. Im sehr begehrten Wohngebiet Südstadt stieg die im Vorjahr deutlich zurückgegangene Wechselquoten von 4,9 Prozent wieder auf einen gewohnten Wert von 7,1 Prozent (7,4 Prozent im Jahr 2013). Im Bereich der Innenstadt, ebenfalls begehrtes Wohngebiet, kam es zu einer Steigerung der Fluktuationsquote von 5,6 Prozent im Jahr 2014 auf 9,0 Prozent. In der Weststadt, einem Bereich mit niedrigen Bestandsmieten, nahm die ohnehin geringe Wechselquote von 4,6 Prozent im Jahr 2014 nochmals ab und sank auf 3,0 Prozent im Berichtsjahr.

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2015	2014	2015	2014
Fortzug	113	106	35,0	33,0
Erwerb von Eigentum	12	6	3,7	1,9
Geschosswechsel im Haus	6	0	1,9	0,0
kleinere Wohnung der Gesellschaft	14	30	4,3	9,3
größere Wohnung der Gesellschaft	32	30	9,9	9,3
kleinere Wohnung anderer Vermieter	14	20	4,3	6,2
größere Wohnung anderer Vermieter	24	30	7,4	9,3
Altenheim	44	40	13,6	12,5
Tod	48	32	14,9	10,0
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	13	14	4,0	4,4
ohne Angabe von Gründen	3	13	0,9	4,1
Gesamt	323	321	100,0	100,0

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2015 Wohngebiet	Anzahl der Mieter-wechsel	Anteil an Gesamt in %	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	74	22,9	7,1
Leineberg	42	13,0	5,9
Weststadt	9	2,8	4,6
Steinsgraben	26	8,0	8,1
Geismar	76	23,5	7,6
Südstadt	33	10,2	4,9
Oststadt	8	2,5	12,7
Innenstadt	27	8,4	5,6
Grone	17	5,3	12,8
Weende	11	3,4	12,3
Gesamt	**323**	**100**	**7,0**

Betriebskosten
Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2015 betragen 4.697.877,70 Euro (Vorjahr: 4.714.272,66 Euro). Damit liegen die Betriebskosten 16.394,96 Euro unter dem Vorjahresergebnis. Die geringe Schwankung begründet sich darin, dass Wartungsarbeiten teilweise zyklisch im Zweijahresrhytmus durchgeführt werden.

Heizkosten
Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2015 liegen mit 2.885.856,02 Euro um 265.786,30 Euro über den Kosten des Vorjahres mit 2.620.069,64 Euro. Dies bedingt sich in der ungewöhnlich milden Witterung im Abrechnungsjahr 2014. Dieses Ergebnis spiegelt deutlich die Differenz der Gradtagzahlen der beiden Jahre wider.

Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2014 wurde Mitte des Jahres 2015 eine EDV-technisch berechnete Anpassung der Betriebs- und Heizkostenkostenvorauszahlungen vorgenommen. Bei der Berechnung der Höhe der zukünftigen Vorauszahlungen wurde das individuelle Abrechnungsergebnis berücksichtigt.

Zu der durchschnittlichen Wohnungs-Grundmiete von 4,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,48 Euro/qm aus Betriebs- und Heizkosten. Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 33,7 Prozent.

Struktur des Gesamtbestandes

a) nach Art der Finanzierung	Einheiten	in %
öffentlich gefördert	1.366	29,6
vereinbarte Förderung	459	9,9
Wohnungsfürsorgemittel	0	0,0
freifinanziert	2.794	60,5
mit Gewerbeeinheiten	4.619	100

b) nach Anzahl der Räume	Einheiten	in %
ein	640	14,0
zwei	1.266	27,6
drei	1.908	41,7
vier	731	16,0
fünf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten/Sonstige	4.582	100

c) nach Wohngebieten	Einheiten	in %
Holtenser Berg	968	21,0
Leineberg	723	15,7
Weststadt	305	6,6
Steinsgraben	442	9,6
Geismar	1.073	23,2
Südstadt	431	9,3
Oststadt	63	1,4
Innenstadt	302	6,7
Grone	78	1,7
Weende	214	4,6
Sonstige	0	0,0
Gewerbe	20	0,4
ohne Sonstige	4.619	100

Mieterbüros

Mieterbüro Holtenser Berg

Seit dem 15. Februar 2001 unterhält die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ein Mieterbüro auf dem Holtenser Berg. Zweimal wöchentlich steht eine Mitarbeiterin als Ansprechpartner für alle Belange direkt vor Ort zur Verfügung. Anregungen, Wünsche und Beschwerden der Mieter werden entgegengenommen und im persönlichen Gespräch erörtert. Die Serviceleistungen sind umfassend:

- Vermietung
- Mietzahlung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung

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

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

Durch die regelmäßig alle 6 Wochen tagende Stadtteilrunde, an der alle auf dem Holtenser Berg tätigen Institutionen teilnehmen, ist es gelungen, die konzeptionellen Überlegungen für ein Nachbarschaftszentrum soweit voranzutreiben, dass die Realisierung im Sommer 2016 mit großem Engagement der Bewohner des Holtenser Berges erfolgen kann.

An den 98 Öffnungstagen im Jahr 2015 gab es 1.989 Nachfragen. Das entspricht einer durchschnittlichen Besucherzahl von 18 Personen pro Öffnungstag.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf:

	2015	2014
Vermietung	28,9 %	27,7 %
Instandhaltung	20,2 %	27,7 %
Bewirtschaftung	6,8 %	6,4 %
Beschwerden	1,9 %	2,3 %
Sozialbetreuung/ Sonstiges	42,2 %	47,1 %

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 Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, alle Wohnungsfragen mit der für das Wohngebiet zuständigen Mitarbeiterin der Gesellschaft zu klären oder Mängelmeldungen und Beschwerden vorzutragen, ohne die Hauptgeschäftsstelle aufsuchen zu müssen.

Die Resonanz auf dieses Serviceangebot ist sehr groß. 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 und führt zur verbesserten Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier.

Die Nachfragen gliedern sich wie folgt auf:

	2015	2014
Vermietung	63,1 %	51,5 %
Instandhaltung	13,5 %	14,2 %
Bewirtschaftung	4,7 %	13,1 %
Beschwerden	18,3 %	6,7 %
Sozialbetreuung/ Sonstiges	10,4 %	14,5 %

Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

Ein besonders attraktives grünes Umfeld in den Quartieren der Gesellschaft ist seit langem ein Ziel, das mit erheblichen Engagement und großem Erfolg verfolgt wird. Die z. T. hochwertigen Parklandschaften rund um die Wohnungsbestände sind ein Aushängeschild für die Städtischen Wohnungsbau. Diese Außenanlagen werden von Göttinger Gartenbaufirmen gepflegt. In einem umfassenden Rahmenvertrag geregelt, reinigen die ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebe u. a. regelmäßig Müllstandorte, Pflanzflächen und Wege.

Durch diese regelmäßige Reinigung wird der optische Eindruck der Wohnanlagen verbessert, was zu einem sorgsameren Umgang der Bewohner mit dem eigenen Wohnumfeld führt.

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, wie auch in den vergangenen Jahren, Spielplätze, die im näheren Wohnumfeld der Wohnungsbestände liegen, von der Stadt Göttingen erworben und neu gestaltet. Mit der Sanierung und dem Betrieb der Spielplätze ergänzt die Gesellschaft die Spielangebote im Wohnquartier.

Mit der Verbesserung des Angebotes an Kinderspielplätzen und der Bereitstellung von Bolzplätzen für die Heranwachsenden trägt die Gesellschaft der Tatsache Rechnung, dass in den Beständen überproportional viele Kinder und Jugendliche wohnen.

Zudem wird die langfristige Vermietbarkeit durch Steigerung der Attraktivität der Wohnungen gerade für junge Familien durch diese Angebote stetig verbessert.

Durch die Einrichtung von immer mehr Mietergärten haben die Nutzer die Möglichkeit, sich an der individuellen Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes zu beteiligen. Dieses Angebot wird 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.

C | Organisation und Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne die Geschäftsführerin 24 Vollbeschäftigte, 6 Teilzeitbeschäftigte und 2 Auszubildende. Das qualifizierte Personal bildet sich im Rahmen der vielfältigen angebotenen Weiterbildungsmaßnahmen stetig fort.

Die Auszubildenden werden zum Immobilienkaufmann bzw. Immobilienkauffrau ausgebildet und bei Bedarf übernommen. Bei einer Übernahme wird die weitere Qualifizierung zum Immobilienfachwirt bzw. Immobilienfachwirtin gefördert. Die Ausbildung junger Menschen und die Positionierung der Gesellschaft als attraktiver und familienfreundlicher Arbeitgeber in der Region ist wichtiger Bestandteil der Personalplanung.

Die Gesellschaft hat eine Geschäftsführerin und zwei Prokuristen, so dass die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet ist. Das Personal ist in Teams mit einem jeweiligen Teamleiter organisiert, der den Kontakt zur Geschäftsleitung herstellt. Dadurch ist eine Kooperation über alle Führungsebenen gewährleistet. Es wurden Unternehmensleitlinien erarbeitet, die unter anderem die Darstellung der Gesellschaft nach außen regeln, als auch das interne Miteinander behandeln.

Das eingesetzte EDV-System wird stetig aktualisiert. Der Betrieb des eigenen Mailservers wurde im Berichtsjahr eingestellt und an einen externen Dienstleister vergeben. 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.

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für das Engagement im Jahre 2015.

Mitgliedschaften

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
- Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (FAI).
- Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens
- Bundesstiftung Baukultur e.V.
- Förderverein Göttingen Pro City e. V.

Hiermit unterstützt die Gesellschaft die Stärkung der Göttinger Innenstadt als Wohn- und Handelsstandort

3 | Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

A | Vermögenslage

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

Branchenüblich wurden bei der Darstellung die Darlehenstilgungen der Folgejahre noch nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital dargestellt, da diese aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

Vermögensstruktur	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	165.370,0	92,6	162.830,9	92,7	2.539,1
Geldbeschaffungskosten	134,8	0,1	176,4	0,1	-41,6
kurzfristiges Umlaufvermögen	12.982,4	7,3	12.709,0	7,2	273,4
Bilanzsumme	178.487,2	100,0	175.716,3	100,0	2.770,9

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2015 T€	%	31.12.2014 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	46.913,1	26,3	44.107,1	25,1	2.806,0
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	119.740,0	67,1	119.545,5	68,0	194,5
Pensionsrückstellungen	1.658,1	0,9	1.695,9	1,0	-37,8
sonstige Rückstellungen	25,8	0,0	25,2	0,0	0,6
sonstige Verbindlichkeiten	197,5	0,1	227,6	0,1	-30,1
kurzfristige Fremdmittel	9.952,7	5,6	10.115,0	5,8	-162,3
Bilanzsumme	178.487,2	100,0	175.716,3	100,0	2.770,9

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 175.716,3 um TEURO 2.770,9 auf TEURO 178.487,2, was einer Steigerung von 1,6 Prozent entspricht. Dabei resultiert der Anstieg aus einer Zunahme des Anlagevermögens, das sich um TEURO 2.539,1 erhöht hat. Gleichzeitig nahm das Umlaufvermögen um TEURO 273,4 zu und die Geldbeschaffungskosten sanken von TEURO 176,4 im Vorjahr um TEURO 41,6 auf TEURO 134,8. Die Zunahme des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Investitionen in Höhe von TEURO 6.428,5 und die Gewährung von Ausleihungen in Höhe von TEURO 983,3 an den Gesellschafter „Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH" zurückzuführen. Den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen von TEURO 4.845,7 sowie Buchwertabgänge von TEURO -9,2 (Vorjahr: TEURO +12,2) gegenüber. Zur Steigerung des Umlaufvermögens trugen hauptsächlich die Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEURO 466,9 und die Zunahme der Bausparguthaben um TEURO 214,4 bei. Dem gegenüberstehend verminderten sich die Sonstigen Vermögensgegenstände um TEURO 421,3.

Bei einer um 1,6 Prozent gestiegenen Bilanzsumme zum 31.12.2015 nahm der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,2 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent) zu und stieg von 25,1 Prozent im Vorjahr auf 26,3 Prozent im Berichtsjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um TEURO 2.806,0 (Vorjahr: 3.012,9), was dem Jahresüberschuss vor Rücklagenzuweisung und Ergebnisabführung entspricht.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln aus lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten stehen den Valutierungen in Höhe von TEURO 10.016,4 planmäßige Tilgungen von TEURO 4.565,7 (Vorjahr: TEURO 4.107,7) sowie außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von TEURO 5.085,6 (Vorjahr: TEURO 9.256,6) gegenüber. Die langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Mietvorauszahlungen, die für mehrere Jahre im Voraus geleistet wurden. Die Dauerfinanzierungsquote sank im Vergleich zum Vorjahr mit 68,0 Prozent auf 67,1 Prozent im Berichtsjahr.

Nach gestiegenen Erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEURO 85,2 sowie höheren Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEURO 28,8 und um TEURO 364,2 geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermindert sich das kurzfristige Fremdkapital von TEURO 10.115,0 in 2014 um TEURO 162,3 auf TEURO 9.952,7 im Jahr 2015.

Bei Aufgliederung der Bilanzzahlen stellen sich die Deckungsverhältnisse wie folgt dar:
Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 163.007,3 um TEURO 2.497,5 auf TEURO 165.504,8 gestiegen.

Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 165.601,3 um TEURO 2.933,2 auf TEURO 168.534,5 erhöht. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 435,7 eine Erhöhung der Überdeckung um TEURO 2.594,0 auf TEURO 3.029,7.

Dem langfristig gebunden Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2015 eine Deckung durch Eigenkapital, mit einem Prozentanteil von 28,3 (Vorjahr 27,1) gegenüber.

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

B | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2015 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 31.12.2015 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 1.934,3 hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 2.273,1.

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 3.306,9 im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 3.472,6 um TEURO 165,7 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2015 TEURO 4.565,7 und hat um TEURO 458,0 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 4.107,7 zugenommen.

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt die folgende Kapitalflussrechnung (erstmalig unter Anwendung des DRS 21) dar:

Kapitalflussrechnung für 2015 (erstmalig nach DRS 21)	2015 T€
Jahresüberschuss	2.806,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.845,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-37,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	41,6
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,3
Erträge aus Teilschulderlass	-170,7
Cashflow nach DVFA/SG	**7.494,7**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-10,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-254,3
Zunahme sonstiger Passiva	25,7
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	3.124,2
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	7,8
Ertragsteuerzahlungen	482,2
I Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**10.870,2**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.702,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-983,3
Erhaltene Zinsen	36,6
II Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-7.631,9**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.016,4
planmäßige Tilgungen	-4.565,7
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-5.085,6
Gezahlte Zinsen	-3.136,5
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.771,4**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe I. + II. + III.)	466,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.468,8
Finanzmittelbestand am 31.12.2015	**1.935,7**

Die Analyse der Finanzlage der Gesellschaft zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen In Höhe von TEURO 7.686,2 (Vorjahr TEURO 10.661,0) und der Zahlungsabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Darlehensvalutierungen abzüglich plan- und außerplanmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen) von TEURO 2.771,4 durch den Liquiditätszufluss der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden konnte. Der übersteigende Teilbetrag von TEURO 466,9 diente der Stärkung des Finanzmittelbestandes.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 11.046,7 sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von TEURO 9.952,7 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 1.935,7 zum 31.12.2015 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von TEURO 3.029,7.

C | Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 26.335,6 im Vorjahr auf TEURO 26.422,4 im Berichtsjahr erhöht. Hier wirken sich vor allem die Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Neubauten aus. Die zur Mitte des Jahres 2015 vorgenommenen Modernisierungsmieterhöhungen auf dem Leineberg tragen ebenfalls zur Steigerung der Umsatzerlöse bei. Einen weiteren Beitrag zu Umsatzerhöhung trug der Rückgang der Erlösschmälerungen bei, die im Jahr 2014 TEURO 76,7 betrugen und um TEURO 31,2 abnehmen. Sie belaufen sich im Berichtsjahr auf TEURO 45,5. Die Zinserträge haben sich aufgrund der Ausleihungen an den Gesellschafter Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH sowie erstatteten Zinsen aus Steuerrückerstattungen um TEURO 15,8 auf TEURO 39,9 erhöht. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 12.140,3 betrugen, reduzieren sich im Jahr 2015 um TEURO 116,5 auf TEURO 12.023,8. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung geringer waren als im Vorjahr, da beauftragte Maßnahmen nicht mehr ausgeführt werden konnten. Bei den Betriebskosten spiegeln sich die Auswirkungen der sehr milden Witterung im Jahr 2014 wider. Nachdem die Heizkosten im Berichtsjahr witterungsbedingt wieder auf Normalmaß gestiegen sind, steigt die Position Betriebskosten um TEURO 249,4 auf TEURO 7.583,8 (Vorjahr: 7.334,4). Aufgrund der aktivierten Baukosten aus den Neubauten nehmen die Abschreibungen zu und steigen von TEURO 4.824,9 auf TEURO 4.845,7. Der Personalaufwand hat aufgrund tarifbedingter Steigerungen zugenommen. Die Zinsaufwendungen, die im Vorjahr TEURO 3.472,6 betrugen, sind nach Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel nochmals um TEURO 165,7 auf TEURO 3.306,9 gesunken. Dies begründet sich zum einen durch die anhaltend niedrigen Zinsen und zum anderen dadurch, dass öffentliche Fördermittel in der Anfangsphase zinsfrei gewährt wurden. Gleichzeitig wirkt sich hier ein hoher Tilgungsanteil aus. Unter dem Posten Steuern wurde nach einem Erstattungsbetrag für das Jahr 2013 die anteilige Gewerbesteuerbelastung nach Verbrauch des gewerbesteuerlichen Verlustvortrages erfasst. Die Sonstigen Steuern sind von TEURO 1.242,5 um TEURO 27,3 auf TEURO 1.215,2 gesunken, nachdem die Position im Vorjahr aufgrund einer Grundsteuernachberechnung für die Jahre 2012 und 2013 für den Neubau am Windausweg gestiegen war.

Die Ertragslage	2015 T€	2014 T€	Veränderung
Umsatzerlöse	26.422,4	26.335,6	86,8
davon Miete	17.990,2	17.659,8	330,4
Bestandsveränderungen	5,5	-270,2	275,7
Zinserträge	39,9	24,1	15,8
Sonstige Erträge	511,5	523,8	-12,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.023,8	12.140,3	-116,5
davon Instandhaltung	4.336,1	4.689,7	-353,6
davon Betriebskosten	7.583,8	7.334,4	249,4
Abschreibungen	4.845,7	4.824,9	20,8
davon außerplanmäßig	0,0	0,0	0,0
Personalaufwand	1.884,9	1.820,6	64,3
Zinsaufwand	3.306,9	3.472,6	-165,7
Sonstige Aufwendungen	889,0	1.064,2	-175,2
Steuern	7,8	15,3	-7,5
sonstige Steuern	1.215,2	1.242,5	-27,3
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.806,0	2.032,9	773,1
Gewinnvortrag	0,9	0,0	0,9
Bilanzgewinn	2.806,9	2.032,9	774,0

4 | Nachtragsbericht

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

5 | Lagebeurteilung: Prognose, Chancen und Risiken

A | Prognosebericht

Die Gesellschaft hat ihr Portfolio in den vergangenen Jahren breiter aufgestellt und mit dem Bau der hochpreisigen Wohnungen am Windausweg auch dieses Marktsegment erschlossen.

Durch stetige Fortführung der Neubautätigkeit am Alfred-Delp-Weg und in der Theodor-Heuss-Straße verfügt sie auch über Wohnungen mit modernem Schnitt, die den steigenden Anforderungen der Mieter entsprechen. Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung der Wohnanlagen sind für das Jahr 2016 TEURO 5.250,0 vorgesehen, so dass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt.

Die Ertragssituation der Gesellschaft wird auch in den kommenden Jahren durch notwendige Neubauten sowie Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands geprägt sein. Für das Jahr 2016 plant die Gesellschaft einen weiteren Neubau in der Jheringstraße. Dort sollen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen. Da am angespannten Göttinger Mietmarkt dringend günstige Wohnungen gebraucht werden, ist die Vermietbarkeit in jedem Fall gegeben. Die Erdgeschosswohnungen werden den demographischen Anforderungen folgend, wieder barrierefrei und behindertenfreundlich ausgestaltet.

Ebenfalls im Jahr 2016 wird die Gesellschaft damit beginnen, 18 Wohnungen am Hagenweg und 54 Wohnungen auf dem Gelände am Albrecht-Thaer-Weg zu erstellen, für die eine zehnjährige Vornutzung als Flüchtlingsunterkunft geplant ist. In Rahmen einer Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen hat die Gesellschaft erneut ein neues Geschäftsfeld erschlossen und im Berichtsjahr zur Generalanmietung durch das Studentenwerk eine Wohnanlage für studentisches Wohnen erstellt. Dabei sind auf 2.500 Quadratmeter Wohnfläche in 43 Zwei- und Dreizimmerwohnungen ca. 93 Wohnplätze für Studenten entstanden. Mit einer behindertengerechten Ausführung der Wohnanlage sorgt die Gesellschaft auch hier für eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit als Altenwohnanlage, die der Bevölkerungsentwicklung entspricht.

Im Jahr 2015 hat die Gesellschaft vier Gebäude in der Hannoverschen Straße 149 – 159 abgebrochen, um ein Grundstück für eine zukünftige Bebauung herzurichten. Mit den Planungen für eine neue Wohnanlage an dieser Stelle wurde bereits begonnen. Die aufgenommenen Gespräche über die Änderung des Planungsrechtes werden im kommenden Jahr weiter fortgeführt. Die energetische Modernisierung der Bestände am Leineberg wurde im Jahr 2014 abgeschlossen, so dass in diesem Wohngebiet 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 Wintergärten. Die starke Nachfrage nach diesen Wohnungen wird aufgrund der hohen Wohnqualität auch in den kommenden Jahren anhalten. Für die nähere Zukunft werden Planungen für den Umbau des Quartiers Am Steinsgraben/ Lönsweg betrieben.

Strukturelle Mieterhöhungspotentiale werden auch in den kommenden Jahren in moderater Weise genutzt. 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 2016 mit Mieterträgen in Höhe von TEURO 18.570,0 und Zinsaufwendungen in Höhe von TEURO 3.300,0. Für die Instandhaltung sind TEURO 5.250,0 eingeplant. Es ist damit im Jahr 2016 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 2.251,0 zu rechnen. Neben der Stärkung des Eigenkapitals wird die Gesellschaft somit die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern und auch zukünftige Dividendenausschüttungen an die Gesellschafter erwirtschaften.

B | 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- bis 20-jähriger Zinsbindung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen werden Umfinanzierungsmöglichkeiten genutzt. Es wurden Sondertilgungen vorgenommen und Forwarddarlehen vereinbart. Der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung gedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erkennen sind.

Ein mögliches Risiko sieht die Gesellschaft darin, dass die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gefährdet wird, wenn die Auswirkungen des 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, barrierearme 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 Erlösschmälerungen konnten auch im Jahr 2015 wieder gesenkt werden und betrugen im Berichtsjahr nur 0,3 Prozent (Vorjahr 0,4 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Mietausfallquote 1,0 Prozent (Vorjahr 1,0). Im Berichtsjahr konnte dieser Wert auf 0,7 Prozent gesenkt werden. 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

6 | Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

A. Anlagevermögen	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		572,00	4.506,00
		572,00	4.506,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.291.124,12		151.180.577,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.333.101,31		4.296.903,52
Grundstücke ohne Bauten	343.166,27		361.261,27
Technische Anlagen u.Maschinen	513.166,69		653.779,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.544,82		218.645,55
Anlagen im Bau	607.947,86		4.980.644,48
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		163.269.051,07	161.691.811,54
Finanzanlagen			
Ausleihungen an verb. Unternehmen	1.963.266,67		984.799,85
Sonstige Ausleihungen	134.047,59		146.695,03
Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		2.100.414,26	1.134.594,88
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.982.795,73		7.977.295,93
Andere Vorräte	40.621,61		133.608,05
		8.023.417,34	8.110.903,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	377.036,64		275.066,09
Forderungen aus Betreuung	0,00		1.112,02
Sonstige Vermögensgegenstände	373.236,79		794.499,46
		750.273,43	1.070.677,57
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.935.651,75		1.468.774,05
Bausparguthaben	2.273.057,99		2.058.643,25
		4.208.709,74	3.527.417,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		134.756,64	176.403,36
Bilanzsumme		178.487.194,48	175.716.314,63

Passivseite

A. Eigenkapital		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital		22.000.000,00	22.000.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00		11.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	11.106.207,82		8.094.207,82
		22.106.207,82	19.094.207,82
Bilanzgewinn			
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00		980.000,00
Gewinnvortrag	891,02		0,00
Jahresüberschuss	2.805.986,29		2.032.891,02
Einstellung in die Rücklagen	0,00		0,00
		2.806.877,31	
Eigenkapital insgesamt		46.913.085,13	44.107.098,84
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.658.114,00		1.695.935,00
Steuerrückstellungen	36.533,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	132.201,12		141.700,00
		1.826.848,12	1.837.635,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.468.451,09		107.751.465,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.328.939,38		11.827.161,07
Erhaltene Anzahlungen	8.756.687,99		8.671.503,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	505.124,98		499.885,26
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.936,59		54.070,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	541.470,37		905.645,29
Sonstige Verbindlichkeiten	90.650,83		61.849,76
(davon aus Steuern 11.250,50 EUR / VJ 5.532,23 EUR)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 EUR / VJ 120,00 EUR)			
		129.747.261,23	129.771.580,79
Bilanzsumme		178.487.194,48	175.716.314,63

7 | Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	26.413.817,04		26.327.029,27
	b) aus Betreuungstätigkeit	8.626,68		8.626,68
			26.422.443,72	26.335.655,95
2.	Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.499,80	-270.204,49
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		53.417,59	91.100,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		458.128,65	432.715,62
5	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-12.023.833,27	-12.140.335,15
6.	**Rohergebnis**		14.915.656,49	14.448.931,93
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.518.284,90		-1.498.819,41
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	-366.612,60		-321.821,14
	Altersversorgung und Unterstützung		-1.884.897,50	
	davon für Altersversorgung EUR 87.252,57 (EUR 78.989,20)			
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.845.744,10	-4.824.908,15
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-889.005,08	-1.064.198,15
10.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon von verbundenen Unternehmen EUR 18.242,68/VJ EUR 4.799,85)		26.153,24	13.435,73
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.791,78	10.662,33
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.306.897,43	-3.472.573,19
13.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		4.029.057,40	3.290.709,95
14.	Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.843,99	-15.333,26
16.	Sonstige Steuern		-1.215.227,12	-1.242.485,67
17.	**Jahresüberschuss**		2.805.986,29	2.032.891,02
18.	Gewinnvortrag		891,02	0,00
19.	Einstellung in die Rücklagen		0,00	0,00
20.	**Bilanzgewinn**		2.806.877,31	2.032.891,02

8 | Anhang des Jahresabschlusses 2015

A | Allgemeine Angaben

Bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB um eine „mittelgroße" Kapitalgesellschaft. Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit gemäß § 265 Abs. 1 HGB wurde beachtet.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

a) Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet. In den 2015 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 53.417,59 EUR enthalten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

b) materielle Gegenstände werden auf fünf Jahre abgeschrieben.

c) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Bei in 1992 bis 1993 bezogenen Wohnungen erfolgt die Abschreibung degressiv unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Beruhend auf § 7 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 1, Satz 2 EStG wurden die Abschreibungen der Gebäude in der Zeit von 1993 bis 2010 degressiv mit fallenden Staffelsätzen vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 Prozent abgeschrieben. Bei Neubauten, die im Jahr 2014 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei Wohnbauten, die bereits abgeschrieben sind und in 2014 vollständig saniert wurden, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei weiteren Neubauten, die im Jahr 2015 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

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

e) Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 Prozent, Maschinen mit 20 Prozent, Blockheizkraftwerke mit 10 Prozent und Photovoltaikanlagen mit 5 Prozent.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht vorgenommen worden.

f) Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigen beizulegenden Wert angesetzt.

g) Das gesamte Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niedrigstwertprinzips bewertet.

h) Die Bewertung der „Unfertigen Leistungen" wird unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten sowie Zeiten des Leerstandes vorgenommen.

i) Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Für die Bewertung der Vorräte wurde die Fifo-Methode als Verbrauchsfolgeverfahren zugrunde gelegt.

j) Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

k) Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabenbeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen. Unter den Geldbeschaffungskosten werden Unterschiedsbeträge zwischen den Auszahlungs- und Erfüllungsbeträgen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

l) Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

m) Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde das Ansatzwahlrecht unter Berücksichtigung der Neufassung des § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB-E in Anspruch genommen. Aus der Verlängerung des durchschnittlichen Marktzinses der letzten sieben auf die letzten zehn Jahre bei Altersversorgungsverpflichtungen ergibt sich ein entlastender Unterschiedsbetrag in Höhe von 72.682,00 Euro, für den eine Ausschüttungssperre besteht, wenn die freien Rücklagen zuzüglich des Gewinnvortrages diesem Betrag nicht mindestens entsprechen.

Ansonsten sind die Pensionsrückstellungen nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen zehnjährigen Marktzinssatzes von 4,31 % p.a. (2014: bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen siebenjährigen Marktzinssatzes von 4,53 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach „Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck bewertet. Der Rententrend wurde mit 2,0 % (2014 : 2,0), der Aktivtrend mit 0,0 % (2014: 0,0 %) und die Fluktuation mit 0,0 % (2014: 0,0 %) berücksichtigt.

Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 104.489,00 Euro.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Aus dem mit Beschluss vom 15.12.2014 zum 31.12.2014 aufgehobenen Ergebnisabführungsvertrag (EAV) und der unter gleichem Datum abgeschlossenen Abwicklungs- und Umsetzungsvereinbarung zum Aufhebungsvertrag des EAV resultierte bereits zum 31.12.2014 ein aktivierter verzinslicher Rückforderungsanspruch in Höhe von 984.799,85 Euro. Dies führte in 2014 gleichzeitig zu einem Ausweis des "unverteilten Bilanzgewins aus dem Vorjahr" in Höhe von 980.000,00 Euro. Entsprechend der Aufhebungs- und Umsetzungsvereinbarung wurde dieser Rückzahlungsanspruch durch den unter dem 02.12.2015 geschlossenen Darlehensvertrag abgelöst. Die zum 31.12.2015 aktivierten Ausleihungen resultierten aus dem abgelösten Rückforderungsanspruch nach Zinsauszahlungen in Höhe von 980.000,00 Euro sowie einer zum 31.11. des Berichtsjahres fälligen Darlehensrate in Höhe von 980.000,00 Euro nebst anteiligerabgegrenzter Zinsen gegenüber dem Gesellschafter "Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH".

3. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 7.982.795,73 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. 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 2015 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	377.036,64	275.066,09	–,–	–,–
Forderungen aus Betreuung	0,00	1.112,02	–,–	–,–
Sonstige Vermögensgegenstände	373.236,79	794.499,46	–,–	–,–
Gesamtbetrag	**750.273,47**	**1.070.677.57**	**–,–**	**–,–**

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

6. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am 31.12.2014 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2015 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00		11.000.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
(3) Andere Gewinnrücklagen	8.094.207,82	3.012.000	11.106.207,82

Die Veränderungen in Höhe von 3.012.000,00 Euro resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 2.032.000,00 Euro und aus der Rücklagenzuführung des "Unterteilten Gewinns aus dem Vorjahr" in Höhe von 980.000,00 Euro.

7. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 37.000,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 19.400,00 EUR für Urlaub, 25.800,00 Euro für Aufbewahrung, 9.000,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten und 6.000,00 Euro für Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2015 sowie 35.001,12 Euro für Personalkosten enthalten.

8. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.722.386,51 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

9. Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.468.451,09 (107.751.465,74)	4.358.335,10 (4.345.580,00)	19.707.713,16 (20.002.402,60)	84.402.402,83 (83.403.483,14)	108.468.451,09 ((107.751.465,74)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.328.939,38 (11.827.161,07)	416.843,38 (592.055,65)	1.583.708,00 (2.601.726,46)	9.328.388,00 (8.633.378,96)	11.328.939,38 (11.827.161,07)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	8.756.687,99 (8.671.503,09)	8.756.687,99 (8.671.503,09)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	505.124,98 (499.885,26)	307.648,38 (279.649,79)	116.090,40 (116.090,40)	81.386,20 (104.145,07)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.936,59 (54.070,58)	55.936,59 (54.070,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	541.470,37 (905.645,29)	541.470,37 (905.645,29)				
Sonstige Verbindlichkeiten	90.650,83 (61.849,76)	90.650,83 (61.849,76)				
Gesamtbetrag	**129.747.261,23 (129.771.580,79)**	**14.527.572,64 (14.910.354,16)**	**21.407.511,56 (22.720.219,46)**	**93.812.177,03 (92.141.007,17)**	**119.797.390,47 (119.578.626,81)**	**GPR/BÜ GPR/BÜ**

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 800.000,00 EUR und einem Bausparguthaben zum 31.12.2015 von 407.571,36 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 800.000,00 EUR, Bausparguthaben 406.076,56 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibung im Geschäftsjahr EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	133.191,83	--,--	--,--	--,--	132.619,83	572,00	3.934,00
	133.191,83	--,--	--,--	--,--	132.619,83	572,00	3.934,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.687.045,26	--,--	9.495,00	a)10.514.787,64 b)349.295,00 c)-331.200,00	122.919.308,78	157.291.124,12	4.412.840,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.237.821,29	6.575,00	--,--	256.498,79	5.167.793,77	4.333.101,31	226.876,00
Grundstücke ohne Bauten	361.261,27	--,--	--,--	a)-349.295,00 b)331.200,00	--,--	343.166,27	--,--
Technische Anlagen und Maschinen	1.539.944,84	595,51	572,48	--,--	1.026.801,18	513.166,69	141.208,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.103,93	22.784,31	1.638,02	--,--	438.705,40	180.544,82	60.885,04
Anlagen im Bau	4.980.644,48	6.398.589,81	--,--	a)-10.514.787,64 b)-256.498,79	--,--	607.947,86	--,--
Geleistete Anzahlungen	--,--	--,--	--,--	--,--	--,--	--,--	--,--
Summe Sachanlagen	286.404.821,07	6.428.544,63	11.705,50	--,--	129.552.609,13	163.269.051,07	4.841.810,10
Finanzanlagen							
Ausleihungen an verb. Unternehmen	984.799,85	983.266,67	4.799,85	--,--	--,--	1.963.266,67	--,--
Sonstige Ausleihungen	146.695,03	--,--	12.647,44	--,--	--,--	134.047,59	--,--
Andere Finanzanlagen	3.100,00	--,--	--,--	--,--	--,--	3.100,00	--,--
Gesamtbetrag	287.672.607,78	7.411.811,30	29.152,79	--,--	129.685.228,96	165.370.037,33	4.845.744,10

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

Abschreibungen
auf Mietforderungen .....122,9 TEURO
Erträge aus Auflösungen von
Rückstellungen .....92,5 TEURO
Erträge aus
Teilschulderlassen .....170,7 TEURO

Sonstige Angaben
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 2015 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:

		davon
	Vollbeschäftigte	Teilzeit
Geschäftsführerin	1	
Angestellte	25	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	31	5

Es wurden 2 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 2015 auf EUR 73.430,67; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEUR 1.322,9.

5. Gesamtbezüge:	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	138.746,63
b) des Aufsichtsrats	9.470,28
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	74.761,07

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Unter den Bilanzpositionen	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.800.967,22	39.373.876,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00

9 | 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 2015 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 2015 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, den 28.06.2016

Köhler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

10 | 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. 2015 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 29.04.2016

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen
Reinhäuser Landstr. 66
D-37083 Göttingen
www.swb-goettingen.de

Gestaltung & Layout:
Phase.Zwei, Göttingen
www.phasezwei.de

Druck:
Gedruckt auf Inapa Oxygen silk
(FSC-zertifziert - aus 100% Altpapier)
Druckerei Martin Sass, Göttingen.
Auflage: 350 Exemplare

Fotos:
Ingo Bulla, Michael Mehle,
Roland Halbe.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
07/2016. Gedruckt in Deutschland.

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen
Reinhäuser Landstr. 66
37083 Göttingen

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

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen