Geschäftsbericht 2016

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

www.swb-goettingen.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5
Wirtschaftliche Entwicklung 6

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 8
Mieterkommunikation 24

Bericht über das Geschäftsjahr 2016
1 Organe der Gesellschaft 28
2 Lagebericht (DRS 21) 29
A Grundlagen des Unternehmens 30
B Hausbewirtschaftung 32
C Organisation 36
D Mitgliedschaften 36
3 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 37
A Vermögenslage 38
B Finanzlage 40
C Ertragslage 42
4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht 43
A Prognosebericht 43
B Chancen- und Risikobericht 44
5 Bilanz 46
6 Gewinn- und Verlustrechnung 48
7 Anhang des Jahresabschlusses 49
A Allgemeine Angaben 49
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 49
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 50
D Nachtragsbericht 55
E Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 55
F Mitglieder der Geschäftsführung 56
8 Bericht des Aufsichtsrates 57
9 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 58

Impressum 59

Stettiner Straße 20

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen bietet günstigen Wohnraum für Jung und Alt, für Singles, Paare und Familien und baut neue bezahlbare Wohnungen in unserer Stadt. Darüber hinaus engagiert sie sich für die Stärkung der Wohnquartiere durch die Schaffung von Nachbarschaftszentren, Spielplätzen, Treffpunkten sowie die Gestaltung und Pflege des Grüns – also für den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt. Beispiele dazu aus dem Jahr 2016 finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Das alles jedoch wäre ohne das besondere Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht leistbar. Dafür möchte ich Ihnen allen an dieser Stelle ganz herzlich danken. Sie setzen sich täglich in besonderer Weise für die Zufriedenheit unserer Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld ein.

Bei der Erfüllung unserer vielfältigen Aufgaben im täglichen Geschäft sowie bei der Realisierung besonderer Aktionen werden wir außerdem von unseren Geschäftspartnern unterstützt. Weihnachten 2016 haben wir um Spenden für das Göttinger Weststadtzentrum bzw. für ein Projekt mit Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund des Kunstvereins Göttingen e. V. gebeten – viele sind der Bitte gefolgt, so dass wir rund 4.400 Euro bzw. 3.300 Euro weitergeben konnten. Für diese großartige Unterstützung möchte ich auch Ihnen ganz herzlich danken.

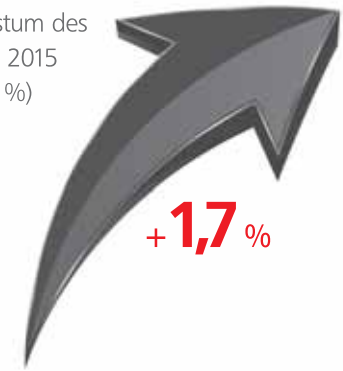
Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen ist ein sozial engagiertes und wirtschaftlich leistungsfähiges Haus mit funktionierendem Partnernetzwerk von unschätzbarer Bedeutung. Dies lässt mich für unser Unternehmen sehr positiv in die Zukunft blicken.

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort.



Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum.

Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich auch in den EU-Ländern eine moderate Erholung fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Die Arbeitslosigkeit ist in diesen Ländern zwar rückläufig, aber noch immer entsprechend hoch (11,5 % bzw. 20 %).

Globales Umfeld

Die Weltwirtschaft kam vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 % | 2016 = 6,59 %). Die politische Landschaft hat sich stark verändert. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, so dass Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft nicht auszuschließen sind.

Prognose

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage der Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Schnitt.

Die Erwerbstätigkeit wird in Deutschland einen historischen Höchststand erreichen.

Arbeitslosenquote sinkt/ Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung darstellt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg der Erwerbsquote in 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2 % im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

82,2
Mio. Menschen

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+ 2,5 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+ 4,3 %). Der Nicht-Wohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser stieg die Zahl der Genehmigungen (+ 1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

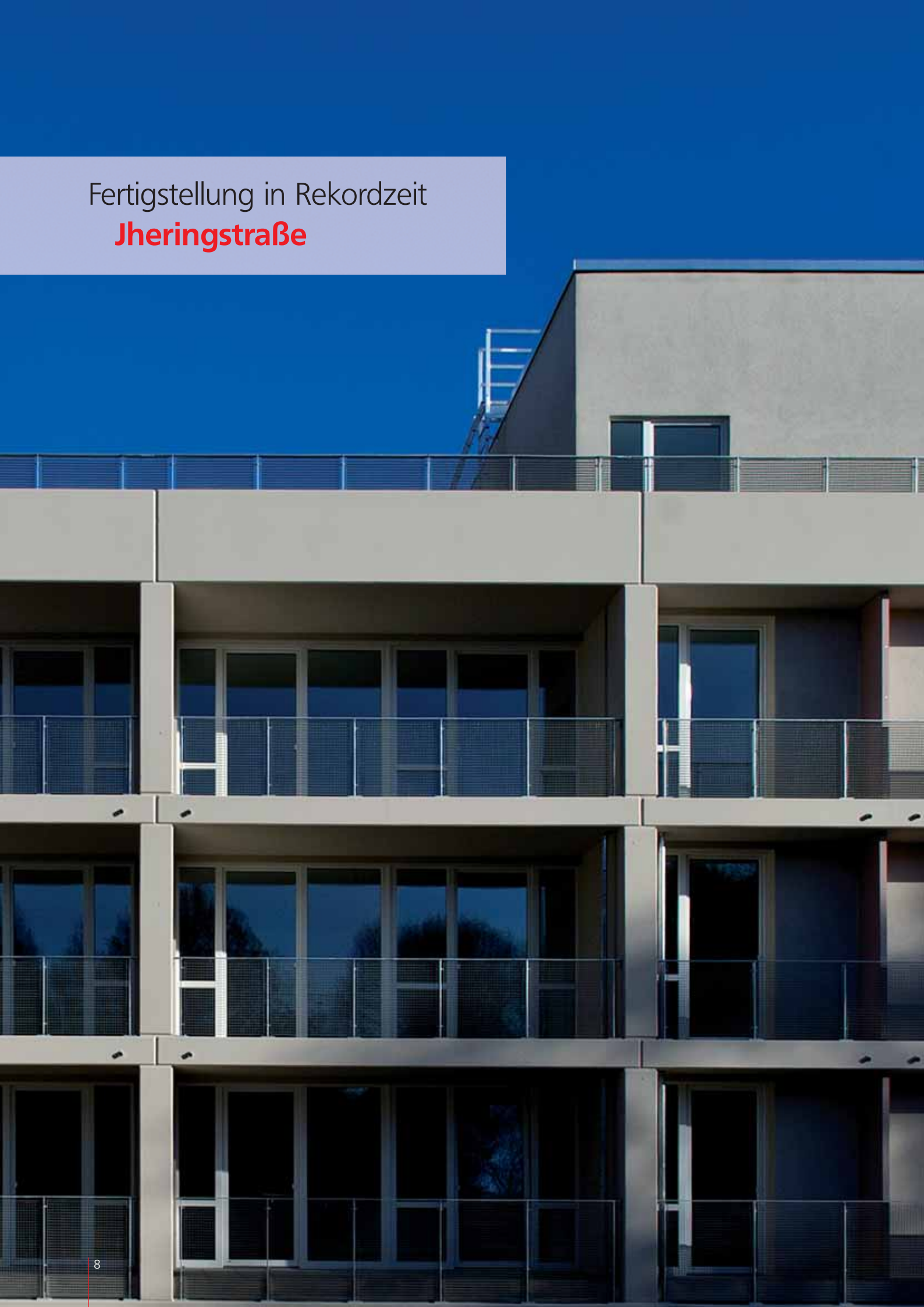
176.000 Einheiten

Fertigstellungen unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700.

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Fertigstellung in Rekordzeit
Jheringstraße



In der Jheringstraße hat die Städtische Wohnungsbau GmbH in Rekordzeit 21 neue Wohnungen mit insgesamt 1.446,43 qm Wohnfläche zum Dezember 2016 fertiggestellt. 5 Wohnungen bestehend aus zwei Zimmern mit je rund 60 qm und 16 Wohnungen bestehend aus drei Zimmern mit je rund 72 qm. Die 6 Erdgeschosswohnungen sind barrierearm gebaut.

Der Zuschnitt des kommunalen Grundstücks mit Planungsrecht für Geschosswohnungsbau erlaubte die Neubauten vom Alfred-Delp-Weg auch hier zu realisieren. Aufgrund des Bebauungsplans allerdings nur in einer geringeren Gebäudehöhe. Statt vier Geschossen sind in der Jheringsstraße nur drei Geschosse entstanden. Der Aufwand für die kleinen Umplanungen war gering und schnell gelöst.

Der straffe Bauzeitenplan für Planer, Architekten und ausführenden Firmen wurde von der Architektengruppe Wagener aus Göttingen sorgfältig koordiniert sowie überwacht und bot damit die Grundlage für die gute und zügige Zusammenarbeit aller am Bau beteiligten Firmen. Insgesamt konnte das Vorhaben in einer Bauzeit von knapp 8 Monaten realisiert werden.

21 neue Wohnungen

1.446,43 qm Wohnfläche

5 2-Zimmer-Wohnungen

16 3-Zimmer-Wohnungen

6 barrierearme Erdgeschosswohnungen

„Die klaren Pläne dieses Herrn realisiert das Handwerk gern."

Die Investitionskosten des Neubaus in der Jheringstraße betrugen 3,55 Millionen €, die Baukosten pro Quadratmeter lagen somit unter 2.600,00 €. Durch die Unterstützung von Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen und durch ein Förderprogramm der Stadt Göttingen, das einen Zuschuss von 1,00 € pro Quadratmeter über zehn Jahre gewährt, ist es möglich die Wohnungen für eine Kaltmiete in Höhe von 5,60 € pro Quadratmeter zu vermieten. Die Voraussetzung zur Anmietung ist allerdings ein Wohnberechtigungsschein der Stadt Göttingen.

Am 25. Juli 2016 hieß es dann oben auf dem Baugerüst: „Die klaren Pläne dieses Herrn realisiert das Handwerk gern." Nachdem das Schnapsglas von Zimmermann Tilo Diederich zerschmettert wurde, begann bei strahlendem Sonnenschein das rustikale Richtfest in der Jheringstraße mit allen am Bau beteiligten Firmen und Planern, geladenen Gästen aus Rat und Stadtverwaltung sowie vielen am Bau beteiligten Personen.

Keine fünf Monate später – Mitte Dezember – wurden die ersten Wohnungen an die neuen Mieter der Städtischen Wohnungsbau GmbH übergeben.

Hagenweg 6a: Schnelle Bauzeiten, flexible Nutzungen, hoher energetischer Standard

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

Schnelle Bauzeiten, flexible Nutzungen und ein hoher energetischer Standard kennzeichnen den vom Land Niedersachsen geförderten Neubau der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen im Hagenweg 6a. In Holztafelbauweise wurde hier ein innovatives 3-geschossiges Wohngebäude realisiert, das zunächst zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien genutzt wird und später für den sozialen Wohnungsbau.

Die 18 enstandenen Einheiten sind damit in zweifacher Hinsicht als nachhaltig zu bezeichnen: neben dem flexiblen Nutzungskonzept steht auch die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz mit seiner ausgeglichenen CO_2-Bilanz für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. Ebenso umweltfreundlich wird das Gebäude auch in der Unterhaltung sein – winterlicher Wärmeschutz wie auch sommerlicher Hitzeschutz führen zu geringen Betriebskosten und die ausgeglichenen diffusionsoffenen- und wärmeisolierenden Eigenschaften der Wände bieten eine optimale Wohnqualität für gesundes Wohnen.

In zweifacher Hinsicht als nachhaltig zu bezeichnen:

Die 18 Einheiten im Hagenweg 6a

Überzeugend war auch die sehr kurze Ausführungszeit: nach nur 4 Wochen stand der Rohbau und es konnte mit dem Innenausbau der Räume mit insgesamt 2.200 qm Wohnfläche begonnen werden. So konnte der sehr enge Zeitplan eingehalten und das Gebäude am 01.10.2016 an die Stadt Göttingen übergeben werden.

Dank abgestimmter Bauabläufe und einer optimierten Planung ist es auch hier wieder gelungen, trotz hoher Qualität ungewöhnlich günstig zu bauen.

Die Gesamtinvestition beläuft sich auf insgesamt 3,08 Mio. € und der Baupreis pro Quadratmeter Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 2.500 € brutto.

Mit Hilfe der Förderung durch das Land Niedersachsen in einer Höhe von 2,28 Mio € konnten damit günstige Wohnungen für die Flüchtlingsnutzung und in der Nachnutzung 18 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung nach der Anmietung durch die Stadt realisiert werden.

Treffpunkt für Jung und Alt
Spielpark Lönsweg

FASHION
DO WHAT
HAPPY

Ca. 2.100 qm für Spiel, Spaß und Geselligkeit

Spielpark Lönsweg

Am Lönsweg ist im Jahr 2016 auf einer Fläche von ca. 2.100 qm ein neuer Spielpark für das Quartier entstanden.

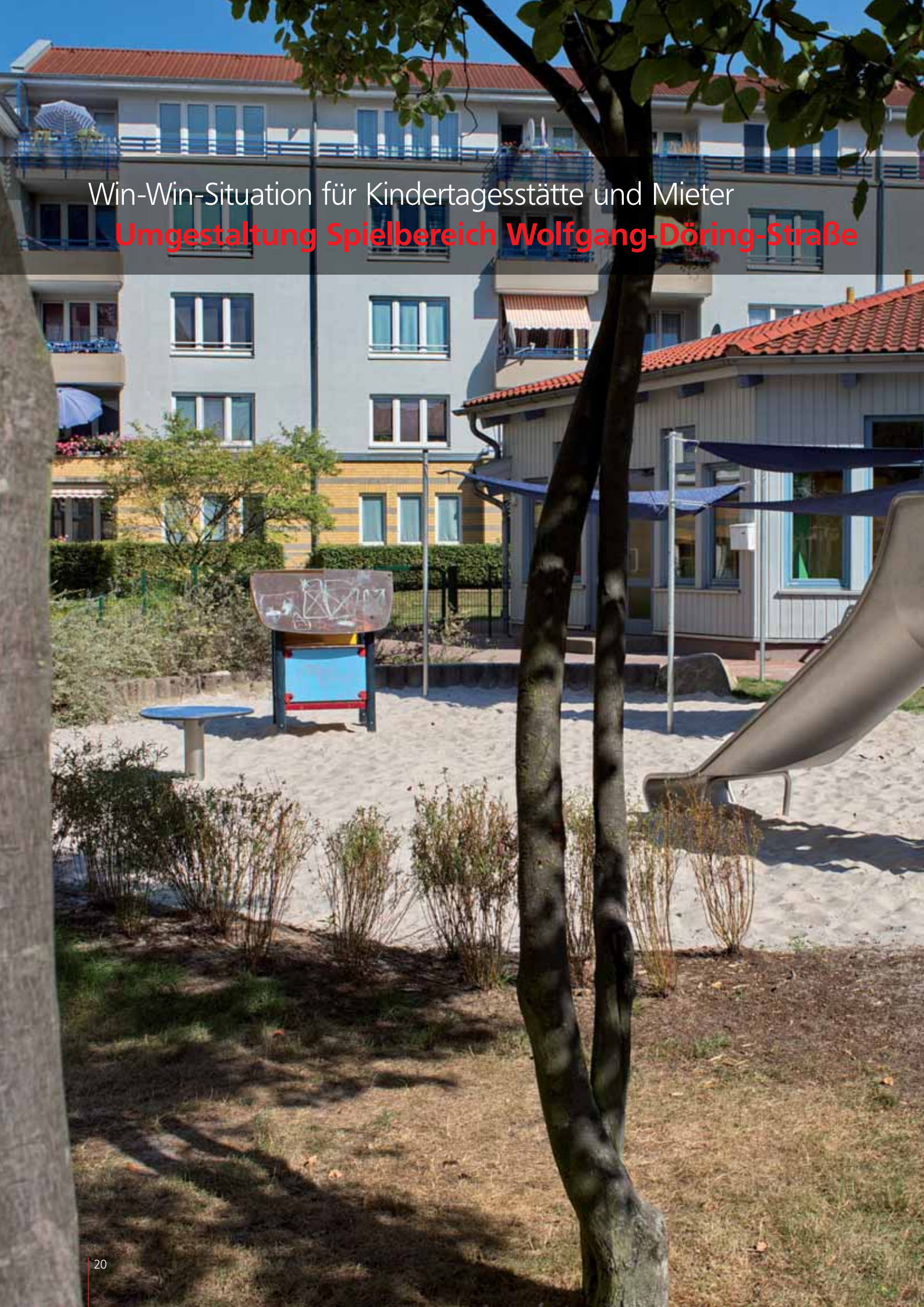
Die Idee für den neuen Park ist im Zusammenhang mit der Vergrößerung des REWE-Marktes „Am Steinsgraben" entstanden. Den vorhandenen Spielplatz hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen abgegeben und parallel mit der Stadt Göttingen die Übernahme der jetzigen Fläche in Verbindung mit der Neugestaltung des Spielparks verhandelt.

An dieser Neugestaltung waren neben der Städtischen Wohnungsbau GmbH, dem Planungsbüro Spalink-Sievers sowie der ausführenden Firmen auch die Vertreter der Arbeiterwohlfahrt, der Kindertagesstätte und der anliegenden Lohbergschule, des Mieterbeirates und natürlich der Stadt Göttingen (Fachbereich Jugend und Fachdienst Grünflächen) beteiligt. In den Planungsgesprächen und während der Ortstermine wurde schnell deutlich, dass es kein gewöhnlicher Spielplatz werden sollte, sondern ein Quartiers-Treffpunkt für Jung und Alt!

In einer Mieterversammlung im Jahr 2015 hat Frau Sievers vom Planungsbüro Spalink-Sievers die Ausarbeitung des neuen Spielparks vorgestellt. Es gab viel Zuspruch und einige Änderungswünsche der anwesenden Mieterinnen und Mieter. Im März 2016 konnte dann schließlich mit den Ausführungsarbeiten durch die Firma Bandelow und Uhlendorff aus Rosdorf, die Tischlerei Kosmalla aus Göttingen und die Beschäftigungsförderung Göttingen begonnen werden.

Mit einer Summe von rund 135.000 € Baukosten ist ein Park für alle Altersklassen entstanden. Unter dem großen, schattenspendenden Ahorn ist ein ausgefallenes Holzdeck entstanden. Die Kinder können sich auf der Nestschaukel, der Hangrutsche, dem Hangsteiger oder im Sandkasten austoben. Für die Erwachsenen gibt es eine Bank-Tisch-Kombination sowie eine Seniorenbank. Die rundum ansprechend gestaltete, parkähnliche Grünfläche mit Hügellandschaft und Grillaschebehälter lädt zum Familienpicknick oder gemeinsamen Grillabend unter Nachbarn ein.

Am 17. Juni 2016 wurde der Spielpark am Lönsweg eröffnet und eingeweiht. Trotz des regnerischen und kühlen Wetters sind zahlreiche Kinder mit ihren Eltern aus dem Wohnquartier gekommen, um gemeinsam mit den an der Planung und dem Bau beteiligten Personen sowie einigen geladenen Gästen zu feiern.



Win-Win-Situation für Kindertagesstätte und Mieter

Umgestaltung Spielbereich Wolfgang-Döring-Straße

Einladung

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter!

Endlich ist es soweit:
DER PLAN FÜR EINEN SCHÖNEREN SPIELPLATZ IST FERTIG!!!

Wie er aussieht und was gebaut werden soll, möchten wir Ihnen/ Euch gerne am **Montag, 11. April 2016 um 17:00 Uhr am Pavillon** vorstellen.

Städtische Wohnungsbau Göttingen

Ausgangspunkt für die Umgestaltung des Spielbereichs war der unbefriedigende Kleinkinderspielplatz in unserem Wohnquartier in der Wolfgang-Döring-Straße. Die Mieter wünschten sich einen Sonnenschutz und bessere Spielmöglichkeiten für ihre Kinder. Am 11. April 2016 wurde allen interessierten Mieterinnen und Mietern sowie deren Kindern eine erste Umplanung vor Ort vorgestellt. Für Anregungen und Fragen standen das Landschaftsplanungsbüro Spalink-Sievers aus Hannover sowie die Mieterbetreuerin Frau Brockmüller von der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen zur Verfügung.

Nach Einbeziehung der kleinen Kindertagesstätte des Kinderhaus e.V. im Innenhof stellte sich dann aber heraus, dass hier „zwei Fliegen mit einer Klappe" geschlagen werden könnten. Durch Einfriedung des Kleinkinderspielplatzes konnte die Kindertagesstätte einen abgetrennten Spielbereich nachweisen. Mit Hilfe kleiner Umbaumaßnahmen im Gebäude ergab sich nun zusätzlich die Möglichkeit, eine weitere integrative Krippengruppe zu eröffnen und somit das Betreuungsangebot im Quartier zu erweitern. Gleichzeitig erhielten die Mieter des Quartiers einen geschützten Kleinkinderspielbereich mit Sonnenschutz, neuen Spielgeräten und der Option, die Kinder auch vom Balkon aus stets im Blick zu haben.

Geschützt spielen und toben

Spielbereich Wolfgang-Döring-Straße

In der Zeit von Mitte Juni bis Anfang Juli wurde der Spielplatz umgebaut und eingezäunt. Vorhandene Geräte blieben zum Teil erhalten und wurden nur umgesetzt. Neue Spielgeräte wie ein Kletternetz, eine Rutsche und ein Sandspieltisch wurden aufgestellt. Eine Besonderheit ist die Einfriedung des Spielplatzes durch einen Zaun, den Pavillon sowie einige Mietergärten. Ein Teil der Mieter mit Gärten hat somit einen eigenen Zugang zum Spielpatz bekommen. Während der Schließzeiten der integrativen Krippe ist der Spielplatz durch ein Haupttor für alle geöffnet. Die Kosten für die Umgestaltung beliefen sich auf knapp 40.000 €. In diesen Kosten ist auch die Anschaffung und Anbringung des schattenspendenden Sonnensegels am Spielplatz enthalten.

Der Umbau der Kindertagesstätte ließ sich mit einer Investition in Höhe von 35.000 €, der Hilfe engagierter Mitarbeiter der technischen Abteilung sowie der engen Abstimmung mit regionalen Firmen nun auch schnell realisieren. Somit konnte zum Start des neuen Kindergartenjahres am 1. August 2016 mit einem zusätzlichen Schlafraum, einem neuen Mitarbeiter-WC, einem neu gestalteten Abstellraum sowie einer veränderten Waschküche eine weitere Gruppe in Betrieb genommen werden.

Mieterkommunikation

Neuwahl Mieterbeirat

1988 wurde der erste Mieterbeirat gewählt. Ziel war es, die Kommunikation und das Vertrauensverhältnis zwischen der Städtischen Wohnungsbau GmbH als Vermieterin und den Mietern ihrer Wohnungen zu verbessern und zu stärken. 17 Wahlbezirke wurden gebildet, damit alle Quartiere im Beirat vertreten werden, und aus jedem Wahlbezirk werden jeweils ein Mitglied und eine Stellvertretung in den Beirat entsandt. Er hat heute also insgesamt 34 Mitglieder.

Jedes Beiratsmitglied ist in seinem Quartier Ansprechpartner für Anregungen und Beschwerden der Mieter/innen und Ansprechpartner für die Gesellschaft.
Zweimal im Jahr finden zudem Sitzungen des Mieterbeirats statt, in denen über laufende Bauvorhaben, Projekte und andere wichtige Fragen wohnungswirtschaftlicher Art (z. B. Änderung mietrechtlicher Vorschriften) informiert wird und ein intensiver Austausch zwischen den Mietgliedern und der Geschäftsleitung des Unternehmens stattfindet.

Die fünfjährige Amtszeit des Mieterbeirates endete mit Ablauf des Jahres 2016. Insofern musste 2016 – in den Monaten Juli bis September – von den Mieter/innen ein neuer Mieterbeirat gewählt werden. Die konstituierende Sitzung fand am 22. November 2016 statt. Nach der Wahl des Vorsitzenden – Herrn Richard Jankowiak –, des stellvertretenden Vorsitzenden – Herrn Manfred John – sowie der Schriftführerin – Frau Sabine Wendhausen – wurden die Mitglieder des Mieterbeirates über Veranstaltungen, Sanierungsmaßnahmen und bevorstehende Neubaumaßnahmen informiert.

Anschließend hatten die Mitglieder des Beirates die Gelegenheit, ihre Anliegen darzulegen. Die Vertreter der Städtischen Wohnungsbau Gesellschaft erläuterten die Situation bzw. nahmen die Wünsche und Anregungen mit, um sie zu prüfen und ggfs. umzusetzen. Weiterhin bestehen bleibt natürlich das Versprechen, dass die Städtische Wohnungsbau GmbH die Interessen, Sorgen und Nöte der Mieter/innen berücksichtigt.

Auch die direkte Kommunikation zwischen Verwaltung und Mieterschaft wird kontinuierlich gepflegt, insbesondere in den Mieterbüros auf dem Leineberg und dem Holtenser Berg. In den Räumlichkeiten des Stadtteilbüros Leineberg, in denen auch das Mieterbüro untergebracht ist, haben sich inzwischen viele Angebote des Nachbarschaftsvereins Leineberg e. V. (u.a. Mittagstisch, Reparaturcafé) etabliert, die auch von den Mieter/innen der Städtischen Wohnungsbau GmbH regelmäßig genutzt werden. Dadurch entsteht ein ungezwungener Austausch, der dazu beitragen kann, das Vertrauensverhältnis zwischen Verwaltung und Mieterschaft zu stärken.

Ähnlich könnte es sich zukünftig auch auf dem Holtenser Berg entwickeln: Das dortige Mieterbüro ist Ende Juli 2016 aus der Europa-Allee 17 in seine neuen Räumlichkeiten in der Bethlehemgemeinde in der Londonstr. 11 a umgezogen. Direkt nebenan befinden sich nun das Gemeindebüro der Bethlehemgemeinde und das Büro des Nachbarschaftszentrums, das ab März 2017 dauerhaft mit einer Fachkraft besetzt sein wird. Das Nachbarschaftszentrum – in Trägerschaft des ehrenamtlich geführten Nachbarschaftsvereins – soll das Miteinander im Quartier stärken und an den Interessen der dortigen Bewohner ausgerichtete Kultur- und Freizeitangebote sowie Sozial- und Rechtsberatungen anbieten. Die Städtische Wohnungsbau GmbH wird sich hier wie am Leineberg engagiert einbringen.

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 2016

1. Januar bis 31. Dezember 2016

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	19.720.000,00 EUR	85 %
Sparkasse Göttingen	3.480.000,00 EUR	15 %
	23.200.000,00 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 Heide Haas (ab 01.12.2016)
Ratsherr Ulrich Holefleisch (ab 01.12.2016)
Ratsfrau Renate Bank
Ratsherr Uwe Friebe
Ratsherr Prof. Dr. Ludwig Theuvsen (ab 01.12.2016)
Erster Stadtrat Hans-Peter Suermann

Geschäftsführung
Claudia Leuner-Haverich

Mieterbeirat
Im Jahr 2016 wurde satzungsgemäß ein neuer Mieterbeirat gewählt. In der konstituierenden Mieterbeiratssitzung im November 2016 hat die Geschäftsführung die neuen Beiratsmitglieder begrüßt und sich von den ausscheidenden Mitgliedern nach einem herzlichen Dank für die geleistete Arbeit verabschiedet. Die Mieterbeiräte wurden von der Geschäftsleitung in den Sitzungen des Jahres 2016 über die wesentlichen Themen des Berichtsjahres unterrichtet. Dabei war die Entwicklung der stetig steigenden Belastung der Mieter durch die Wohnnebenkosten ebenso Thema wie geplante Mieterhöhungen oder Modernisierungen im Bestand. Die Geschäftsleitung hat dem Mieterbeirat berichtet, in welchen Wohngebieten Mieterhöhungen vorgenommen werden und erläutert, dass die moderaten Anpassungen der Kaltmieten an das Marktniveau erforderlich sind, um wieder ausreichend Finanzmittel für die Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Aufgrund der Materialpreissteigerungen verteuern sich diese Maßnahmen jährlich, so dass Mehreinnahmen aus den Kaltmieten 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-, 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, leisten 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 unter Anwendung des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard) erstellt

A | Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz im niedersächsischen Oberzentrum Göttingen. Sie bewirtschaftet am 31.12.2016 einen eigenen Bestand von 4.636 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 2016 hat die Gesellschaft 39 zusätzliche Einheiten erstellt.

Der Bestand der Gesellschaft besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbau und dient weitgehend der Versorgung der Bewohner mit kostengünstigem Wohnraum. Die Gesellschaft arbeitet bestandserhaltend, betreibt traditionell eine regelmäßige Instandhaltung des Bestandes mit ver- gleichsweise hohem finanziellen 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 im Jahr 2011 am Windausweg in Göttingen hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt seit dem auch über Wohnraum im gehobenen Preissegment. Mit dem Bau einer Wohnanlage, die für studentisches Wohnen genutzt wird, hat die Gesellschaft ein weiteres Geschäftsfeld erschlossen.

Wirtschaftsbericht

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 5,12 Euro (Vorjahr 5,03). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete beträgt im Berichtsjahr 4,95 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 4,87). Wie in den Vorjahren auch, ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,4 Prozent (Vorjahr 0,1) sehr gering. Die Fluktuationsquote im Jahr 2016 liegt mit 7,6 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (Vorjahr 7,0).

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.187.000,00 €	26.920.770,90 €	26.404.448,26 €
Instandhaltungs-aufwendungen	5.250.000,00 €	5.245.531,62 €	4.336.143,35 €
Zinsaufwendungen	3.300.000,00 €	3.128.224,02 €	3.306.897,43 €
Jahresüberschuss	2.251.000,00 €	2.623.922,19 €	2.805.986,29 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten und Umlagenerträge) unterschreiten die Planzahl für 2016 um rund TEURO 266,2. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um ca. TEURO 516,3 gestiegen, was im Wesentlichen auf in die Vermietung übernommene Neubauten und unterjährig vorgenommene Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Die Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 5.245,5 im Jahr 2016 liegen um TEURO 909,4 über dem Vorjahresniveau und übersteigen das für 2016 geplante Volumen von TEURO 5.250,0 um TEURO 4,5. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist dadurch bedingt, dass für das Vorjahr geplante Maßnahmen nicht umgesetzt und deshalb im Berichtsjahr nachgeholt wurden. Die Zinsaufwendungen bleiben um TEURO 171,8 hinter der Planzahl für 2016 zurück. Begünstigt durch die günstige Zinsentwicklung liegen sie um TEURO 178,7 unter dem Vorjahreswert. Es wurden Umschuldungen und Prolongationen zu günstigeren Konditionen vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2016 von TEURO 2.623,9 liegt um TEURO 372,9 über der Planzahl und um TEURO 182,1 unter dem Ergebnis des Vorjahres. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Instandhaltungsaufwendungen in 2016 wesentlich höher waren als im Vorjahr und dieser Aufwand durch gestiegene Umsatzerlöse und geringere Zinsaufwendungen nicht ausgeglichen wurde.

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.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft 21 Wohnungen an der Jheringstraße 72, 74, 76 erstellt, die mit öffentlichen Fördermitteln des Landes und mit Wohnungsbaufördermitteln der Stadt Göttingen mitfinanziert wurden. Die Wohnungen sind Mietpreis- und Belegungsgebunden und erhöhen den Bestand der Gesellschaft an preiswerten Wohnungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

In Abstimmung mit der Stadt Göttingen hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Berichtsjahr weitere 18 Wohneinheiten am Hagenweg fertiggestellt. Die Wohnungen, die ebenfalls mit öffentlichen Mitteln im Rahmen des Wohnungsbauförderprogramms des Landes Niedersachsen mitfinanziert wurden, werden von der Stadt Göttingen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Nach Ablauf dieser Vornutzungsphase erhöhen diese Wohnungen den Bestand der Gesellschaft an Mietpreis- und Belegungsgebundenen Wohnungen im unteren Preissegment. Mit diesem Projekt trägt die Gesellschaft dazu bei, den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zu decken.

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 6.301,9 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 21,00 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 17,89 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 2016 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können.

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region

Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2016 aus Instandhaltung und der Neubautätigkeit betrug TEURO 12.743,4. Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von TEURO 5.245,5 wurden ca. 90,0 Prozent der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.

Von den Kosten der Planungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 7.493,2 TEURO wurde ebenfalls ein erheblicher Teil an Firmen in der Region vergeben. Dies dient der Stärkung und Stabilisierung des regionalen Arbeitsmarktes und der örtlichen Wirtschaft.

B | Hausbewirtschaftung

Gesamtbestand, Garagen und Stellplätze

Am 31.12.2016 bewirtschaftete die Gesellschaft rund 4.636 Mietwohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 1 Altentagesstätte, 3 Kindertagesstätten, 1 Jugendtreff und 1 Jugendhaus. Der Bestand an Garagen und Tiefgaragenplätzen beträgt 640 Einheiten. Die Anzahl der vermieteten Stellplätze beträgt 133. 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.

Die Struktur des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

Struktur des Wohnungsbestandes

a) nach Art der Finanzierung	Einheiten	in %
öffentlich gefördert	1.193	25,7
vereinbarte Förderung	498	10,7
freifinanziert	2.945	63,6
ohne Gewerbeeinheiten	4.636	100,0

b) nach Anzahl der Räume	Einheiten	in %
ein	660	14,2
zwei	1.267	27,3
drei	1.941	41,9
vier	731	15,8
funf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten	4.636	100,0

c) nach Wohngebieten	Einheiten	in %
Holtenser Berg	968	20,8
Leineberg	743	16,0
Weststadt	323	6,9
Steinsgraben	442	9,5
Geismar	1.068	22,8
Südstadt	431	9,3
Oststadt	63	1,4
Innenstadt	322	6,9
Grone	78	1,7
Weende	198	4,3
Gewerbe	20	0,4
mit Gewerbeeinheiten	4.656	100,0

Wohnungsverwaltung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2016 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel übersteigt mit 353 den Vorjahreswert. Die Fluktuationsquote beträgt 7,6 Prozent. Eine besonders geringe Wechselquote hat die Gesellschaft auf dem Leineberg.

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2016	2015	2016	2015
Fortzug	149	113	42,2	35,0
Erwerb von Eigentum	19	12	5,4	3,7
Geschosswechsel im Haus	2	6	0,6	1,9
kleinere Wohnung der Gesellschaft	21	14	6,0	4,4
größere Wohnung der Gesellschaft	39	32	11,0	9,9
kleinere Wohnung anderer Vermieter	6	14	1,7	4,3
größere Wohnung anderer Vermieter	21	24	6,0	7,4
Altenheim	45	44	12,7	13,6
Tod	39	48	11,0	14,9
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	11	13	3,1	4,0
ohne Angabe von Gründen	1	3	0,3	0,9
Gesamt	353	323	100,0	100,0

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2016 Wohngebiet	Einheiten	Anteil an Gesamt in %	Anzahl der Mieter-wechsel	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	968	20,8	81	8,4
Leineberg	743	15,9	45	6,1
Weststadt	323	6,9	7	2,2
Steinsgraben	442	9,5	30	6,8
Geismar	1.068	22,9	76	7,1
Südstadt	431	9,3	39	9,0
Oststadt	63	1,4	4	6,3
Innenstadt	322	6,9	42	13,0
Grone	78	1,7	11	14,1
Weende	198	4,3	18	9,1
Gewerbe	20	0,4	0	0,0
Gesamt	4.656	100,0	353	7,6

Betriebskosten und Heizkosten

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2016 betragen 4.877.427,04 Euro (Vorjahr: 4.697.877,70 Euro). Damit liegen die Betriebskosten 179.549,34 Euro über dem Vorjahresergebnis.

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2016 liegen mit 2.884.680,76 Euro um 1.175,26 Euro unter den Kosten des Vorjahres mit 2.885.856,02 Euro. Die geringe Differenz gegenüber den Kosten aus der Heizperiode 2014/2015 entspricht dem annähernd gleichen Witterungsverlauf in den heizintensiven Monaten der Jahre 2015/2016, was durch die Gradtagzahlen der bezogenen Jahre belegt wird.

Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2015 wurde Mitte des Jahres 2016 eine EDV-technisch berechnete Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen vorgenommen. Bei der Berechnung der Höhe der zukünftigen Vorauszahlungen wurde das individuelle Nutzerverhalten aus dem Abrechnungsergebnis berücksichtigt.

Zu der durchschnittlichen Wohnungs-Grundmiete von 4,95 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,17 Euro/qm aus Betriebskosten (1,36 Euro/qm) und Heizkosten (0,81 Euro/qm). Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 30,5 Prozent.

Mieterbüros

Mieterbüro Holtenser Berg

Seit dem 01. Januar 2016 befindet sich das Mieterbüro der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen auf dem Holtenser Berg in neuen Räumen. Im Gemeindezentrum der Bethlehemgemeinde steht eine Mitarbeiterin der Gesellschaft den Mietern als Ansprechpartner für alle Belange zur Verfügung. Neben Anregungen, Wünschen und Beschwerden der Mieter werden Schadensmeldungen oder Mietzahlungen entgegengenommen.

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-Energie beratungen 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 voranzutreiben. Das Projekt, bei dem sich die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen aktiv mit eingebracht hat, konnte im Sommer 2016 mit großem Engagement der Bewohner des Holtenser Berges realisiert werden.

Mieterbüro Leineberg

Im Jahr 2012 hat die Gesellschaft zusätzlich ein Mieterbüro auf dem Leineberg eingerichtet. Das Büro befindet sich in den Räumen des „Stadtteilbüro Leineberg", das vom Nachbarschaftsverein Leineberg e. V. betrieben wird.

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.

Gartenpflege und Wohnumfeldverbesserung

Ein besonders attraktives grünes Umfeld in den Quartieren der Gesellschaft ist seit langem ein Ziel, das mit erheblichem Engagement und großem Erfolg verfolgt wird. Die z.T. hochwertigen Parklandschaften rund um die Wohnungsbestände sind ein Aushängeschild für die Städtische 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.

Die Gesellschaft hat 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 und erweitert durch ständige Erneuerung und Erweiterung die Spiel- und Sportangebote. Im Berichtsjahr hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen einen Spielplatz im Wohngebiet Lönsweg/ Steinsgraben vollständig umgestaltet.

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 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

Das qualifizierte Personal bildet sich im Rahmen der vielfältigen angebotenen Weiterbildungsmaßnahmen stetig fort. Die Auszubildenden werden zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau ausgebildet und bei Bedarf übernommen. Bei einer Übernahme wird die weitere Qualifizierung zum Immobilienfachwirt bzw. zur 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 Abteilungen mit einem jeweiligen Abteilungsleiter 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 große Engagement im Jahr 2016.

D | 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.

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	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	169.454,5	93,3	165.370,0	92,6	4.084,5
Geldbeschaffungskosten	93,1	0,1	134,8	0,1	-41,7
kurzfristiges Umlaufvermögen	12.068,9	6,6	12.982,4	7,3	-913,5
Bilanzsumme	181.616,5	100,0	178.487,2	100,0	3.129,3

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	50.737,0	27,9	46.913,1	26,3	3.823,9
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	118.349,9	65,2	119.740,0	67,1	-1.390,1
Pensionsrückstellungen	1.648,7	0,9	1.658,1	0,9	-9,4
sonstige Rückstellungen	26,6	0,0	25,8	0,0	0,8
sonstige Verbindlichkeiten	169,1	0,1	197,5	0,1	-28,4
kurzfristige Fremdmittel	10.685,2	5,9	9.952,7	5,6	732,5
Bilanzsumme	181.616,5	100,0	178.487,2	100,0	3.129,3

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 178.487,2 um TEURO 3.129,3 auf TEURO 181.616,5, was einer Steigerung von 1,8 Prozent entspricht. Dabei resultiert der Anstieg aus einer Zunahme des Anlagevermögens, das sich um TEURO 4.084,5 erhöht hat. Gleichzeitig sank das Umlaufvermögen von TEURO 12.982,4 im Vorjahr um TEURO 913,5 auf TEURO 12.068,9 in 2016 und die Geldbeschaffungskosten reduzierten sich von TEURO 134,8 in 2015 um TEURO 41,7 auf TEURO 93,1 im Berichtsjahr.
Die Zunahme des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Investitionen in Höhe von TEURO 7.905,1 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie der erneuten Gewährung von Ausleihungen in Höhe von TEURO 984,9 an die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH zurückzuführen. Der Erhöhung stehen insgesamt TEURO 4.805,5 aus Tilgungen auf Ausleihungen in Höhe von TEURO 16,6, Buchwertabgängen in Höhe von TEURO 86,5 und planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEURO 4.702,4 gegenüber.
Veränderungen im Umlaufvermögen resultierten hauptsächlich aus der Minderung der Flüssigen Mittel um TEURO 1.321,0 sowie der Minderung der Mietforderungen um TEURO 74,1. Dem gegenüber standen im Wesentlichen Ansprüche aus unfertigen Leistungen, die um TEURO 363,4 gestiegen sind, eine Erhöhung der Sonstigen Vermögensgegenstände um TEURO 98,3 und die Zunahme der Bausparguthaben um TEURO 14,6.

Bei einer um 1,8 Prozent gestiegenen Bilanzsumme zum 31.12.2016 nahm der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,2 Prozent) zu und stieg von 26,3 Prozent im Vorjahr auf 27,9 Prozent im Berichtsjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um TEURO 3.823,9 (Vorjahr: 2.806,0). Die Erhöhung resultiert aus dem Jahresüberschuss vor Rücklagenzuweisung in Höhe von TEURO 2623,9 und der Einzahlung zur Erhöhung des Stammkapitals in Höhe von TEURO 1.200,0.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln stehen den Valutierungen in Höhe von TEURO 5.732,0 (Vorjahr: TEURO 10.016,4) planmäßige Tilgungen von TEURO 4.737,6 (Vorjahr: TEURO 4.565,7) sowie außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von TEURO 2.384,5 (Vorjahr: TEURO 5.085,6) gegenüber. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Mietvorauszahlungen, die für mehrere Jahre im Voraus geleistet wurden. Die Dauerfinanzierungsquote sank im Vergleich zum Vorjahr mit 67,1 Prozent auf 65,2 Prozent im Berichtsjahr.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEURO 530,1 sowie die Erhöhung aus Erhaltenen Anzahlungen um TEURO 173,8 führen neben dem Anstieg aus Steuerrückstellungen in Höhe von TEURO 52,4 zu einer Zunahme des kurzfristigen Fremdkapitals. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von TEURO 9.952,7 im Jahr 2015 um TEURO 732,5 auf 10.685,2 TEURO im Berichtsjahr.

Bei Aufgliederung der Bilanzzahlen stellen sich die Deckungsverhältnisse wie folgt dar:

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 165.504,8 um TEURO 4.042,8 auf TEURO 169.547,6 gestiegen.
Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 168.543,5 um TEURO 2.396,8 auf TEURO 170.931,3 erhöht. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 3.029,7 eine Verringerung der Überdeckung um TEURO 1.646,0 auf TEURO 1.383,7.

Dem langfristig gebunden Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2016 eine Deckung durch Eigenkapital, mit einem Prozentanteil von 29,9 (Vorjahr 28,3) gegenüber.

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

B | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2016 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 31.12.2016 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 612,4 (Vorjahr: TEURO 1.934,3) hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 2.287,6.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeiten 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 3.128,2 im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 3.306,9 um TEURO 178,7 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2016 TEURO 4.737,6 und hat um TEURO 171,9 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 4.565,7 zugenommen.

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

Kapitalflussrechnung für 2016 (nach DRS 21)	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	2.623,9	2.806,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.702,4	4.845,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-8,6	-37,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	41,6	41,6
Gewinn (Vorjahr: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-54,2	9,3
Erträge aus Teilschulderlass	0,0	-170,7
Cashflow nach DVFA/SG	7.305,1	7.494,7
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-23,9	-10,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-407,4	-254,3
Zunahme sonstiger Passiva	675,6	25,7
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.923,9	3.124,2
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	52,3	7,8
Ertragsteuerzahlungen	0,1	482,2
I Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.525,7	10.870,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	140,7	0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.890,0	-6.702,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	16,6	17,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-984,9	-983,3
Erhaltene Zinsen	58,9	36,6
II Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.673,8	-7.631,9
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	1.200,0	0,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.732,0	10.016,4
planmäßige Tilgungen	-4.737,6	-4.565,7
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-2.384,5	-5.085,6
Gezahlte Zinsen	-2.982,8	-3.136,5
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.172,9	-2.771,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe I. + II. + III.)	-1.321,0	466,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.935,7	1.468,8
Finanzmittelbestand am 31.12.2016	614,7	1.935,7

Die Analyse der Finanzlage der Gesellschaft zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen in Höhe von TEURO 8.874,9 (Vorjahr: TEURO 7.686,2) und der Zahlungsabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Darlehensvalutierungen abzüglich plan- und außerplanmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen) von TEURO 3.172,9 (Vorjahr: TEURO 2.771,4) zum Teil durch den Liquiditätszufluss der laufenden Geschäftstätigkeit und zu einem Teilbetrag von TEURO 1.321,0 aus in Anspruch genommenen Finanzmitteln finanziert wurde.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 11.454,2 (Vorjahr: TEURO 11.046,7) sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von TEURO 10.685,2 (Vorjahr: TEURO 9.952,7) ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 614,7 zum 31.12.2016 (Vorjahr: TEURO 1.935,7) eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von TEURO 1.383,7 (Vorjahr: TEURO 3.029,7).

C | Ertragslage

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

	2016 T€	2015 T€	Veränderung
Umsatzerlöse	27.066,7	26.422,4	644,3
davon Miete	18.437,6	17.990,2	447,4
Bestandsveränderungen	363,4	5,5	357,9
Zinserträge	58,9	39,9	19,0
Sonstige Erträge	275,8	511,5	-235,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.117,4	12.023,8	1.093,6
davon Instandhaltung	5.245,5	4.336,1	909,4
davon Betriebskosten	7.762,1	7.583,8	178,3
Abschreibungen	4.702,4	4.845,7	-143,3
davon außerplanmäßig	0,0	0,0	0,0
Personalaufwand	1.965,1	1.884,9	80,2
Zinsaufwand	3.128,2	3.306,9	-178,7
Sonstige Aufwendungen	917,5	889,0	28,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	52,4	7,8	44,6
sonstige Steuern	1.257,9	1.215,2	42,7
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.623,9	2.806,0	-182,1
Gewinnvortrag	0,9	0,9	0,0
Bilanzgewinn	2.624,8	2.806,9	-182,1

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 26.422,6 im Vorjahr um TEURO 644,3 auf TEURO 27.066,7 im Berichtsjahr erhöht. Hier wirken sich vor allem unterjährig durchgeführte Mieterhöhungen sowie die Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Neubauten aus. Die zur Mitte des Jahres 2016 vorgenommenen Modernisierungsmieterhöhungen auf dem Leineberg tragen ebenfalls zur Steigerung der Umsatzerlöse bei. Die Zinserträge haben sich im Wesentlichen aufgrund der Ausleihungen an den Gesellschafter Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH um TEURO 19,0 von TEURO 39,9 auf TEURO 58,9 erhöht. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 12.023,8 betrugen, steigen im Jahr 2016 um TEURO 1.093,6 auf TEURO 13.117,4. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung um TEURO 909,4 höher waren als im Vorjahr, da in 2015 geplante Maßnahmen nicht mehr ausgeführt werden konnten und im Berichtsjahr nachgeholt wurden. Auch die Steigerung bei den Betriebskosten um TEURO 178,3 auf TEURO 7.762,1 (Vorjahr: 7.583,8) trägt zur Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Leistungen bei. Die Abschreibungen nehmen trotz der aktivierten Baukosten aus den Neubauten aufgrund auslaufender Abschreibungen von Altbeständen um TEURO 143,3 ab und liegen im Berichtsjahr bei TEURO 4.702,4 (Vorjahr: TEURO 4.845,7). Der Personalaufwand hat aufgrund tarifbedingter Steigerungen sowie kurzzeitiger Erhöhung der Mitarbeiterzahl zugenommen. Die Zinsaufwendungen, die im Vorjahr TEURO 3.306,9 betrugen, sind trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel aufgrund Umschuldungen und Prolongationen zu sehr günstigen Konditionen nochmals um TEURO 178,7 (Vorjahr: TEURO 165,7) auf TEURO 3.128,2 (Vorjahr: TEURO 3.306,9) gesunken. Dies begründet sich zum einen durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und zum anderen dadurch, dass neu aufgenommene Finanzmittel aus der Wohnungsbauförderung des Landes in der Anfangsphase zinsfrei gewährt werden. Gleichzeitig wirkt sich hier ein hoher Tilgungsanteil aus. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind um TEURO 44,6 von TEURO 7,8 im Jahr 2015 auf TEURO 52,4 im Berichtsjahr gestiegen. Die Sonstigen Steuern sind von TEURO 1.215,2 im Vorjahr um TEURO 42,7 auf TEURO 1.257,9 gestiegen, was zum Teil auf Grundsteuernachberechnungen für die Jahre 2013, 2014 und 2015 beruht, die für Objekte angefallen sind, die in den vergangenen Jahren fertiggestellt wurden.

4 | Prognose-, Chancen- und Risikobericht

A | Prognosebericht

Die Gesellschaft hat ihr Portfolio in den vergangenen Jahren breiter aufgestellt und mit dem Bau der höherpreisigen 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. Weiterhin hat die Gesellschaft durch Neubauten in der Jheringstraße und am Hagenweg den Bestand an öffentlich geförderten belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen erhöht. Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung der Wohnanlagen sind für das Jahr 2017 TEURO 5.300,0 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 2017 plant die Gesellschaft einen weiteren Neubau im Albrecht-Thaer-Weg. Dort soll Wohnraum entstehen, der sowohl – solange benötigt – zur Unterbringung von Flüchtlingen als auch für studentisches Wohnen geeignet ist. Da am angespannten Göttinger Mietmarkt dringend Wohnraum für Studierende benötigt wird, ist die Vermietbarkeit in jedem Fall gegeben.

In Rahmen einer Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Göttingen hat die Gesellschaft bereits im Jahr 2015 ein neues Geschäftsfeld erschlossen und in der Theodor-Heuss-Straße eine Wohnanlage für studentisches Wohnen zur Generalanmietung durch das Studentenwerk erstellt.

Mit einer behindertengerechten Ausführung der Wohnanlage hat die Gesellschaft auch hier für eine sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit als Altenwohnanlage vorgesorgt, die der demografischen Entwicklung Rechnung trägt und in jedem Fall die gute Vermietbarkeit sichert.

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 notwendigen Änderungen des Planungsrechtes wurden im Berichtsjahr bereits besprochen und werden im Folgejahr 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 steht die konkrete Planung für den Umbau des Quartiers „Am Steinsgraben/Wörthstraße/Lönsweg" – der Grünen Mitte Ebertal an. Hier wird bereits an der Schaffung neuen Planungsrechts gearbeitet, um die Maßnahme, für die eine Verdichtung der Bebauung und eine Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 450 auf 600 Einheiten geplant ist, zügig beginnen zu können.

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 2017 mit steigenden Mieterträgen. Für die Instandhaltung des Jahres 2017 sind TEURO 5.300,0 eingeplant. In der Planung wird für das Jahr 2017 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 1.896,2 gerechnet. Neben der Stärkung des Eigenkapitals wird die Gesellschaft somit die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern und auch zukünftige Überschüsse 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 lagen auch im Jahr 2016 weit unter der ein Prozentmarke und betrugen im Berichtsjahr nur 0,3 Prozent (Vorjahr 0,3 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Mietausfallquote 0,9 Prozent (Vorjahr 1,0). 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.

Göttingen, den 5. Mai 2017

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

5 | Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016 EUR	EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		14.861,00	572,00
		14.861,00	572,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	159.392.805,70		157.291.124,12
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.046.078,26		4.333.101,31
3. Grundstücke ohne Bauten	343.166,27		343.166,27
4. Technische Anlagen und Maschinen	385.346,88		513.166,69
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.522,02		180.544,82
6. Anlagen im Bau	1.942.053,15		607.947,86
		166.370.972,28	163.269.051,07
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verb. Unternehmen	2.944.900,00		1.963.266,67
2. Sonstige Ausleihungen	120.686,74		134.047,59
3. Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		3.068.686,74	2.100.414,26
Summe Anlagevermögen		169.454.520,02	165.370.037,33
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.346.206,91		7.982.795,73
2. Andere Vorräte	40.371,19		40.621,61
		8.386.578,10	8.023.417,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	377.036,64		275.066,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.407,92		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	471.583,76		373.236,79
		779.910,82	750.273,43
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	614.683,78		1.935.651,75
2. Bausparguthaben	2.287.665,61		2.273.057,99
		2.902.349,39	4.208.709,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		93.109,92	134.756,64
AKTIVA		181.616.468,25	178.487.194,48

Passiva

	31.12.2016 EUR	EUR	31.12.2015 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		23.200.000,00	22.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00		11.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	13.312.207,82		11.106.207,82
		24.912.207,82	22.106.207,82
III. Gewinnvortrag	877,31		891,02
IV. Jahresüberschuss	2.623.922,19		2.805.986,29
		2.624.799,50	2.806.877,31
Eigenkapital insgesamt		50.737.007,32	46.913.085,13
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.648.703,00		1.658.114,00
2. Steuerrückstellungen	88.933,00		36.533,00
3. Sonstige Rückstellungen	109.083,20		132.201,12
		1.846.719,20	1.826.848,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.493.393,16		108.468.451,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.856.511,77		11.328.939,38
3. Erhaltene Anzahlungen	8.930.489,35		8.756.687,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	509.385,24		505.124,98
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	52.432,43		55.936,59
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.071.581,63		541.470,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten	118.948,15		90.650,83
(davon aus Steuern 11.250,50 EUR / VJ 5.532,23 EUR)			
		129.032.741,73	129.747.261,23
PASSIVA		181.616.468,25	178.487.194,48

6 | Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016 EUR	EUR	31.12.2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.920.770,90		26.404.448,26
b) aus Betreuungstätigkeit	8.626,68		8.626,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.300,81		113.459,93
		27.066.698,39	26.526.534,87
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		363.411,18	5.499,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.885,00	53.417,59
4. Sonstige betriebliche Erträge		220.940,66	354.037,50
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-13.117.432,71	-12.023.833,27
6. Rohergebnis		14.588.502,52	14.915.656,49
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.586.117,83		-1.518.284,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	-378.965,72		-366.612,60
Altersversorgung und Unterstützung		-1.965.083,55	-1.884.897,50
davon für Altersversorgung EUR 84.222,01 (EUR 87.252,57)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.702.424,36	-4.845.744,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-917.534,56	-889.005,08
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		48.439,82	26.153,24
(davon von verbundenen Unternehmen EUR 41.194,67 / VJ EUR 18.242,68)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.465,60	13.791,78
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.128.224,02	-3.306.897,43
(davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 103.761,95 / VJ EUR 104.538,74)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-52.342,99	-7.843,99
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.881.798,46	4.021.213,41
15. Sonstige Steuern		-1.257.876,27	-1.215.227,12
16. Jahresüberschuss		2.623.922,19	2.805.986,29

7 | Anhang des Jahresabschlusses 2016

A | Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz in Göttingen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Göttingen (Registernummer 447).

1. 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 in der Fassung vom 17.07.2015.

2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 HGB gewählt.

3. Der Jahresabschluss der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen ist erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt.

Aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB wurden die Umsatzerlöse und die sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber den Vorjahren anders abgegrenzt. In der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 wurden die Vorjahresbeträge der Abgrenzung des Berichtsjahres angepasst.

Im Übrigen wurde das Prinzip der Darstellungsstetigkeit gemäß § 265 Abs. 1 HGB 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 AK / HK bewertet. In den 2016 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 54.885,00 EUR enthalten.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt durchgeführt:

b) Immaterielle Gegenstände werden auf fünf Jahre abgeschrieben.

c) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.
Bei in 1992 bis 1993 bezogenen Wohnungen erfolgt die Abschreibung degressiv unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Beruhend auf § 7 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 1, Satz 2 EStG wurden die Abschreibungen der Gebäude in der Zeit von 1993 bis 2010 degressiv mit fallenden Staffelsätzen vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 Prozent abgeschrieben. Bei Neubauten, die ab dem Jahr 2015 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Lediglich für die beiden zunächst für die Flüchtlingsunterbringung gedachten Gebäude in Holztafelbauweise wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt.

d) Grundstücke mit anderen Bauten werden über 19, 25 bzw. 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 wurde unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.
h) Die Bewertung der „Unfertigen Leistungen" wurde unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen.

i) 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) Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

l) 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 63.564,00 EUR, 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 4,01 Prozent p.a. (2015: bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen siebenjährigen Marktzinssatzes von 4,31 Prozent p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach „Richttafeln 2005 G" von Klaus Heubeck bewertet.
Der Rententrend wurde mit 2,0 Prozent (2015: 2,0 Prozent), der Aktivtrend mit 0,0 Prozent (2015: 0,0 Prozent) und die Fluktuation mit 0,0 Prozent (2015: 0,0 Prozent) berücksichtigt.

Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 103.617,00 EUR.

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
Den Ausleihungen an verbundene Unternehmen liegt ein Darlehensvertrag mit der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH über 5.880.000,00 EUR zugrunde. Das Darlehen wird in sechs gleichen Jahresraten von je 980.000,00 EUR ausgezahlt. Am 31.12.2016 setzt sich der Ausweis aus drei Jahresraten von insgesamt 2.940.000,00 EUR und einer Zinsabgrenzung zusammen.

3. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 8.346.206,91 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

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 31.12.2015 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2016 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.000.000,00	600.000,00	11.600.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
(3) Andere Gewinnrücklagen	11.106.207,82	2.206.000,00	13.312.207,82

Die Veränderungen der Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen in Höhe von 2.206.000,00 EUR resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 2.806.000,00 EUR und aus der Umwidmung für die Aufstockung der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen um 600.000,00 EUR, damit diese wieder 50 Prozent des Stammkapitals entsprechen.

7. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 37.000,00 EUR für Prüfungs- und Beratungskosten, 25.900,00 EUR für Urlaub, 26.600,00 EUR für Aufbewahrung, 9.000,00 EUR für interne Jahresabschlusskosten, 7.000,00 EUR für Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2016 sowie 3.583,20 EUR für Personalkosten enthalten.

8. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.808.861,34 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

9. Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	uber 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenuber Kreditinstituten	107.493.393,16	4.756.616,06	22.155.884,20	80.580.892,90	107.493.393,16	GPR/BÜ
	(108.468.451,09)	(4.358.335,10)	(19.707.713,16)	(84.402.402,83)	(108.468.451,09)	GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenuber anderen Kreditgebern	10.856.511,77	371.134,49	1.636.306,93	8.849.070,35	10.856.511,77	GPR/BÜ
	(11.328.939,38)	(416.843,38)	(1.583.708,00)	(9.328.388,00)	(11.328.939,38)	GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	8.930.489,35	8.930.489,35				
	(8.756.687,99)	(8.756.687,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	509.385,24	340.309,20	111.726,18	57.349,86		
	(505.124,98)	(307.648,38)	(116.090,40)	(81.386,20)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	52.432,43	52.432,43				
	(55.936,59)	(55.936,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.071.581,63	1.071.581,63				
	(541.470,37)	(541.470,37)				
Sonstige Verbindlichkeiten	118.948,15	118.948,15				
	(90.650,83)	(90.650,83)				
Gesamtbetrag	129.032.741,73	15.641.511,31	23.903.917,31	89.487.313,11	118.349.904,93	GPR/BÜ
	(129.747.261,23)	(14.527.572,64)	(21.407.511,56)	(93.812.177,03)	(119.797.390,47)	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 31.12.2016 von 409.071,82 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 800.000,00 EUR, Bausparguthaben 407.571,36 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet.

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	133.191,83	15.112,42	0,00	0,00	148.304,25
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.210.432,90	178.346,15	-70.866,00	6.297.369,98	286.615.283,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.500.895,08	0,00	-29.175,08	-83.380,05	9.388.339,95
Grundstücke ohne Bauten	343.166,27	0,00	0,00	0,00	343.166,27
Technische Anlagen und Maschinen	1.539.967,87	2.989,08	-2.531,68	0,00	1.540.425,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.250,22	160.562,88	-103.852,00	0,00	675.961,10
Anlagen im Bau	607.947,86	7.548.095,22	0,00	-6.213.989,93	1.942.053,15
Summe Sachanlagen	292.821.660,20	7.889.993,33	-206.424,76	0,00	300.505.228,77
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verb. Unternehmen	1.963.266,67	984.900,00	-3.266,67	0,00	2.944.900,00
Sonstige Ausleihungen	134.047,59	0,00	-13.360,85	0,00	120.686,74
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	2.100.414,26	984.900,00	-16.627,52	0,00	3.068.686,74
Gesamtbetrag	295.055.266,29	8.890.005,75	-223.052,28	0,00	303.722.219,76

In den Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital einbezogen worden.

Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
132.619,83	823,42	0,00	0,00	133.443,25	14.861,00	572,00
122.919.308,78	4.307.600,55	-4.432,00	0,00	127.222.477,33	159.392.805,70	157.291.124,12
5.167.793,77	200.972,00	-26.504,08	0,00	5.342.261,69	4.046.078,26	4.333.101,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	343.166,27	343.166,27
1.026.801,18	130.770,71	-2.493,50	0,00	1.155.078,39	385.346,88	513.166,69
438.705,40	62.257,68	-86.524,00	0,00	414.439,08	261.522,02	180.544,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.942.053,15	607.947,86
129.552.609,13	4.701.600,94	-119.953,58	0,00	134.134.256,49	166.370.972,28	163.269.051,07
0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	2.944.900,00 120.686,74 3.100,00	1.963.266,67 134.047,59 3.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.068.686,74	2.100.414,26
129.685.228,96	4.702.424,36	-119.953,58	0,00	134.267.699,74	169.454.520,02	165.370.037,33

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sich aus der Neufassung des § 277 HGB und der geänderten Abgrenzung ergebenden Unterschiede bei den Umsatzerlösen und den Sonstigen betriblichen Erträgen sind in folgender Tabelle abgebildet:

Erläuterung zur	Gewinn- und Verlustrechnung			Unterschiede
	2016 § 277 I HGB n.F. €	2015 § 277 I HGB n.F. €	2015 § 277 I HGB a.F. €	
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.920.770,90	26.404.448,26	26.413.817,04	-9.368,78
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	8.626,68	8.626,68	8.626,68	0,00
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.300,81	113.459,93	0,00	113.459,93
Umsatzerlöse insgesamt	27.066.698,39	26.526.534,87	26.422.443,72	104.091,15
Sonstige betriebliche Erträge	220.940,66	354.037,50	458.128,65	-104.091,15

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung enthalten:
Abschreibungen
auf Mietforderungen .....149,3 TEURO
Erträge aus Auflösungen von
Rückstellungen .....61,4 TEURO

Sonstige Angaben

1. 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.

2. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	davon Teilzeit
Geschäftsführerin	1	
Angestellte	25	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	31	6

Es wurden im Berichtsjahr zwei Auszubildende beschäftigt.

3 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 2016 auf EUR 74.986,77; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEUR 1.393,7.

4. Gesamtbezüge:	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	142.335,96
b) des Aufsichtsrats	11.031,95
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	75.182,50

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Verbindlichkeiten:

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.488.083,35	37.800.967,22

D | Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

E | Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Bilanzgewinn von 2.624.799,50 Euro.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn 2.624.000,00 Euro in Andere Gewinnrücklagen einzustellen und 799,50 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

F | Mitglieder der Geschäftsführung

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführer Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Rolf-Georg Köhler – Vorsitzender –
   Oberbürgermeister der Stadt Göttingen

2. Rainer Hald – stellvertr. Vorsitzender –
   Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Göttingen

3. Prof. Dr. Jörg Magull
   Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Studentenwerk Göttingen

4. Uwe Friebe
   Pädagoge M.A. / Ratsherr

5. Ulrich Holefleisch (ab 01.12.2016)
   Hochschullehrer i.R. / Ratsherr

6. Heide Haas (ab 01.12.2016)
   Wissenschaftliche Mitarbeiterin / Ratsfrau

7. Prof. Dr. Ludwig Theuvsen (ab 01.12.2016)
   Hochschullehrer / Ratsherr

8. Renate Bank
   Dipl.-Sozialwirtin / Beigeordnete

9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder
Michael Höfer (bis 30.11.2016)
Jörg Rudolph (bis 30.11.2016)
Lara Piepkorn (bis 30.11.2016)

Göttingen, 05.05.2017

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Leuner-Haverich

8 | Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in mehreren Sitzungen über alle wesentlichen geschäftlichen Vorgänge unterrichtet und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowie 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 2016 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 2016 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, 21.06.2017

Köhler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

9 | 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. 2016 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, 08.05.2017

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Impressum

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.

Fotos & Grafiken:
Ingo Bulla, Roland Halbe,
Michael Mehle, Alciro Theodoro
da Silva, Kai Ranke, Fotolia.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
07/2017. 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