Geschäftsbericht 2017

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

www.swb-goettingen.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5
Wirtschaftliche Entwicklung 6

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 8
Mieterkommunikation 14

Bericht über das Geschäftsjahr 2017
1 Lagebericht (DRS 21) 22
A Grundlagen des Unternehmens 23
B Hausbewirtschaftung 25
C Organisation 28
D Mitgliedschaften 28
2 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 29
A Vermögenslage 30
B Finanzlage 32
C Ertragslage 34
3 Prognose, Chancen und Risikobericht 35
A Prognosebericht 35
B Chancen- und Risikobericht 36
4 Bilanz 38
5 Gewinn- und Verlustrechnung 40
6 Anhang des Jahresabschlusses 41
A Allgemeine Angaben 41
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 41
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 42
D Sonstige Abgaben 46
E Nachtragsbericht 47
F Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 47
G Mitglieder der Geschäftsführung 48
7 Bericht des Aufsichtsrates 49
8 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 50

Impressum 51

Auch das Jahr 2017 ist wieder sehr erfolgreich gelaufen. 50 neue Wohnungen in knapp 12 Monaten konnten wir fertigstellen und damit sowohl das Wohnungsangebot für Studierende zum Semesterbeginn im Oktober erweitern wie auch der Stadt Göttingen Wohnungen zur Belegung zur Verfügung stellen.

Der Bauantrag für den nächsten Neubau – diesmal 60 Wohnungen in Weende – konnte gestellt werden, die Städtebauliche Rahmenplanung in der „Grünen Mitte Ebertal" wurde breit diskutiert, mehrfach überarbeitet und verabschiedet. Auch dort kann es jetzt also weitergehen.

Rund 9 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Göttingen sind im Eigentum unserer Gesellschaft – diesen Anteil zu halten und auszubauen ist unser Ziel. Gleichzeitig setzen wir uns maßgeblich dafür ein, den Altbestand attraktiv zu halten und energetisch zu sanieren. Unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen. Dafür engagieren sich unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen täglich. Ohne sie wäre die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft in diesem hohen Maße nicht gegeben.

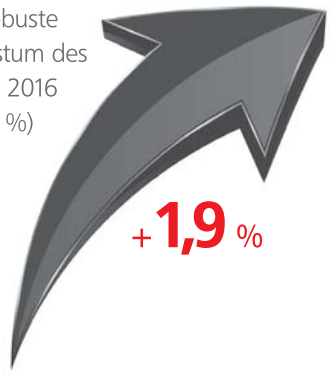
Ihnen allen wie auch unseren vielen zuverlässigen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie unserem engagierten Mieterbeirat ganz herzlichen Dank für die gute kooperative und im Ergebnis erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2017.

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 %. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen. Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort.



Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen. Die Grundstücks-und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %) des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb).

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 % steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

Energetische Sanierungen
2017

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat im März 2017 mit der energetischen Sanierung im Hagenweg 14, 16 und 18 begonnen und konnte die Sanierung bereits Anfang Juli mit wiederhergestellten Außenanlagen erfolgreich abschließen. Somit wurden insgesamt 18 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen in nur vier Monaten saniert. Die Sanierung umfasste das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Fenster, eine Balkonsanierung, die Kellerabdichtung und das Wiederherstellen der Außenanlagen. Die Sanierung konnte mit Gesamtkosten in Höhe von 663.000 Euro durchgeführt werden.

Eine weitere Sanierungsmaßnahme wurde an den Häusern der Geismar Landstraße 55 und 57 durchgeführt. Hier wurden die Kellereingänge verlegt und Balkone angebaut. Im April 2017 begannen die Arbeiten in den Kellerräumen mit der Montage der Deckendämmung, dem Einbau der zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung, den Erneuerungen der Kellerfenster und -türen. In den Sommermonaten wurden die Arbeiten in den Wohnungen durchgeführt: Wanddurch-

brüche für die neuen Balkontüren wurden geschaffen, die alten Kombithermen zurückgebaut und die neue Heizungsanlage inklusive der Versorgungsleitungen eingebaut.
Das Gebäude erhielt eine neue Dacheindeckung, die nicht mehr genutzten Schornsteine wurden entfernt. Im August erhielt die Fassade einen neuen Anstrich und Anfang September wurden die neuen Balkone aufgestellt. Die zwölf Stahlbalkone haben eine Größe von 3,50 Meter in der Tiefe und 2,00 Meter in der Breite.
Mitte September konnte die Sanierungsmaßnahme mit Wiederherstellung der Außenanlagen für rund 500.000 Euro erfolgreich beendet werden.

Drei weitere Gebäude in der Hauptstraße 4, 6 und 10 wurden in der Zeit von März bis Juni 2017 energetisch saniert und mit 24 neuen Aluminiumbalkonen ausgestattet. Die energetische Sanierung umfasste das Anarbeiten des Wärmedämmverbundsystems, das Abdichten der Kelleraußenwände auf der Westseite des Gebäudes, die Erneuerung der Schmutz- und Regenwassergrundleitungen sowie die Dachentwässerung. Diese Maßnahme wurde mit 371.000 Euro abgeschlossen.

Im September 2017 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen neben dem Hauseingang am Steinsgraben 32 eine Pflasterfläche von etwa 50 Quadratmetern angelegt. Im Oktober wurden dann 6 Fahrrad-Abstellanlagen in verzinkter Ausführung mit je 5 Stellplätzen aufgestellt. Somit wurden in kurzer Zeit 30 Fahrradabstellplätze für insgesamt rund 9.300 Euro geschaffen.

Albrecht-Thaer-Weg 16 a–d: 4 Gebäude in Holzmodulbauweise mit insgesamt 50 Wohnungen

Am 31.08.2017 haben wir am Nachmittag zu einer Neubaubesichtigung im Albrecht-Thaer-Weg Gäste aus Politik, Nachbarn, Aufsichtsräte, Mieterbeiräte und alle Interessierten eingeladen. Die am Bau beteiligten Planer und Firmen waren ebenfalls eingeladen, da wir uns bei allen Beteiligten mit einem kleinen Grillfest bedanken wollten. Trotz des unbeständigen Wetters kamen zahlreiche Besucher, um sich das Bauprojekt genauer anzusehen. Ein Gebäude konnte von innen besichtigt werden.

Die vier Gebäude stehen auf einer Grundstücksfläche von insgesamt rund 6.900 Quadratmetern – hier war früher die Gärtnerei der Universität Göttingen zu finden. Im Herbst 2015 wurde die Idee für dieses Bauprojekt entwickelt, zwei Jahre später konnten die Gebäude bereits bezogen werden.

Hoher Wohnkomfort und eine schnelle, ökologische Bauweise: Albrecht-Thaer-Weg 16 a–d

Die in Holzmodulbauweise erstellten Gebäude haben einen hohen Wohnkomfort und eine schnelle, ökologische Bauweise.
Ein Bau mit dem CO^2-bindenden Baustoff Holz und weiteren umweltverträglichen Baustoffen führt zu einer ausgeglichenen CO^2-Bilanz, selbstverständlich unter Einhaltung der Anforderungen der EnEV 2016. Die Anschlussmöglichkeit der Fernwärme für die Wärmeversorgung wurde zeitnah geklärt und erfolgt nun über das Fernwärmenetz der Universität Göttingen.

So wurden Ende September 50 3-Zimmer-Wohnungen und 1 2-Zimmer-Wohnung für rund 9,1 Millionen Euro Investitionskosten am Albrecht-Thaer-Weg fertig gestellt. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive der Außenanlage betrug 2.700 Euro brutto. Die Außenanlagen folgten wetterbedingt im Anschluss an die Fertigstellung. Die Gebäude „a“ und „b“ wurden mit 24 Wohnungen an die Stadt Göttingen für die Unterbringung von Flüchtlingen vermietet, die Gebäude „c“ und „d“ an das Studentenwerk Göttingen für studentisches Wohnen.

Engagement im Quartiersmanagement zahlt sich aus

Mieterkommunikation

Im Quartier **Leineberg** vermietet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen insgesamt 723 Wohnungen, die für alle Altersgruppen geeignet sind. Hier wohnen unsere Mieterinnen und Mieter zum Teil von Beginn an, heute insgesamt oft über 50 Jahre.

In den Jahren 2009 bis 2014 wurden diese Bestände vollständig energetisch saniert, die Wohnungen erneuert und damit das Quartier insgesamt deutlich attraktiver gestaltet. Parallel dazu erfolgte die Gründung eines Nachbarschaftsvereins auf dem Leineberg sowie die Eröffnung eines Nachbarschaftszentrum mit Mieterbüro in unserem Bestand. Hier findet seit einigen Jahren eine sehr erfolgreiche, lebhafte Quartiersarbeit statt, die die Städtische Wohnungsbau GmbH bisher vor allem materiell unterstützt hat. Im März 2017 haben wir unser Engagement im Quartiersmanagement auf dem Leineberg erweitert. Neben der Präsenz durch das Mieterbüro beteiligen wir uns nun auch aktiv an der Arbeit des Nachbarschaftsvereins e. V. und unterstützen damit die Organisation der unterschiedlichsten Projekte, die im Nachbarschaftszentrum nachbarschaftliche Begegnungen ermöglichen. Es wird gemeinsam gefrühstückt, man nimmt am Begegnungstisch teil, trifft sich zur Handarbeit oder zum Doppelkopfspielen, unterstützt eine internationale Sprachgruppe, kocht zusammen oder klönt beim Reparaturcafé. Der Kontakt mit der benachbarten Jugendanstalt bringt jugendliche Straftäter mit Leinebergerinnen und Leinebergern zusammen. Beide Seiten profitieren von gemeinsamen Aktionen. Nachbarschaft wird hier gelebt und das auch über den Stadtteil hinaus. Dies führt zu positiven Veränderungen im Quartier. Es macht aus einem einstigen sozialen Brennpunkt ein Vorzeigestadtteil und sichert somit auch die Vermietbarkeit unserer Bestände.

Nachbarschaftszentren
für ein stärkeres Miteinander

Unser Mieterbüro auf dem **Holtenser Berg** wurde bereits 2001 eröffnet. Ziel war es, den Service für die Mieterinnen und Mieter in unseren 978 Wohnungen zu erhöhen und Anregungen, Wünsche und Beschwerden direkt vor Ort entgegenzunehmen und – wenn möglich – auch sofort zu regeln. Die Eröffnung des Mieterbüros war seinerzeit eine von mehreren Maßnahmen, die das Quartier Holtenser Berg lebenswerter und freundlicher machen sollten. So wurden in den frühen 2000er Jahren auch die Außenanlagen unter Einbeziehung der Mieterschaft neu gestaltet.

Zur Fotoausstellung gab es zahlreiche, positive Rückmeldungen. Daher hat sie einen dauerhaften Platz in der unserer Heizzentrale an der Straßburgstraße gefunden.

Im Frühjahr 2017 hat direkt neben unserem Mieterbüro in der Londonstraße 11a das Nachbarschaftszentrum „Holtenser Berg" sein Büro eröffnet, das – in Trägerschaft des ehrenamtlich geführten Nachbarschaftsvereins – das Miteinander im Quartier stärken und an den Interessen der Bewohner/innen ausgerichtete Kultur- und Freizeitangebote sowie Sozialberatung anbieten soll. Seit September 2017 gibt es dreimal in der Woche einen festen Mittagstisch, einen Spielenachmittag, ein Begegnungscafé sowie ein Sportangebot. Wir arbeiten auch hier engagiert mit und unterstützen das Nachbarschaftszentrum logistisch und finanziell, u. a. auch schon bei der Organisation der Feierlichkeiten anlässlich des Jubiläums „50 Jahre Holtenser Berg". Beim Jubiläumsfest am 19. August 2017 wurde neben einem durchgehenden Unterhaltungsprogramm aus Musik, Tanz und Show noch vieles mehr geboten: Es gab diverse Aktionen für Kinder, sportliche Angebote, zahlreiche Stände, u. a. mit einem vielfältigen kulinarischen Angebot, sowie eine Fotoausstellung über die Entstehungsgeschichte des Holtenser Bergs, die von uns initiiert wurde.

Mieterveranstaltungen zum Projekt **„Grüne Mitte Ebertal“**

Die Tradition unserer **Mieterversammlungen**, in denen vor Ort Neuerungen im Quartier, auf den Grünflächen oder in den Gebäuden vorgestellt und diskutiert werden, haben wir mit zwei Veranstaltungen zum Projekt „Grüne Mitte Ebertal" fortgeführt.

Am 11.08.2017 haben wir in Zusammenarbeit mit der Stadt Göttingen zur Auftaktveranstaltung eingeladen. Trotz des sehr regnerischen Wetters haben sich knapp 200 Mieter/innen, Anwohner/innen und interessierte Bürger/-innen im Zelt auf dem Parkplatz am Steinsgraben 32 eingefunden, um erste Informationen zu erhalten. Ziel dieser vom Beteiligungsbüro TOLLERORT moderierten Veranstaltung war es aber auch, Anregungen und Wünsche der Anwohnerinnen und Anwohner für die Konzepterarbeitung mitzunehmen. Direkt nach dieser Veranstaltung wurde eine Vitrine am Steinsgraben 36 aufgestellt und ein Informationsbildschirm im Eingangsbereich des REWE-Marktes angebracht, um alle Interessierten über das Projekt auf dem Laufenden zu halten.
Zusätzlich kann sich jeder auf der Internetseite **www.ebertal.goettingen.de** über den Fortgang des Projektes informieren.

Bei der zweiten Veranstaltung am 09.12.2017 wurden die rund 140 Anwesenden aus dem Quartier von der Stadt Göttingen über die Verfahren und Möglichkeiten ihrer Beteiligung und über den aktuellen Entwurf der Städtebaulichen Rahmenplanung informiert. Dabei wurde deutlich, dass die in der vorherigen Veranstaltung geäußerten Wünsche nach einem grünen und stärker nachbarschaftlich geprägten Quartier, aber auch nach einer besseren Verkehrssituation und nach ausreichenden PKW-Stellplätzen in die Planungen eingeflossen sind. Auch bei dieser Veranstaltung hatten die Anwohnerinnen und Anwohner nach der Vorstellung des Entwurfs wieder die Möglichkeit, sich aktiv zu beteiligen, ihre Anregungen einzubringen oder direkt mit den Planerinnen und Planern der beauftragten Büros sowie den Zuständigen der Stadt und der Städtischen Wohnungsbau GmbH ins Gespräch zu kommen und Wünsche, Ideen, aber auch Sorgen mitzuteilen.

Um die Erreichbarkeit unserer Geschäftsstelle und des Mieterbeirates bekannter zu machen, haben wir im Laufe des Berichtsjahres alle Infotafeln in unseren Häusern neu bestückt. Sie finden dort die aktuellen Durchwahl- und Notrufnummern sowie Ihre/n jeweilige/n Ansprechpartner/in im Mieterbeirat.

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 2017

1. Januar bis 31. Dezember 2017

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 | 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 31.12.2017 einen eigenen Bestand von 4.687 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 2017 hat die Gesellschaft 51 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 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 im Jahr 2011 am Windausweg in Göttingen hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt seit dem auch über Wohnraum im höheren Preissegment. Mit dem Bau von Wohnanlagen, die für studentisches Wohnen genutzt werden, hat die Gesellschaft ein weiteres Geschäftsfeld erschlossen.

Mieterträge

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 5,18 Euro (Vorjahr 5,12). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete beträgt im Berichtsjahr 5,04 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 4,95). Wie in den Vorjahren auch ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,3 % (Vorjahr 0,4) sehr gering. Die Fluktuationsquote im Jahr 2017 liegt mit 7,2 % leicht unter dem Vorjahreswert (Vorjahr 7,6).

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.908.200,00 €	27.796.971,40 €	26.920.770,90 €
Instandhaltungsaufwendungen	5.300.000,00 €	4.937.019,40 €	5.245.531,62 €
Zinsaufwendungen	3.400.000,00 €	2.968.142,59 €	3.128.224,02 €
Jahresüberschuss	1.896.200,00 €	2.762.685,71 €	2.623.922,19 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten und Umlagenerträge) unterschreiten die Planzahl für 2017 um TEURO 111,2. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um rund TEURO 876,6 gestiegen, was im Wesentlichen auf in die Vermietung übernommene Neubauten und unterjährig vorgenommene Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Die Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 4.937,0 im Jahr 2017 liegen um TEURO 308,5 unter dem Vorjahresniveau und unterschreiten das für 2017 geplante Volumen von TEURO 5.300,0 um TEURO 363,0. Dies ist dadurch bedingt, dass nicht alle für das Berichtsjahr geplanten Maßnahmen umgesetzt wurden. Die Zinsaufwendungen bleiben um TEURO 431,8 hinter der Planzahl für 2017 zurück. Begünstigt durch die günstige Zinsentwicklung liegen sie um TEURO 160,1 unter dem Vorjahreswert. Es wurden Umschuldungen und Prolongationen zu günstigeren Konditionen vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2017 von TEURO 2.762,7 liegt damit um TEURO 866,5 über der Planzahl und um TEURO 138,8 über dem Ergebnis des Vorjahres. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Instandhaltungsaufwendungen in 2016 wesentlich höher waren als im Berichtsjahr. Ebenfalls zum höheren Jahresüberschuss beigetragen haben die geringeren Zinsaufwendungen.

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 auch im Berichtsjahr strukturelle Mieterhöhungen durchgeführt.

Bautätigkeit
Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft 51 Wohnungen am Albrecht-Thaer-Weg 16 a, b, c, d erstellt. Die Wohnungen sind in Abstimmung mit der Stadt Göttingen und dem Studentenwerk Göttingen geplant worden und ermöglichen von Zuschnitt und Raumplanung die Unterbringung von Flüchtlingen so wie die Nutzung für studentisches Wohnen. Zwei der Gebäude sind an die Stadt Göttingen vermietet und werden von Flüchtlingen bewohnt. Die verbleibenden beiden Gebäude hat das Studentenwerk Göttingen angemietet und nutzt die Wohnungen zur Vermietung an Studierende.

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 Instand-haltungsmaßnahmen einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 5.986,2 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 19,65 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 21,00 Euro/qm).

Um der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, erhöht die Gesellschaft mit jedem Neubau die Zahl der barrierefreien, behindertenfreundlichen Wohnungen.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2017 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können.

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region
Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2017 aus Instandhaltung und der Neubautätigkeit betrug TEURO 14.220,8. Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von TEURO 4.937,0 wurden ca. 90,0 % der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben.
Von den Kosten der Neubaumaßnahmen in Höhe von 9.283,7 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

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Gesellschaft 4.687 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.

Struktur des Wohnungsbestandes

a) nach Art der Finanzierung	Einheiten	in %
öffentlich gefördert	1.193	25,5
vereinbarte Förderung	549	11,7
freifinanziert	2.945	62,8
ohne Gewerbeeinheiten	4.687	100,0

b) nach Anzahl der Räume	Einheiten	in %
ein	660	14,1
zwei	1.271	27,1
drei	1.988	42,4
vier	731	15,6
funf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten	4.687	100,0

c) nach Wohngebieten	Einheiten	in %
Holtenser Berg	968	20,5
Leineberg	743	15,8
Weststadt	323	6,9
Steinsgraben	442	9,4
Geismar	1.068	22,7
Südstadt	431	9,2
Oststadt	63	1,3
Innenstadt	322	6,8
Grone	78	1,7
Weende	249	5,3
Gewerbe	20	0,4
mit Gewerbeeinheiten	4.707	100,0

Wohnungsbewirtschaftung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2017 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel liegt mit 338 unter dem Vorjahreswert. Die Fluktuationsquote beträgt 7,2 %.

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2017	2016	2017	2016
Fortzug	79	149	23,4	42,2
Erwerb von Eigentum	15	19	4,4	5,4
Geschosswechsel im Haus	3	2	0,9	0,6
kleinere Wohnung der Gesellschaft	16	21	4,7	6,0
größere Wohnung der Gesellschaft	41	39	12,1	11,0
kleinere Wohnung anderer Vermieter	4	6	1,2	1,7
größere Wohnung anderer Vermieter	25	21	7,4	6,0
Altenheim	35	45	10,4	12,7
Tod	46	39	13,6	11,0
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	11	11	3,3	3,1
ohne Angabe von Gründen	63	1	18,6	0,3
Gesamt	338	353	100,0	100,0

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2017

Wohngebiet	Einheiten	Anteil an Gesamt in %	Anzahl der Mieter-wechsel	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	968	20,5	76	7,9
Leineberg	743	15,8	43	5,8
Weststadt	323	6,9	8	2,5
Steinsgraben	442	9,4	27	6,1
Geismar	1.068	22,7	79	7,4
Südstadt	431	9,2	39	9,0
Oststadt	63	1,3	11	17,5
Innenstadt	322	6,8	28	8,7
Grone	78	1,7	10	12,8
Weende	249	5,3	17	6,8
Gewerbe	20	0,4	0	0,0
Gesamt	**4.707**	**100,0**	**338**	**7,2**

Betriebskosten und Heizkosten
Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2017 betragen 4.841.343,44 Euro (Vorjahr: 4.877.427,04 Euro). Damit liegen die Betriebskosten 36.083,60 Euro unter dem Vorjahresergebnis.

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2017 liegen mit 2.892.538,34 Euro um 7.857,58 Euro über den Kosten des Vorjahres mit 2.884.680,76 Euro. Die geringe Differenz gegenüber den Kosten aus der Heizperiode 2015/2016 entspricht dem annähernd gleichen Witterungsverlauf in den heizintensiven Monaten der Jahre 2016/2017, was durch die Gradtagzahlen der bezogenen Jahre belegt wird.

Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2016 wurde Mitte des Jahres 2017 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 5,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,16 Euro/qm aus Betriebskosten (1,35 Euro/qm) und Heizkosten (0,81 Euro/qm). Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 30,0 %.

Mieterbüros

Mieterbüro Holtenser Berg
Seit dem 01. Januar 2016 befindet sich das Mieterbüro auf dem Holtenser Berg im Gemeindezentrum der Bethlehemgemeinde. Hier steht eine Mitarbeiterin den Mieterinnen und Mietern als Ansprechpartnerin für alle Belange zur Verfügung. Neben Anregungen, Wünschen und Beschwerden 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.
Durch die regelmäßig 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 einbringt, konnte im Sommer 2016 mit großem Engagement der Bewohner des Holtenser Berges auf den Weg gebracht werden.

Mieterbüro Leineberg
Das Mieterbüro auf dem Leineberg 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 Bewohnerinnen und 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 Mieterinnen und Mieter mit ihrem Quartier.

Mieterbüro „Grüne Mitte Ebertal"
Die Erfahrungen mit den dezentralen Mieterbüros sind so gut, dass für 2018 die Einrichtung eines weiteren Mieterbüros am Steinsgraben 36 geplant ist. Hier werden die Mieterinnen und Mieter die gleichen Angebote wahrnehmen können, wie in den beiden vorgenannten Mieterbüros. Darüber hinaus erhalten sie während der geplanten Neugestaltung des Quartiers aktuelle Informationen und Auskünfte zu geplanten oder laufenden Baumaßnahmen im Wohngebiet.

Mieterbeirat
1993 wurde vom Aufsichtsrat zur Stärkung des Vertrauensverhältnisses zwischen der Gesellschaft als Vermieterin und unseren Mieterinnen und Mieter ein Mieterbeirat eingerichtet, der alle 5 Jahre aus der Mieterschaft gewählt wird.

In den Sitzungen des Jahres 2017 wurde der Mieterbeirat von der Geschäftsleitung über die wesentliche Themen des Berichtsjahres unterrichtet. Im Besonderen erhielten die Mitglieder detaillierte Informationen über den Baufortschritt der Neubaumaßnahmen und der durchgeführten Modernisierungen. Ebenso wurden die Mieterbeiräte über Mieterhöhungen informiert, die nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Die Geschäftsleitung hat dem Mieterbeirat auch erläutert, warum in Teilen des Bestandes moderate Anpassungen der Kaltmieten an das Marktniveau notwendig sind. Mit den erforderlichen Informationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieterinnen und Mieter in ihren Quartieren kompetent beantworten können.

Insofern bilden die Mieterbeiräte, die den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und über die Themen, die in den Beiratssitzungen erörtert wurden, berichten, auch im Berichtsjahr ein funktionierendes Bindeglied zwischen Mieterschaft und Gesellschaft.

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

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 mehrere ortsansässige 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.
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 Mieterinnen und Mieter der Erdgeschosswohnungen 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 zu Wohnraum und Wohnumfeld nehmen die Fälle von Vandalismus in den Wohnquartieren stetig ab.

C | Organisation

Die Gesellschaft hat eine Geschäftsführerin und zwei Prokuristen, so dass die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet ist. Das Personal ist in Abteilungen mit einem/einer jeweiligen Abteilungsleiter/in organisiert, der/die den Kontakt zur Geschäftsleitung herstellt. Dadurch ist eine Kooperation über alle Führungsebenen gewährleistet.

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, die Personalentwicklung und die Positionierung der Gesellschaft als attraktiver und familienfreundlicher Arbeitgeber in der Region ist wichtiger Bestandteil der Personalplanung.

Das eingesetzte EDV-System wird stetig aktualisiert. Der Betrieb des eigenen Mailservers wurde im Vorjahr an einen externen Dienstleister vergeben. Die Sicherheit im Datenbereich entsprechend der einschlägigen Datenschutzbestimmungen überprüft ein externer Datenschutzbeauftragter. Eine Sicherung der verarbeiteten Daten wird täglich in einem automatisierten Verfahren durchgeführt.

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für die großartige geleistete Arbeit und das Engagement für das Unternehmen und unsere Mieterinnen und Mieter im Jahre 2017.

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.
- Energieagentur Region Göttingen
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
- Industrie- und Handelskammer
- Arbeitgeberverband Mitte e. V. (AGV)

2 | 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 jeweiligen Folgejahres aufgebracht werden.

Vermögensstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	175.069,9	93,1	169.454,5	93,3	5.615,4
Geldbeschaffungskosten	61,1	0,0	93,1	0,1	32,0
kurzfristiges Umlaufvermögen	12.904,7	6,9	12.068,9	6,6	835,8
Bilanzsumme	188.035,7	100,0	181.616,5	100,0	6.419,2

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	53.499,7	28,5	50.737,0	27,9	2.762,7
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	121.184,1	64,4	118.349,9	65,2	2.834,2
Pensionsrückstellungen	1.973,7	1,0	1.648,7	0,9	325,0
sonstige Rückstellungen	27,3	0,0	26,6	0,0	0,7
sonstige Verbindlichkeiten	145,0	0,1	169,1	0,1	-24,1
kurzfristige Fremdmittel	11.205,9	6,0	10.685,2	5,9	520,7
Bilanzsumme	188.035,7	100,0	181.616,5	100,0	6.419,2

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Erhöhung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 181.616,5 um TEURO 6.419,2 auf TEURO 188.035,7, was einer Steigerung von 3,5 % entspricht. Dabei resultiert der Anstieg aus einer Zunahme des Anlagevermögens, das sich um TEURO 5.615,4 erhöht hat. Gleichzeitig stieg das Umlaufvermögen von TEURO 12.068,9 im Vorjahr um TEURO 835,8 auf TEURO 12.904,7 in 2017 und die Geldbeschaffungskosten reduzierten sich von TEURO 93,1 in 2016 um TEURO 32,0 auf TEURO 61,1 im Berichtsjahr.

Die Zunahme des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Investitionen in Höhe von TEURO 9.420,4 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie der erneuten Gewährung von Ausleihungen in Höhe von TEURO 986,5 an die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH zurückzuführen.

Veränderungen im Umlaufvermögen resultieren hauptsächlich aus der Erhöhung der Flüssigen Mittel um TEURO 1.211,9 und den Sonstigen Vermögensgegenstände, die um TEURO 15,3 gestiegen sind. Dem gegenüber standen im Wesentlichen Ansprüche aus unfertigen Leistungen, die um TEURO 77,4 gesunken sind, sowie die Minderung der Mietforderungen um TEURO 53,7 und die um TEURO 35,4 gesunkenen Bausparguthaben.

Bei einer um 3,5 % gestiegenen Bilanzsumme zum 31.12.2017 nahm der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 0,6 Prozentpunkte (Vorjahr: 1,6 Prozentpunkte) zu und stieg von 27,9 % im Vorjahr auf 28,5 % im Berichtsjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um TEURO 2.762,7 (Vorjahr: 3.823,9). Die Erhöhung resultiert im Geschäftsjahr aus dem Jahresüberschuss.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln stehen den Valutierungen in Höhe von TEURO 20.279,6 (Vorjahr: TEURO 5.732,0) planmäßige Tilgungen von TEURO 4.998,6 (Vorjahr: TEURO 4.737,6) sowie außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von TEURO 12.446,7 (Vorjahr: TEURO 2.384,5) gegenüber. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Mietvorauszahlungen die für mehrere Jahre im Voraus geleistet wurden. Die Dauerfinanzierungsquote sank im Vergleich zum Vorjahr mit 65,2 % auf 64,4 % im Berichtsjahr.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals entfällt mit TEURO 279,5 auf erhaltene Anzahlungen und mit TEURO 479,8 auf sonstige Verbindlichkeiten. Dagegen mindern sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEURO 173,5 und die sonstigen Rückstellungen um TEURO 88,9. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von TEURO 10.685,2 im Jahr 2016 um TEURO 520,7 auf 11.205,9 TEURO im Berichtsjahr.

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

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 169.547,6 um TEURO 5.583,4 auf TEURO 175.131,0 gestiegen. Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 170.931,3 um TEURO 5.898,5 auf TEURO 176.829,8 erhöht. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 1.383,7 eine Erhöhung der Überdeckung um TEURO 315,1 auf TEURO 1.698,8.

Dem langfristig gebunden Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2017 eine Deckung durch Eigenkapital mit einem Prozentanteil von 30,5 (Vorjahr 29,9) gegenüber.

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

B | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2017 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 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 1.825,6 (Vorjahr: TEURO 612,4) hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 2.023,0 (Vorjahr: 2.287,6).

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 Geschäftsführung obliegt, beobachtet. Der gesamte Zinsaufwand inklusive der Zinsen für Pensionsrückstellungen ist mit TEURO 2.968,1 im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 3.128,2 um TEURO 160,1 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2017 TEURO 4.998,6 und hat um TEURO 261,0 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 4.737,6 zugenommen.

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

Kapitalflussrechnung für 2017 (nach DRS 21)	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	2.762,7	2.623,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.772,5	4.702,4
Zunahme (Vorjahr Abnahme) langfristiger Rückstellungen	325,7	-8,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	32,0	41,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-54,2
Cashflow nach DVFA/SG	**7.892,9**	**7.305,1**
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	1,0	-23,9
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	462,8	-407,4
Zunahme sonstiger Passiva	584,5	675,6
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.732,9	2.923,9
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	66,0	52,3
Ertragsteuerzahlungen	-241,7	0,1
I Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.498,4**	**10.525,7**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-27,9	-15,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	140,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.392,4	-7.890,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	19,0	16,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-986,5	-984,9
Erhaltene Zinsen	77,0	58,9
II Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-10.310,8**	**-8.673,8**
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	0,0	1.200,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	20.279,6	5.732,0
planmäßige Tilgungen	-4.998,6	-4.737,6
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-12.446,7	-2.384,5
Gezahlte Zinsen	-2.809,9	-2.982,8
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**24,3**	**-3.172,9**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (S. I. + II. + III.)	**1.211,9**	**-1.321,0**
Finanzmittelbestand am 01.01.	614,7	1.935,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2017	**1.826,6**	**614,7**

Die Analyse der Finanzlage der Gesellschaft zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen in Höhe von TEURO 10.378,9 (Vorjahr TEURO 8.874,9) und der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (Darlehensvalutierungen abzüglich plan- und außerplanmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen) von TEURO 24,3 (Vorjahr: TEURO -3.172,9) im Wesentlichen durch den Liquiditätszufluss der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert wurde und darüber hinaus der Finanzmittelbestand um TEURO 1.211,9 gestärkt wurde.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 11.078,1 (Vorjahr: TEURO 11.454,2) sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von TEURO 11.205,9 (Vorjahr: TEURO 10.685,2) ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 1.826,6 zum 31.12.2017 (Vorjahr: TEURO 614,7) eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von TEURO 1.698,8 (Vorjahr: TEURO 1.383,7).

C | Ertragslage

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

	2017 T€	2016 T€	Verän- derung
Umsatzerlöse	27.894,3	27.066,7	827,6
davon Miete	18.946,5	18.437,6	508,9
Bestandsveränderungen	-77,4	363,4	-440,8
Zinserträge	77,0	58,9	18,1
Sonstige Erträge	207,9	275,8	-67,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.849,7	13.117,4	-267,7
davon Instandhaltung	4.937,0	5.245,5	-308,5
davon Betriebskosten	7.733,9	7.762,1	-28,2
Abschreibungen	4.772,5	4.702,4	70,1
davon außerplanmäßig	21,9	0,0	21,9
Personalaufwand	2.467,1	1.965,1	502,0
Zinsaufwand	2.968,1	3.128,2	-160,1
Sonstige Aufwendungen	948,3	917,5	30,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	75,5	52,4	23,1
sonstige Steuern	1.257,9	1.257,9	0,0
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.762,7	2.623,9	138,8
Gewinnvortrag	0,8	0,9	-0,1
Bilanzgewinn	**2.763,5**	**2.624,8**	**138,7**

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 27.066,7 im Vorjahr um TEURO 827,6 auf TEURO 27.894,3 im Berichtsjahr erhöht. Hier wirken sich vor allem unterjährig durchgeführte Mieterhöhungen sowie die Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Neubauten aus. Die Zinserträge haben sich im Wesentlichen aufgrund der Ausleihungen an den Gesellschafter Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH um TEURO 18,1 von TEURO 58,9 auf TEURO 77,0 erhöht. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 13.117,4 betrugen, sanken im Jahr 2017 um TEURO 267,7 auf TEURO 12.849,7. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung um TEURO 308,5 niedriger waren als im Vorjahr. Maßnahmen, die für 2017 geplant waren, kamen nicht zur Ausführung. Die Abschreibungen steigen aufgrund der aktivierten Baukosten aus den Neubauten trotz auslaufender Abschreibungen von Altbeständen um TEURO 70,1 und liegen im Berichtsjahr bei TEURO 4.772,5 (Vorjahr: TEURO 4.702,4). Der Personalaufwand hat neben tarifbedingter Steigerungen sowie Erhöhung der Mitarbeiterzahl insbesondere durch höhere Aufwendungen für Altersversorgung um TEURO 502,0 zugenommen. Die Zinsaufwendungen, die im Vorjahr TEURO 3.128,2 betrugen, sind trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel aufgrund Umschuldungen und Prolongationen zu sehr günstigen Konditionen um TEURO 160,1 auf TEURO 2.968,1 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 23,1 von TEURO 52,4 im Jahr 2016 auf TEURO 75,5 im Berichtsjahr gestiegen. Die Sonstigen Steuern blieben mit TEURO 1.257,9 auf Vorjahresniveau.

3 | Prognose-, Chancen- und Risikobericht

A | Prognosebericht

Die Gesellschaft engagiert sich in hohem Maß, um ihr Wohnungsangebot für den steigenden Wohnungsbedarf in der Stadt Göttingen zu erweitern. In den letzten Jahren konnte eine Neubauquote von rund 50 Wohnungen im Jahr realisiert werden. Diese Zahl soll zukünftig gehalten, wenn nicht sogar ausgebaut werden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen Neubau im Albrecht-Thaer-Weg fertiggestellt. Dort ist Wohnraum entstanden, der sowohl zur Unterbringung von Flüchtlingen als auch für studentisches Wohnen genutzt wird. 2018/2019 wird ein Neubau an der Hannoverschen Straße mit insgesamt 60 Wohnungen realisiert. Von den 60 neu entstehenden Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden 18 Einheiten mit Fördermitteln des Landes finanziert, so dass auch das Angebot an neuen bezahlbaren Wohnungen steigt. Geplant sind zudem Neubauten auf eigenen Flächen im Bestand sowie die Sanierung – weitgehend durch Neubau und Abriss inklusive Nachverdichtung – in der „Grünen Mitte Ebertal". Die Planung für den Umbau dieses Quartiers in bester Lage im Stadtgebiet „Am Steinsgraben/Lönsweg", zukünftig „Grüne Mitte Ebertal" genannt, schreitet voran. 2017 ist hier mit Beteiligung unserer Mieterinnen und Mieter ein Rahmenplan erarbeitet worden. Dieser Prozess wird 2018 abgeschlossen und dann das Planungsrecht hergestellt.

Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung vorhandener Wohnanlagen sind für das Jahr 2018 TEURO 5.400,0 vorgesehen, so dass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Das Ziel ist neben der Erhaltung der Bausubstanz die Steigerung der Attraktivität der Wohnungen durch Anbau von Balkonen oder Herstellung von Barrierefreiheit und die Reduzierung der Energiekosten.

Strukturelle Mieterhöhungspotentiale werden auch in den kommenden Jahren in moderater Weise genutzt. Aufgrund des moderaten Mietniveaus und der guten Substanz des Bestandes können auch in den kommenden Jahren Vermietungsrisiken ausgeschlossen werden. 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 sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Gesellschaft für 2018 mit steigenden Mieterträgen.

In der Planung wird für das Jahr 2018 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 3.018,7, für das Jahr 2019 von voraussichtlich TEURO 2.438,7 gerechnet. Neben der Stärkung des Eigenkapitals wird die Gesellschaft somit die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern können 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 überwiegend 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 werden weiterhin 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.

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 Mietentwicklungspotential. Die Ausfallrisiken werden auch weiterhin als sehr gering eingeschätzt. Die Erlösschmälerungen lagen auch im Jahr 2017 weit unter der ein Prozentmarke und betrugen im Berichtsjahr nur 0,4 % (Vorjahr 0,3 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre lag die Mietausfallquote unter ein Prozent. Die monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gehen zu 90 % 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, 4. Mai 2018

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

4 | Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017 EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		38.824,77	14.861,00
		38.824,77	14.861,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.290.519,24		159.392.805,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.858.238,26		4.046.078,26
3. Grundstücke ohne Bauten	343.166,27		343.166,27
4. Technische Anlagen und Maschinen	309.725,17		385.346,88
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.854,71		261.522,02
6. Anlagen im Bau	973.393,01		1.942.053,15
		170.994.896,66	166.370.972,28
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verb. Unternehmen	3.926.533,33		2.944.900,00
2. Sonstige Ausleihungen	106.572,23		120.686,74
3. Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		4.036.205,56	3.068.686,74
Summe Anlagevermögen		175.069.926,99	169.454.520,02
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.268.833,91		8.346.206,91
2. Andere Vorräte	45.190,80		40.371,19
		8.314.024,71	8.386.578,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	249.204,34		302.919,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.891,72		5.407,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	486.926,41		471.583,76
		741.022,47	779.910,82
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.826.595,75		614.683,78
2. Bausparguthaben	2.023.023,20		2.287.665,61
		3.849.618,95	2.902.349,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		61.063,20	93.109,92
AKTIVA		188.035.656,32	181.616.468,25

Passiva

	31.12.2017 EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		23.200.000,00	23.200.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00		11.600.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	15.936.207,82		13.312.207,82
		27.536.207,82	24.912.207,82
III. Gewinnvortrag	799,50		877,31
IV. Jahresüberschuss	2.762.685,71		2.623.922,19
		2.763.485,21	2.624.799,50
Eigenkapital insgesamt		53.499.693,03	50.737.007,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.973.655,00		1.648.703,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		88.933,00
3. Sonstige Rückstellungen	110.800,00		109.083,20
		2.084.455,00	1.846.719,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.698.725,44		07.493.393,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.485.377,28		10.856.511,77
3. Erhaltene Anzahlungen	9.210.017,52		8.930.489,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	509.020,59		509.385,24
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	51.510,06		52.432,43
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	898.120,95		1.071.581,63
7. Sonstige Verbindlichkeiten	598.736,45		118.948,15
(davon aus Steuern 96.164,37 EUR/VJ 11.905,80 EUR)			
		132.451.508,29	129.032.741,73
PASSIVA		188.035.656,32	181.616.468,25

5 | Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	31.12.2017 EUR	EUR	31.12.2016 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.796.971,40		26.920.770,90
b) aus Betreuungstätigkeit	8.773,10		8.626,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.585,73		137.300,81
		27.894.330,23	**27.066.698,39**
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-77.373,00	363.411,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		78.300,00	54.885,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		120.036,27	220.940,66
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-12.849.707,68	-13.117.432,71
6. Rohergebnis		**15.165.585,82**	**14.588.502,52**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.751.374,84		-1.586.117,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-715.733,24		-378.965,72
		-2.467.108,08	-1.965.083,55
davon für Altersversorgung EUR 399.644,57 (EUR 84.222,01)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.772.538,77	-4.702.424,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-948.291,78	-917.534,56
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon von verbundenen Unternehmen EUR 60.975,34/VJ EUR 41.194,67)		67.466,83	48.439,82
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.517,88	10.465,60
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 126.233,95/VJ 103.761,95)		-2.968.142,59	-3.128.224,02
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-65.955,31	-52.342,99
14. Ergebnis nach Steuern		**4.020.534,00**	**3.881.798,46**
15. Sonstige Steuern		-1.257.848,29	-1.257.876,27
16. Jahresüberschuss		**2.762.685,71**	**2.623.922,19**

6 | Anhang des Jahresabschlusses 2017

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.

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 2017 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 78.300,00 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 % abgeschrieben. Bei Neubauten, die im Jahr 2017 fertiggestellt wurden, wird eine Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren angesetzt.

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

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von TEURO 22,00 vorgenommen.

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 167.949,00 Euro, für den eine Ausschüttungssperre besteht, wenn die freien Rücklagen zuzüglich des Gewinnvortrages diesem Betrag nicht mindestens entsprechen.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 2,0 % (2016: 2,0 %), Aktivtrend 0,0 % (2016: 0,0 %) und die Fluktuation mit 0,0 % (2016: 0,0 %) erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 3,68 % gegenüber 4,01 % im Vorjahr verwendet. (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen sind aufgrund der vertraglichen Regelungen nicht anzusetzen.

Die Aufzinsung bei der Pensionsrückstellung beträgt 126.221,00 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

Den Ausleihungen an verbundene Unternehmen liegt ein Darlehensvertrag mit der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH über 5.880.000 Euro zugrunde. Das Darlehen wird in sechs gleichen Darlehensraten von 980.000 Euro ausgezahlt. Am 31.12.2017 setzt sich der Ausweis aus vier Jahresraten von insgesamt 3.920.000 Euro und einer Zinsabgrenzung zusammen.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.268.833,91 EUR noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 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 31.12.2016 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2017 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00		11.600.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
(3) Andere Gewinnrücklagen	13.312.207,82	2.624.000,00	15.936.207,82

Die Veränderungen der Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen in Höhe von 2.624.000 Euro resultieren aus der Rücklagenzuführung aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 2.624.000 Euro.

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind 40.000 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 25.500 EUR für Urlaub, 27.300 Euro für Aufbewahrung, 10.000 Euro für interne Jahresabschlusskosten und 8.000 Euro für Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2017 enthalten.

8. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.876.860,50 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 stellen sich wie folgt dar:

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	110.698.725,44 (107.493.393,16)	5.998.518,30 (4.756.616,06)	24.721.443,50 (22.155.884,20)	79.978.763,64 (80.580.892,90)	110.698.725,44 (107.493.393,16)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenuber anderen Kreditgebern	10.485.377,28 (10.856.511,77)	385.717,75 (371.134,49)	1.700.698,50 (1.636.306,93)	8.398.961,03 (8.849.070,35)	10.485.377,28 (10.856.511,77)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	9.210.017,52 (8.930.489,35)	9.210.017,52 (8.930.489,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	509.020,59 (509.385,24)	364.005,45 (340.309,20)	101.570,39 (111.726,18)	43.444,75 (57.349,86)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	51.510,06 (52.432,43)	51.510,06 (52.432,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	898.120,95 (1.071.581,63)	898.120,95 (1.071.581,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	598.736,45 (118.948,15)	598.736,45 (118.948,15)				
Gesamtbetrag	**132.451.508,29 (129.032.741,73)**	**17.506.626,48 (15.641.511,31)**	**26.523.712,39 (21.407.511,56)**	**88.421.169,42 (93.812.177,03)**	**121.184.102,72 (119.797.390,47)**	**GPR/BÜ GPR/BÜ**

* GPR = Grundpfandrecht
* BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ansprüche aus Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von 500.000,00 EUR und einem Bausparguthaben zum 31.12.2017 von 256.991,87 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 800.000,00 EUR, Bausparguthaben 409.071,82 EUR) für Neubauvorhaben bis zur endgültigen Begutachtung der Beleihungswerte verpfändet. Die Stadt Göttingen hat Ausfallbürgschaften in Höhe von 3.780.988,41 EUR für Umschuldungen übernommen.

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	148.304,25	27.916,81	0,00	0,00	176.221,06
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	286.615.283,03	597.475,96	0,00	9.723.272,52	296.936.031,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.388.339,95	0,00	0,00	0,00	9.388.339,95
Grundstücke ohne Bauten	343.166,27	0,00	0,00	0,00	343.166,27
Technische Anlagen und Maschinen	1.540.425,27	1.881,33	-1.071,46	0,00	1.541.235,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	675.961,10	16.612,13	0,00	0,00	692.573,23
Anlagen im Bau	1.942.053,15	8.776.540,69	-21.928,31	-9.723.272,52	973.393,01
Summe Sachanlagen	300.505.228,77	9.392.510,11	-22.999,77	0,00	309.874.739,11
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verb. Unternehmen	2.944.900,00	986.533,33	-4.900,00	0,00	3.926.533,33
Sonstige Ausleihungen	120.686,74	0,00	-14.114,51	0,00	106.572,23
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	3.068.686,74	986.533,33	-19.014,51	0,00	4.036.205,56
Gesamtbetrag	**303.722.219,76**	**10.406.960,25**	**-42.014,28**	**0,00**	**314.087.165,73**

In den Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital einbezogen worden.

Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
133.443,25	3.953,04	0,00	0,00	137.396,29	**38.824,77**	**14.861,00**
127.222.477,33	4.423.034,94	0,00	0,00	131.645.512,27	165.290.519,24	159.392.805,70
5.342.261,69	187.840,00	0,00	0,00	5.530.101,69	3.858.238,26	4.046.078,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	343.166,27	343.166,27
1.155.078,39	77.503,04	-1.071,46	0,00	1.231.509,97	309.725,17	385.346,88
414.439,08	58.279,44	0,00	0,00	472.718,52	219.854,71	261.522,02
0,00	21.928,31	-21.928,31	0,00	0,00	973.393,01	1.942.053,15
134.134.256,49	4.768.585,73	-22.999,77	0,00	138.879.842,45	**170.994.896,66**	**166.370.972,28**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.926.533,33	2.944.900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.572,23	120.686,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**4.036.205,56**	**3.068.686,74**
134.267.699,74	**4.772.538,77**	**-22.999,77**	**0,00**	**139.017.238,74**	**175.069.926,99**	**169.454.520,02**

Gewinn- und Verlustrechnung
Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen TEURO 8.914 abgerechnete Nebenkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ..... 1,4 TEURO

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen aus früheren Jahren für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den Zinsanteil gekürzt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen:
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung ..... 178,5 TEURO

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten TEURO 126,2 aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung (Vorjahr: TEURO 103,6).

D | Sonstige Abgaben

1. Es bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte, finanzielle Verpflichtungen durch zukünftige Erbbauzinsen in Höhe von TEURO 134,7 jährlich, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

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

2. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigt	Teilzeit
Geschäftsführerin	1	
Angestellte	17,7	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	23,7	6

Es wurden im Berichtsjahr vier 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 2017 auf EUR 75.612,92; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEUR 1.550,0.

4. Gesamtbezüge:	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	148.812,56
b) des Aufsichtsrats	10.300,71
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	120.622,24

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Verbindlichkeiten/Forderungen:

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.035.076,68	36.488.083,35
Sonstige Vermögensgegenstände	47.801,70	47.801,70

E | 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.

F | Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Bilanzgewinn von TEURO 2.763,5.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn TEURO 2.763,0 in Andere Gewinnrücklagen einzustellen und TEURO 0,5 auf neue Rechnung vorzutragen.

G | Mitglieder der Geschäftsführung

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführerin 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
   Hochschullehrer i.R. / Ratsherr

6. Heide Haas
   Wissenschaftliche Mitarbeiterin

7. Prof. Dr. Ludwig Theuvsen
   Hochschullehrer / Ratsherr

8. Renate Bank
   Dipl.-Sozialwirtin / Ratsfrau

9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Göttingen, 04.05.2018

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Leuner-Haverich

7 | 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 2017 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 2017 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, 18.06.2018

Köhler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

8 | 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 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, 04.05.2018

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

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, Kai Ranke

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
08/2018. 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