Geschäftsbericht 2018

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

www.swb-goettingen.de

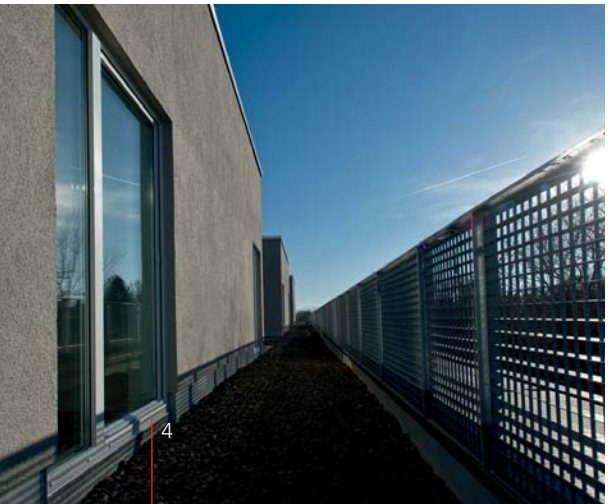
Inhaltsverzeichnis

Vorwort ... 5
Wirtschaftliche Entwicklung ... 6

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ... 8
Mieterkommunikation ... 16

Bericht über das Geschäftsjahr 2018
1 Lagebericht (DRS 21) ... 22
A Grundlagen des Unternehmens ... 23
B Hausbewirtschaftung ... 25
C Organisation und 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 Gewinnverwendung ... 47
G Mitglieder der Geschäftsführung und Mitglieder des Aufsichtsrates ... 48
7 Bericht des Aufsichtsrates ... 49
8 Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers ... 50

Impressum ... 51



Dank des Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kann unser Unternehmen auch das Jahr 2018 sehr erfolgreich abschließen. Wieder legen wir nicht nur gute wirtschaftliche Zahlen vor, sondern können auch darauf verweisen, dass wir uns für den Göttinger Wohnungsmarkt mit Großprojekten aber auch mit vielen kleinen Maßnahmen erfolgreich engagiert haben.

Lassen Sie mich nur zwei Beispiele an dieser Stelle erwähnen. Nach sorgfältiger Information der Anwohnerinnen und Anwohner an der Hannoverschen Straße in Weende und – soweit möglich – Berücksichtigung ihrer Wünsche für die Bauphase, haben wir mit dem Neubauprojekt direkt gegenüber dem Parkbad Weende begonnen. 2018 wurden die Tiefgaragen gebaut und der Rohbau der 60 neuen Wohnungen hochgezogen. In der „Grünen Mitte Ebertal" konnte – nachdem im letzten Jahr die Städtebauliche Rahmenplanung abgeschlossen wurde – nun der Bebauungsplan erarbeitet und der Öffentlichkeit vorgelegt werden. Damit startete dann auch langsam die Planung des ersten Neubaus.

Die Liste der Projekte – ob Sanierung, Instandhaltung unserer Bestandsbauten oder der längerfristigen Neubauprojekte – ist lang und gehört in kein Vorwort. Ich kann Ihnen nur versichern, dass sich unser Haus mit viel Energie und Elan für die Interessen unserer jetzigen und zukünftigen Mieterinnen und Mieter einsetzt.

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs
Staat erzielt Rekordüberschuss

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

Weiterhin breit getragener Aufschwung: Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %).

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen: Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

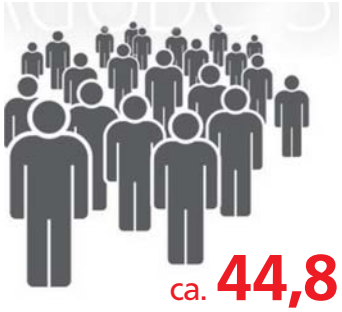
Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal

die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand



ca. **44,8** Mio.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick: Europäisches Umfeld/ Prognose für Deutschland

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt – im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

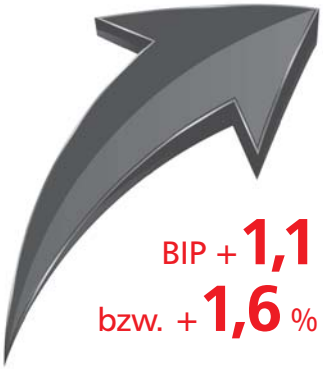
Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

Globales Umfeld

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen – die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.



BIP + **1,1**

bzw. + **1,6** %

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u. a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Tolle Gemeinschaftsaktion:

Umbau Spielplatz „Kleine Abenteuer“

Umbau Spielplatz auf den Zietenterrassen

Die Planungen für den neuen Spielplatz neben dem Vereinshaus des SC Hainberg begannen bereits im Frühjahr 2017 mit Beteiligung der BBS I Arnoldischule. Die Berufsschule wollte ein praktisches Planungsprojekt begleiten und hat in drei Gruppen ihre Ideen zu Papier gebracht. Durch das Büro Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, dem SC Hainberg und der Städtischen Wohnungsbau GmbH wurde das Konzept im Anschluss endgültig erstellt und der Umbau realisiert. Lag der Baubeginn auf der rund 500 Quadratmeter großen Fläche noch im Spätherbst 2017, so zog sich die Fertigstellung aufgrund der vor allem nassen Wetterlage bis in das späte Frühjahr hinein. Am Samstag, 09. Juni 2018 konnte der dann auch wieder grüne neue Spielplatz „Kleine Abenteuer" schließlich auf dem Areal des SC Hainberg eröffnet werden.

Das Gelände rund um den SC Hainberg liegt mitten im Quartier der unteren Zietenterrassen und wird von unseren Mietern aus den umliegenden Wohnungsbeständen regelmäßig genutzt. Es hat sich zu einem Treffpunkt im Quartier entwickelt. Der Spielplatz gibt nun den Eltern die Möglichkeit, ihre kleinen Kinder dort zu beschäftigen, während die größeren Geschwister oder auch die Eltern am Sportangebot des SC Hainberg teilnehmen. Wir haben eine Rutsche, ein Reck, eine Wassermatschanlage unter einem Sonnensegel und Stationen zum Klettern und Balancieren aufgestellt. Über die Aktion Mensch konnte noch eine Handicapschaukel finanziert werden. Dass einige Geräte auch von Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern nutzbar sind, war eine Idee der Schülerinnen und Schüler der BBS I Arnoldischule.

Wir freuen uns in einer Gemeinschaftsaktion und mit Unterstützung der Göttinger Sport- und Freizeit GmbH mit der Bereitstellung der Fläche, einen so tollen Spielplatz für „Kleine Abenteuer" zur Verfügung stellen zu können.

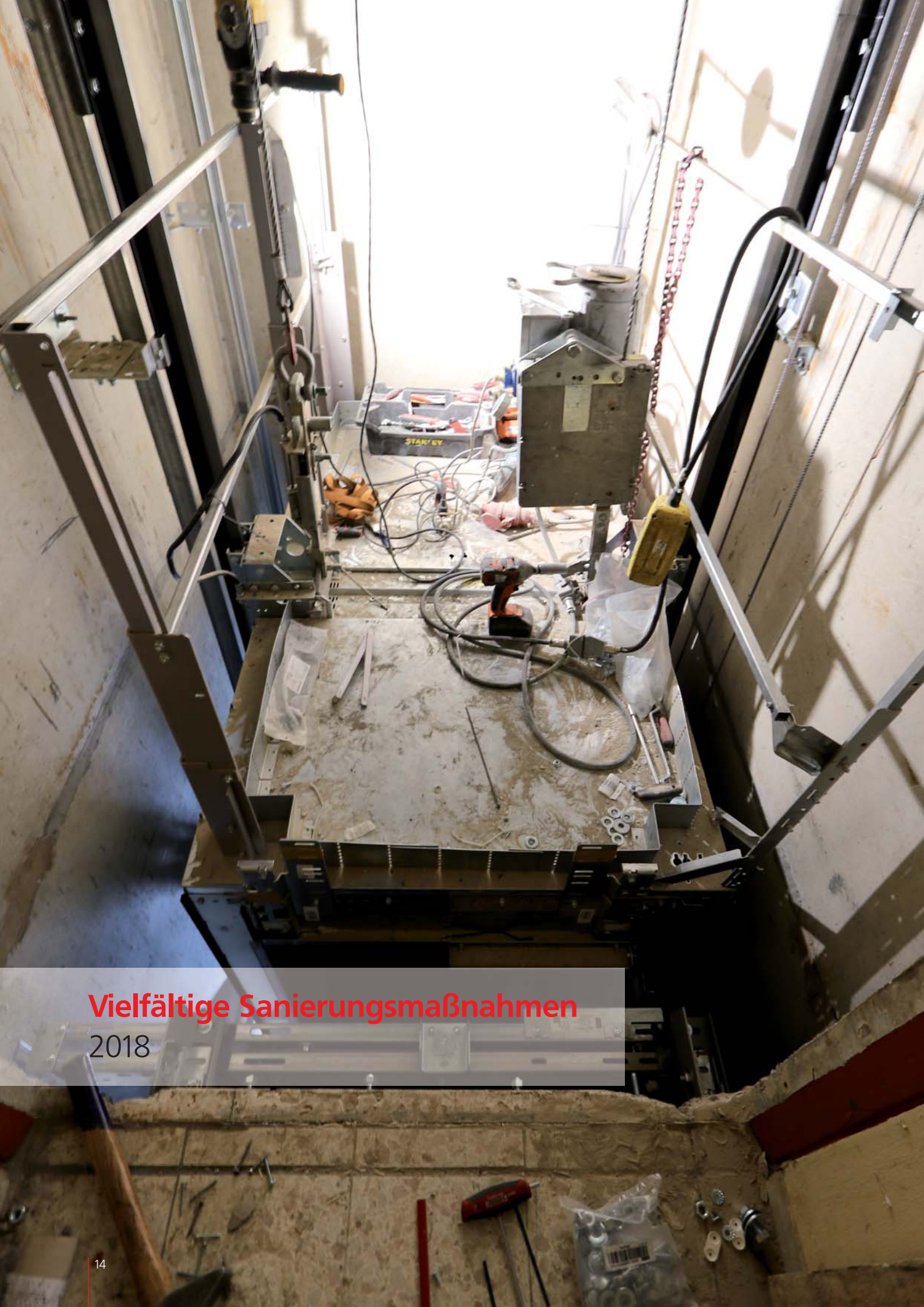
Start des Neubaus gegenüber vom Parkbad Weende: **Hannoversche Straße 157 bis 163**

Am 24. Juni 2018 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen bei strahlendem Sonnenschein und hochsommerlichen Temperaturen den Grundstein für den Neubau Hannoversche Straße 157 bis 163 gelegt. Zur Grundsteinlegung wurde die Dokumentenhülse mit einem Lageplan, einigen Grundrissen, Ansichten und Schnitten bestückt. Ebenfalls befinden sich eine Liste der Projektbeteiligten, ein Ausdruck des Bauschildes, die Tageszeitung und ein paar Münzen in der Hülse.

Hannoversche Straße 157 bis 163: Gebäude mit sehr hohem energetisch optimierten Standard

Aus den vorher 16 Wohnungen werden nun 60 Wohnungen auf rund 3.500 Quadratmetern Wohnfläche. Die Investitionssumme beträgt insgesamt rund 11,3 Millionen Euro. Die vier alten Gebäude aus dem Jahr 1927 waren nicht mehr sanierungsfähig und wurden deshalb im Frühjahr 2015 abgerissen. Die 60 neuen barrierefreien 1,5- bis 3-Zimmerwohnungen werden ab Herbst 2019 bezugsfertig sein. Ein Viertel der Wohnungen werden vom Land Niedersachsen gefördert und somit können wir diese Wohnungen mit einer Kaltmiete von sieben Euro pro Quadratmeter anbieten. Für diese Wohnungen gelten dann bestimmte Einkommensgrenzen. Die anderen Wohnungen liegen bei einer Kaltmiete von neun Euro pro Quadratmeter ohne Einkommensgrenze.

Die Gebäude werden mit einem sehr hohen energetisch optimierten Standard ausgestattet sein. Sie haben eine Fußbodenheizung, sind barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht. Alle Wohnungen werden mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse mit Ausrichtung nach Westen ausgestattet sein. Die größeren Wohnungen erhalten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Eine Photovoltaikanlage mit Zwischenspeicher wird zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs montiert. Für die Beleuchtung kommt ausschließlich LED-Technik zum Einsatz, und es wird einige Lademöglichkeiten für E-Bikes geben. Die Ausbaufähigkeit für Lademöglichkeiten für E-Autos ist vorgesehen. Bei der Wärmeversorgung werden wir eine Kombination aus geothermischer Wärme sowie dem Einsatz einer Sole-Wasser-Wärmepumpe zur Erzeugung von Warmwasser einsetzen. Die Gebäude sind mit einer Tiefgarage ausgestattet. Sie bietet insgesamt 49 PKW-Stellplätze und 24 anmietbare Fahrradstellboxen.



Vielfältige Sanierungsmaßnahmen
2018

In der Zeit vom Mai bis Juni 2018 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen im Quartier auf dem **Holtenser Berg** weiter in die Bestände investiert. Für gut 100.000,00 Euro wurden an 11 von insgesamt 75 Hauseingängen die Eingangstüren sowie die Türsprechanlagen erneuert. Zehn Eingänge erhielten eine neue Überdachung für mehr als 115.000,00 Euro. Zusätzlich wurden sieben der zehn Eingangsbereiche durch eine Neugestaltung der Zuwegung altengerecht bzw. barrierefrei umgestaltet.

In den Wintermonaten, in denen Arbeiten im Außenbereich schlecht planbar sind, hat die Städtische Wohnungsbau GmbH für knapp 50.000 Euro vier Treppenhäuser mit circa 1.650 Quadratmeter gestrichen und die Beleuchtungen erneuert.

In zwei Häusern mit jeweils 26 Wohneinheiten und 6 Etagen wurden in der Zeit von Mai bis Juli 2018 zwei Fahrstühle ausgewechselt. Diese Investition belief sich auf knapp 90.000,00 Euro und wurde von den Mietern positiv aufgenommen, obwohl während dieser Zeit kein Fahrstuhl genutzt werden konnte. Die Mieterinnen und Mieter wurden rechtzeitig persönlich angeschrieben und über den Zeitraum der Arbeiten informiert. Sie haben sich in dieser Zeit sehr gut untereinander geholfen, wenn es zum Beispiel, bedingt durch körperliche Einschränkungen, Schwierigkeiten bei Einkäufen gab. Die Mieterinnen und Mieter freuen sich, dass die in die Jahre gekommenen Fahrstühle erneuert wurden und nun wieder ohne Einschränkungen genutzt werden können.

In anderen Wohngebieten wurden ebenfalls der Jahreszeit und Witterung angepasste Maßnahmen durchgeführt. So wurden in den Sommermonaten an zahlreichen Gebäuden in der **Innenstadt** für circa 45.000 Euro die Fensteranstriche erneuert, eine Kellerhalssanierung in der **Von-Ossietzky-Straße** und Sanierungen von 78 Balkonen im **Königsstieg** durchgeführt. Die Fußbodenbeschichtung hat die Städtische Wohnungsbau GmbH hier durch eine 2-Komponenten-Dickbeschichtung ersetzt und die Balkonentwässerung erneuert. Auch in der **Stettiner Straße** wurden Balkone saniert und die Balkongeländer sowie die Blumenkästen ersetzt. Die Investitionssumme lag bei 325.000 Euro.

Auf dem Leineberg haben die beiden Gebäude **Ilmeweg** 1–5 und 7–11 einen neuen Fassadenanstrich erhalten. Der Anstrich wurde damit an das Farbkonzept der in den Jahren 2009 bis 2014 sanierten Objekte angepasst.

Nachdem im letzten Jahr der Außenbereich im Gebäudebestand am **Schlesierring** erneuert worden ist, wurden hier in diesem Jahr die Wohnungseingangstüren saniert. Die Kosten beliefen sich auf 100.000 Euro. Die neuen Türen bieten einen deutlich höheren Einbruch- und Klimaschutz – ihr Schalldämmwert liegt deutlich über dem der alten Türen. Somit hat sich die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter in diesen Beständen deutlich verbessert. Die beiden Gebäude an der **Geismar Landstraße** 84 und 86 wurden mit neuen 3-fach verglasten Fenstern sowie einer Kellerdeckendämmung mit 100 Millimeter Stärke ausgestattet. Die Fassade hat einen neuen Anstrich erhalten, die vorhandenen Klinkerfelder wurden saniert. Insgesamt kamen hier Kosten von rund 150.000 Euro auf.

Die „Grüne Mitte Ebertal“

Aktuelles für die Mieterinnen und Mieter

Anfang 2018 entstand die Idee, eine **Mieterzeitung** für das Quartier „Grüne Mitte Ebertal“ zu erstellen, um die Mieterinnen und Mieter regelmäßig über das große Bau- und Sanierungsprojekt der Städtischen Wohnungsbau GmbH zu informieren. Die erste Ausgabe der Mieterzeitung „Grüne Mitte Ebertal AKTUELL“ ist im November 2018 erschienen und soll zukünftig zweimal im Jahr alle wichtigen Daten und Fakten des Projekts transportieren: Regelmäßig gestellte Fragen aus der Bewohnerschaft werden direkt beantwortet, die neusten Pläne vorgestellt, wichtige Termine bekanntgegeben. Es wird über die Entwicklung des Quartiersmanagements berichtet, und es gibt lesenswerte Interviews mit Mieterinnen und Mietern über bisherige Erfahrungen mit Sanierungen oder Artikel über das Leben im Quartier. Die Mieterzeitung wird an alle Haushalte in der „Grünen Mitte Ebertal“ verteilt. Zusätzlich liegt sie in der Geschäftsstelle und im neuen Mieterbüro aus.

Das mittlerweile dritte **Mieterbüro** (es bestehen bereits zwei Mieterbüros – eins auf dem Holtenser Berg sowie eins auf dem Leineberg) der Städtischen Wohnungsbau GmbH feierte am 3. Mai 2018 in der „Grünen Mitte Ebertal“ Eröffnung. Das Büro befindet sich im Haus „Am Steinsgraben 36“, der separate Zugang befindet sich hinter dem Haus auf der Balkonseite. Die 2-Zimmer-Wohnung mit 54 Quadratmetern wurde den Anforderungen entsprechend umgestaltet: Neben dem eigentlichen Büro gibt es einen freundlich eingerichteten Raum, der gleichzeitig als Wartezimmer und als Besprechungsraum für Mietergespräche dient. Dort befindet sich auch eine Spielecke für Kleinkinder, ein Wickeltisch ist im Bad vorhanden. Der mit Sitzgelegenheiten ansprechend gestaltete Bereich vor dem Büroeingang lädt zum Begegnen und Verweilen ein. Auf dem Zugangsweg, ausgehend vom Steinsgraben, befindet sich eine Vitrine, in der die Städtische Wohnungsbau GmbH regelmäßig alle neuen Informationen über das dortige Neubau- und Sanierungsprojekt einer breiten Öffentlichkeit zugänglich macht. Das Büro ist donnerstags in der Zeit von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr geöffnet und wird von dem/der für die Vermietung des Gebietes zuständigen Mitarbeiter/in betreut und soll den Mieterinnen und Mietern direkt vor Ort Raum für Fragen, Gespräche sowie weitere Informationen bieten.

Mieterinnen und Mieter
aktiv mitgestalten und mitreden lassen

Um den Mieterinnen und Mietern die Neuerungen im Quartier „Grüne Mitte Ebertal“ vor Ort vorstellen sowie deren Fragen direkt beantworten und diskutieren zu können, hat die Städtische Wohnungsbau GmbH am 21. April 2018 gemeinsam mit der Stadt Göttingen die inzwischen **3. Bürgerveranstaltung** zum Projekt „Grüne Mitte Ebertal“ durchgeführt. Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler und die Geschäftsführerin Claudia Leuner-Haverich konnten rund 150 Personen in der Turnhalle der Lohbergschule begrüßen. Der neue auf Grundlage der Anregungen aus der Mieterschaft überarbeitete städtebauliche Rahmenplan wurde ebenso vorgestellt wie Beispielbilder von Wohnungen, Mietergärten und Außenanlagen. Das Büro TollerOrt aus Hamburg erläuterte den Sachstand zum Förderungsantrag und die Ergebnisse des zurückliegenden Prozesses. Im Anschluss hatten die Anwohnerinnen und Anwohner noch die Möglichkeit, sich an eigens dafür aufgestellten Stellwänden die Pläne und Bilder genauer anzuschauen. Zudem konnten sie sich direkt bei den zuständigen Mitarbeitern der Stadt Göttingen und der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie bei der Quartiersmanagerin der AWO detaillierter informieren und ins Gespräch kommen.

Der **Mieterbeirat**, der als Bindeglied zwischen den Mieterinnen und Mietern und der Städtischen Wohnungsbau GmbH als Vermieterin fungiert, wurde auch im letzten Jahr in zwei Sitzungen über laufende Bauvorhaben, Projekte und andere wichtige Fragen wohnungswirtschaftlicher Art – z. B. Änderung mietrechtlicher Vorschriften – informiert. Die „Sommersitzung“ fand erneut in den Räumen des SC Hainberg auf den Zietenterrassen statt, für die „Weihnachtssitzung“ ist es das Bestreben der Städtischen Wohnungsbau GmbH, regelmäßig in andere Quartiere zu gehen. Im vergangenen Jahr fand die „Weihnachtssitzung“ zum ersten Mal auf dem Holtenser Berg statt. Es gab einen besonders intensiven Austausch zwischen den Mitgliedern des Mieterbeirates und der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Städtischen Wohnungsbau GmbH.

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 2018

1. Januar bis 31. Dezember 2018

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 31.12.2018 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 2018 hat die Gesellschaft keine zusätzlichen 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 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 5,30 Euro (Vorjahr 5,18). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete beträgt im Berichtsjahr 5,16 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 5,04). Wie in den Vorjahren auch, ist die Leerstandsquote im Berichtsjahr mit 0,3 % (Vorjahr 0,3) sehr gering. Die Fluktuationsquote im Jahr 2018 liegt mit 7,1 % leicht unter dem Vorjahreswert (Vorjahr 7,2).

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.308.700,00 €	28.200.810,22 €	27.796.971,40 €
Instandhaltungsaufwendungen	5.400.000,00 €	5.272.716,11 €	4.937.019,40 €
Zinsaufwendungen	2.800.000,00 €	2.569.442,27 €	2.968.142,59 €
Jahresüberschuss	3.018.700,00 €	2.955.542,21 €	2.762.685,71 €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten und Umlagenerträge) unterschreiten die Planzahl für 2018 um TEURO 107,9. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse um rund TEURO 403,8 gestiegen, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass aus dem Objekt Albrecht-Thaer-Weg 16 a-d erstmalig ganzjährig Mieteinnahmen geflossen sind. Die zum Jahresbeginn vorgenommenen Mieterhöhungen tragen ebenfalls zur Steigerung der Umsatzerlöse bei. Die Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 5.272,7 im Jahr 2018 liegen um TEURO 335,7 über dem Vorjahresniveau und unterschreiten das für 2018 geplante Volumen von TEURO 5.400,0 um TEURO 127,3. Dies ist dadurch bedingt, dass nicht alle für das Berichtsjahr geplanten Maßnahmen umgesetzt wurden. Die Zinsaufwendungen bleiben um TEURO 230,6 hinter der Planzahl für 2018 zurück. Begünstigt durch die günstige Zinsentwicklung und die vorgenommenen Umschuldungen zu günstigen Konditionen liegen sie um TEURO 398,7 unter dem Vorjahreswert.

Der Jahresüberschuss 2018 von TEURO 2.955,5 liegt um TEURO 63,2 unter der Planzahl und um TEURO 192,9 über dem Ergebnis des Vorjahres. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Sollmieten im Berichtsjahr gestiegen sind. Ebenfalls zum höheren Jahresüberschuss beigetragen haben die geringeren Zinsaufwendungen.

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 auch im Berichtsjahr strukturelle Mieterhöhungen durchgeführt.

Bautätigkeit
Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft mit dem Bau von 60 Wohnungen an der Hannoverschen Straße begonnen. Die auf dem Grundstück befindlichen acht Vorkriegsbauten wurden abgebrochen und das Gelände komplett überplant. Es entstehen überwiegend Ein- und Zweizimmerwohnungen, die am Göttinger Mietmarkt stark nachgefragt sind. Acht Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestaltet. Aufgrund des Grundstückszuschnittes musste eine Tiefgarage hergestellt werden. Neben den 49 Pkw-Stellplätzen entstehen 24 Fahrradboxen, die mit je zwei Fahrrädern bestückt werden können.

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 6.312,9 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 20,88 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 19,65 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 2018 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können.

Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe in der Region
Das gesamte Auftragsvolumen im Jahr 2018 aus Instandhaltung und der Neubautätigkeit betrug TEURO 11.118,3. Von den reinen Instandhaltungskosten in Höhe von TEURO 5.272,7 wurden ca. 90,0 % der Auftragssumme an Handwerksbetriebe in der Region vergeben. Von den Kosten der laufenden Neubaumaßnahme 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 31.12.2018 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 in der Bebauung befindliches Grundstück. 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:

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 2018 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel liegt mit 333 unter dem Vorjahreswert. Die Fluktuationsquote beträgt 7,1 %.

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

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2018	2017	2018	2017
Fortzug	63	79	18,9	23,4
Erwerb von Eigentum	20	15	6,1	4,4
Geschosswechsel im Haus	6	3	1,8	0,9
kleinere Wohnung der Gesellschaft	11	16	3,3	4,7
größere Wohnung der Gesellschaft	41	41	12,3	12,1
kleinere Wohnung anderer Vermieter	7	4	2,1	1,2
größere Wohnung anderer Vermieter	34	25	10,2	7,4
Altenheim	35	35	10,5	10,4
Tod	40	46	12,0	13,6
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	11	11	3,3	3,3
ohne Angabe von Gründen	65	63	19,5	18,6
Gesamt	333	338	100,0	100,0

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2018

Wohngebiet	Einheiten	Anteil an Gesamt in %	Anzahl der Mieter-wechsel	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	968	20,5	60	6,2
Leineberg	743	15,8	46	6,2
Weststadt	323	6,9	13	4,0
Steinsgraben	442	9,4	28	6,3
Geismar	1.068	22,7	81	7,6
Südstadt	431	9,2	39	9,0
Oststadt	63	1,3	12	19,0
Innenstadt	322	6,8	25	7,8
Grone	78	1,7	17	21,8
Weende	249	5,3	12	4,8
Gewerbe	20	0,4	0	0,0
Gesamt	**4.707**	**100,0**	**333**	**7,1**

Betriebskosten und Heizkosten

Die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2018 betragen 5.134.943,55 Euro (Vorjahr: 4.841.343,44 Euro). Damit liegen die Betriebskosten 293.600,11 Euro über dem Vorjahresergebnis. Die Zunahme der Betriebskosten ist darauf zurückzuführen, dass die Neubauten, die Ende des Vorjahres in die Bewirtschaftung übernommen wurden, erstmalig mit den vollen Kosten einfließen.

Die Heizkosten des Abrechnungsjahres 2018 liegen mit 2.502.967,02 Euro um 389.571,32 Euro unter den Kosten des Vorjahres mit 2.892.538,34 Euro. Die Differenz spiegelt den Witterungsverlauf in den Abrechnungsjahren wider. Belegt wird dies auch durch die Gradtagzahlen, die in den heizintensiven Monaten des Jahres 2018 niedriger waren.

Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2017 wurde Mitte des Jahres 2018 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 5,14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,11 Euro/qm aus Betriebskosten (1,42 Euro/qm; Bundesdurchschnitt 2,17 Euro/qm DMB) und Heizkosten (0,69 Euro/qm; Bundesdurchschnitt 1,07 DMB). Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 29,1 %.

Mieterbüros

Mieterbüro Holtenser Berg

Seit dem 01. Januar 2016 befindet sich das Mieterbüro Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen auf dem Holtenser Berg im Gemeindezentrum der Bethlehemgemeinde. Hier steht eine Mitarbeiterin der Gesellschaft 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 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 einbringt, konnte

im Sommer 2016 mit großem Engagement der Bewohner des Holtenser Berges auf den Weg gebracht werden.

Mieterbüro Leineberg

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

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 am 03.05.2018 ein weiteres Mieterbüro im Gebäude Am Steinsgraben 36 eingerichtet wurde. 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 „Grüne Mitte Ebertal" 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 Mietern ein Mieterbeirat eingerichtet, der alle 5 Jahre aus der Mieterschaft gewählt wird.

In den Sitzungen des Jahres 2018 wurde der Mieterbeirat von der Geschäftsleitung über die wesentlichen Themen des Berichtsjahres unterrichtet. Im Besonderen erhielten die Mitglieder detaillierte Informationen über den Baufortschritt der Neubaumaßnahmen und der durchgeführten Modernisierungen. Die Geschäftsleitung hat in den Sitzungen des Mieterbeirates die Entwicklung der stetig steigenden Wohnnebenkosten erläutert und berichtet, dass die Gesellschaft durch langfristige Verträge und Rabattverhandlungen versucht, die Kostensteigerung für die Mieterinnen und Mieter zu mindern. 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. Aufgrund der Materialpreissteigerungen verteuern sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen jährlich, so dass Mehreinnahmen aus den Kaltmieten generiert werden müssen, um die Bestände auch weiterhin im gewohnten Umfang instand halten zu können. Mit den erforderlichen Informationen ausgestattet haben die Mieterbeiräte Fragen betroffener Mieterinnen und Mieter in ihren Quartieren kompetent beantworten können.

Die Geschäftsleitung hat den Mieterbeirat umfassend über den Sachstand der geplanten Umgestaltung des Quartiers am Steinsgraben/Lönsweg in Kenntnis gesetzt. Die Sanierungs- und Neubauplanungen zu dieser sogenannten „Grünen Mitte Ebertal" waren Schwerpunktthemen in den Mieterbeiratssitzungen. Die Beiratsmitglieder können damit zielgerichtet Informationen an die Mieterschaft weitergeben und tragen damit dazu bei, die Akzeptanz von Baumaßnahmen zu erhöhen und die Transparenz des Geschäftsbetriebes zu steigern.

Insofern bilden die Mieterbeiräte; die den Mietern ihres jeweiligen Wahlbezirks als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und dort 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 der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen 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 Spielange-

bote 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 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 zu Wohnraum und Wohnumfeld nehmen die Fälle von Vandalismus in den Wohnquartieren stetig ab.

C | Organisation

Ende 2018 hatte das Unternehmen 40 Beschäftigte und vier Auszubildende. Das qualifizierte Personal bildet sich im Rahmen der vielfältigen angebotenen Weiterbildungsmaßnahmen stetig fort. Die Auszubildenden werden zum Immobilienkaufmann bzw. Immobilienkauffrau ausgebildet und bei Bedarf übernommen. Bei einer Übernahme wird die weitere Qualifizierung zum Immobilienfachwirt bzw. Immobilienfachwirtin gefördert. Die Ausbildung junger Menschen, die Personalentwicklung 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. Dadurch ist eine Kooperation über alle Führungsebenen gewährleistet.

Das eingesetzte EDV-System wird stetig aktualisiert. Der Betrieb des eigenen Mailservers wurde 2016 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. Der tägliche Betrieb der Datenverarbeitungsanlagen wird von einem internen Mitarbeiter sichergestellt.

Die Geschäftsführung dankt ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für großartige geleistete Arbeit und das Engagement für das Unternehmen und unsere Mieterinnen und Mieter im Jahre 2018.

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)
- Bundesstiftung Baukultur e. V.
- Förderverein Göttingen Pro City e. V.
- Energieagentur Region Göttingen
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
- Arbeitgeberverband Mitte e.V.
- VEA

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	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	176.106,2	94,2	175.069,9	93,1	1.036,3
Geldbeschaffungskosten	31,3	0,0	61,1	0,0	-29,8
kurzfristiges Umlaufvermögen	10.793,1	5,8	12.904,7	6,9	-2.111,6
Bilanzsumme	**186.930,6**	**100,0**	**188.035,7**	**100,0**	**-1.105,1**

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017und 2018 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Eigenkapital	56.455,2	30,2	53.499,7	28,5	2.955,5
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	115.529,8	61,8	121.184,1	64,4	4.784,6
Pensionsrückstellungen	2.069,6	1,1	1.973,7	1,0	95,9
sonstige Rückstellungen	145,3	0,1	27,3	0,0	118,0
sonstige Verbindlichkeiten	63,8	0,0	145,0	0,1	-81,2
kurzfristige Fremdmittel	12.666,9	6,8	11.205,9	6,0	371,8
Bilanzsumme	**186.930,6**	**100,0**	**188.035,7**	**100,0**	**-1.105,1**

Die Analyse der Vermögenslage ergibt eine Verringerung der Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von TEURO 188.035,7 um TEURO 1.105,1 auf TEURO 186.930,6, was einer Abnahme von 0,6 % entspricht. Dabei erhöhte sich das Anlagevermögen von TEURO 175.069,9 um TEURO 1.036,3, während das Umlaufvermögen von TEURO 12.904,7 im Vorjahr um TEURO 2.111,6 auf TEURO 10.793,1 in 2018 gesunken ist. Die Geldbeschaffungskosten reduzierten sich durch planmäßige Abschreibungen von TEURO 61,1 in 2017 um TEURO 29,8 auf TEURO 31,3 im Berichtsjahr.
Die Zunahme des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Investitionen in Höhe von TEURO 4.965,1 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie der erneuten Gewährung von Ausleihungen in Höhe von TEURO 988,2 an die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH zurückzuführen. Dem stehen gegenüber planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEURO 4.872,7 und Tilgungsleistungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEURO 6,5 und auf sonstige Ausleihungen in Höhe von TEURO 14,9 sowie ein Teilabgang von TEURO 22,8 beim Anlagevermögen durch Erstattung Dritter.

Bei Betrachtung der Vermögensstruktur ergibt sich im Berichtsjahr eine Intensität des Anlagevermögens von 94,2 %, was einer Steigerung von 1,1 % gegenüber der Anlagenintensität des Vorjahres von 93,1% entspricht

Veränderungen im Umlaufvermögen resultieren hauptsächlich aus der Abnahme der Flüssigen Mittel um TEURO 1.771,7, der Sonstigen Vermögensgegenstände, die um TEURO 245,0 gesunken sind und den Ansprüchen aus unfertigen Leistungen von TEURO 8.116,5, die um TEURO 152,4 gesunken sind. Dem standen gegenüber die Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEURO 290,9, die sich um TEURO 41,7 erhöht haben und die um TEURO 12,4 auf TEURO 2.035,4 gestiegenen Bausparguthaben.

Bei einer um 0,6 % gesunkenen Bilanzsumme im Vergleich zum 31.12.2017 nahm der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,7 % (Vorjahr: 0,6 %) zu und stieg von 28,5 % im Vorjahr auf 30,2 % im Berichtsjahr. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um TEURO 2.955,5 (Vorjahr: 2.762,7). Die Erhöhung resultiert im Geschäftsjahr aus dem Jahresüberschuss.

Bei den Dauerfinanzierungsmitteln stehen den Valutierungen in Höhe von TEURO 601,3 (Vorjahr: TEURO 20.279,6) planmäßige Tilgungen von TEURO 6.297,6 (Vorjahr: TEURO 4.998,6) gegenüber. Die Dauerfinanzierungsquote sank im Vergleich zum Vorjahr von 64,4 % um 2,64 % auf 61,8 % im Berichtsjahr.

Aufgrund einer Altersteilzeitvereinbarung reduzieren sich die langfristigen sonstigen Rückstellungen.

In den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten sind für mehrere Jahre im Voraus geleistete Mietvorauszahlungen enthalten.

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

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEURO 175.131,0 um TEURO 1.006,5 auf TEURO 176.137,5 gestiegen. Die langfristigen Finanzierungsmittel haben sich von TEURO 176.829,8 um TEURO 2.595,9 auf TEURO 174.233,9 reduziert. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr mit einer Überdeckung von TEURO 1.698,8 eine Unterdeckung von TEURO 1.903,6.
Dem langfristig gebunden Vermögen der Gesellschaft stand am 31.12.2018 eine Deckung durch Eigenkapital, mit einem Prozentanteil von 32,1 (Vorjahr 30,5) und darüber hinaus durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gegenüber.

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

B | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2018 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 2.860,0 bei Kreditinstituten ergeben. Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft über die Bankguthaben in Höhe von TEURO 53,6 (Vorjahr: TEURO 1.825,6) hinaus über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 2.035,4 (Vorjahr: 2.023,0).

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 2.569,4 im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 2.968,1 um TEURO 398,7 durch den Zinsdegressionseffekt und günstige Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2018 TEURO 6.297,6 und hat um TEURO 1.299,0 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 4.998,6 zugenommen.

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

Kapitalflussrechnung für 2018 (nach DRS 21)	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	2.955,5	2.762,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.872,7	4.772,5
Zunahme (Vorjahr Abnahme) langfristiger Rückstellungen	127,5	325,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	29,7	32,0
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	205,9	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**8.191,3**	**7.892,9**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	2,9	1,0
Abnahme sonstiger Aktiva	55,0	462,8
Zunahme sonstiger Passiva	416,0	584,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.295,6	2.732,9
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	408,8	66,0
Ertragsteuerzahlungen	-110,1	-241,7
I Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.259,5**	**11.498,4**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-23,9	-27,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.941,2	-9.392,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	21,4	19,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-988,2	-986,5
Erhaltene Zinsen	94,2	77,0
II Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-5.814,9**	**-10.310,8**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	601,3	20.279,6
planmäßige Tilgungen	-6.297,6	-4.998,6
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0,0	-12.446,8
Gezahlte Zinsen	-2.389,8	-2.809,9
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-8.086,1**	**24,3**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (S. I. + II. + III.)	**-2.641,5**	**1.211,9**
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.826,6	614,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2018 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	**-814,9**	**1.826,6**

Die Analyse der Finanzlage der Gesellschaft zeigt, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen in Höhe von TEURO 5.929,4 (Vorjahr TEURO 10.378,9) und der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Darlehensvalutierungen abzüglich plan- und außerplanmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen) von TEURO -8.086,1 (Vorjahr: Mittelzufluss TEURO 24,3) zum Teil durch den Liquiditätszufluss der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert wurde und daneben ein Finanzmittelbestand in Höhe von TEURO 2.641,5 in Anspruch genommen wurde.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Gesellschaft war im Berichtszeitraum stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

C | Ertragslage

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

	2018 T€	2017 T€	Verän- derung
Umsatzerlöse	28.313,6	27.894,3	419,3
davon Miete	19.378,6	18.946,5	432,1
Bestandsveränderungen	-152,4	-77,4	-75,0
Zinserträge	94,2	77,0	17,2
Sonstige Erträge	184,3	207,9	-67,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.069,0	12.849,7	219,3
davon Instandhaltung	5.272,7	4.937,0	335,7
davon Betriebskosten	7.638,0	7.733,9	-95,9
Abschreibungen	4.872,7	4.772,5	100,2
davon außerplanmäßig	0,0	21,9	-21,9
Personalaufwand	2.273,3	2.467,1	-193,8
Zinsaufwand	2.569,4	2.968,1	-398,7
Sonstige Aufwendungen	1.005,9	948,3	57,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	408,8	66,0	342,8
sonstige Steuern	1.257,9	1.257,9	0,0
Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss)	2.955,5	2.762,7	192,8
Gewinnvortrag	0,5	0,8	-0,3
Bilanzgewinn	**2.956,0**	**2.763,5**	**192,5**

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 27.894,3 im Vorjahr um TEURO 419,3 auf TEURO 28.313,6 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 17,2 von TEURO 77,0 auf TEURO 94,2 erhöht. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 12.849,7 betrugen, stiegen im Jahr 2018 um TEURO 219,3 auf TEURO 13.069,0. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung um TEURO 335,7 höher waren als im Vorjahr. Maßnahmen, die für 2017 geplant waren und nicht zur Ausführung kamen, wurden im Berichtsjahr ausgeführt. Die Abschreibungen steigen aufgrund der aktivierten Baukosten aus den Neubauten trotz auslaufender Abschreibungen von Altbeständen um TEURO 100,2 und liegen im Berichtsjahr bei TEURO 4.872,7 (Vorjahr: TEURO 4.772,5). Der Personalaufwand ist trotz tarifbedingter Steigerungen und Erhöhung der Mitarbeiterzahl krankheitsbedingt nahezu gleich geblieben, obwohl eine Abnahme als Veränderung ausgewiesen wird. Dies beruht darauf, dass im Vorjahr einmalig höhere Aufwendungen für Altersversorgung angefallen sind, die zu einer überproportionalen Steigerung des Personalaufwandes im Jahr 2017 um TEURO 502,0 geführt haben. Die Zinsaufwendungen, die im Vorjahr TEURO 2.968,1 betrugen, sind trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel aufgrund Umschuldungen und Prolongationen zu sehr günstigen Konditionen um TEURO 398,7 auf TEURO 2.569,4 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 die Ablösung von Darlehen aus. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind um TEURO 342,8 von TEURO 66,0 im Jahr 2017 auf TEURO 408,8 im Berichtsjahr gestiegen. Die Sonstigen Steuern blieben mit TEURO 1.275,9 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 werden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen Neubau an der Hannoverschen Straße begonnen. 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 und Sanierungen im Wohngebiet „Am Steinsgraben/Lönsweg". Die Bautätigkeit der Gesellschaft wird in den kommenden Jahren überwiegend durch Neubau und Abriss inklusive Nachverdichtung in der „Grünen Mitte Ebertal" stattfinden. Die Planung für den Umbau dieses Quartiers in bester Lage im Stadtgebiet „Am Steinsgraben/Lönsweg", zukünftig „Grüne Mitte Ebertal" genannt, ist so weit vorangeschritten, dass mit dem ersten Bauabschnitt im Jahr 2019 begonnen werden kann. Es ist mit Beteiligung unserer Mieterinnen und Mieter ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet worden, auf dessen Basis entsprechendes Planungsrecht hergestellt wird.

Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung vorhandener Wohnanlagen sind für das Jahr 2019 TEURO 6.000,0 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 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 fortschreitender Verbesserung der Bestände durch planmäßige Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Gesellschaft auch für 2019 wieder damit steigende Mieterträge realisieren zu können.

In der Planung wird für das Jahr 2019 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 2.816,7, für das Jahr 2020 voraussichtlich TEURO 2.635,3 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 von Zinsfestschreibungen und vorzeitigen Darlehensablösungen 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 wie vorgenommen 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 2018 weit unter der Ein-Prozentmarke und betrugen im Berichtsjahr nur 0,3 % (Vorjahr 0,4 %). Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre lag die Mietausfallquote unter einem 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, 3. Mai 2019

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

4 | Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018 EUR	EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		51.630,84	38.824,77
		51.630,84	38.824,77
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.684.843,79		165.290.519,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.670.972,26		3.858.238,26
3. Grundstücke ohne Bauten	343.166,27		343.166,27
4. Technische Anlagen und Maschinen	232.786,88		309.725,17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.299,19		219.854,71
6. Anlagen im Bau	5.845.551,77		973.393,01
		171.051.620,16	170.994.896,66
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verb. Unternehmen	4.908.166,67		3.926.533,33
2. Sonstige Ausleihungen	91.661,55		106.572,23
3. Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		5.002.928,22	4.036.205,56
Summe Anlagevermögen		176.106.179,22	175.069.926,99
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.116.463,73		8.268.833,91
2. Andere Vorräte	48.501,89		45.190,80
		8.164.965,62	8.314.024,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	290.883,13		249.204,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.074,50		4.891,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	241.918,25		486.926,41
		537.875,88	741.022,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	54.866,28		1.826.595,75
2. Bausparguthaben	2.035.398,47		2.023.023,20
		2.090.264,75	3.849.618,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		31.332,48	61.063,20
AKTIVA		186.930.617,95	188.035.656,32

Passiva

	31.12.2018 EUR	EUR	31.12.2017 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	18.699.207,82		15.936.207,82
		30.299.207,82	27.536.207,82
III. Gewinnvortrag	485,21		799,50
IV. Jahresüberschuss	2.955.542,21		2.762.685,71
		2.956.027,42	2.763.485,21
Eigenkapital insgesamt		56.455.235,24	53.499.693,03
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.069.576,00		1.973.655,00
2. Steuerrückstellungen	219.461,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	145.295,54		110.800,00
		2.434.332,54	2.084.455,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.299.865,36		110.698.725,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.099.659,53		10.485.377,28
3. Erhaltene Anzahlungen	9.422.580,20		9.210.017,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	532.761,09		509.020,59
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.743,99		51.510,06
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.584.658,22		898.120,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten	63.781,78		598.736,45
(davon aus Steuern 25.092,77 EUR/VJ 96.164,37 EUR)			
		128.041.050,17	132.451.508,29
PASSIVA		186.930.617,95	188.035.656,32

5 | Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	31.12.2018 EUR	EUR	31.12.2017 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.200.810,22		27.796.971,40
b) aus Betreuungstätigkeit	8.773,10		8.773,10
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.982,74		88.585,73
		28.313.566,06	**27.894.330,23**
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-152.370,18	-77.373,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		76.861,00	78.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		80.392,21	120.036,27
5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-13.068.998,53	-12.849.707,68
6. Rohergebnis		**15.249.450,56**	**15.165.585,82**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.747.759,68		-1.751.374,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-525.587,79		-715.733,24
		-2.273.347,47	-2.467.108,08
davon für Altersversorgung EUR 190.279,03 (EUR 399.644,57)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.872.739,90	-4.772.538,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.005.864,07	-948.291,78
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon von verbundenen Unternehmen EUR 80.756,01/VJ EUR 60.975,34)		86.399,33	67.466,83
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.844,16	9.517,88
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 149.941,19/VJ 126.233,95)		-2.569.442,27	-2.968.142,59
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-408.795,04	-65.955,31
14. Ergebnis nach Steuern		**4.213.505,30**	**4.020.534,00**
15. Sonstige Steuern		-1.257.963,09	-1.257.848,29
16. Jahresüberschuss		**2.955.542,21**	**2.762.685,71**

6 | Anhang des Jahresabschlusses 2018

A | Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat ihren Sitz in Göttingen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Göttingen (Registernummer HRB 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 2018 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 76.861,00 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 80 bis 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.

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 %.

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 182.775,00 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 „korrigierten Richttafeln 2018 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 2,0 % (2017: 2,0 %), Aktivtrend 0,0 % (2017: 0,0 %) und die Fluktuation mit 0,0 % (2017: 0,0 %) erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 3,21 % gegenüber 3,68 % 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 149.250,00 Euro.

m) Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

n) Der Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit liegt eine Berechnung zugrunde, in der eine Gehaltssteigerung von 2,85 % p.a., eine durchschnittliche Restlaufzeit von zwei Jahren und ein Zinssatz von 0,82 % angenommen worden ist.

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 Euro zugrunde. Das Darlehen wird in sechs gleichen Darlehensraten von 980.000,00 Euro ausgezahlt. Am 31.12.2018 setzt sich der Ausweis aus fünf Jahresraten von insgesamt 4.900.000,00 Euro und einer Zinsabgrenzung zusammen.

3. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 8.116.463,73 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 31.12.2017 EUR	Veränderungen EUR	Bestand am 31.12.2018 EUR
(1) Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00		11.600.000,00
(2) Andere Gewinnrücklagen	15.936.207,87	2.763.000,00	18.699.207,87

Die Veränderungen der Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen in Höhe von 2.763.000,00 Euro resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 2.763.000,00 Euro.

7. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind 41.000,00 Euro für Prüfungs- und Beratungskosten, 27.400,00 EUR für Urlaub, 28.100,00 Euro für Aufbewahrung, 10.000,00 Euro für interne Jahresabschlusskosten und 8.000,00 Euro für Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2018 sowie 30.795,54 Euro für Altersteilzeit enthalten.

8. Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 1.943.840,61 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

9. Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten ist im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

10. 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	106.299.865,36 (110.698.725,44)	7.043.249,83 (5.998.518,30)	24.547.102,22 (24.721.443,50)	74.709.513,31 (79.978.763,64)	105.388.110,25 (110.698.725,44)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenuber anderen Kreditgebern	10.099.659,53 (10.485.377,28)	442.882,70 (385.717,75)	1.767.663,59 (1.700.698,50)	7.889.113,24 (8.398.961,03)	10.099.659,53 (10.485.377,28)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	9.422.580,20 (9.210.017,52)	9.422.580,20 (9.210.017,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	532.761,09 (509.020,59)	370.346,07 (364.005,45)	105.513,31 (101.570,39)	56.901,71 (43.444,75)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.743,99 (51.510,06)	37.743,99 (51.510,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.584.658,22 (898.120,95)	1.584.658,22 (898.120,95)				
Sonstige Verbindlichkeiten	63.781,78 (598.736,45)	63.781,78 (598.736,45)				
Gesamtbetrag	**128.041.050,17 (132.451.508,29)**	**18.965.242,79 (17.506.626,48)**	**26.420.279,12 (26.523.712,39)**	**82.655.528,26 (88.421.169,42)**	**115.487.769,78 (121.184.102,72)**	**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 31.12.2018 von 257.937,94 EUR (Vorjahr: Bausparsumme 500.000,00 EUR, Bausparguthaben 256.991,87 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				
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	62.698,74	23.918,62	0,00	0,00	86.617,36
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	296.936.031,51*	-41.275,50	-22.826,93	0,00	296.871.929,08
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	1.541.235,14	284,98	-376,94	0,00	1.541.143,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	692.573,23	110.009,54	0,00	0,00	802.582,77
Anlagen im Bau	973.393,01	4.872.158,76	0,00	0,00	5.845.551,77
Summe Sachanlagen	309.874.739,11	4.941.177,78	-23.203,87	0,00	314.792.713,02
Finanzanlagen					
Ausleihungen an verb. Unternehmen	3.926.533,33	988.166,67	-6.533,33	0,00	4.908.166,67
Sonstige Ausleihungen	106.572,23	0,00	-14.910,68	0,00	91.661,55
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	4.036.205,56	988.166,67	-21.444,01	0,00	5.002.928,22
Gesamtbetrag	**313.973.643,41**	**5.953.263,07**	**-44.647,88**	**0,00**	**319.882.258,60**

In den Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital einbezogen worden.
*darin enthalten ein Baukostenzuschuss von 173.280,00 Euro

Abschreibungen					Buchwert	
01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
23.873,97	11.112,55	0,00	0,00	34.986,52	**51.630,84**	**38.824,77**
131.645.512,27	4.541.573,02	0,00	0,00	136.187.085,29	160.684.843,79	165.290.519,24
5.530.101,69	187.266,00	0,00	0,00	5.717.367,69	3.670.972,26	3.858.238,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	343.166,27	343.166,27
1.231.509,97	77.223,27	-376,94	0,00	1.308.356,30	232.786,88	309.725,17
472.718,52	55.565,06	0,00	0,00	528.283,58	274.299,19	219.854,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.845.551,77	973.393,01
138.879.842,45	4.861.627,35	-376,94	0,00	143.741.092,86	**171.051.620,16**	**170.994.896,66**
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	4.908.166,67 91.661,55 3.100,00	3.926.533,33 106.572,23 3.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.002.928,22	4.036.205,56
138.903.716,42	**4.872.739,90**	**-376,94**	**0,00**	**143.776.079,38**	**176.106.179,22**	**175.069.926,99**

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen TEURO 8.813 abgerechnete Nebenkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge:
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen ..... 2,1 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 .....164,2 TEURO

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten TEURO 149,2 aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, der Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen und der Rückstellung für Altersteilzeit (Vorjahr: TEURO 126,2).

D | Sonstige Abgaben

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

2. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigt	Teilzeit
Geschäftsführerin	1	
Angestellte	34	11
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
	40	12

Es wurden im Berichtsjahr vier Auszubildende beschäftigt.

Es wurden im Berichtsjahr 19 geringfügig Beschäftigte 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 2018 auf EUR 73.142,34; bei umlagepflichtigen Gehältern von ca. TEUR 1.530,0.

4. Gesamtbezüge:	EUR
a) des Geschäftsführungsorgans	154.890,72
b) des Aufsichtsrats	11.452,60
c) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	145.884,05

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Verbindlichkeiten/Forderungen:

Unter der Bilanzposition	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.866.507,99	36.035.076,68
Sonstige Vermögensgegenstände	126.924,37	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 2018 schließt mit einem Bilanzgewinn von TEURO 2.956,0.

Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Bilanzgewinn TEURO 2.955,0 in Andere Gewinnrücklagen einzustellen und TEURO 1,0 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 (bis 30.11.2018)
   Dr. Michael Mießner
   Wissenschaftlicher Mitarbeiter (ab 01.11.2018)

7. Prof. Dr. Ludwig Theuvsen
   Hochschullehrer / Ratsherr

8. Renate Bank
   Dipl.-Sozialwirtin / Ratsfrau

9. Hans Peter Suermann
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen (bis 28.02.2018)
   Christian Schmetz
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen (ab 01.03.2018)

Göttingen, 03.05.2019

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 2018 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 2018 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, 20.06.2019

Köhler
Vorsitzender des Aufsichtsrates

8 | Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers*

Prüfungsurteile
Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, 03.05.2019

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

*der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger offengelegt

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, Miriam Merkel, Kai Ranke,
Roland Halbe, RNE Solar GmbH & Co. KG
Alciro Theodoro da Silva

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
08/2019. 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