Geschäftsbericht 2022

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

www.swb-goettingen.de

Inhaltsverzeichnis

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen – eine Erfolgsgeschichte 4
Vorwort 5
Wirtschaftliche Entwicklung 6
Angriffskrieg auf die Ukraine und die Folgen 8
Mieterkommunikation 10
Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 12

Bericht über das Geschäftsjahr 2022
1 Lagebericht (DRS 21) 16
A Grundlagen des Unternehmens 17
B Hausbewirtschaftung 19
C Organisation und Mitgliedschaften 21
2 Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 22
A Vermögenslage 23
B Finanzlage 25
C Ertragslage 27
3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht 28
A Prognosebericht 28
B Chancen- und Risikobericht 28
4 Bilanz 31
5 Gewinn- und Verlustrechnung 34
6 Anhang des Jahresabschlusses 35
A Allgemeine Angaben 35
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 35
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 37
D Sonstige Abgaben 40
E Mitglieder der Geschäftsführung 40
F Gewinnverwendung 41
G Konzernverhältnisse 41
H Nachtragsbericht 41
Anlage 1 42
Anlage 2 44
7 Bericht des Aufsichtsrates 45
8 Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 46

Impressum 47

1960 Die Wohnungsnot ist 15 Jahre nach Kriegsende das drängendste Problem. Die Stadt gründet eine eigene Wohnungsbaugesellschaft, die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB).

1961 Die ersten 18 Wohnungen werden im Wilamowitzweg fertiggestellt und vermietet.

1961 Grundsteinlegung für das Baugebiet Leineberg. Heute hat die SWB hier 723 Wohnungen im Bestand.

1964 Die SWB beginnt mit den Neubauten rund um den Steinsgraben – das Ebertal. Bis 1967 sind hier insgesamt 442 Wohnungen als Ersatz für die Baracken aus dem 1. Weltkrieg neu entstanden.

1967 Grundsteinlegung für das Neubaugebiet Holtenser Berg. Hier realisiert die SWB bis Mitte der 1970er-Jahre insgesamt 968 Wohnungen.

1970 In 10 Jahren seit ihrer Gründung hat die SWB auf freien, von der Stadt Göttingen zu Bauland entwickelten, Grundstücken 2.760 Wohnungen neu gebaut.

1977 Die Stadt erhält städtebauliche Förderung für die Sanierung baufälliger Wohnquartiere in der Innenstadt. Die SWB erstellt attraktive Wohngebäude in der Neustadt und in der Petrosilienstraße.

1980 20 Jahre gibt es die SWB und die größte Wohnungsnot ist überstanden. Die Gesellschaft hat inzwischen 3.319 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Göttingen gebaut.

1985 Mit ihrem Neubauprojekt in der Hospitalstraße unterstützt die SWB die Bemühungen der Stadt, modernes Wohnen in der Innenstadt und direkt im Grünen anzubieten.

1990 Erste Neubauten der SWB in Weende entstehen. Der starke Zuzug von Aussiedlern erfordert erneut das Engagement der SWB, öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen.

1994 Die Zietenterrassen werden zur Konversionsfläche. Das Militär verlässt Göttingen und die rund 60 Hektar werden zum neuen Wohnquartier entwickelt. Die SWB ist der erste Investor, der im Elisabeth-Heimpel-Weg auf dem ehemaligen Kasernengelände baut.

2000 Nach rund 10 Jahren Leerstand des früheren Altersheims erwirbt die SWB ihr neues Bürogebäude an der Reinhäuser Landstraße von der Stadt, saniert und bezieht es.

2004 Die SWB erwirbt von der Stadt Göttingen 424 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten.

2010 50 Jahre SWB: 4.486 Wohnungen, Mietendurchschnitt 4,63 €, 14 Gewerbeeinheiten, eine Altentagesstätte, drei Kindertagesstätten, ein Jugendhaus, 552 Garagen und Tiefgaragenplätze, 76 Spielplätze

2011 Das Wohngebiet Windausweg wird gemeinsam mit den beiden Göttinger Wohnungsgenossenschaften – Volksheimstätte und Göttinger Wohnungsgenossenschaft – fertiggestellt.

2019 Start der Neugestaltung des Wohngebiets „Grüne Mitte Ebertal" mit 600 Wohnungen: 120 Millionen Euro für Neubau und Sanierung, Dauer ca. 10 Jahre

Der Krieg in der Ukraine, eine Energiekrise und immer noch Corona-Pandemie: Das waren die großen Themen von 2022. Es war ein bewegtes Jahr. So bewegt, dass Bundeskanzler Olaf Scholz sogar die Zeitenwende ausrief.

Wir haben Themen wie Flüchtlingsströme, steigende Energie- und Strom- sowie Baupreise, hohe Inflation und Zinsanstieg, EnSikuMaV und EnSimiMav, KfW55-Förderstopp und allgemeine Preiserhöhungen gemeistert und können heute zusammenfassen: **Wir können Krise.**
Dafür an alle einen ganz herzlichen Dank, das war wirklich großartig.

Es sollte uns Zuversicht geben, nach vorne zu schauen, denn in der Krise zeigt sich der Charakter von Menschen und die Kultur von Organisationen.

Schauen wir also, wie wir gemeinsam die zukünftigen Herausforderungen meistern – im Interesse unserer Mieter*innen, Geschäftspartner*innen und Gesellschafter-*innen sowie in unserem eigenen Interesse.

Claudia Leuner-Haverich
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

DANKE

Die Geschäftsführung dankt dem Aufsichtsrat, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Betriebs- und Mieterbeirat und den Geschäftspartnern für die vertrauensvolle, engagierte und konstruktive Zusammenarbeit sowie für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen.

Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %).

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Löhne und Gehälter stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

(zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau gerät ins Stocken

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. +13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4).

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %).

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen.

Bauvolumen +13,6%

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage.

Fertigstellungen liegen weiter deutlich unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einem neuen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-Jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei viertel aller Haushalte ausmachen.

Erwerbstätige

2022

Angriffskrieg auf die Ukraine und die Folgen

Am 24. Februar 2022 begann der russische Überfall auf die Ukraine. Als Reaktion darauf hat Deutschland beschlossen, sich aus der Abhängigkeit von russischen Energielieferungen zu lösen. Wichtige Voraussetzung dafür war u. a. zunächst, in hohem Maß Energie einzusparen.

Natürlich haben auch wir uns sofort auf den Weg gemacht. So wurden unsere Mieter*innen über Möglichkeiten der Energieeinsparung informiert. Um den Energieverbrauch darüber hinaus noch weiter zu senken, wurden zudem unsere technischen Anlagen heruntergeregelt, ohne dabei den Komfort unserer Mieter*innen zu beeinträchtigen. Weitere Energieeinsparungen konnten noch auf technischer Ebene erzielt werden, indem unsere Heizungstechniker alle Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung gewartet, optimiert oder modernisiert haben. Dort, wo es möglich war, konnte sogar noch vor dem Winter 2022/23 auf Fernwärme umgestellt werden. Erfreulicherweise wird die Fernwärme der Stadtwerke Göttingen AG bereits zu einem erheblichen Teil aus erneuerbaren Energien erzeugt.

Dieser Anteil wird in Zukunft kontinuierlich steigen.
Angesichts der deutlichen Preissteigerungen bei Gas im Vergleich zu anderen Energiequellen ist zu erwarten, dass diese Umstellung langfristig trotz der erforderlichen hohen Investitionen in eine weitgehend stadtweite Fernwärmeversorgung aus erneuerbaren Energien sowohl positive Auswirkungen auf den Klimaschutz als auch auf den Geldbeutel unserer Mieter *innen haben wird. Dort, wo unsere Gebäude nicht an das Fernwärmenetz angebunden werden können, werden wir die Wärmeversorgung selbst auf erneuerbare Energien umstellen müssen. Aktuell realisieren wir das bei unserem Neubau in Weende-Nord. Die Wohnungen werden zu 100 % aus geothermischer Wärme versorgt werden, die über eine Wärmepumpe in den Wohnungen zur Verfügung gestellt wird.
Unser zentrales Ziel ist, qualitätsvolles Wohnen in energieeffizienten Gebäuden zu ermöglichen, die mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Die große Herausforderung besteht darin, dass dies auch für Mieter*innen mit mittleren und geringen Einkommen bezahlbar bleiben muss.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen engagiert sich schon seit vielen Jahren intensiv im Klimaschutz und hat bereits rund 60 % ihrer Wohnungen teilweise bis vollständig energetisch modernisiert. Jedes Jahr sanieren wir aktuell rund 40-50 WE energetisch und stellen sukzessive unsere Wärmeversorgung um. Im Jahr 2022 wurde das Quartier „Grüne Mitte Ebertal" vollständig an die Fernwärme angeschlossen. Damit werden dort nun rund 200 Tonnen weniger CO_2 pro Jahr emittiert.

Um unsere Klimaschutz-Aktivitäten weiter voranzutreiben und hinsichtlich ihrer Erfolgsrate nachhaltig beurteilen zu können, haben wir 2022 einen Referenten für Klimaschutz eingestellt. Die CO2-Bilanz wird nun jährlich erstellt und eine Klimastrategie zur Erreichung der Dekarbonisierung unserer Bestände erarbeitet.

Die Dachfläche unseres Wohngebäudes in der Reinhäuser Landstraße 68a wurde 2022 mit einer Photovoltaikanlage versehen.
Mit dem dort produzierten Strom versorgen wir – umweltfreundlich – unsere gegenüberliegende Geschäftsstelle.

Mit den 62 Photovoltaik-Modulen auf einer Fläche von 123 m^2 werden wir voraussichtlich 24.294 kWh Strom im Jahr erzeugen und ca. 11.208 kg CO_2 einsparen können.

Mieterkommunikation

Mieterbeiratssitzung mit Neuwahl

Vorsitzende
Frau Dettmer-Peter

Stellvertreter
Herr Dr. Depta

Seit 1988 gibt es bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen einen Mieterbeirat, der für fünf Jahre gewählt wird. Dieser vertritt die Interessen von knapp 5.000 Mietparteien in 10 Wahlbezirken.
Im Juni 2022 wurde der neue Mieterbeirat in einer Mieterbeiratssitzung bei hochsommerlichen Temperaturen im Hof unserer Geschäftsstelle gewählt: Ab sofort ist die neue Vorsitzende Frau Susanne Dettmer-Peter und ihr Stellvertreter Herr Dr. Hans Depta.

Der Mieterbeirat dient als Mittler zwischen den Mieter*innen seines Wahlbezirkes und der Gesellschaft.
Der Mieterbeirat wird regelmäßig von der Geschäftsleitung über Projekte, Bauvorhaben und Ähnliches informiert.

„Grüne Mitte Ebertal“
Anwohnerinformation

Bei bestem Wetter hatte die Stadt Göttingen im Mai zu einem kleinen Quartiersfest am AWO-Göttingen-gGmbH-Häuschen im Lönsweg mit Aktionen zum Mitmachen und Erleben eingeladen.

Bei einem Info-Rundgang haben unsere Architektin Susanne Arndt und das Planungsbüro Spalink-Sievers mit Frau Sievers und Herrn Wiegreffe über die Gestaltung und Veränderung der Außenanlagen im Quartier informiert.

„Grüne Mitte Ebertal“

Abschluss und Bezug des zweiten Neubaus

Ende August 2022 wurden die ersten ca. 2.000 Stauden und Gräser am Sockel rund um das Gebäude gepflanzt: gelbe Rosen und weiß blühende Spiersträucher mit schöner Herbstfärbung. Narzissen für die Frühlingsblüte wurden im Herbst ergänzt.

Auch Bäume (schmalkronige Hainbuchen und Feldahorne an den Straßen, Esskastanien auf der Freifläche) und Hecken (Liguster an den Müllplätzen, Hainbuchen an den Fahrradstellplätzen und -häusern) sowie ein abwechslungsreicher Gehölzstreifen mit Blütensträuchern oberhalb der Betonmauer zwischen dem ersten Neubau Wörthstraße 7 und dem zweiten neuen Gebäude im Margit-Göbel-Weg 2–6 wurden gepflanzt.

Die Bepflanzung wurde so geplant, dass im Wohnumfeld ganzjährig erlebbare Grünflächen entstehen: mit Blüten zu unterschiedlichen Jahreszeiten – farblich harmonisch abgestimmt mit den Gebäudefarben, verschiedenen Herbstfärbungen und mit immergrünen Aspekten und Winterstrukturen.

Im Frühjahr 2021 begannen die Erdarbeiten für unseren zweiten Neubau in der „Grünen Mitte Ebertal" – Ende August 2022 waren die Wohnungen bezugsfertig.

Insgesamt sind nun 38 barrierefreie Wohnungen (darunter zwei rollstuhlgerechte) im Margit-Göbel-Weg 2–6 entstanden.

10 2-Zimmerwohnungen mit ca. 52 qm
9 2-Zimmerwohnungen mit ca. 56 qm
6 2-Zimmerwohnungen mit ca. 64 qm
10 3-Zimmerwohnungen mit ca. 66 qm
3 3-Zimmerwohnungen mit ca. 89 qm

Die Ausstattung der Wohnungen:
Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse mit einem separaten Abstellraum. In den Fluren der Treppenhäuser gibt es Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle.
Die Wohnungen und Gebäude sind barrierefrei.

Breite Türen, bodengleiche Duschen, optische Kontraste bei Stufen sowie ausreichend Bewegungsflächen machen die Wohnungen, die über einen Aufzug erreichbar sind, alterstauglich bzw. uneingeschränkt nutzbar – auch für Menschen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind.

In den Wohnräumen sorgen große Fenster für viel natürliches Licht. Bereits in der Planungsphase des Rahmenplanes wurde darauf geachtet, dass die Gebäude sich nicht gegenseitig bzw. nicht die Nachbarschaft „beschatten".

Mit der Ausführung des Gebäudes wird der aktuelle EnEV-Standard deutlich unterschritten:
18 cm Wärmedämmung der Fassade, im Mittel 18 cm starke Dämmung der Dachflächen und 3-fach verglaste Fenster sorgen dafür, dass Energieverluste auf ein Minimum reduziert werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Fernwärme der Stadtwerke Göttingen AG (Primärenergiefaktor unter 0,2), auf den Dachflächen wird über Photovoltaikanlagen Strom erzeugt.
Es wird ausschließlich LED-Technik für die Beleuchtung im und um das Gebäude eingesetzt und durch den Einbau von Präsenzmeldern zur Reduzierung der Beleuchungsdauer ergänzt.

Die Wohneinheiten sind mit freiem, offenem Internetzugang ausgestattet, sodass allen Mieter*innen die digitale Teilhabe ermöglicht wird.

Vor den Gebäuden gibt es Platz zum Abstellen von Fahrrädern, im südlichen Bereich des Grundstücks wurden zwei Fahrradhäuser gebaut. Bei Bedarf werden zudem Fahrradboxen bereitgestellt, die gegen eine monatliche Gebühr angemietet werden können.

zwei Fahrradhäuser

per Aufzug erreichbar

jeweils mit Balkon o. Terrasse

Die erste unserer neuen Wohnungen ging nach knapp 20-monatiger Bauzeit an Herrn Gerhard Barth und seine Frau Ching-Ling Barth-Lin.

Frau Sidorenko aus unserer Vermietung übergab morgens um 8.30 Uhr den symbolischen Schlüssel für unser Foto, aber auch die „echten" Schlüssel für die Wohnung. Im Laufe des Tages konnten viele weitere Mieter*innen ihre neue Wohnung beziehen.

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen
Reinhäuser Landstraße 66
Tel.: (0551) 4967-0
www.swb-goettingen.de
Montag 14.30–16.30 Uhr
Dienstag 09.00–12.30 Uhr
Donnerstag 14.30–17.30 Uhr
Freitag 09.00–12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

1. Januar bis 31. Dezember 2022

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 31.12.2022 einen eigenen Bestand von 4.727 Mietwohnungen und 27 Gewerbe- bzw. sonstige Einheiten. Sie verwaltet daneben 33 Wohneinheiten für die Göttinger Milde Stiftung, 32 Wohneinheiten für die Dr. Sillem-Stiftung und 4 Wohneinheiten für die Auguste-Ahlborn-Stiftung. Das Kerngeschäft der Gesellschaft besteht aus der Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes sowie dem Neubau von Gebäuden mit überwiegend wohnungswirtschaftlicher Nutzung. In 2022 hat die Gesellschaft drei Gebäuderiegel im Margit-Göbel-Weg 2, 4, 6 mit insgesamt 38 Wohneinheiten fertiggestellt. Im Folgejahr wird mit dem Abbruch der leergezogenen Gebäude Wörthstraße 1, 1a, 1b und Wörthstraße 3, 3a, 3b mit insgesamt 36 Wohnungen begonnen, um die Flächen für den dritten Neubau in der „Grünen Mitte Ebertal" frei zu machen.

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 einigen Bauvorhaben in den letzten 10 Jahren hat die Gesellschaft ihr Portfolio erweitert und verfügt seitdem auch über ein kleines Segment von Wohnraum im mittleren – dem sogenannten bezahlbaren – Preissegment.

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	20.000.000,00 €	19.960.835,31 €	19.809.998,16 €
Instandhaltungsaufwendungen	6.400.000,00 €	5.833.107,99 €	6.245.871,69 €
Zinsaufwendungen	2.000.000,00 €	1.494.868,74 €	1.661.128,47 €
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.506.500,00 €	4.131.906,02 €	3.745.640,12 €

Die Umsatzerlöse aus Mieten unterschreiten die Planzahl für 2022 um TEURO 39,2. Dies beruht darauf, dass strukturelle Mieterhöhungen in Teilen des Bestandes auf dem Leineberg und am Windausweg vorgenommen wurden. Zusätzlich ergaben sich Mehreinnahmen aus der Modernisierungsmieterhöhung der Gebäude Am Steinsgraben 21–31 nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme. Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse aus Mieten im Berichtsjahr um TEURO 150,8 über dem Vorjahreswert von TEURO 19.810,0. Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert unter anderem aus neuen Mieteinnahmen aus dem Neubauprojekt Margit-Göbel-Weg 2, 4, 6, die sich jedoch nur zeitanteilig auswirken. Im Gegenzug wirkt sich der Wegfall der Mieteinnahmen aus, der durch den Leerzug der zum Abriss bestimmten Gebäude in der „Grünen Mitte Ebertal" entstanden ist.

Die Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 5.833,1 im Jahr 2022 liegen um TEURO 412,8 unter dem Vorjahresniveau und unterschreiten das für 2022 geplante Volumen von TEURO 6.400,0 um TEURO 566,9. Die Unterschreitung der Planzahl resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Gesellschaft im Berichtsjahr geplante laufende Instandhaltungsmaßnahmen verschoben hat. Für große Modernisierungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr geringe Restkosten angefallen. Die Durchführung der laufenden Modernisierungsmaßnahme verzögerte sich, sodass ein Teil der eingeplanten Kosten erst im Folgejahr anfällt.

Die Zinsaufwendungen liegen um TEURO 505,1 unter der Planzahl für 2022. Begünstigt durch die günstige Zinsentwicklung und die vorgenommenen Umschuldungen zu günstigen Konditionen liegen sie um TEURO 166,3 unter dem Vorjahreswert.

Begünstigt wird dieser Effekt dadurch, dass Darlehen für die Neubaumaßnahmen vorwiegend aus öffentlichen Fördermitteln stammen und anfänglich zinsfrei sind.

Der Jahresüberschuss 2022 vor Gewinnabführung in Höhe von TEURO 4.131,9 liegt um TEURO 386,3 über dem Ergebnis des Vorjahres mit TEURO 3.745,6. Aufgrund des ab 2020 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde nach Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von TEURO 2.900,0 der Gewinn in Höhe von TEURO 1.231,9 abgeführt. Die Abweichung des Jahresüberschusses 2022 mit TEURO 4.131,9 gegenüber der Planzahl 2022 mit TEURO 2.506,5 ist im Wesentlichen darin begründet, dass entgegen der Planung Heizkosten in Höhe von TEURO 233,8, Instandhaltungskosten in Höhe von TEURO 567,0, Personalkosten in Höhe von TEURO 107,4 nicht abgeflossen oder angefallen sind. Weiterhin lagen die eingeplanten Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen um TEURO 142,9 und die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um TEURO 505,1 unter der Planzahl für das Jahr 2022, sodass im Berichtsjahr eingeplante Mittel in Höhe von ca. TEURO 1.556,1 nicht abgeflossen sind.

Mietenpolitik/Mieterträge

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, die jedoch coronabedingt nur in geringem Umfang umgesetzt wurden.

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 5,51 Euro (Vorjahr 5,44). Die durchschnittliche reine Wohnraummiete beträgt im Berichtsjahr 5,44 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 5,39). Die Leerstandsquote ist im Berichtsjahr mit 1,2 Prozent (Vorjahr 0,7) trotz der Leerstände, die in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden entstanden, wieder sehr gering. Die Fluktuationsquote im Jahr 2022 liegt mit 6,6 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (Vorjahr 6,5).

Neubautätigkeit

Im Vorjahr hat die Gesellschaft mit dem Bau von 38 Wohnungen am Margit-Göbel-Weg 2, 4, 6 im Wohngebiet „Grüne Mitte Ebertal" begonnen. Durch den Abbruch der Häuser Wörthstraße 7, 7a–d und Wörthstraße 5a und 5b wurde das Baugrundstück vorbereitet, auf dem der Neubau entstanden ist. Es wurden Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 52 und 90 Quadratmetern erstellt, die barrierefrei sind und über Terrassen oder Balkone verfügen. Zwei der Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestaltet. Zur Finanzierung wurden neben dem erforderlichen Eigenkapital öffentliche Wohnungsbaufördermittel des Landes und Mittel aus der Wohnungsbauförderung der Stadt Göttingen eingesetzt. Bis auf drei Wohnungen, die frei finanziert wurden, sind alle Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden. Auf diese Weise wurde Wohnraum für die Bestandsmieter geschaffen, die aus den für den nächsten Abriss vorgesehenen Gebäuden des dritten Baufeldes in den Neubau umgezogen sind. Mit dem Abriss der leergezogenen Gebäude wird im Verlauf des Jahres 2023 begonnen. Auf den entstehenden Flächen wird die Gesellschaft im Jahr 2023 mit dem Bau von insgesamt 41 neuen Wohnungen beginnen. Die abgeschlossenen Planungen sehen vor, neben einigen frei finanzierten Wohnungen überwiegend Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen zu erstellen, die mit öffentlichen Fördermitteln finanziert werden sollen. Bei dem größten Teil wird die Förderung für Berechtigte mit geringem Einkommen, beim verbleibenden Teil die Förderung für Berechtigte mit mittlerem Einkommen eingesetzt. Ergänzend zur Landesförderung ist vorgesehen, auch Mittel aus dem Wohnungsbauförderprogramm der Stadt Göttingen einzusetzen.

Instandhaltung/Modernisierung/Sanierung

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Vermietbarkeit legt die Gesellschaft großen Wert auf ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Entsprechend der jährlich fortgeschriebenen Planung hat die Gesellschaft im Berichtsjahr für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich verrechneter Verwaltungskosten TEURO 6.986,6 aufgewandt. Die Summe entspricht einem Aufwand von 22,91 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche (im Vorjahr 24,30 Euro/qm).

Die Gesellschaft führt kontinuierlich energetische Modernisierungen im Bestand durch. Im Berichtsjahr wurde

die Modernisierung der Gebäude Am Steinsgraben 33–43 durchgeführt. Die Gebäude wurden vollständig modernisiert und energetisch optimiert. Für die Modernisierung der 42 Wohnungen, die auch mit Fördermitteln des Landes finanziert wurden, sind Gesamtkosten von ca. 5.438,4 TEURO eingeplant. Für das Folgejahr ist eine energetische Modernisierung des Bestandes in der Elbinger Straße mit 48 Wohneinheiten geplant. Zur Deckung der geplanten Gesamtkosten von 3.539,9 TEURO werden Förderdarlehen der KfW-Bank in Höhe von 2.292,0 TEURO in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2022 in der Lage, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln finanzieren zu können.

B | Hausbewirtschaftung

Gesamtbestand

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Gesellschaft 4.727 Mietwohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 1 Altentagesstätte, 3 Kindertagesstätten, 1 Jugendtreff und 1 Jugendhaus. Im Bestand der Gesellschaft sind 679 Garagen und Tiefgaragenplätze sowie 95 PKW-Stellplätze. Mit dem Neubau an der Hannoverschen Straße im Jahr 2020 wurden 24 Fahrradboxen geschaffen, die über Lademöglichkeiten für E-Bikes verfügen. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes verwaltet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 69 Wohn- und Gewerbeobjekte für Göttinger Stiftungen.

Die Struktur des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

a) nach Art der Finanzierung	Einheiten	in %
öffentlich gefördert	87	1,8
vereinbarte Förderung	609	12,9
frei finanziert	4.031	85,3
ohne Gewerbeeinheiten	4.727	100,0

b) nach Anzahl der Räume	Einheiten	in %
ein	666	14,1
zwei	1.331	28,1
drei	1.969	41,7
vier	724	15,3
fünf	29	0,6
sechs und mehr	8	0,2
ohne Gewerbeeinheiten	4.727	100,0

c) nach Wohngebieten	Einheiten	in %
Holtenser Berg	968	20,4
Leineberg	743	15,6
Weststadt	323	6,8
Steinsgraben	473	10,0
Geismar	1.068	22,5
Südstadt	431	9,1
Oststadt	63	1,3
Innenstadt	322	6,8
Grone	78	1,7
Weende	258	5,4
Gewerbe	21	0,4
mit Gewerbeeinheiten	4.748	100,0

Die Befragung der Mieter*innen, die ihre Wohnungen gekündigt haben, erbrachte folgende Angaben hinsichtlich der Kündigungsgründe:

Gründe des Auszugs	Anzahl		in %	
	2022	2021	2022	2021
Fortzug	51	57	16,3	18,7
Erwerb von Eigentum	1	3	0,3	1,0
Geschosswechsel im Haus	3	4	1,0	1,3
kleinere Wohnung der Gesellschaft	13	9	4,2	2,9
größere Wohnung der Gesellschaft	26	29	8,3	9,5
kleinere Wohnung anderer Vermieter	10	1	3,2	0,3
größere Wohnung anderer Vermieter	46	34	14,6	11,1
Altenheim	38	24	12,1	7,8
Tod	45	26	14,4	8,5
Zwangsräumung durch die Gesellschaft	8	8	2,6	2,6
ohne Angabe von Gründen	72	111	23,0	36,3
Gesamt	**313**	**306**	**100,0**	**100,0**

Wohnungsbestand und Mieterwechsel 2022 Wohngebiet	Einheiten	Anteil an Gesamt in %	Anzahl der Mieter-wechsel	Fluktuations-quote je Wohngebiet
Holtenser Berg	968	20,4	39	4,0
Leineberg	743	15,6	48	6,5
Weststadt	323	6,8	6	1,9
Steinsgraben	473	10,0	59	12,8
Geismar	1.068	22,5	66	6,2
Südstadt	431	9,1	36	8,4
Oststadt	63	1,3	15	23,8
Innenstadt	322	6,8	20	6,2
Grone	78	1,6	10	12,8
Weende	258	5,4	14	5,4
Gewerbe	21	0,4	0	0,0
Gesamt	**4.748**	**100,0**	**313**	**6,6**

Wohnungsbewirtschaftung

Die Zahl der Mietinteressenten nahm in 2022 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zu. Die Zahl der Mieterwechsel liegt mit 313 geringfügig über dem Vorjahreswert (306). Die Fluktuationsquote erhöhte sich von 6,5 Prozent auf 6,6 Prozent.

Betriebskosten und Heizkosten

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2022 betragen 6.719.911,36 Euro (Vorjahr: 5.591.292,93 Euro). Damit liegen die Umsatzerlöse aus Betriebskosten TEURO 1.128,6 über dem Vorjahresergebnis.

Die Umsatzerlöse aus Heizkosten des Abrechnungsjahres 2022 mit TEURO 2.817,9 sind um TEURO 279,4 gegenüber dem Vorjahr mit 2.538,6 Euro gestiegen. Die Differenz spiegelt den Witterungsverlauf in den Abrechnungsjahren wider.

Auf der Basis der Abrechnungsergebnisse des Jahres 2021 wurde Mitte des Jahres 2022 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 im Jahr 2022 von 5,44 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche addiert sich somit ein Betrag von durchschnittlich 2,61 Euro/qm aus Betriebskosten (1,84 Euro/qm; Bundesdurchschnitt 2,19 Euro/qm DMB) und Heizkosten (0,77 Euro/qm; Bundesdurchschnitt 1,07 DMB). Der Anteil der Betriebs- und Heizkosten an der Gesamtmietbelastung des Mieters beträgt damit durchschnittlich 32,4 Prozent.

C | Organisation

Ende 2022 hatte das Unternehmen durchschnittlich 39 Beschäftigte, 4 Auszubildende und 18 geringfügig Beschäftigte. 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. Nach einer Übernahme werden die weiteren Qualifizierungen 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 Leitung der Gesellschaft erfolgt über eine Geschäftsführerin und einen Prokuristen mit Gesamtprokura. 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.

Die Gesellschaft hat einen Betriebsrat, der regelmäßig über die anstehenden Veränderungen und betrieblichen Herausforderungen informiert wird.

Die Interessen der Mieterinnen und Mieter werden über einen Mieterbeirat wahrgenommen, der im fünfjährigen Turnus neu gewählt wird. Die Geschäftsführung erläutert den Mitgliedern des Mieterbeirats in jährlich zwei Sitzungen den geplanten Geschäftsverlauf. Sie informiert die Mitglieder über Neubauvorhaben, geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie anstehende Mietänderungen, während die Beiratsmitglieder Rückmeldung über Anliegen und Wünsche der Mieter aus dem Bestand geben.

Das von der Gesellschaft eingesetzte EDV-System wird stetig aktualisiert. Der Betrieb des eigenen Mailservers wurde 2016 an einen externen Dienstleister vergeben. Die Sicherheit im Datenbereich entsprechend den 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.

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 e. V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
- Arbeitgeberverband Mitte e. V.
- VEA e. V.
- Initiative Wohnen.2050 e. V.

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	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	54,1	0,1	79,7	0,1	-25,6
Sachanlagen	173.344,5	92,0	172.380,2	92,3	964,3
Finanzanlagen	32,1	0,0	50,3	0,0	-18,2
langfristiges Umlaufvermögen	2.806,9	1,5	0,0	0,0	2.806,9
kurzfristiges Umlaufvermögen	12.128,2	6,4	14.279,4	7,6	-2.151,2
Bilanzsumme	**188.365,8**	**100,0**	**186.789,6**	**100,0**	**1.576,2**

Die Kapitalstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Eigenkapital	60.024,5	31,9	57.124,5	30,6	2.900,0
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	113.396,2	60,2	115.096,5	61,6	-1.700,3
Pensionsrückstellungen	2.132,8	1,1	2.186,5	1,2	-53,7
sonstige Rückstellungen	19,8	0,0	19,8	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	157,0	0,1	159,0	0,1	-2,0
kurzfristige Fremdmittel	12.635,5	6,7	12.203,3	6,5	432,2
Bilanzsumme	**188.365,8**	**100,0**	**186.789,6**	**100,0**	**1.567,2**

Bei der Analyse der Vermögenslage zeigt sich, dass vor Verrechnung der Tilgungszuschüsse den Investitionen in die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen in Höhe von TEURO 9.178,5 planmäßige Abschreibungen von TEURO 4.533,7, Tilgungszuschüsse von TEURO 3.622,6 sowie Abgänge von TEURO 101,6 gegenüberstehen.

Die Anlagenintensität hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 92,4 Prozent um 0,3 Prozentpunkte auf 92,1 Prozent verringert.
Das langfristige Umlaufvermögen beinhaltet drei Tilgungszuschüsse der NBank mit einer Laufzeit von 20 Jahren, die als Forderung eingestellt sind.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen verminderten sich im Wesentlichen die Flüssigen Mittel um TEURO 1.645,87, die Bausparguthaben um TEURO 1.361,1 und die Unfertigen Leistungen um TEURO 288,0. Höhere Sonstige Vermögensgegenstände von TEURO 1.052,1, die im Wesentlichen aus Tilgungszuschüssen bestehen, und höhere Forderungen aus Vermietung von TEURO 69,1 wirken sich gegenläufig aus.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital stieg trotz einer gestiegenen Bilanzsumme um 1,3 Prozent von 30,6 Prozent auf 31,9 Prozent an. Aus dem Jahresüberschuss wurde ein Betrag in Höhe von TEURO 2.900,0 in die Investitionsrücklagen eingestellt.

Beim langfristigen Fremdkapital stehen den planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEURO 6.700,2 Wertstellungen in Höhe von TEURO 5.000,0 gegenüber. Die Dauerfinanzierungsquote verringerte sich von 61,6 Prozent um 1,4 Prozentpunkte auf 60,2 Prozent.

In den sonstigen Rückstellungen werden noch nicht abgerechnete Baukosten, Prüfungs- und Beratungskosten, Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Rückstellungen für Personalkosten ausgewiesen.

Mietvorauszahlungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, Verbindlichkeiten aus Rückbauverpflichtungen und Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten sind in den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Die Erhöhung der Position kurzfristige Fremdmittel um TEURO 432,2 gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus den Posten Erhaltene Anzahlungen (+TEURO 647,7), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-TEURO 192,7) und Verbindlichkeiten aus Vermietung (-TEURO 31,9) zusammen.

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

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
langfristige Vermögenswerte	176.237,6	172.510,2	3.727,4
kurzfristige Fremdmittel	175.730,3	174.586,3	1.144,0
Über-/Unterdeckung	-507,3	2.076,1	-2.583,4

Das langfristig gebundene Vermögen war am 31.12.2022 zu 34,1 Prozent durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Bei Betrachtung der Vermögenslage der Gesellschaft ist festzustellen, dass diese, vor dem Hintergrund bereits abgeschlossener Verträge für Darlehensaufnahmen im Folgejahr, geordnet ist.

B | Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist auch im Berichtsjahr 2022 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 31.12.2022 verfügt die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von TEURO 811,0 (Vorjahr: TEURO 2.456,8) und über Bausparguthaben in Höhe von TEURO 1.171,9 (Vorjahr: 2.533,0).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass 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 1.494,9 im Vergleich zum Vorjahr mit TEURO 1.661,1 um TEURO 166,2 gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln betrug im Geschäftsjahr 2022 TEURO 6.700,2 und hat um TEURO 158,1 gegenüber dem Vorjahr mit TEURO 6.858,3 abgenommen.

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

Kapitalflussrechnung für 2022 (nach DRS 21)	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	4.131,9	3.745,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.533,7	4.568,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-53,7	23,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,7	0,1
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	110,6	228,0
Cashflow nach DVFA/SG	**8.713,8**	**8.566,2**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	74,0	10,6
Abnahme sonstiger Aktiva	1.172,7	-607,2
Zunahme sonstiger Passiva	369,9	-32,0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.428,6	1.505,8
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	27,2	34,1
Ertragsteuerzahlungen	10,6	148,8
I Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.796,8**	**9.626,3**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,5	-43,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	92,1	0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.174,0	- 8.476,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,2	5.907,1
Erhaltene Zinsen	9,6	20,5
II Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-9.058,6**	**-2.593,0**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.000,0	15.304,1
Planmäßige Tilgungen	-6.700,2	-6.858,3
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0,0	-5.493,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	268,4
Gezahlte Zinsen	-1.438,2	-1.526,3
Gezahlte Ergebnisabführung (-) / erhaltener Verlustausgleich (+)	-1.245,6	-1.218,8
Ausschüttungen	0,0	-6.918,0
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-4.384,0**	**-6.442,4**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (S. I. + II. + III.)	**-1.645,8**	**590,9**
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.456,8	1.865,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	**811,0**	**2.456,8**

Die Analyse der Finanzlage der Gesellschaft zeigt, dass die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr im vollen Umfang durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden konnten. Der Mittelzufluss erhöhte sich um TEURO 2.170,5 auf TEURO 11.796,8. Der Finanzmittelbestand verminderte sich im Verlauf des Berichtsjahrs von TEURO 2.456,8 um TEURO 1.645,8 auf TEURO 811,0. Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten in Höhe von TEURO 11.317,2 sowie kurzfristiger Passivposten in Höhe von 12.635,5 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von TEURO 811,0 zum 31.12.2022 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von TEURO 507,3.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und die Gesellschaft war im Berichtszeitraum stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Am Bilanzstichtag bestanden nicht beanspruchte, unbefristete Kreditlinien von insgesamt TEURO 2.860,0.

C | Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€	Verän- derung
Umsatzerlöse	29.832,8	29.129,7	703,1
davon Miete	20.148,6	19.960,9	187,7
Bestandsveränderungen	-288,0	482,7	-194,7
Zinserträge u. a.	9,5	20,5	-11,0
Sonstige Erträge und aktivierte Eigenleistungen	262,7	348,2	87,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	14.468,1	14.988,8	-520,7
davon Instandhaltung	5.833,1	6.245,9	-412,8
davon Betriebskosten	8.249,8	8.511,0	-261,2
Abschreibungen	4.607,1	4.568,6	-56,8
davon außerplanmäßig	0,0	5,5	-5,5
Personalaufwand	2.692,6	2.449,4	243,2
Zinsaufwand	1.494,9	1.661,1	-166,2
Sonstige Aufwendungen	1.098,1	1.238,9	-140,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27,2	34,1	-6,9
Sonstige Steuern	1.297,2	1.294,6	2,6
Ergebnis nach Steuern	4.975,7	3.603,7	1.230,1
Aufwendungen aus Gewinnabführungen	1.231,9	1.245,6	-13,7
Jahresüberschuss	2.900,0	2.500,0	400,0
Gewinnvortrag	1,3	1,3	0,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	2.900,0	2.500,0	400,0
Bilanzgewinn	**1,3**	**1,3**	**0,0**

Die Umsatzerlöse haben sich von TEURO 29.129,7 im Vorjahr um TEURO 703,1 auf TEURO 29.832,8 im Berichtsjahr erhöht. Neben einigen vorgenommenen strukturellen Mieterhöhungen im Bestand wirken sich hier auch Modernisierungsmieterhöhungen aus. Die Zinserträge verringern sich um TEURO 11,0 dadurch, dass Zinseinnahmen aus der Ausleihung an den Gesellschafter aufgrund der Rückzahlung des Darlehens entfallen sind. Aufgrund der gestiegenen Bausummen nehmen die aktivierten Eigenleistungen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die im Vorjahr TEURO 14.988,8 betrugen, sanken im Jahr 2022 um TEURO 520,7 auf TEURO 14.468,1. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltungen unter denen des Vorjahres geblieben sind und die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten ebenfalls geringer als im Vorjahr waren. Aufgrund auslaufender Abschreibungen sinken die Abschreibungen um TEURO 56,8 und liegen im Berichtsjahr bei TEURO 4.511,8 (Vorjahr: TEURO 4.568,6). Der Personalaufwand ist aufgrund gestiegener Mitarbeiterzahl von TEURO 2.449,4 im Jahr 2021 um TEURO 243,2 auf TEURO 2.692,6 gestiegen. Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr trotz Aufnahme zusätzlicher Finanzierungsmittel aufgrund von Umschuldungen und Prolongationen von Altdarlehen zu günstigen Konditionen von TEURO 1.661,1 um TEURO 166,2 auf TEURO 1.494,9 zurückgegangen. Dies begründet sich zum einen durch das niedrige Zinsniveau und zum anderen dadurch, dass neu aufgenommene Finanzmittel aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung des Landes in der Anfangsphase zinsfrei gewährt werden. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag reduzieren sich auf TEURO 27,2. Die Sonstigen Steuern nehmen geringfügig um TEURO 2,6 zu. Sie betragen im Berichtsjahr TEURO 1.297,2 (Vorjahr TEURO 1.294,6). Die Aufwendungen aus Gewinnabführungen liegen mit TEURO 1.231,9 um TEURO 13,7 unter den Aufwendungen des Vorjahres mit TEURO 1.245,6. Der Jahresüberschuss wurde um TEURO 400,0 gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Er lag im Berichtsjahr bei TEURO 2.900,0 (Vorjahr 2.500,0). Nach Einstellung von TEURO 2.900,0 in die Gewinnrücklagen verbleibt im Jahr 2022 ein vororganschaftlicher Bilanzgewinn von TEURO 1,3.

3 | Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

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 annähernd 40 Wohnungen im Jahr realisiert werden. Diese Zahl soll zukünftig gehalten werden. Aufgrund von Verzögerungen in der Baulandausweisung wird dies aber in den kommenden Jahren kaum umzusetzen sein.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Wohngebiet „Grüne Mitte Ebertal" auf einer durch Abriss der Gebäude Wörthstraße 5a und 5b sowie der Gebäude Wörthstraße 7, 7a–d geschaffenen Fläche den Neubau Margit-Göbel-Weg 2, 4, 6 fertiggestellt. Die 38 neu entstandenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurden mit Fördermitteln des Landes und der Stadt Göttingen finanziert, sodass auch das Angebot an neuen öffentlich geförderten Wohnungen zugenommen hat. Wie geplant wird die Gesellschaft die Erneuerung des Wohngebietes im Folgejahr mit dem Neubau des dritten Gebäuderiegels fortgesetzt. Um Baugrund zu schaffen, werden mit den Objekten Wörthstraße 1, 1a, 1b sowie Wörthstraße 3, 3a, 3b zwei weitere Gebäuderiegel abgebrochen. Auf den frei gewordenen Flächen entsteht im Jahr 2023 ein Gebäude mit drei Eingängen und insgesamt 41 Wohnungen. Auch dieser Neubau wird wieder mit öffentlichen Fördermitteln des Landes und der Stadt finanziert. Der zweite Sanierungsabschnitt im Wohngebiet „Am Steinsgraben" ist im Berichtsjahr fortgesetzt und abgeschlossen worden.

Für den Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung vorhandener Wohnanlagen sind für das Jahr 2023 TEURO 6.700,0 vorgesehen, sodass die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm auf hohem Niveau fortsetzt. Die Ziele sind neben der Erhaltung der Bausubstanz die Steigerung der Attraktivität der Wohnungen durch Anbau von Balkonen oder Herstellung von Barrierefreiheit und die Reduzierung der Energiekosten.

Die Umsetzung struktureller Mieterhöhungen wird im Jahr 2023 und in den kommenden Jahren in maßvollem Umfang fortgesetzt. Aufgrund des moderaten Mietniveaus und der guten Substanz des Bestandes können 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.

In der Planung wurde für das Jahr 2023 bei geplanten Mieten von TEURO 20.117,0, Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 6.700,0 und Zinsaufwendungen von TEURO 1.700,0 mit einem Ergebnis nach Steuern von voraussichtlich TEURO 2.372,0 gerechnet. Wie die Erfahrung im Berichtsjahr gezeigt hat, kann man davon ausgehen, dass auch in 2023 kein dramatischer Einbruch der Mieteinnahmen zu befürchten ist. Die Gesellschaft hat nur wenige Gewerbeimmobilien, sodass Ausfälle bei den Gewerbemieten keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

Trotz der aktuellen Risiken ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft auch in den nächsten Jahren Überschüsse erwirtschaften kann, um das Eigenkapital zu stärken und die Basis für künftige Investitionen zu schaffen.

B | Chancen- und Risikobericht

Die Städtische Wohnungsbau GmbH ist die einzige Wohnungsgesellschaft in Göttingen, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut hat. Insofern haben wir umfangreiche Erfahrung in diesem Portfolio und sind auch aktuell die Gesellschaft in Göttingen, die in großem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen baut. Dieses Marktsegment beinhaltet die Wohnungen am Göttinger Wohnungsmarkt, die sogar bei evtl. insgesamt eher sinkendem Wohnungsbedarf zunehmend gesucht werden. Die steigende Nachfrage der Wohnungsinteressenten bestätigt das.

Durch weitere zügige energetische Sanierungen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, die die Maßnahmen auch

für das Unternehmen wirtschaftlich umsetzbar machen, werden die Mieterinnen und Mieter bei den Mietnebenkosten entlastet. Dadurch erhöhen sich die Chancen, den Gebäudebestand positiv zu positionieren und attraktives Wohnen anzubieten.

Es ist auch vor dem Hintergrund der Klimaschutzerfordernisse zu beobachten, dass der Geschosswohnungsbau an Bedeutung zunimmt. Durch die älter werdende Gesellschaft und die erhöhte Nachfrage nach gemeinschaftlichem und barrierefreiem Wohnen steigt der Bedarf an attraktivem Geschosswohnungsbau weiterhin. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen im Gebäudesektor und für die Wohnungswirtschaft stellen Herausforderungen für die Gesellschaft dar. Nachdem die CO_2-Emissionen der Objekte ermittelt wurden, arbeitet die Gesellschaft an einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, die an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den baurechtlichen Vorgaben ausgerichtet ist. Es gilt vor allem, Kosten- und Vermietungsrisiken zu vermeiden.

Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb und sichert der Gesellschaft den Status als Göttingens erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

Weitere Chancen liegen in der Digitalisierung der Verwaltungsprozesse wie auch der Mieterkommunikation. Die Gesellschaft setzt kontinuierlich Digitalisierungsprojekte in der Prozessoptimierung und Kundenkommunikation um und bereitet weitere vor.

Das bei der Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet sicherzustellen, dass die Zahlungsfähigkeit dauerhaft gegeben ist. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Im Rahmen des Risikomanagements hat sich die Gesellschaft über die Informationspflichten nach der Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung informiert und ein entsprechendes Mieterinformationssystem aufgebaut. Mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und den Gesetzen zur Einführung der Energiepreisbremse hat sich die Gesellschaft beschäftigt und sichergestellt, dass die geforderten Maßnahmen umgesetzt werden.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit überwiegend 10- bis 20-jähriger Zinsbindung. Aufgrund 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. Der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung gedeckt, sodass keine Liquiditätsrisiken zu erkennen sind.

Ein mögliches Risiko sieht die Gesellschaft darin, dass die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gefährdet wird, wenn die Auswirkungen des demografischen Wandels übersehen werden oder der Bestand nicht an die sich ändernden Anforderungen der Mieter*innen angepasst wird. Um dies zu vermeiden, unterliegt der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft einer stetigen Beobachtung und wird regelmäßig instandgehalten, instandgesetzt und modernisiert. 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 Mietentwicklungspotenzial und schätzt die Ausfallrisiken auch weiterhin als sehr gering ein. Die Erlösschmälerungen lagen mit TEURO 187,9 (Vorjahr TEURO 150,9) bereits im Jahr 2021 unter der Ein-Prozent-Marke und betrugen im Berichtsjahr nur 0,94 Prozent der Sollmieten (Vorjahr 0,76 %). 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 Prozent im automatisierten Lastschrifteinzugsverfahren ein.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Da dieser Trend anhalten wird oder sich gar verstärkt, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter*innen übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Zur Vermeidung des Ausfallrisikos hat die Gesellschaft alle Mieter*innen im Zuge einer freiwilligen Vorauszahlungsanpassung dazu bewegt, die Vorauszahlungsbeträge auf Heizkosten ab dem 01.01.2023 zu verdoppeln. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft zudem konsequent das Ziel, den Nebenkostenanstieg für die Mieter*innen dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter*innen

mit sehr geringem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der Ukraine-Krieg hat zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin steigenden Betriebskosten der Mieter*innen geführt. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. der Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Die Geschäftsführung hat die auslaufenden Darlehen bis 2025 weitgehend vor bzw. zu Beginn der Zinswende prolongiert. Die aktuellen Bauvorhaben werden weitgehend vollständig öffentlich gefördert gebaut.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

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 trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen nicht erkennbar.

Göttingen, den 05.05.2023

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

4 | Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	31.12.2022 Euro	Euro	31.12.2021 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		54.116,01	79.710,06
		54.116,01	**79.710,06**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.585.275,81		157.814.344,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.420.524,71		3.620.011,26
3. Grundstücke ohne Bauten	538.168,27		538.168,27
4. Technische Anlagen und Maschinen	90.410,67		40.437,87
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.485,83		234.295,14
6. Anlagen im Bau	3.362.097,09		9.979.689,19
7. Bauvorbereitungskosten	144.546,72		153.297,91
		173.344.509,10	**172.380.243,96**
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	28.986,50		47.243,76
2. Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
		32.086,50	**50.343,76**
Summe Anlagevermögen		**173.430.711,61**	**172.510.297,78**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.680.655,17		8.968.634,06
2. Andere Vorräte	34.422,60		36.920,47
		8.715.077,77	**9.005.554,53**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	166.654,52		97.544,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.926,33		49.039,95
3. Forderungen gegen Gesellschafter	260,58		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.996.248,25		137.302,33
		4.237.089,68	**283.886,42**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	810.950,01		2.456.816,64
2. Bausparguthaben	1.171.949,31		2.533.040,40
		1.982.899,32	**4.989.857,04**
AKTIVA		**188.365.778,38**	**186.789.595,77**

Passivseite

	31.12.2022 Euro	Euro	31.12.2021 Euro
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	25.223.207,82		22.323.207,82
		36.823.207,82	33.923.207,82
III. Bilanzgewinn		1.319,52	1.319,52
Eigenkapital insgesamt		60.024.527,34	57.124.527,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.132.812,00		2.186.545,00
2. Sonstige Rückstellungen	200.600,00		126.600,00
		2.333.412,00	2.313.145,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.865.770,62		106.175.548,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.572.450,62		9.014.616,19
3. Erhaltene Anzahlungen	9.696.818,93		9.049.142,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.327,96		220.071,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	69.848,62		67.588,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.391.804,16		1.536.614,46
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.231.906,02		1.241.639,54
8. Sonstige Verbindlichkeiten	9.192,11		11.082,31
(davon aus Steuern 9.192,11 EUR / Vorjahr: 9.273,07 EUR)			
		125.976.119,04	127.316.303,43
D. Rechnungsabgrenzungsposten		31.720,00	35.620,00
PASSIVA		188.365.778,38	186.789.595,77

5 | Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	31.12.2022 Euro	Euro	31.12.2021 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.534.468,69		28.883.787,37
b) aus Betreuungstätigkeit	23.647,77		23.598,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.705,06		222.356,47
		29.832.821,52	**29.129.742,56**
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-287.978,89	482.653,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		102.075,00	86.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		160.578,76	262.143,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.271.608,48		-14.855.484,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-196.498,75	-14.468.107,23	-133.286,11
6. Rohergebnis		**15.339.389,16**	**14.971.869,28**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.099.881,73		-1.902.160,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	-592.702,47		-547.251,04
Altersversorgung und Unterstützung		-2.692.584,20	-2.449.411,99
davon für Altersversorgung EUR 149.003,68 (VJ EUR 152.014,88)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.607.078,52	-4.568.612,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.098.138,39	-1.238.930,34
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon von verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 9.489,12)		2.194,21	12.808,71
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.358,69	7.737,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 56.703,00 (VJ EUR 134.801,00)		-1.494.868,74	-1.661.128,47
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-27.194,88	-34.120,83
14. Ergebnis nach Steuern		**5.429.077,33**	**5.040.211,02**
15. Sonstige Steuern		-1.297.171,31	-1.294.570,90
16. Aufwendungen aus Gewinnabführungen		-1.231.906,02	-1.245.640,12
17. Jahresüberschuss		**2.900.000,00**	**2.500.000,00**
18. Gewinnvortrag		1.319,52	1.319,52
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
– in andere Gewinnrücklagen		-2.900.000,00	-2.500.000,00
20. Bilanzgewinn		**1.319,52**	**1.319,52**

6 | Anhang des Jahresabschlusses 2022

A | Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist unter der Firma Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen mit Sitz in Göttingen im Handelsregister B des Amtsgerichts Göttingen unter der Registernummer HRB 447 eingetragen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Zwischen der Gesellschaft (Organgesellschaft) und der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen (Organträger), besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, der unter dem 14. Dezember 2020 in das Handelsregister unter der Registernummer HRB 201986 der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, eingetragen wurde. Zum 31. Dezember 2022 wurde keine Vertragskündigung vorgenommen.

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 aktuellen Fassung sowie dem GmbH-Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer nach der linearen Methode um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauphase werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Modernisierungsmaßnahmen werden innerhalb der Vermögensgegenstände aktiviert, sofern der Gebrauchswert des Vermögensgegenstandes durch eine wesentliche Verbesserung gesteigert wird.

In den 2022 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 102.075,00 EUR enthalten.

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

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben.
Bei den 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 über eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschrieben.

b) Grundstücke mit anderen Bauten werden über 19, 25 bzw. 33 Jahre abgeschrieben. Spielplätze (Außenanlagen) werden über eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschrieben.

c) Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten bewertet.

d) Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zwischen 1 und 23 Jahren abgeschrieben.

e) Die Abschreibungsdauer der Maschinen beträgt 5 Jahre, der Blockheizkraftwerke 10 Jahre sowie der Photovoltaikanlagen 20 Jahre.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Ausleihungen zum Nennwert bzw. niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Vorräte** werden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Bewertung der Vorräte wurde die Fifo-Methode als Verbrauchsfolgeverfahren zugrunde gelegt. Die Bewertung der unfertigen Leistungen ist unter Berücksichtigung

nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Liquide Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

Das **Stammkapital** der Gesellschaft in Höhe von 23.200.000,00 EUR entspricht den Festsetzungen im Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** wurde das Ansatzwahlrecht unter Berücksichtigung der Neufassung des § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB 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 76.078 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 2018 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern Rententrend 2,0 % (VJ 2,0 %), Aktivtrend 0,0 % (VJ 0,0 %) und die Fluktuation mit 0,0 % (VJ 0,0 %) erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,78 % gegenüber 1,87 % 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 **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf der Passivseite sind als **Rechnungsabgrenzungsposten** Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Vorräte

In der Position „unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 8.680.655,17 EUR enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Forderungen aus Vermietung	166.654,52	97.544,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.926,33	49.039,95
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	260,58	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.996.248,25	137.302,33
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(2.806.820,00)	(0,00)
	4.237.089,68	**283.886,42**

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen in voller Höhe aus Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, (VJ 0,00 EUR).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 3.622.590,00 EUR enthalten, die rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rücklagenspiegel Gewinnrücklagen	Bestand zum Beginn des Geschäftsjahres Euro	Einstellung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Euro	Entnahme bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00	0,00	0,00	11.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	22.323.207,82	2.900.000,00	0,00	25.223.207,82

Die Veränderung der Anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 2.900.000,00 EUR resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 2.900.000,00 EUR für eine Investitionsrücklage.

Rückstellungen für Pensionen

Für die Pensionsrückstellung wurde eine versicherungsmathematische Berechnung nach den Grundsätzen des BilMoG durchgeführt. Dieser Berechnung lagen ein Rechnungszins von 1,78 % und zukünftige Rentenanpassungen von 2,0 % zugrunde. In der Rückstellungsveränderung ist ein Zinsanteil in Höhe von 56.703,00 EUR enthalten.

Sonstige Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für erbrachte und noch nicht abgerechnete Baukosten in Höhe von 70.000,00 EUR, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 48.000,00 EUR, Rückstellungen für Urlaub in Höhe von 40.300,00 EUR, Aufbewahrungs- und interne Jahresabschlusskosten in Höhe von 34.800,00 EUR sowie Kosten der Veröffentlichung in Höhe von 7.500,00 EUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2 zum Anhang) im Einzelnen dargestellt.

Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 2.152.734,08 EUR einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in Höhe von TEUR 8 Verpflichtungen aus Bestellobligos. Weitere außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestehen nicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Aufteilung nach Tätigkeitsbereichen	2022 T€	2022 %	2021 T€	2021 %
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.534	99,0	28.884	99,1
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	24	0,1	24	0,1
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	275	0,9	222	0,8
	29.833	**100,0**	**29.130**	**100,0**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten:

	2022 T€	2021 T€
Sollmieten	20.148	19.961
Umlagen	9.555	9.057
Gebühren und Zuschüsse	19	17
	29.722	**29.035**
Erlösschmälerungen	-188	-151
	29.534	**28.884**

Andere aktivierte Eigenleistungen

Die Position andere aktivierte Eigenleistungen beinhaltet eigene Aufwendungen für begleitende Bauleitung in Höhe von 102.075,00 EUR.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (TEUR 11) sowie Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (TEUR 9) enthalten.
Es ergaben sich keine wesentlichen periodenfremden Erträge.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Der Rückgang der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus verschobenen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 413 (TEUR 5.833; VJ TEUR 6.246) sowie aus geringeren Heizungs- und Warmwasserkosten in Höhe von TEUR 354 (TEUR 2.566; VJ TEUR 2.920) aufgrund der Dezemberhilfe.

Personalaufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 111 (VJ TEUR 228) sowie Kosten für den Abriss von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 18 (VJ TEUR 172) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten folgende Einzelpositionen:

- Dauerfinanzierungsmittel TEUR 1.399 (VJ TEUR 1.486)
- Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen TEUR 57 (VJ TEUR 135)
- Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen TEUR 39 (VJ TEUR 40)

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 40,72 EUR (VJ 0,00 EUR) enthalten.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit TEUR 1.296 (VJ TEUR 1.293) umlagefähige Grundsteuern.

D | Sonstige Abgaben

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter*innen:

	Mitarbeiter*in	davon in Teilzeit
Geschäftsführerin	1	0
Angestellte	31	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	1
Auszubildende	4	0
	41	8

Im Berichtsjahr wurden 18 geringfügig Beschäftigte beschäftigt (VJ 18).

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 dem Jahr 2000 in die Gesellschaft eingetreten sind, angeschlossen. Die Belastungen hieraus belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 100.221,37 EUR; bei umlagepflichtigen Gehältern von TEUR 1.838.

E | Mitglieder der Geschäftsführung

Geschäftsführung

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, handelt durch ihre alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin

Frau Claudia Leuner-Haverich, Göttingen

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Befreiung gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde in Anspruch genommen, da nur ein Geschäftsführer Bezüge erhalten hat.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2022 6.000,00 Euro. Die Bezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans betragen 152.123,05 Euro.

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Petra Broistedt – Vorsitzende –
   Oberbürgermeisterin der Stadt Göttingen

2. Ines Dietze – stellvertr. Vorsitzende –
   Vorsitzende des Vorstandes der Sparkasse Göttingen

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

4. Uwe Friebe
   Pädagoge M. A. / Ratsherr

5. Rolf Becker
   Pensionär / Ratsherr

6. Regina Meyer
   Referatsleiterin Landkreis Göttingen / Ratsfrau

7. Stephan Bartels
   Polizeibeamter / Ratsherr

8. Karl-Heinz Paskuda
   Diplom-Sozialwirt/Rentner

9. Christian Schmetz
   Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

F | Gewinnverwendung

Aufgrund des mit der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 14.12.2020 mit Wirkung zum 21.12.2020 wurde für 2022 ein Gewinn in Höhe von 1.231.906,02 EUR abgeführt.

Darüber hinaus wurde ein Betrag von 2.900.000,00 EUR bei der Aufstellung des Jahresabschlusses in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Bilanzgewinn von 1.319,52 EUR, der als vororganschaftlicher Gewinnvortrag des Jahres 2019 bestehen bleibt.

G | Konzernverhältnisse

Die Anteile der Gesellschaft liegen bei der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen (Mutterunternehmen). Mit dem Mutterunternehmen ist ein Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, erstellt einen Einzelabschluss, der in den Konzernabschluss der Stadt Göttingen einbezogen wird.

H | Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die eine besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben.

Göttingen, den 05.05.2023

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Leuner-Haverich

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	188.032,60	4.534,90	0,00	0,00	0,00	192.567,50
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	305.775.665,35	4.062.855,51 1)	-6.828,00	8.001.346,04	0,00	317.833.038,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.921.450,04	0,00	0,00	0,00	0,00	9.921.450,04
Grundstücke ohne Bauten	538.168,27	0,00	0,00	0,00	0,00	538.168,27
Technische Anlagen und Maschinen	1.523.037,16	59.478,90	-40.097,82	0,00	0,00	1.542.418,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	863.630,82	53.996,32	-36.516,35	0,00	0,00	881.110,79
Anlagen im Bau	9.979.689,19	1.230.456,03	0,00	-7.848.048,13	0,00	3.362.097,09
Bauvorbereitungskosten	153.297,91	144.546,72	0,00	-153.297,91	0,00	144.546,72
Summe Sachanlagen	328.754.938,74	5.551.333,48	-83.442,17	0,00	0,00	334.222.830,05
Finanzanlagen						
Ausleihungen an verb. Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	47.243,76	0,00	-18.257,26	0,00	0,00	28.986,50
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	50.343,76	0,00	-18.257,26	0,00	0,00	32.086,50
Gesamtbetrag	**328.993.315,10**	**5.555.868,38**	**-101.699,43**	**0,00**	**0,00**	**334.447.484,05**

1) In den Zugängen wurden Tilgungszuschüsse von TEURO 3.623 verrechnet.

Abschreibungen						Buchwert	
01.01.2022 €	Zugänge €	Zuschrei-bungen €	Abgänge €	Umbu-chungen €	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
108.322,54	30.128,95	0,00	0,00	0,00	138.451,49	54.116,01	79.710,06
147.961.321,03	4.286.442,06	0,00	0,00	0,00	152.247.763,09	165.585.275,81	157.814.344,32
6.301.438,78	199.486,55	0,00	0,00	0,00	6.500.925,33	3.420.524,71	3.620.011,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	538.168,27	538.168,27
1.482.599,29	9.117,23	0,00	-39.708,95	0,00	1.452.007,57	90.410,67	40.437,87
629.335,68	81.903,73	0,00	-33.614,45	0,00	677.624,96	203.485,83	234.295,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.362.097,09	9.979.689,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.546,72	153.297,91
156.374.694,78	4.576.949,57	0,00	-73.323,40	0,00	160.878.320,95	173.344.509,10	172.380.243,96
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	28.986,50	47.243,76
0,00	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	0,00	32.086,50	50.343,76
156.483.017,32	**4.607.078,52**	**0,00**	**-73.323,40**	**0,00**	**161.016.772,44**	**173.430.711,61**	**172.510.297,78**

Anlage 2: 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	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.865.770,62 (106.175.548,51)	6.301.082,98 (6.290.575,46)	21.511.505,87 (21.533.512,85)	77.053.181,77 (78.351.460,20)	104.865.770,62 (106.175.548,51)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.572.450,62 (9.014.616,19)	400.384,66 (442.165,58)	1.264.311,26 (1.346.862,11)	6.907.754,70 (7.225.588,50)	8.572.450,62 (9.014.616,19)	GPR/BÜ GPR/BÜ
Erhaltene Anzahlungen	9.696.818,93 (9.049.142,06)	9.696.818,93 (9.049.142,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.327,96 (220.071,96)	99.419,34 (131.276,60)	38.908,62 (79.331,45)	0,00 (9.463,91)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	69.848,62 (67.588,40)	69.848,62 (67.588,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.391.804,16 (1.536.614,46)	1.273.715,07 (1.466.414,46)	42.569,09 (0,00)	75.520,00 (70.200,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.231.906,02 (1.241.639,54)	1.231.906,02 (1.241.639,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.192,11 (11.082,31)	9.192,11 (11.082,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	**125.976.119,04** **(127.316.303,43)**	**19.082.367,73** **(18.699.884,41)**	**22.857.294,84** **(22.959.706,41)**	**84.036.456,47** **(85.656.712,61)**	**113.438.221,24** **(115.190.164,70)**	**GPR/BÜ** **GPR/BÜ**

GPR = Grundpfandrecht
BÜ = Bürgschaft

Die Stadt Göttingen hat Ausfallbürgschaften in Höhe von 3.780.988,41 Euro für Darlehen übernommen.

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 2022 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 2022 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Gesellschaftsversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, den 29.06.2023

Broistedt
Vorsitzende 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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, den 05.05.2023

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*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:
Adobe Stock, Miriam Merkel,
Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
07/2023. 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