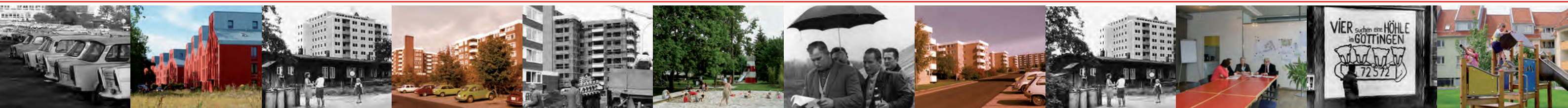


1960 – 2025



65 JAHRE

Geschäftsbericht 2025



Vorwort



Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen wirtschaftlicher Stabilität, verantwortungsbewussten Handelns und einer hohen Investitionsbereitschaft.

Zugleich war es für uns ein besonderes Jahr:
Mit dem 65-jährigen Bestehen der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen verbinden sich 65 Jahre Verantwortung für die Wohnraumversorgung in unserer Stadt – eine Verpflichtung, die unser Handeln bis heute prägt.

Vor diesem Hintergrund haben wir auch im Geschäftsjahr 2025 unseren eingeschlagenen Kurs fortgesetzt.

Im Mittelpunkt unserer Investitionen standen der Neubau, die Modernisierung des Wohnungsbestands und die Weiterentwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung.
Mit der Grünen Mitte Ebertal, umfangreichen Bestandsmodernisierungen und innovativen Energiekonzepten haben wir diese Ziele konsequent verfolgt.

Seit 65 Jahren stehen wir für Verlässlichkeit, Kontinuität und die Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum in Göttingen zu schaffen und zu erhalten.
Dieser Anspruch wird auch künftig unser Handeln bestimmen.

Mein herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Partnern sowie den politischen Gremien für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.
Mit ihrem Engagement und ihrer Fachkompetenz haben sie wesentlich dazu beigetragen, die Herausforderungen des vergangenen Jahres zu meistern und die positive Entwicklung unseres Unternehmens fortzusetzen.

Christian Schmelcher
Geschäftsführung
Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Neubau Margit-Göbel-Weg 3 Meta-Kamp-Steinmann-Str. 2 + 4	3
Umbau Meta-Kamp-Steinmann-Str. 6–10	4
Modernisierung Stettiner Straße/Pommerneck	5
Neue Versorgungslösung Holtenser Berg	6
Mieterstrom Schlesierring	7
Mitarbeiter beim Obstacle Run 2025	8
1960–2025: 65 Jahre Rückblick	9

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Lagebericht (DRS 21)	11
1. Grundlagen des Unternehmens	11
2. Wirtschaftsbericht	12
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2.2. Geschäftsverlauf	12
2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	13
2.4. Wesentliche Kennzahlen	15
3. Risiko- und Chancenbericht	15
3.1. Risiken der künftigen Entwicklung	15
3.2. Chancen der künftigen Entwicklung	15
4. Prognosebericht	15
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang des Jahresabschlusses	18
A Allgemeine Angaben	18
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	18
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
D Sonstige Abgaben	21
E Gewinnverwendung	21
F Konzernverhältnisse	21
G Nachtragsbericht	21
Anlage 1	22
Anlage 2	23
Bericht des Aufsichtsrates	23
Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	24

Impressum	24
-----------------	----

Grüne Mitte Ebertal 55 neue Wohnungen für die Grüne Mitte Ebertal



Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Start des vierten Bauabschnitts wurde die Entwicklung der Grünen Mitte Ebertal 2025 konsequent weitergeführt. Das Neubauprojekt GME 04 mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Millionen Euro schafft die Grundlage für 55 weitere Wohnungen und stärkt das Angebot an bezahlbarem, hochwertigem Wohnraum in Göttingen. Zugleich entwickelt sich das Quartier Schritt für Schritt zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Aufenthaltsqualität, moderner Infrastruktur und kurzen Wegen.

Zwischen dem Steinsgraben, der Wörthstraße und Görlitzer Straße entsteht seit 2019 ein modernes Wohnquartier, das Neubau, Bestandsentwicklung und attraktive Freiräume miteinander verbindet. Mit jedem Bauabschnitt gewinnt die Grüne Mitte Ebertal weiter an Profil und bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen – vom Singlehaus über Paare bis hin zu Familien.

Der vierte Bauabschnitt umfasst drei Gebäude am Margit-Göbel-Weg sowie in der Meta-Kamp-Steinmann-Straße. Insgesamt entstehen 55 barrierefreie Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, acht davon sind uneingeschränkt für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer geeignet. Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum und schaffen zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das Energiekonzept folgt einem klaren Zukunftsanspruch. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme aus dem BioWärmeZentrum der Stadtwerke Göttingen. Ergänzt wird sie durch Photovoltaikanlagen sowie die Vorbereitung eines Mieterstrommodells, das den vor Ort erzeugten Solarstrom künftig direkt den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stellen kann. Der Effizienzhausstandard 55 EE sowie moderne Gebäudetechnik tragen dazu bei, Energieverbrauch und Betriebskosten langfristig zu reduzieren. Neben den Neubauten entsteht ein lebendiges Wohnumfeld mit gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen und Mietergärten. Ein großzügiges Holzdeck lädt als zentraler Treffpunkt zu nachbarschaftlichen Begegnungen und gemeinsamen Aktivitäten ein.

Auf einen Blick

- GME 04 Neubau
Margit-Göbel-Weg 3,
Meta-Kamp-Steinmann-Str. 2 + 4
- Investitionsvolumen: 13 Mio. €
 - 55 Wohnungen
 - 2 bis 4 Zimmer
 - Alle Wohnungen barrierefrei
 - 8 Wohnungen rollstuhlgerecht
 - Fernwärme aus dem BioWärmeZentrum
 - Effizienzhaus 55 EE
 - Photovoltaik und Vorbereitung für Mieterstrom
 - Gemeinschaftsgarten und Holzdeck
 - Bezugsfertig: Februar bis Juni 2027

Ergänzt wird das Angebot durch einen Kleinkinderspielbereich sowie weitere Aufenthaltsflächen für alle Generationen.

Die Grüne Mitte Ebertal steht beispielhaft für eine Quartiersentwicklung, die bezahlbaren Wohnraum, hohe Aufenthaltsqualität und eine moderne Energieversorgung miteinander verbindet.

So entsteht Schritt für Schritt ein lebendiges Wohnquartier, das den Anforderungen unterschiedlicher Lebenssituationen ebenso gerecht wird wie den Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.



Grüne Mitte Ebertal Bestand modernisieren – Zukunft sichern

Neben dem Neubau neuer Wohnungen stand 2025 auch die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestands im Mittelpunkt der Quartiersentwicklung Grüne Mitte Ebertal.

Mit der energetischen Sanierung der Gebäude Meta-Kamp-Steinmann-Straße 6–10 wurde ein weiteres wichtiges Projekt erfolgreich abgeschlossen. Rund 2,8 Millionen Euro investierte die Gesellschaft in den Erhalt und die zeitgemäße Weiterentwicklung des Bestands.

Im Rahmen der Modernisierung wurden Fassaden, Dach und Kellerdecke gedämmt, Fenster erneuert und die technische Gebäudeausrüstung umfassend modernisiert. Darüber hinaus erfolgten umfangreiche Arbeiten an der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungstechnik sowie eine vollständige Schadstoffsanierung. Auch Balkone, Dachflächen und Innenbereiche wurden grundlegend instand gesetzt und an heutige Wohn- und Energiestandards angepasst. Ein besonderer Schwerpunkt lag aber auf der Neugestaltung der Grundrisse: Durch die Zusammenlegung einzelner Wohnungen entstanden zwölf großzügige Drei- und Fünf-Zimmer-Wohnungen. Gerade größere Wohnungen sind auf dem Göttinger Wohnungsmarkt stark nachgefragt und nur begrenzt verfügbar.

Mit dieser neuen Aufteilung reagiert die SWB gezielt auf diesen Bedarf und schafft insbesondere für kinderreiche Familien ein attraktives Wohnangebot. Besonders der unmittelbar angrenzende Spielplatz, die Städtische Kindertagesstätte Lönsweg, das Quartierszentrum der AWO sowie die Grundschule Lohbergschule machen den Standort für Familien besonders attraktiv.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon sowie einen Waschmaschinenanschluss und erfüllen die Anforderungen an modernes Wohnen.

Auch die Energieversorgung wurde zukunftsorientiert ausgerichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme aus dem BioWärmeZentrum der Stadtwerke Göttingen.

Ergänzt wird sie durch eine Photovoltaikanlage sowie die Vorbereitung für ein Mieterstrommodell.

Moderne LED-Beleuchtung mit Präsenzmeldern reduziert zusätzlich den Energieverbrauch in den Gemeinschaftsbereichen. Mit Abschluss der Arbeiten erreicht das Gebäude den Effizienzhausstandard 70 EE.

Bereits im November 2025 konnten die modernisierten Wohnungen wieder bezogen werden.

Auf einen Blick

GME: Meta-Kamp-Steinmann-Straße

- Investitionsvolumen: rund 2,8 Mio. €
- Familiengerechte Wohnungszuschnitte mit großzügigen Grundrissen durch Wohnungszusammenlegung
- 12 modernisierte Wohnungen
- 3 Drei-Zimmer- und 9 Fünf-Zimmer-Wohnungen
- Jede Wohnung mit Balkon
- Fernwärme aus dem BioWärmeZentrum
- Effizienzhaus 70 EE
- Photovoltaikanlage – vorbereitet für Mieterstrom
- Energetische Komplettsanierung (Fassade, Dach, Fenster, Kellerdecke)
- Bauzeit: Februar bis Oktober 2025
- Bezugsfertig: November 2025

Die Sanierung macht deutlich, dass eine erfolgreiche Quartiersentwicklung nicht allein durch Neubauten gelingt.

Ebenso wichtig ist es, bestehende Gebäude langfristig zu erhalten, ihre Wohnqualität zu verbessern und sie an die Anforderungen einer energieeffizienten und wirtschaftlichen Bewirtschaftung anzupassen.

So trägt die Modernisierung dazu bei, wertvollen Wohnraum langfristig zu sichern und das Quartier behutsam weiterzuentwickeln.



Stettiner Straße/Pommerneck Klimaneutrale Modernisierung

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

Mit der energetischen Modernisierung der Wohngebäude in der Stettiner Straße und am Pommerneck wurde 2025 ein weiterer wichtiger Schritt zur langfristigen Sicherung unseres Wohnungsbestands umgesetzt. Im Mittelpunkt standen die Verbesserung der Energieeffizienz, der Erhalt der Gebäude und die klimaneutrale Energieversorgung. Rund 4,8 Millionen Euro investierte die Gesellschaft in den ersten Bauabschnitt mit insgesamt 138 Wohnungen.

Die Gebäude aus den Jahren 1968 und 1969 prägen das Quartier seit Jahrzehnten. Mit der Modernisierung werden sie schrittweise an heutige energetische und technische Anforderungen angepasst und zugleich langfristig für die Zukunft erhalten. Das Wohngebiet zählt aufgrund seiner Lage zu den gefragten Wohnstandorten im Göttinger Süden. Der nahe Kiessee, das Jahnstadion sowie das Badeparadies Eiswiese bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und tragen wesentlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Im Mittelpunkt der Arbeiten stand die energetische Erneuerung der Gebäudehülle. Die Fassaden erhielten eine leistungsfähige Wärmedämmung, Kellerdecken wurden gedämmt und sämtliche Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt.

Darüber hinaus wurden die Dächer saniert und weitere bauliche Maßnahmen umgesetzt, die den langfristigen Wert der Gebäude sichern. Gleichzeitig verbessern die Maßnahmen den Wohnkomfort und senken dauerhaft den Energieverbrauch.

Auch die Wärmeversorgung wurde grundlegend erneuert. An die Stelle der bisherigen Gasheizungen trat ein modernes System aus zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpen, ergänzt durch einen Spitzenlastkessel. Photovoltaikanlagen auf den Dächern schaffen zudem die Voraussetzungen, künftig einen Teil des Strombedarfs direkt vor Ort zu erzeugen und perspektivisch ein Mieterstrommodell umzusetzen.

Damit verbindet das Projekt eine moderne Energieversorgung mit einer wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Bewirtschaftung.

Neben den energetischen Maßnahmen wurde auch das Wohnumfeld gezielt aufgewertet. Modernisierte Treppenhäuser, neue Brandschutzmaßnahmen sowie neugestaltete Außenanlagen erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zusätzliche Fahrradabstellanlagen tragen den veränderten Mobilitätsbedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung und stärken die Alltagstauglichkeit des Quartiers.

Auf einen Blick:

- Quartier Stettiner Straße / Pommerneck
- 138 Wohnungen
 - Baujahr: 1968/1969
 - Investitionsvolumen: rund 4,8 Mio. €
 - Bauzeit: Januar 2025 bis Januar 2026
 - Schwerpunkte:
Fassadendämmung,
Dachsanieierung,
Dreifachverglasung,
Luft-Wasser-Wärmepumpe,
Photovoltaik,
Kellerdeckendämmung
 - Ziel:
Werterhalt, Energieeinsparung
und klimaneutrale Energieversorgung

Die Modernisierung der Gebäude in der Stettiner Straße und am Pommerneck ist Teil einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung.

Die Arbeiten werden auch 2026 fortgesetzt und schaffen Schritt für Schritt ein Wohnumfeld, das den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Wohnkomfort und Lebensqualität gleichermaßen gerecht wird.

So bleibt bezahlbarer Wohnraum langfristig erhalten und das Quartier gewinnt weiter an Attraktivität.



Energetische Sanierung Stettiner Straße/Pommerneck in drei Bauabschnitten

Wir sanieren mit F
des Landes Ni

2025: Stettiner Straße 2-8 | Stettiner Straße 10-16 | Pommerneck 2 + 4

2026: Pommerneck 6 + 8 | 10 + 12 | 14 + 16

2027: Pommerneck 1 + 3 | Pon

Holtenser Berg Infrastruktur für 965 Wohnungen modernisieren



Mit der Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme wurde am Holtenser Berg 2025 ein weiteres großes Infrastrukturprojekt des Geschäftsjahres umgesetzt.

Insgesamt 965 Wohnungen in 81 Gebäuden des Quartiers wurden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Damit stärkte die Gesellschaft die Versorgungssicherheit des Wohngebiets und schuf zugleich die Grundlage für eine langfristig klimaneutrale Wärmeversorgung.

Grundlage des Projekts war der zwischen der Gesellschaft und den Stadtwerken Göttingen geschlossene Rahmenvertrag für die Fernwärmeversorgung. Nach umfangreichen Vorplanungen wurde die bisherige gasbetriebene Heizzentrale in der Europaallee innerhalb weniger Monate auf Fernwärme umgestellt. Seit Januar 2025 erfolgt die Wärmeversorgung des gesamten Quartiers über das BioWärme-Zentrum der Stadtwerke Göttingen.

Die neue Versorgungslösung verfügt über eine Anschlussleistung von knapp fünf Megawatt.

Über das bestehende Nahwärmenetz werden insgesamt 25 Unterstationen versorgt, die die Wärme an die einzelnen Gebäude weiterleiten.

Da die vorhandene Infrastruktur innerhalb der Wohngebäude weiter genutzt werden konnte, waren aufwendige Umbauten in den Häusern nicht erforderlich.

Für die Mieterinnen und Mieter verlief die Umstellung daher nahezu unbemerkt – die Wärmeversorgung blieb während der gesamten Arbeiten zuverlässig gewährleistet.

Vor der Inbetriebnahme wurde der zukünftige Wärmebedarf gemeinsam mit Fachplanern und den Stadtwerken Göttingen detailliert ermittelt.

So konnte sichergestellt werden, dass alle Gebäude dauerhaft zuverlässig mit Wärme und Warmwasser versorgt werden. Bereits nach rund drei Monaten



waren die Anschlussarbeiten abgeschlossen und das Quartier erfolgreich an das Fernwärmenetz angebunden.

Mit der Umstellung auf Fernwärme investiert die Gesellschaft nicht nur in eine moderne Energieversorgung, sondern auch in die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestands.

Die neue Infrastruktur reduziert den Einsatz fossiler Energieträger, verbessert die Verlässlichkeit der Wärmeversorgung und schafft eine verlässliche Grundlage für die kommenden Jahre.

Infrastrukturprojekte

Auf einen Blick:

Quartier Holtenser Berg

- 965 Wohnungen in 81 Gebäuden
- Umstellung von Gas auf Fernwärme
- Versorgung über das BioWärmeZentrum der Stadtwerke Göttingen
- Anschlussleistung: 4.960 kW
- 25 Unterstationen im bestehenden Nahwärmenetz
- Warmwasserbereitung vollständig über Fernwärme
- Keine Umbauten in den Wohngebäuden erforderlich
- Bauzeit: rund 3 Monate
- Inbetriebnahme: Januar 2025

Schlesierring Mieterstrom direkt vom Dach

Mit dem Mieterstromprojekt im Schlesierring hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen 2025 ihr erstes Quartier mit einer eigenen Solarstromversorgung ausgestattet.

Ziel des Pilotprojekts ist es, den auf den Gebäudedächern erzeugten Strom möglichst vollständig den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

Damit erschließt die Gesellschaft neue Möglichkeiten, lokal erzeugte Energie direkt vor Ort zu nutzen und wirtschaftliche Vorteile mit einer zukunftsorientierten Energieversorgung zu verbinden.

Im Zuge der Quartiersmodernisierung wurden die technischen Voraussetzungen für das Mieterstrommodell umfassend geschaffen. Hierzu gehörten die Erneuerung der Stromzuleitungen innerhalb der Gebäude und Wohnungen sowie die Zusammenführung der Hausanschlüsse und Zähleranlagen. Gleichzeitig wurden sämtliche Strom-

zähler durch intelligente Messsysteme (SmartMeter) ersetzt, die eine transparente und verbrauchsgenaue Abrechnung ermöglichen.

Herzstück des Projekts sind sechs Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 138 Kilowatt sowie Batteriespeicher mit einer Gesamtkapazität von 132 Kilowattstunden. Der erzeugte Solarstrom wird vorrangig direkt im Quartier genutzt. Überschüssige Energie wird zunächst in den Batteriespeichern zwischengespeichert und erst anschließend in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Reicht die eigene Stromproduktion nicht aus, wird der zusätzliche Bedarf über grünen Strom der Stadtwerke Göttingen gedeckt. So entsteht ein Versorgungskonzept, das erneuerbare Energien effizient nutzt und Versorgungssicherheit mit Wirtschaftlichkeit verbindet. Ein weiterer Bestandteil des Energiekonzepts ist die Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer.

Auf einen Blick:

- Quartier: Schlesierring
- Mieterstrom-Pilotprojekt der SWB
- 6 Photovoltaikanlagen
- 138 kW PV-Leistung
- 132 kWh Batteriespeicher
- Smartmeter in allen Wohnungen
- Erneuerte Stromversorgung und Zähleranlagen
- Wärmeversorgung mit Fernwärme
- Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer
- 80 % Mieterbeteiligung
- Lokaler Solarstrom zu attraktiven Konditionen

Dadurch kann ein größerer Anteil des selbst erzeugten Solarstroms unmittelbar vor Ort genutzt werden. Das erhöht den Stromverbrauch vor Ort und verbessert die Effizienz des Gesamtsystems.

Das Pilotprojekt stieß bereits zum Start auf großes Interesse bei den Mieterinnen und Mietern. Sie profitieren von einem attraktiven Strompreis und der Möglichkeit, lokal erzeugte erneuerbare Energie direkt im eigenen Quartier zu nutzen. Gleichzeitig werden die öffentlichen Stromnetze entlastet und der Einsatz fossiler Energieträger weiter reduziert.

Mit dem Mieterstromprojekt geht die Gesellschaft einen weiteren Schritt auf dem Weg zu einer dezentralen und zukunftsfähigen Energieversorgung. Die im Schlesierring gewonnenen Erfahrungen bilden zugleich eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Mieterstrommodells in weiteren Quartieren.

Gemeinsam stark Teamgeist führt zum Ziel



Dass erfolgreiche Quartiersentwicklung vor allem von den Menschen lebt, die sie gestalten, zeigte sich 2025 auch abseits des Arbeitsalltags.

Zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Mieterbetreuung, Bewirtschaftung und Technik sowie Auszubildende nahmen gemeinsam am Göttinger Obstacle Run im Jahnstadion teil und stellten dabei Ausdauer, Teamgeist und gegenseitige Unterstützung unter Beweis.

Auf der abwechslungsreichen Strecke galt es, zahlreiche Hindernisse zu überwinden – von Kletterelementen über Wasser- und Schlammpassagen bis hin zu anspruchsvollen Kraft- und Geschicklichkeitsaufgaben.

Im Mittelpunkt stand dabei nicht die individuelle Bestzeit, sondern das gemeinsame Erlebnis.

Wo Einzelne Unterstützung benötigten, halfen die Kolleginnen und Kollegen selbstverständlich mit. Genau dieser Zusammenhalt machte den besonderen Reiz der Veranstaltung aus.

Die Teilnahme bot die Gelegenheit, bestehende Kontakte über Abteilungsgrenzen hinweg zu vertiefen und den Teamgeist auch außerhalb des Arbeitsalltags zu erleben.

Dass Beschäftigte aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen gemeinsam an den Start gingen und sich gegensei-



tig unterstützten, macht den starken Zusammenhalt im Unternehmen deutlich. Auch die neuen Auszubildenden waren von Anfang an Teil des Teams und meisterten die anspruchsvolle Strecke gemeinsam mit ihren Kolleginnen und Kollegen.

Dieser Zusammenhalt prägt auch den Arbeitsalltag der Gesellschaft: Vertrauen, gegenseitige Unterstützung und bereichsübergreifende Zusammenarbeit bilden die Grundlage, um die vielfältigen Aufgaben für die Mieterinnen und Mieter zu erfüllen.





65 Jahre Städtische Wohnungsbau Verantwortung für Göttingen

V. l. n. r.: Die Geschäftsführer und die Geschäftsführerin von 1960 bis 2025:
Wolfgang Lühmann, Rolf-Georg Köhler, Claudia Leuner-Haverich und Christian Schmelcher im September 2025

Die Städtische Wohnungsbau 1960 - 2025

- 1960** Gründung der SWB
- 1961** Erste 18 Wohnungen im Wilamowitzweg fertiggestellt
- 1961** Grundsteinlegung für das Baugebiet Leineberg
- 1964** Baubeginn im Ebertal
- 1967** Grundsteinlegung für den Holtenser Berg
- 1970** 2.760 Wohnungen in zehn Jahren fertiggestellt
- 1977** Neubauten Neustadt/Petrosilienstraße fertiggestellt
- 1980** 20 Jahre SWB, 3.319 Wohnungen gebaut
- 1985** 69 neue Wohnungen in der Innenstadt
- 1994** Start der Entwicklung der Zieten Terrassen
- 2000** 40 Jahre SWB, neuer Firmensitz bezogen
- 2004** Erwerb von 424 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten
- 2010** 50 Jahre SWB, 4.486 Wohnungen im Bestand
- 2011** Wohngebiet Windausweg fertiggestellt
- 2019** Start der „Grünen Mitte Ebertal“



Seit nunmehr 65 Jahren steht die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB) für das, was in einer Stadt wie Göttingen besonders wichtig ist: bezahlbaren Wohnraum, die Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestands und lebenswerte Quartiere mit einer hohen Wohnqualität.

Gegründet im Jahr 1960, hat die SWB über sechs Jahrzehnte Stadtgeschichte mitgeschrieben: vom Wiederaufbau der Nachkriegsjahre über den sozialen Wohnungsbau der 1970er-Jahre bis hin zu den heutigen Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und generationengerechtes Wohnen. Dabei war das Ziel stets dasselbe: Faire Mieten, die Raum zum Leben lassen.

Schon in den 1960er-Jahren gelang es der Stadt Göttingen mit der Gründung der SWB, die beengten Wohnverhältnisse der Nachkriegszeit schrittweise zu überwinden. Große Neubauprojekte wie am Leineberg, in Grone oder auf dem Holtenser Berg prägten ganze Stadtteile und schufen dringend benötigten Wohnraum. Bis Mitte der 1970er-Jahre entstanden nahezu 1.000 Wohnungen – ein wichtiger Beitrag zur Entspannung des Göttinger Wohnungsmarktes.

In den folgenden Jahrzehnten setzte die Gesellschaft kontinuierlich neue Akzente – mit der Modernisierung innerstädtischer Bestände, neuen Wohnquartieren in Weende, den Zieten Terrassen oder zuletzt der Grünen Mitte Ebertal. Jede Epoche hat ihre Spuren hinterlassen – im Stadtbild ebenso wie im Selbstverständnis des Unternehmens.

„Unsere Aufgabe bleibt, Wohnraum für alle zu schaffen – sozial, nachhaltig und lebenswert“, sagt Geschäftsführer Christian Schmelcher stellvertretend für seine Vorgänger Wolfgang Lühmann (1960–1998), Rolf-Georg Köhler (1998–2014) und Claudia Leuner-Haverich (2014–2024).

„Das gelingt nur, wenn wir trotz gestiegener Baukosten, Fachkräftemangel und wachsender Anforderungen unsere erfolgreiche Geschichte mit neuen Ideen verbinden.“

Heute bewirtschaftet die SWB rund 4.800 Wohnungen in Göttingen – darunter rund 4.700 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 32 Wohnungen Dritter sowie eine Altentagesstätte, drei Kindertagesstätten, ein Jugendhaus und einen Jugendtreff.

Hinzu kommen 679 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 95 Pkw-Stellplätze.

Die Anforderungen an kommunale Wohnungsunternehmen verändern sich stetig. Neben dem Neubau rücken die energetische Modernisierung des Bestands, eine sichere und klimafreundliche Energieversorgung sowie die nachhaltige Entwicklung bestehender Quartiere immer stärker in den Mittelpunkt.

Mit zahlreichen Projekten hat die SWB diese Aufgaben auch im Geschäftsjahr 2025 konsequent weiterverfolgt und damit die Grundlagen für die kommenden Jahre geschaffen.

Was 1960 als Antwort auf akuten Wohnraumangel begann, ist heute ein modernes und verantwortungsbewusstes Wohnungsunternehmen mit einem klaren gesellschaftlichen Auftrag.

Auch nach 65 Jahren bleibt das Ziel unverändert: bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Quartiere weiterzuentwickeln und die Lebensqualität in Göttingen nachhaltig zu stärken.



Bericht über das Geschäftsjahr 2025

1. Januar bis 31. Dezember 2025

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



Lagebericht (DRS 21)

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

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen mit Sitz in Göttingen verfügt über 4.762 (Vorjahr 4.768) Mietwohnungen und 27 Gewerbe- bzw. sonstige Einheiten. Dazu verwaltet sie 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 den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden mit überwiegend wohnungswirtschaftlicher Nutzung. Im Jahr 2025 hat die Gesellschaft das Gebäude Lönsweg 8–12 saniert und umgebaut. Es wurden 6 Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln saniert. Zwölf Wohnungen wurden derart umgebaut, dass 6 große Wohneinheiten für kinderreiche Familien entstanden. Zudem wurde im Frühjahr 2025 die energetische Sanierung im Schlesierring 4–28 abgeschlossen und das Quartier „Holtenser Berg“ an die Fernwärme angeschlossen.

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 umfangreicher 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Aufrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tief greifender struktureller Herausforderungen. Anhaltende handelspolitische Spannungen mit den USA sowie zunehmende geopolitische Unsicherheiten belasten die Exportperspektiven nachhaltig. Zugleich zeichnet sich eine zunehmende Entkopplung vom Welthandel ab,

wodurch frühere Nachfrageimpulse im Zuge internationaler Konjunkturaufschwünge zunehmend ausbleiben. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, nimmt weiter ab.

Der langjährige Beschäftigungsaufbau kam im Jahr 2025 zum Erliegen; die Erwerbstätigenzahl verharrte bei 46,0 Mio. Personen. Während Zuwanderung sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung stabilisierend wirkten, übte der demografische Wandel einen zunehmend dämpfenden Effekt aus. Beschäftigungszuwächse beschränkten sich auf den Dienstleistungssektor, wohingegen das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe Rückgänge verzeichneten. Gleichzeitig stiegen Arbeitslosigkeit und Arbeitslosenquote merklich an, und die rückläufige Nettozuwanderung dürfte den Fachkräftemangel künftig weiter verschärfen.

Die Investitionen im Baugewerbe gingen 2025 um 0,9 % zurück und verzeichneten damit den fünften Rückgang in Folge. Insbesondere hohe Bau- und Finanzierungskosten wirkten weiterhin dämpfend und führten dazu, dass vor allem Wohnungsbauvorhaben nur eingeschränkt realisiert wurden; die Investitionen in Wohnbauten sanken entsprechend um 2,4 %. Insgesamt befinden sich die Wohnungsbauinvestitionen seit 2021 in einem ausgeprägten Abwärtstrend (rund -20 %), wenngleich sich zuletzt erste Stabilisierungstendenzen abzeichnen. Das Investitionsniveau liegt damit weiterhin deutlich unter früheren Höchstständen. Parallel bewegen sich sowohl Baugenehmigungen als auch Fertigstellungen trotz erster

Erholungstendenzen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, sodass die strukturelle Lücke zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Bautätigkeit weiterhin erheblich bleibt.

Die Inflationsrate lag 2025 mit durchschnittlich 2,2 % weiterhin leicht oberhalb des Zielwerts. Trotz nachlassender Preisdynamik bleiben die Baupreise auf hohem Niveau und steigen weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Insbesondere Ausbauarbeiten – vor allem für Heizungs- und Warmwasseranlagen – treiben die Kosten im Wohnungsbau. Auch Instandhaltungsmaßnahmen verteuern sich überdurchschnittlich, während Preissteigerungen im Rohbau moderater ausfallen.

Der Göttinger Wohnungsmarkt ist weiterhin von einer angespannten Angebots-Nachfrage-Situation geprägt, insbesondere im Segment der hochwertigen und zugleich bezahlbaren Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Nachfrage übersteigt das verfügbare Angebot nach wie vor deutlich, was sich in einer hohen Auslastung des Bestands sowie einem anhaltenden Wettbewerbsdruck bei Neu- und Wiedervermietungen widerspiegelt.

Getragen wird diese Entwicklung durch die hohe Standortattraktivität der Stadt, insbesondere als Wissenschafts- und Universitätsstandort, sowie durch eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung. Auch künftig ist – trotz gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten – von einem weiterhin bestehenden Zuzug auszugehen, wodurch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum strukturell hoch bleibt.

Gleichzeitig wirken sich die bundesweit angespannte Baukosten- und Zinsentwicklung sowie begrenzte Flächenpotenziale auch in Göttingen dämpfend auf die Neubautätigkeit aus. Insgesamt ist daher weiterhin von einem anhaltenden Nachfrageüberhang im bezahlbaren Mietwohnungssegment auszugehen, wodurch die Marktanspannung auf den Wohnungsmarkt mittelfristig hoch bleibt.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung der Gesellschaft von Bedeutung sind, verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	Plan 2025 TEUR	Ist 2025 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	21.810	21.807
Instandhaltungsaufwendungen	7.800	6.569
Zinsaufwendungen	1.550	1.624
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.310	3.086

Auf Grundlage vorläufiger Jahresabschlussszahlen erfolgte die Planung der Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 unter Beachtung kaufmännischer Vorsichtsprinzipien. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von TEUR 3.086 ausgewiesen (Vorjahr TEUR 2.831), der um TEUR 776 über dem geplanten Jahresergebnis liegt.

Die Erlöse aus Sollmieten entwickelten sich plangemäß und konnten in der vorgesehenen Höhe realisiert werden. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Steigerung der Sollmieten von über 5 %. Diese Entwicklung ist auf die kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung sowie die anhaltend stabile Nachfrage im sozial orientierten Wohnungssegment zurückzuführen.

ren und spiegelt die insgesamt positive Entwicklung im Geschäftsverlauf wider.

Im Bereich der Grundsteueraufwendungen führten die Auswirkungen der Grundsteuerreform sowie die damit verbundenen neuen Bewertungsregelungen zu einer spürbaren Entlastung. Insgesamt reduzierten sich die entsprechenden Kosten um TEUR 488.

Zusätzlich wirkten sich im Bereich der Energieaufwendungen vertraglich bereits in Vorjahren fixierte Preisvereinbarungen positiv aus. Insbesondere im Bereich Erdgas führten günstigere Konditionen aus früheren Beschaffungsverhandlungen zu einer geringeren Kostenbelastung im Berichtsjahr.

Die Instandhaltungskosten lagen im Geschäftsjahr 2025 unter den Planwerten. Ursächlich hierfür waren personelle Veränderungen und die verzögerte Nachbesetzung einer technischen Stelle, wodurch geplante Maßnahmen – insbesondere im energetischen Bereich – nur teilweise umgesetzt werden konnten. Zudem blieb die Anzahl umfassender Wohnungs-sanierungen hinter den Erwartungen zurück. Eine unterjährige Ausweitung von Maßnahmen war aufgrund erforderlicher Vorlaufzeiten und witterungsbedingter Abhängigkeiten nur eingeschränkt möglich. Positiv wirkten sich günstigere Vergabegergebnisse infolge einer verbesserten Wettbewerbssituation aus.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch eines Bestandsgebäudes in der „Grünen Mitte Ebertal“ kam es im Geschäftsjahr zu Mehraufwendungen bei den Abrisskosten in Höhe von TEUR 270 gegenüber den geplanten Kosten. Ursache hierfür waren unvorhergesehene Zusatzarbeiten für alte Fundamente und deren fachgerechte Entsorgung.

Die Zinsaufwendungen lagen im Berichtsjahr über dem Planwert. Maßgeblich hierfür war der verstärkte Einsatz von Zwischenfinanzierungen, die infolge verzögerter Auszahlungen zugesagter Förderkredite erforderlich wurden. Dadurch mussten Investitionsvorhaben zeitweise fremdfinanziert vorgetragen werden.

Die durchschnittliche Miete hat sich von 5,71 €/m² gegenüber dem Vorjahr auf 6,00 €/m² erhöht. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der Anteil der

Erlösschmälerungen sank auf 0,8 % (Vorjahr 1,1 %) analog zur gesunkenen Mietausfallquote auf 1,2 % (Vorjahr 1,5%). Die Fluktuationsquote sank auf 5,4 % (Vorjahr 7,4 %) und befindet sich aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau.

Die monatlichen Instandhaltungskosten verringerten sich von 2,34 €/m² im Vorjahr auf 2,18 €/m². Maßgeblich hierfür waren verbesserte Konditionen im Rahmen von Preisverhandlungen sowie zeitliche Verzögerungen bei der personellen Nachbesetzung, wodurch Instandhaltungsmaßnahmen im geplanten Umfang nicht vollständig umgesetzt werden konnten.

Die Erhaltungsinvestitionen betrugen, einschließlich der verrechneten anteiligen Verwaltungskosten, durchschnittlich rund 47,82 €/m² (Vorjahr 45,48 €/m²). Für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt TEUR 7.662,4 abzüglich Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 1.045,0 aufgewendet.

Im Geschäftsjahr wurde das Gebäude Lönsweg 8–12 umfassend kernsaniert. Im Rahmen der Maßnahme wurden zwölf Bestandswohnungen zu sechs größeren Wohneinheiten insbesondere für kinderreiche Familien umgebaut. Die Herstellkosten beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.604. Zudem wurde mit dem Neubau des Objekts Grüne Mitte Ebertal 04 begonnen, dessen Fertigstellung und Bezugsfertigkeit voraussichtlich im Frühjahr 2027 erfolgen werden.

Die Gesellschaft legt einen besonderen Schwerpunkt auf die energetische Sanierung und Modernisierung des

Bestands, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Im Frühjahr des Berichtsjahres konnte die Modernisierung der Gebäude Schlesiering 4–28 erfolgreich abgeschlossen werden. Auf den genannten Objekten wurden Photovoltaikanlagen installiert und im Berichtsjahr erstmals Mieterstrommodelle umgesetzt, sodass der Strom direkt an die Mieterschaft abgegeben werden konnte.

Darüber hinaus wird im Rahmen der energetischen Modernisierung die sukzessive Umstellung von Gas- auf Fernwärmeversorgung im Wohnungsbestand fortgeführt. Auf dem „Holtenser Berg“ war davon der gesamte Wohnungsbestand betroffen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Der Wohnungsbestand befindet sich aufgrund nachhaltiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem zeitgerechten Zustand. Die Erweiterung unseres Wohnungsbestands wurde planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	3.627,3	2.592,4	1.034,9
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-158,6	-74,7	-83,9
Betriebsergebnis	3.468,7	2.517,7	951,0
Finanzergebnis	19,5	42,7	-23,2
Neutrales Ergebnis	-370,8	308,4	-679,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.117,4	2.868,8	248,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-31,2	-38,2	7,0
Gewinnabführung	-1.086,2	-1.330,6	244,4
Jahresüberschuss	2.000,0	1.500,0	500,0

Der wesentlichste finanzielle Leistungsindikator ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.034,9 erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere höhere Sollmieten unter Berücksichtigung gesunkener Erlösschmälerungen (+ TEUR 1.059,5), geringere Instandhaltungswendungen nach Verrechnung (- TEUR 574,2), geringere Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (- TEUR 48,5) sowie geringere Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (- TEUR 32,6). Gegenläufig wirkten ein höherer negativer Erfolgsbeitrag zu den Betriebskosten (+ TEUR 539,4) sowie gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen (+ TEUR 165,5).

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb hat sich um TEUR

83,9 verschlechtert. Die Ergebnisabnahme resultiert hauptsächlich aus den geringeren Erträgen aus Mieterbelastungen.

Das Finanzergebnis ist von Erträgen aus Finanzanlagen, der Anlage freier Finanzmittel und der Verzinsung von Bausparguthaben bestimmt.

Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen durch zwei Effekte geprägt. Zum einen entstanden im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes Lönsweg 2–6 Abbruchkosten in Höhe von TEUR 553,4. Zum anderen wurden im Vorjahr periodenfremde Erträge aus Betreuungsgebühren erfasst, die im Berichtsjahr entsprechend periodengerecht niedriger ausfielen.

Vom Jahresüberschuss soll ein Betrag von TEUR 2.000,0 in die Investitionsrücklage eingestellt werden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	42,2	0,0	66,4	0,0	-24,2
Sachanlagen	194.115,5	89,7	188.378,4	87,1	5.737,1
Finanzanlagen	3,1	0,0	3,1	0,0	0,0
langfristiges Umlaufvermögen	5.526,0	2,6	5.526,0	2,6	0,0
kurzfristiges Umlaufvermögen	16.744,8	7,7	22.177,8	10,3	-5.433,0
Bilanzsumme	216.431,6	100,0	216.151,7	100,0	279,9

Kapitalstruktur	31.12.2025 TEUR	%	31.12.2024 TEUR	%	Veränderung TEUR
Eigenkapital	64.924,5	30,0	62.924,5	29,1	2.000,0
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	132.234,4	61,1	131.342,9	60,8	891,5
Pensionsrückstellungen	1.896,4	0,9	1.966,7	0,9	-70,3
sonstige Rückstellungen	19,5	0,0	19,9	0,0	-0,4
sonstige Verbindlichkeiten	121,4	0,1	201,6	0,1	-80,2
kurzfristige Fremdmittel	17.235,4	7,9	19.696,1	9,1	-2.460,7
Bilanzsumme	216.431,6	100,0	216.151,7	100,0	279,9

Das Anlagevermögen beträgt 87,1 % (Vorjahr 89,5 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	Veränderung TEUR
langfristige Finanzierungsmittel	199.686,8	193.973,9	5.712,9
kurzfristige Fremdmittel	199.196,2	196.455,6	2.740,6
Unter-/Überdeckung	-490,6	2.481,7	-2.972,3

Die Eigenkapitalquote beträgt bei der gestiegenen Bilanzsumme 29,1 % (Vorjahr 30,4 %). Absolut entspricht die Veränderung dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.500,0.

Das langfristig gebundene Vermögen war am 31.12.2024 zu 32,4 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

lungspflichten nachzukommen. Bei der Sparkasse Göttingen bestanden am Bilanzstichtag nicht beanspruchte, unbefristete Kreditlinien in Höhe von insgesamt TEUR 2.700.

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zah-

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Gläubigern jederzeit fristgerecht zu erfüllen. Ziel ist es, eine nachhaltige Liquiditätsausstattung sicherzustellen, um sowohl die Modernisierung des Wohnungsbestands als auch Neuinvestitionen verlässlich finanzieren zu können.

Gleichzeitig wird auf eine ausgewogene Eigenkapitalquote geachtet, um die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit der Gesellschaft dauerhaft zu sichern.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. Derivate Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlage-

vermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich wesentlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von mehr als 20 Jahren.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG	2025 TEUR	2024 TEUR
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.086,2	2.830,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.831,6	4.679,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-70,7	-78,8
Aufwendungen (+) und Erträge (-) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	553,4	0,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,4	-5,1
Cashflow nach DVFA/SG	8.392,1	7.426,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	35,8	20,9
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	776,0	-636,3
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	-4.009,6	1.685,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.593,7	1.576,8
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	31,2	38,2
Ertragsteuerzahlungen -39,5 -32,9		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.779,7	10.078,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,2	-36,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8,4	6,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.612,1	-16.667,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	9,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	2,5	771,2
Erhaltene Zinsen	19,4	42,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.583,0	-15.873,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.100,0	19.209,1
planmäßige Tilgungen	-5.424,7	-6.130,0
außerplanmäßige Tilgungen	-3.783,9	-2.023,5
gezahlte Zinsen	-1.613,1	-1.619,6
gezahlte Ergebnisabführung (-)/erhaltener Verlustausgleich (+)	-205,3	-1.286,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-927,0	8.149,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.730,3	2.354,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.898,5	3.544,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreichen, um die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit zu kompensieren. Die Mittelzuflüsse reichten aus, um die planmäßigen Tilgungen zu decken. Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand um TEUR 5.730,3 auf TEUR 168,2.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von TEUR 16.576,6 sowie kurzfristiger Passivposten von TEUR 17.235,4 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von TEUR 168,2 zum 31.12.2025 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von TEUR 490,6.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum unter Ausnutzung bestehender Kreditlinien in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4. Wesentliche Kennzahlen

Die für die Gesellschaft relevanten Kennzahlen stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	30,0	29,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	4,6
durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m²	6,00	5,71
Fluktuationsrate	%	5,4	7,4
Erlösschmälerungen	%	0,8	1,1
Erhaltungsinvestitionen	€/m²	47,82	45,48

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, die globalen Handelskonflikte sowie die wechselhafte Zollpolitik der USA belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin deutlich. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

Bei der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken des Unternehmens kommt unserem Berichtswesen eine zentrale Bedeutung zu. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Gesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Unser Risikomanagement- und Compliance-Management-

System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Weiterhin stützen wir unsere Geschäftsprozesse auf eine umfassende rechtliche Beratung. Sofern sich rechtliche Risiken auf vergangene Sachverhalte beziehen, sind die dafür erforderlichen bilanziellen Rückstellungen gebildet worden bzw. bestehen entsprechende Versicherungen, die jährlich überprüft werden.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein sehr geringes Leerstandrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet. Das Risiko insgesamt ist jedoch in einer Universitätsstadt wie Göttingen insgesamt als gering anzusehen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Zinsbindungen. Die Gesellschaft hat jedoch bereits in der Niedrigzinsphase zahlreiche Darlehen bis zum Laufzeitende prolongiert.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Förderkrediten besteht das Risiko zeitlicher Verzö-

gerungen im Bewilligungsprozess. Dies kann dazu führen, dass zur Sicherstellung der Finanzierung vorübergehend alternative, gegebenenfalls kostenintensivere Finanzierungsformen genutzt werden müssen. Darüber hinaus besteht eine Abhängigkeit von den Bearbeitungszeiten und -prozessen der zuständigen Stellen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Das intensive Forderungsmanagement der Gesellschaft verhindert hohe Mietausfälle und gewährleistet eine stabile Liquiditätsplanung. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen eingekalkuliert.

Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft dar. Daher werden gerade die Veränderungen im Personalbereich neue Herausforderungen mit sich bringen und zukunfts- und lernfähige Organisationen einfordern. Treiber für diese Veränderungen sind Themen wie z. B. Digitalisierung, mobiles Arbeiten, Wertewandel in der Gesellschaft, Work-Life-Balance usw. Die weitere Steigerung der Arbeitgeberqualität unterliegt daher einer fokussierten Betrachtung, eine Zertifizierung mit dem TOPAS-Siegel wird in 2026 angestrebt.

Die dynamische und damit in Teilen unsichere Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine CO₂-Bilanz wurde erstellt, eine Software zur Darstellung eines Klimapfades angeschafft und eine unternehmens-eigene Klimaschutzstrategie erarbeitet, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Durch den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien und energieeffizienten Technologien können die Wohngebäude klimafreundlicher gestaltet werden.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden

auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Gesellschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Im Jahr 2025 wurde in Niedersachsen auf gesetzlicher Ebene die Möglichkeit der Konzernfinanzierung für kommunale Wohnungsunternehmen geschaffen, auch wenn diese nur anteilig im Besitz der Kommune sind. Dadurch fallen bei zukünftigen Kreditaufnahmen die Kosten für die Besicherung der Kredite weg. Weitere Chancen liegen im Ausbau der Digitalisierung der Verwaltungsprozesse wie auch der Mieterkommunikation. Die Gesellschaft setzt kontinuierlich Digitalisierungsprojekte in der Prozessoptimierung und Kundenkommunikation um und baut diese stetig aus.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich trotz enorm gestiegener Baukosten weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen im Rahmen des wirtschaftlich Darstellbaren fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEUR 2.570 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025 TEUR	Plan 2026 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	21.807	22.470
Instandhaltungsaufwendungen	6.569	7.800
Zinsaufwendungen	1.624	2.030
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	3.086	2.570

Klimaschutz gewinnt in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung, da nachhaltiges Bauen und energieeffiziente Gebäude entscheidend zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Erreichung globaler und nationaler Klimaziele beitragen.

Das gesteckte Klimaschutzziel nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz ist die Senkung der CO₂-Emissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2045 in Etappen auf eine Netto-Treibhausgasneutralität. Für das Bundesland Niedersachsen wurde eine Anpassung der Klimaschutzziele vorgenommen. Nach diesem Beschluss soll die Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits 2040 erfolgen.

Im Rahmen der Erreichung dieses Ziels setzt die Gesellschaft verstärkt auf die energetische Modernisierung des Gebäudebestands und damit einhergehend auch auf eine Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Für den Bestand beliefen sich die direkten Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2024 auf:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 7.202 t/CO₂-äq
- Fernwärmebezug (Scope 2): 568 t/CO₂-äq

Das Gesamtergebnis für 2024 entspricht einem durchschnittlichen klimabereinigten CO₂-Ausstoß von 25,8 kg/m² Wohnfläche (Scope 1 und 2).

Im Vergleich zum Referenzjahr 1990 (39,4 kg CO₂/m²a) konnte somit bereits eine Reduzierung in Höhe 34,5 % erreicht werden.

Das CO₂-Monitoring wird seit 2021 jährlich erfasst und dient als Steuerungsinstrument für den weiteren Modernisierungsfahrplan. Seit diesem Jahr erstellt die Gesellschaft zudem jährlich einen ESG-Bericht. Die Erstellung einer ersten GWÖ-Bilanzierung ist ebenfalls für 2026 geplant.

Zudem hat die Gesellschaft auch kleinräumig zum Artenschutz und zur Biodiversität beigetragen. So werden Maßnahmen wie Entsiegelung von Flächen oder Blühwiesen im Rahmen der Neu- oder Umgestaltung der Außenflächen umgesetzt.

Trotz dieser positiven Entwicklungen und der konsequent verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie sieht sich die Gesellschaft zunehmend externen makroökonomischen und geopolitischen Risiken ausgesetzt. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und den globalen Handelskonflikten können sich Änderungen klimatischer Bedingungen weltweit, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken. Quantitative Angaben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses daher noch nicht verlässlich möglich.

Göttingen, 19.05.2026

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen

Christian Schmelcher
Geschäftsführer

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite			
	31.12.2025		31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		42.226,00	66.351,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.067.241,61		175.468.175,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.808.910,70		7.088.660,89
3. Grundstücke ohne Bauten	710.857,52		706.029,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	293.602,29		228.767,29
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.366,06		215.872,33
6. Anlagen im Bau	9.359.180,32		3.783.533,57
7. Bauvorbereitungskosten	686.322,50		887.334,46
	194.115.481,00		188.378.373,06
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.100,00	3.100,00
Summe Anlagevermögen	194.160.807,00		188.447.824,06
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	10.878.071,23		11.448.530,12
2. Andere Vorräte	49.189,47		48.447,84
	10.927.260,70		11.496.977,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	133.359,45		227.413,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.250,82		72.378,20
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.580,32		0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafter	16.004,74		11.110,28
5. Sonstige Vermögensgegenstände	9.786.090,32		8.820.197,50
	9.994.285,65		9.131.099,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	168.194,51		5.898.523,11
2. Bausparguthaben	1.179.407,95		1.176.915,32
	1.347.602,46		7.075.438,43
Summe Umlaufvermögen	22.269.148,81		27.703.515,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.606,50	325,73
Bilanzsumme	216.431.562,31		216.151.665,35

Passivseite			
	31.12.2025		31.12.2024
	EUR	EUR	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	30.123.207,82		28.123.207,82
	41.723.207,82		39.723.207,82
III. Bilanzgewinn			
		1.319,52	1.319,52
Eigenkapital insgesamt	64.924.527,34		62.924.527,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.896.407,00		1.966.674,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		1.256,82
3. Sonstige Rückstellungen	234.546,26		199.135,00
	2.130.953,26		2.167.065,82
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.410.086,08		123.550.757,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.824.318,02		7.875.700,00
3. Erhaltene Anzahlungen	12.128.831,68		13.175.821,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.876,38		39.271,35
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	72.232,09		67.544,61
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.572.270,49		2.433.176,42
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.220.670,34		1.330.573,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.326,63		42.197,07
(davon aus Steuern 0,00 EUR/Vorjahr: 12.483,11 EUR)			
	149.282.611,71		148.515.042,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		93.470,00	2.545.029,61
Bilanzsumme	216.431.562,31		216.151.665,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	31.12.2025 EUR	EUR	31.12.2024 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	33.589.764,33		32.127.577,86
b) aus Betreuungstätigkeit	28.279,89		40.107,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	321.896,31		394.073,71
	33.939.940,53		32.561.758,58
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-570.458,89		616.945,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	130.500,00		212.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	197.214,80		364.718,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-17.816.776,17		-18.172.214,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-180.195,72		-302.137,90
	-17.996.971,89		-18.474.352,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.555.213,48		-2.396.675,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-834.259,23		-682.762,75
davon für Altersversorgung EUR 217.817,34 (VJ EUR 155.349,37)	-3.389.472,71		-3.079.438,50
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.831.556,95		-4.679.323,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.947.726,00		-1.757.489,72
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	204,00		155,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.208,56		42.598,08
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 9.210,13 (VJ EUR 0,00) davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 10.789,00 (VJ EUR 21.727,00)	-1.623.873,61		-1.641.328,49
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-31.203,96		-38.225,12
13. Ergebnis nach Steuern	3.895.803,88		4.128.018,85
14. Sonstige Steuern	-809.597,61		-1.297.445,07
15. Ergebnis nach Steuern und vor Gewinnabführung	3.086.206,27		2.830.573,78
16. Aufwendungen aus Gewinnabführungen	-1.086.206,27		-1.330.573,78
17. Jahresüberschuss	2.000.000,00		1.500.000,00
18. Gewinnvortrag	1.319,52		1.319,52
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen – in andere Gewinnrücklagen	-2.000.000,00		-1.500.000,00
20. Bilanzgewinn	1.319,52		1.319,52

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 (Organ-gesellschaft) und der Beteiligungs-gesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen (Organträger), besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, der am 14. Dezember 2020 in das Handels-register unter der Registernummer HRB 201986 der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, einge-tragen wurde. Zum 31. Dezember 2025 wurde keine Vertragskündigung vorge-nommen.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungs-schema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungs-unternehmen (JAbschlWUV), dem GmbH-Gesetz und dem Gesellschafts-vertrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren auf-gestellt.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit gemäß § 265 Abs. 1 HGB wurde be-achtet.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresab-schlusses waren unverändert die nach-folgenden Bilanzierungs- und Bewer-tungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und wer-den entsprechend ihrer Nutzungsdauer nach der linearen Methode um plan-mäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Vermö-gensgegenstände des Sachanlagever-mögens werden außerplanmäßig abge-schrieben, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Grundsätzlich werden Vermögensge-genstände des Sachanlagevermögens nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Ab-schreibungen auf Zugänge des Sachan-lagevermögens erfolgen 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 2025 aktivierten Herstellungs-kosten für Wohngebäude und andere Gebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von EUR 130.500,00 enthalten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlage-

vermögens wurden wie folgt durch-geführt:

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamt-nutzungsdauer 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 Ab-schreibungen der Gebäude in der Zeit von 1993 bis 2010 degressiv mit fallenden Staffelsätzen vorgenommen. Außenanlagen werden über eine Lauf-zeit von 10 Jahren abgeschrieben.

b) Grundstücke mit anderen Bauten werden über 19 bis 50 Jahre abge-schrieben. Spielplätze (Außenanlagen) werden über eine Laufzeit von 10 Jah-ren abgeschrieben.

c) Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten inklusive Neben-kosten bewertet.

d) Die Abschreibungsdauer der Ma-schinen beträgt 5 Jahre, der Blockheiz-kraftwerke 10 Jahre sowie der Photo-voltaikanlagen 20 Jahre.

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

f) Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden als sofortiger Aufwand erfasst; für ab-nutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter ist bei Anschaffungs- oder Herstellungs-kosten mit einem Wert zwischen EUR 250,00 und EUR 1.000,00 ein

Sammelposten zu bilden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel abzuschreiben ist (analog § 6 Abs. 2 a EStG).

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.

Auf der Aktivseite sind als **Rechnungsabgrenzungsposten** Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das **Eigenkapital** setzt sich zusammen aus dem Stammkapital und aus den Gewinnrücklagen.

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

Handelsregister. Das Stammkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Zu den **Gewinnrücklagen** verweisen wir auf die Darstellung im Rücklagen-spiegel.

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 Altersversor-gungsverpflichtungen ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 26.814,00.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathe-matischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwert-verfahren unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Renten-trend 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 Bundes-bank ermittelte Abzinsungssatz von 2,06 % gegenüber 1,90 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer Restlauf-zeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehalts-steigerungen sind aufgrund der vertrag-lichen Regelungen nicht anzusetzen.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewis-sen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmän-nischer Beurteilung künftigen Erfül-lungsbetrages 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) dargestellt.

Vorräte
In der Position „unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 10.878.071,23 (VJ EUR 11.448.530,12) enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	133.359,45 (0,00)	227.413,19 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	55.250,82 (0,00)	72.378,20 (0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.580,32 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	16.004,74 (0,00)	11.110,28 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.786.090,32 (5.526.065,00)	8.820.197,50 (5.526.065,00)
	9.994.285,65	9.131.099,17

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen in voller Höhe aus Forde-rungen gegen die Beteiligungs-gesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen.
In den Sonstigen Vermögensgegen-ständen sind Forderungen aus Tilgungsnachlässen in Höhe von EUR 5.921.265,00 (VJ EUR 5.921.265,00), Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 1.858.920,03 (VJ EUR 1.791.420,03), Zuschüsse der BAFA aus Fördermitteln des Energie- und Klimafonds in Höhe von EUR 1.041.150,00 (VJ EUR 42.350,00), Tilgungszuschüsse in Höhe von EUR 423.000,00 (VJ EUR 423.000,00) und Zuschüsse der Stadt Göttingen aufgrund von Förderpro-

grammen in Höhe von EUR 456.214,40 (VJ EUR 456.214,40) enthalten, die rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstehen.
Gegenüber dem Finanzamt ist ein Steuererstattungsanspruch in Höhe von EUR 7.263,22 (VJ EUR 0,00) aus-gewiesen.

Rücklagenspiegel	Bestand zum Beginn des Geschäftsjahres	Einstellung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses	Entnahme bei der Aufstellung des Jahresabschlusses	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gewinnrücklagen	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.600.000,00	0,00	0,00	11.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.123.207,82	2.000.000,00	0,00	30.123.207,82

Die Veränderung der anderen Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 2.000.000,00 resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von EUR 2.000.000,00 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 2,06 % und zukünftige Rentenanpassungen von 2,0 % zugrunde. In der Rückstellungsveränderung ist ein Zinsanteil in Höhe von EUR 10.789,00 enthalten.

Steuerrückstellungen
Die Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag. Im Geschäftsjahr wurden keine entsprechenden Rückstellungen gebildet (VJ Körperschaftsteuer EUR 1.191,32; Solidaritätszuschlag EUR 65,50), da sich zum Bilanzstichtag ein Erstattungsanspruch ergibt. Die Forderung gegenüber dem Finanzamt wird unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 53.500,00, Rückstellungen für Löhne und Gehälter

sowie Abfindungen in Höhe von EUR 41.390,00, Zahlung von Leistungsentgelt in Höhe von EUR 48.600,00, Rückstellungen für Urlaub in Höhe von EUR 29.300,00, Rückstellungen für Sozialversicherungsbeiträge in Höhe von EUR 12.256,26, Aufbewahrungs- und interne Jahresabschlusskosten in Höhe von EUR 34.500,00, Rückstellungen gem. CO₂-KostAufG in Höhe von EUR 10.000,00 sowie Kosten der Veröffentlichung in Höhe von EUR 5.000,00 enthalten.

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

Rechnungsabgrenzungsposten
Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 93.470,00 (VJ EUR 2.545.029,61) resultiert aus empfangenen Mietzahlungen, die erst nach dem Abschlussstichtag zu Umsatzerlösen führen.

Treuhandvermögen
Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von EUR 2.560.225,55 einschließlich aufgelaufener Zinsen. Sie werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft verwaltet.

Haftungsverhältnisse
Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen in Höhe von TEUR 8 Verpflichtungen aus Bestellobligos. Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Gewinn- und Verlustrechnung
Umsatzerlöse

Aufteilung nach Tätigkeitsbereichen	2025		2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	33.590	99,0	32.128	98,7
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	28	0,1	40	0,1
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	322	0,9	394	1,2
	33.940	100,0	32.562	100,0

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Sollmieten	21.985	20.919
Umlagen	11.759	11.358
Gebühren und Zuschüsse	24	23
	33.768	32.300
Erlösschmälerungen	-178	-222
	33.590	32.078

Andere aktivierte Eigenleistungen
Der Posten „Andere aktivierte Eigenleistungen“ beinhaltet eigene Aufwendungen für begleitende Bauleitung in Höhe von EUR 130.500,00 (VJ EUR 212.000,00).

Sonstige betriebliche Erträge
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (TEUR 51; VJ TEUR 43), Erträge aus der Objektbetreuung von Belegwohnungen (TEUR 50; VJ TEUR 49), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 12; VJ TEUR 9), Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (TEUR 8; VJ TEUR 34), Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (TEUR 8; VJ TEUR 5) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 5; VJ TEUR 131) enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren aus Umsatzsteuer-Erstattungen für das Vorjahr (TEUR 5; VJ TEUR 6) sowie einer Nachberechnung für die Objektbetreuung

von Belegwohnungen für Vorjahre (TEUR 0; VJ TEUR 125).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
Die Verringerung der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit resultiert überwiegend aus niedrigeren Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 528 (TEUR 6.569; VJ TEUR 7.097). Darüber hinaus führten gesunkene Gaspreise zu einer Reduzierung der Heizkosten um TEUR 318 (TEUR 4.746; VJ TEUR 5.064). Gegenläufig wirkten sich erhöhte Aufwendungen für die Wasserversorgung in Höhe von TEUR 95 (TEUR 1.786; VJ TEUR 1.691) sowie gestiegene Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 38 (TEUR 728; VJ TEUR 690) aus. Im Zusammenhang mit der Umstellung von Gas auf Fernwärme entstanden zusätzliche, nicht umlagefähige Aufwendungen in Höhe von TEUR 218.

Personalaufwendungen
Die unter den Personalaufwendungen

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

Abschreibungen
Das Gebäude „Lönsweg 4–6“ wurde im Berichtsjahr abgerissen; der Restbuchwert in Höhe von EUR 1,02 wurde außerplanmäßig abgeschrieben. Für das Gebäude „Lönsweg 8–12“ wurde eine Kernsanierung durchgeführt; aufgrund des weiterhin bestehenden Werteverlusts erfolgte auch hier die außerplanmäßige Abschreibung des Restbuchwerts in Höhe von EUR 1,02.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gem. § 285 Nr. 31 HGB Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung (Abbruchkosten in Höhe von TEUR 553) enthalten. Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen

auf Forderungen in Höhe von TEUR 188 (VJ TEUR 263) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten folgende Einzelpositionen:

- Dauerfinanzierungsmittel TEUR 1.573 (VJ TEUR 1.586)
- Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen TEUR 31 (VJ TEUR 33)
- Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen TEUR 11 (VJ TEUR 22)
- Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern TEUR 9 (VJ TEUR 0)

Sonstige Steuern
Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit TEUR 808 (VJ TEUR 1.296) umlagefähige Grundsteuern. Die Abnahme im Geschäftsjahr resultiert aus der Änderung der Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer ab dem 01. Januar 2025.

D | Sonstige Abgaben Mitarbeiter/-innen
Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter/-innen:

	2025		2024	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsführer/-in	1	0	1	0
Angestellte	30	7	25	8
Gewerbliche Arbeitnehmer/-innen	4	1	5	1
Auszubildende	2	0	2	0
	37	8	33	9

Im Berichtsjahr wurden 12 geringfügig Beschäftigte beschäftigt (VJ 14).

Die Gesellschaft ist dem Versorgungswerk VBLU (Allianz Lebensversicherung AG, Stuttgart) für Mitarbeiter/-innen, die bis 1999 in die Gesellschaft eingetreten sind, sowie dem Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e. V., Hannover, für Mitarbeiter/-innen, die ab dem Jahr 2000 in die Gesellschaft eingetreten sind, angeschlossen. Die Belastungen hieraus belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 129.437,95; bei umlagepflichtigen Gehältern von TEUR 2.399.

Geschäftsführung
Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, handelt durch ihren alleinvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer

Herrn Christian Schmelcher, Göttingen (ab 1. Januar 2025)

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

1.

Petra Broistedt

– Vorsitzende –

Oberbürgermeisterin der Stadt Göttingen
2.

Ines Dietze

– stellvertr. Vorsitzende –

Vorsitzende des Vorstandes der Sparkasse Göttingen
3.

André Kaufmann (ab 1. Januar 2025)

Sparkassen-Betriebswirt
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

Dipl.-Sozialwirt/Rentner
9.

Christian Schmetz

Erster Stadtrat der Stadt Göttingen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2025 EUR 6.000,00 und die Bezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans EUR 156.728,86.

E | Gewinnverwendung
Aufgrund des mit der Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages vom 14.12.2020 mit Wirkung zum 21.12.2020 wurde für 2025 ein Gewinn in Höhe von EUR 1.086.206,27 abgeführt.

Darüber hinaus wurde ein Betrag von EUR 2.000.000,00 bei der Aufstellung des Jahresabschlusses in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Bilanzgewinn von EUR 1.319,52, der als vororganschaftlicher Gewinnvortrag des Jahres 2019 bestehen bleibt.

F | 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.

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

Göttingen, 19.05.2026

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen



Christian Schmelcher
Geschäftsführer

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwert	
	01.01.2024	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbu- chungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbu- chungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	255.207,91	1.188,81	0,00	0,00	0,00	256.396,72	188.856,91	25.313,81	0,00	0,00	0,00	214.170,72	42.226,00	66.351,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	255.207,91	1.188,81	0,00	0,00	0,00	256.396,72	188.856,91	25.313,81	0,00	0,00	0,00	214.170,72	42.226,00	66.351,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	335.481.830,64	2.335.485,01 ¹⁾	0,00	-831.832,17	2.657.584,85	339.643.068,33	160.013.655,64	4.394.001,21	0,00	-831.830,13	0,00	163.575.826,72	176.067.241,61	175.468.175,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.522.290,62	35.943,74	0,00	0,00	0,00	13.558.234,36	6.433.629,73	315.693,93	0,00	0,00	0,00	6.749.323,66	6.808.910,70	7.088.660,89
Grundstücke ohne Bauten	721.102,11	21.232,00	0,00	0,00	0,00	742.334,11	15.072,59	16.404,00	0,00	0,00	0,00	31.476,59	710.857,52	706.029,52
Technische Anlagen und Maschinen	1.712.846,91	0,00	0,00	0,00	88.660,90	1.801.507,81	1.484.079,62	23.825,90	0,00	0,00	0,00	1.507.905,52	293.602,29	228.767,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	952.002,02	27.360,79	0,00	-42.875,51	2.449,00	938.936,30	736.129,69	56.316,06	0,00	-42.875,51	0,00	749.570,24	189.366,06	215.872,33
Anlagen im Bau	3.783.533,57	7.453.540,95	0,00	0,00	-1.877.894,20	9.359.180,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.359.180,32	3.783.533,57
Bauvorbereitungskosten	887.334,46	669.788,59	0,00	0,00	-870.800,55	686.322,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.322,50	887.334,46
Summe Sachanlagen	357.060.940,33	10.543.351,08	0,00	-874.707,68	0,00	366.729.583,73	168.682.567,27	4.806.241,10	0,00	-874.705,64	0,00	172.614.102,73	194.115.481,00	188.378.373,06
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00
Gesamtbetrag	357.319.248,24	10.544.539,89	0,00	-874.707,68	0,00	366.989.080,45	168.871.424,18	4.831.554,91	0,00	-874.705,64	0,00	172.828.273,45	194.160.807,00	188.447.824,06

1) In den Zugängen wurden Investitionszuschüsse von EUR 1.068.830,68 verrechnet.

Bericht des Aufsichtsrates

Anlage 2: Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar :

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.410.086,08 (123.550.757,84)	4.944.634,48 (5.411.982,36)	18.434.095,26 (19.773.581,82)	105.031.356,34 (98.365.193,66)	128.410.086,08 (123.592.291,14)	GPR* GPR/BÜ*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.824.318,02 (7.875.700,00)	156.649,98 (341.402,98)	659.241,17 (1.290.781,64)	3.008.426,87 (6.243.515,38)	3.824.318,02 (7.834.166,70)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	12.128.831,68 (13.175.821,51)	12.128.831,68 (13.175.821,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.876,38 (39.271,35)	28.876,38 (34.391,52)	0,00 (4.879,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	72.232,09 (67.544,61)	72.232,09 (67.544,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.572.270,49 (2.433.176,42)	2.450.845,06 (2.236.441,10)	40.505,43 (117.615,32)	80.920,00 (79.120,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.220.670,34 (1.330.573,78)	2.220.670,34 (1.330.573,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.326,63 (42.197,07)	25.326,63 (42.197,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	149.282.611,71 (148.515.042,58)	22.028.066,64 (22.640.354,93)	19.133.841,86 (21.186.858,61)	108.120.703,21 (104.687.829,04)	132.234.404,10 (131.426.457,84)	GPR* GPR/BÜ*

* GPR = Grundpfandrecht | BÜ = Bürgschaft

Die Stadt Göttingen hatte Ausfallbürgschaften in Höhe von EUR 3.780.988,41 für Darlehen übernommen. Diese Bürgschaften wurden in 2025 abgelöst.

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 2025 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 2025 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, den 25.06.2026

Petra Broistedt

Broistedt
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers*

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 19.05.2026

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber:
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

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

Fotos & Grafiken:
FotoStube Hornig, Kai Ranke,
Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.
08|2026

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)
- VEA e.V.
- Initiative Wohnen.2050 e.V.
- Kunst e.V.

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger offengelegt.

