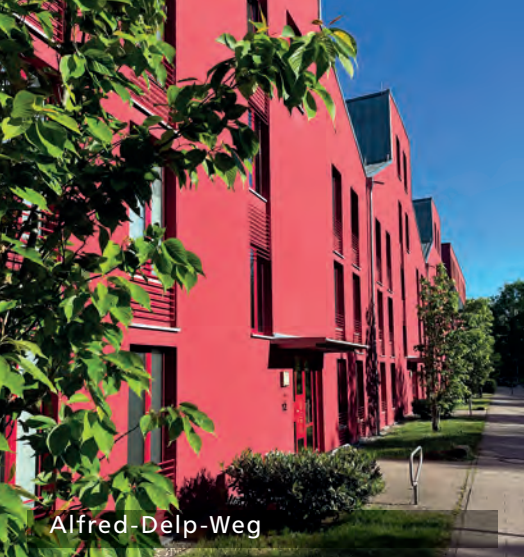


Geschäftsbericht 2024



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Neubau- und Sanierungsmaßnahmen 2024	6
Unternehmen	8
Richtfest GME 3. Neubau.....	10
Baufest Stadtteilhaus Gartetalbahnhof.....	12
Eröffnung Spielplatz Himmelsbreite	14
Bezug Neubau „Tarzan & Jane“	16
Bericht über das Geschäftsjahr 2024	
Lagebericht (DRS 21)	20
1. Grundlagen des Unternehmens	21
2. Wirtschaftsbericht	22
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	22
2.2. Geschäftsverlauf	23
2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	25
2.4. Wesentliche Kennzahlen	28
3. Risiko- und Chancenbericht	28
3.1. Risiken der künftigen Entwicklung	28
3.2. Chancen der künftigen Entwicklung	29
4. Prognosebericht	29
Bilanz	32/33
Gewinn- und Verlustrechnung	34
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 Gewinnverwendung	41
F Konzernverhältnisse	41
G Nachtragsbericht	41
Anlage 1	42
Anlage 2	44
Bericht des Aufsichtsrates	45
Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	46
Impressum	47



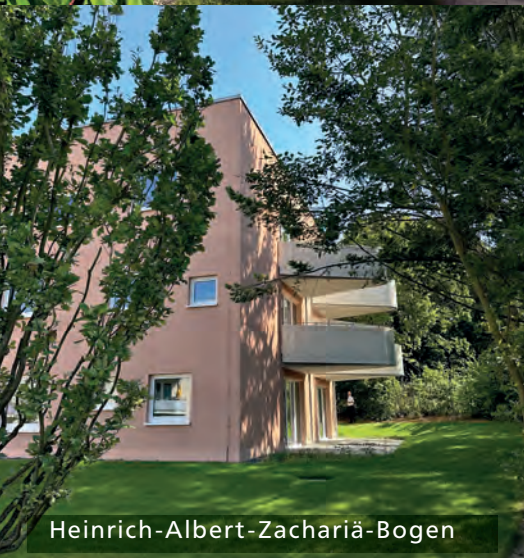
Alfred-Delp-Weg



Elisabeth-Heimpel-Weg



Tegeler Weg



Heinrich-Albert-Zachariä-Bogen



Weserstraße



Ernst-Abbe-Straße



Mittelberg



Wörthstraße



Stettiner Straße



Schlesiering



Margit-Göbel-Weg



Holtenser Berg



Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von Stabilität in herausfordernden Zeiten und dem klaren Bekenntnis zur sozialen Wohnraumversorgung in unserer Stadt. Unter der Leitung meiner Vorgängerin, Frau Claudia Leuner-Haverich, wurde die Unternehmensstrategie mit Weitblick und Verlässlichkeit geführt.

Trotz der angespannten Rahmenbedingungen, etwa durch gestiegene Baukosten, Fachkräftemangel und regulatorische Anforderungen, konnten im vergangenen Jahr diverse Bauprojekte erfolgreich fertiggestellt werden. Zahlreiche Maßnahmen zur Modernisierung und Erweiterung unseres Bestands wurden angestoßen oder abgeschlossen.

Besonderes Augenmerk galt dabei dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Investitionen in energetische Sanierungen und klimaschonende Bauweisen haben das Profil der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen als nachhaltige Akteurin auf dem Göttinger Wohnungsmarkt weiter geschärft.

Ich danke Frau Leuner-Haverich persönlich und im Namen des gesamten Unternehmens für ihre langjährige, kluge und engagierte Führung. Sie hat ein starkes Fundament hinterlassen, auf dem ich gemeinsam mit dem Team der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen weiter aufbauen werde.

Christian Schmelcher
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.



Investitionen in Bestand und Sicherheit
Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen gezielt in den Erhalt, die Nachhaltigkeit und die Qualität ihres Wohnungsbestands investiert.

Dabei standen sowohl technische Erneuerungen als auch sicherheitsrelevante Maßnahmen sowie die Modernisierung unserer Wohnungen im Mittelpunkt.

Bauliche Sicherheit im Fokus

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Verbesserung der Arbeitssicherheit bei Dacharbeiten. So wurden an mehreren Standorten moderne Sekurantenanlagen installiert, die die Absturzsicherung auf Flachdächern gewährleisten.

Konkret erfolgten solche Maßnahmen an den Gebäuden Stettiner Straße 18 + 20 (51.300 €), Reinhäuser Landstraße 68 + 68 a (16.700 €) und Am Steinsgraben 32 (26.300 €). Zusätzlich wurden an der Geismar Landstraße 88–98 im Zuge einer umfangreichen Flachdachsanierung ebenfalls Sekuranten nachgerüstet (100.730 €).

Sanierung und Substanzerhalt

An der Stettiner Straße 18 + 20 wurden Brüstungsgeländer und -abdeckungen erneuert (42.000 €). In der Neustadt wurde eine tragende Deckenstütze in der Tiefgarage betonsaniert (9.615 €), um die Stabilität der Anlage langfristig zu sichern.

Weitere Investitionen flossen in energetische Maßnahmen wie Kellerdeckendämmung und begleitende Elektroinstallationen:

E.-Heimpel-Weg 1:	18.619,33 €
E.-Heimpel-Weg 3–9:	53.150,76 €
E.-Heimpel-Weg 11–17:	49.152,69 €
Ilmeweg 1–11:	95.001,58 €
Allerstraße 2:	82.778,57 €

In der Genfstraße 8 wurde zudem der Fahrstuhl für 107.100,00 € erneuert.

Effiziente Wärmeversorgung

Zur Sicherstellung einer stabilen Wärmeversorgung wurden zwei Druckhalteanlagen in den Nahwärmenetzen erneuert. In der Ernst-Abbe-Straße 23 sowie am Tegeler Weg 41 wurden dafür jeweils moderne, kompressorgesteuerte Systeme installiert (10.600 € bzw. 20.700 €), die die Versorgungssicherheit in mehreren Straßenzügen verbessern.

Ausbau erneuerbarer Energien

Ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltiger Energieversorgung war die Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage auf dem Dach unserer Geschäftsstelle. Zwar ist das Projekt zum Jahresende noch nicht vollständig abgeschlossen, dennoch wurden bereits rund 97.000 € investiert – ein klares Zeichen für das langfristige Engagement im Bereich der erneuerbaren Energien.

Wohnqualität durch Sanierungen

Mit einem Gesamtvolumen von über 2,6 Millionen Euro flossen erhebliche Mittel in die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen.


Dabei wurden sowohl umfassende Komplett-sanierungen leerstehender Wohnungen (2.383.000 €) als auch gezielte Einzelmaßnahmen wie die Verfliesung von Bädern, Küchen oder separaten WCs in bewohnten Wohnungen (225.000 €) umgesetzt. Ziel ist es, die Wohnqualität kontinuierlich zu verbessern und den Bestand zukunftsfähig zu halten.

Zur Effizienzsteigerung der Heizungsanlage und Optimierung des Energieverbrauchs wurde am Maschmühlenweg 139 a–c ein Gas-Brennwertkessel (100 kW) für 21.200 € erneuert.

Fazit

Mit einem klaren Fokus auf Substanzerhalt, Energieeffizienz und Wohnqualität gestaltet die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen ihren Bestand wirtschaftlich und zukunftsorientiert – im Sinne der Mieterinnen und Mieter sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung.





Städtische Wohnungsbau
Mehr Wohnraum, mehr Jobs

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen hat in den vergangenen Jahren nicht nur ihren Wohnungsbestand erweitert, sondern parallel auch die Zahl der Mitarbeitenden kontinuierlich erhöht, um den wachsenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der hohe Frauenanteil innerhalb der Belegschaft – ein klares Zeichen für gelebte Gleichstellung und eine moderne, zukunftsorientierte Personalpolitik. Frauen sind in nahezu allen Unternehmensbereichen tätig und übernehmen Verantwortung auf allen Ebenen – von der technischen Projektsteuerung über kaufmännische Aufgaben bis hin zur Unternehmensführung. Diese Vielfalt stärkt nicht nur die Teamkultur, sondern auch unser Profil als fortschrittliche Arbeitgeberin.



Um auch künftig erfolgreich auf Herausforderungen im Wohnungsbau reagieren zu können, setzen wir konsequent auf den weiteren Ausbau unseres qualifizierten Fachkräfte-Teams. Großen Wert legen wir dabei auf eine offene Unternehmenskultur, die Mitarbeitende aktiv einbindet und persönliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Interessierte Fachkräfte – ob Berufseinsteiger*innen, Quereinsteiger*innen oder erfahrene Profis – finden auf der Internetseite der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen Informationen.

Die kontinuierliche Erweiterung unseres Teams sowie die gezielten Investitionen in Bau- und Sanierungsprojekte

verdeutlichen unser nachhaltiges Engagement – sowohl für die Schaffung von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum als auch für unsere Rolle als attraktiver, vielfältiger und verlässlicher Arbeitgeber in der Region.



Die Europawahl war vorüber. Die Plakatwände der Wahlwerbung wurden nun noch einige Tage vom Deutschen Theater in Göttingen, von der Stadtwerke Göttingen AG sowie der Beschäftigungsförderung Göttingen für eigene Plakate und für ein klares Zeichen genutzt:

Jeder Mensch ist uns willkommen – unabhängig von Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, Geschlecht oder Herkunft. Entscheidend sind der respektvolle Umgang miteinander und die Bereitschaft, sich in eine Hausgemeinschaft einzufügen. Denn

Nachbarschaft lebt von gegenseitiger Rücksichtnahme, Offenheit und einem solidarischen Miteinander.

Toleranz und ein wertschätzendes Zusammenleben sind für uns bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen nicht nur Prinzip, sondern gelebter Alltag.

Diskriminierung, rassistische oder fremdenfeindliche Haltungen haben bei uns keinen Platz – weder in unserem Unternehmen noch mit unseren Mieterinnen und Mietern.

20.2.24 Richtfest
3. Neubau Grüne Mitte Ebertal



Neubauprojekte

Das derzeit größte Bauprojekt der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen ist die Neuentwicklung des Gebietes zwischen Am Steinsgraben, der Wörthstraße und Görlitzer Straße.

Seit 2019 wird in dieser beliebten Wohngegend von Göttingen der gesamte Wohnungsbestand saniert und als „Grüne Mitte Ebertal“ zu einem modernen, energetisch optimierten Wohngebiet umgebaut – mit überwiegend barrierefreien Wohnungen und begrünten, klimaverbessernden Freiräumen zwischen den modernen Gebäuden.

Seit dem Spatenstich im April 2019 bis zur Fertigstellung des dritten Abschnitts bis Ende 2024 wurden hier 84 Wohnungen modernisiert, 104 neue Wohnungen gebaut, 68 Wohneinheiten abgerissen, 30 Wohneinheiten nach Umzug frei und insgesamt 37 Millionen Euro investiert.

Mit dem dritten Neubau (Richtfest am 20. Februar 2024/Wohnungsübergaben am 28. Oktober 2024) nimmt die „Grüne Mitte Ebertal“ weiter Formen an.

Der dritte Neubau begann im März 2023, die Fertigstellung der drei Gebäude im Margit-Göbel-Weg 1 und Luise-Stegen-Weg 2 und 4 erfolgte Ende 2024. Hier wurden insgesamt 41 Wohnungen errichtet: 15 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 qm, 12 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 qm, 8 x 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 qm sowie 6 x 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 105 qm wurden barrierefrei realisiert, 4 Wohnungen sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Der energetische Standard der Gebäudehülle ist KfW 55 und die Wärmeversorgung erfolgt durch die neue Fernwärme der Stadtwerke Göttingen AG.



Zusätzlich wurde eine Photovoltaik-Anlage für den Allgemeinstrom (Aufzüge, Heizung und Außenbeleuchtung) errichtet, mögliche Überschüsse werden eingespeist.



Neubauprojekte

Direkt am ehemaligen Gartetalbahnhof haben wir mit dem neuen „Stadtteilhaus“ ein modernes Quartierszentrum auf den Flächen des Jugendhauses aus Containermodulen geschaffen.

Am Montag, dem 15. April 2024, konnten wir das Baufest feiern – das dritte Richt- und/oder Baufest innerhalb eines halben Jahres.

Die Herausforderung an das neue Gebäude: ein wirtschaftlicher Bau mit verschiedenen Nutzungen auf engem Raum. Dies gelang mit einem Entwurf von Foundation 5+ Architekten Foitzik Krebs Spies Partnerschaft mbH.

Nach Abriss des alten Jugendhauses im April 2023 startete der Neubau mit Tiefbauarbeiten im Mai. Die Fertigstellung war für Juli 2024 geplant, die Eröffnung erfolgte fristgerecht am 1. August zum Start des neuen Kita-Jahres. Die Planung und Bauleitung übernahm die Planungsgruppe Wagener GmbH.

Das zweigeschossige, barrierefreie Gebäude umfasst rund 1.700 m² Nutzfläche und erfüllt einen hohen energetischen Standard (KfW 40–55). Eine PV-Anlage liefert Allgmeinstrom, geheizt wird über das CO₂-reduzierte Fernwärmenetz.

Folgende Aufgabenbereiche finden nun im Stadtteilhaus Platz:

- eine Kindertagesstätte mit 58 Plätzen für die vorschulische Lebensphase (EG): ca. 532 m² Innenfläche, 794 m² Außenbereich + 107 m² Terrasse
 - ein Familien- und Begegnungszentrum (EG): ca. 285 m² innen, 36 m² Terrasse
 - ein Jugendhaus (OG): ca. 341 m² innen, 245 m² Dachterrasse inkl. Loggien
 - ein Büro für die Koordination, Vernetzung und Organisation der Quartiers- und Gemeinwesenarbeit.
- Gemeinschaftlich genutzte Räume und Verkehrsflächen ermöglichen eine flexible Nutzung. Zusätzlich gibt es Fahrradstellplätze, eine Fahrradgarage für Personal und Stellflächen für Kinderfahrzeuge.

Das neue Stadtteilhaus wurde an derselben Stelle wie das vor 20 Jahren mit Containern für eine mittelfristige Nutzung geplante Jugendhaus gebaut.

Das Haus wird ein Ort für Bildung, Begegnung und Integration – mit Angeboten für Kinder, Jugendliche, Familien und Nachbarschaft.



Wichtige Funktionen wie die Spielflächen, der Basketballplatz oder die Mach-mit-Wiese als sozialer Treffpunkt zur Naherholung und für Bewegungsangebote blieben erhalten.





25.6.24 Nach Umgestaltung
Eröffnung Spielplatz Himmelsbreite

Neubauprojekte



Am Dienstag, dem 25. Juni 2024, war es endlich so weit: Der Spielplatz Himmelsbreite erstrahlte in neuem Glanz! Bei herrlichem Sommerwetter haben etwa 300 Kinder und Eltern die Eröffnung mit uns gefeiert.

Der Bestandsspielplatz wurde von September 2023 bis Juni 2024 umfangreich umgestaltet. Insgesamt wurden rund 230.000 € investiert. Besonderes Augenmerk galt den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung: Die Wünsche der Anwohner/-innen wurden berücksichtigt – insbesondere der Erhalt vorhandener Bäume sowie eine behutsame Anpassung an die bestehende Topo-

grafie. Bestehende Elemente wie Findlinge, Pendeltore und die Tischtennisplatte wurden aufgearbeitet und wiederverwendet.

Die neue Ausstattung kann sich sehen lassen: Neben der beliebten Nestschaukel und zwei Kleinkinderschaukeln mit Schlaufensitzen gibt es nun auch zwei Federwipptiere, ein Sitzkarussell, einen Sandspielbereich sowie das neue große Spielgerät – den „Spaceball“. Dieser lädt mit vielen Seilen zum Klettern und Hangeln, einer Balancierbrücke, einem Netz zum Hochklettern, drei kleinen Nestern zum Ausruhen und einer Rutsche zum

Spielen ein. Ganz oben auf dem Spaceball thront der Stern – passend zur Himmelsbreite.

Ein besonderes Highlight unserer Eröffnung war die kleine Eis-Ape, die allen Kindern und Eltern kostenloses Eis angeboten hat. Aufgrund des tollen Sommerwetters hatte der von uns engagierte Eismann alle Hände voll zu tun.

Wir haben uns sehr über die große Teilnahme gefreut und bedanken uns herzlich bei allen, die diesen besonderen Tag mit uns gefeiert haben!



1.9.24 Weende
Bezug der Gebäude „Tarzan & Jane“



Neubauprojekte



Ende August zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in die neuen Gebäude am Junkerberg ein. Auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entstand der architektonisch preisgekrönte Entwurf „Tarzan und Jane“ mit zwei Gebäudekomplexen und über 2.300 m² barrierefreier Wohnfläche – ein Konzept, das sich bereits an sieben Standorten in Bremen bewährt hat.

Insgesamt stehen 35 barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Die Ausstattung ist modern und funktional:

- Fußbodenheizung, zusätzliche Heizkörper in Bad und Schlafzimmer
- Linoleumfußboden in Grau, weiße Raufasertapeten
- Abstellraum pro Wohnung
- Fahrradstellplätze und optional anmietbare PKW-Stellplätze
- Energieversorgung über geothermische Wärmepumpen – ganz ohne fossile Brennstoffe
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern

Für die Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) des 2. Förderwegs erforderlich. Das Einkommen darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten und die Wohnfläche ist an die Haushaltsgröße angepasst.

Zum Erstbezug überreichte unsere Mitarbeiterin Lydia Nitsch der ersten Mieterin, Frau Luzie Hanousek, symbolisch einen Schlüssel – begleitet von einem bunten Blumenstrauß.



Einen Tag vor den offiziellen Wohnungsübergaben an die Mieterinnen und Mieter hatten geladene Gäste, Architektinnen und Planerinnen, Kollegen des Bremer Wohnungsbaunternehmens GEWOBA, Repräsentantinnen der NBank sowie Pressevertreter die Gelegenheit, die Gebäude zu besichtigen.



**Städtische Wohnungsbau Göttingen**

Reinhold-Lambert-66
Tel.: (0551) 4967-0
www.swb-goettingen.de

Öffnungszeiten:	14.00-18.00 Uhr
Montag	14.00-18.00 Uhr
Dienstag	14.00-18.00 Uhr
Mittwoch	14.00-18.00 Uhr
Donnerstag	14.00-18.00 Uhr
Freitag	14.00-18.00 Uhr

sonst nach Vereinbarung

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

1. Januar bis 31. Dezember 2024

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 4.768 (Vorjahr 4.691) Mietwohnungen und 27 Gewerbe-/sonstige Einheiten. Dazu verwaltet sie 33 Wohneinheiten für die Göttinger Milde Stiftung, 32 Wohneinheiten für die Dr. Sillem-Stiftung und vier 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. Im Jahr 2024 hat die Gesellschaft 35 Wohneinheiten am Heinrich-A.-Zachariä-Bogen 8a/8b in Weende fertiggestellt. Im fertiggestellten dritten Bauabschnitt in der Grünen Mitte Ebertal wurden Ende 2024 in den Gebäuden Margit-Göbel-Weg 1 und Luise-Stegen-Weg 2 und 4 weitere 42 Einheiten bezogen.

Der Bestand der Gesellschaft besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbau und dient weitgehend der Versorgung der Bewohner*innen 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt durch eine Kombination aus strukturellen Herausforderungen und konjunktureller Schwäche geprägt. Nach mehreren Krisenjahren – bedingt durch Pandemie, Energiepreisschocks und geopolitische Unsicherheiten – zeigt sich die wirtschaftliche Erholung weiterhin schleppend.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst nur moderat. Die schwache Investitionsdynamik, gestiegene Energie- und Finanzierungskosten sowie eine verhaltene Konsumneigung belasten die Konjunktur. Zwar ist die Inflation im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig, doch das allgemeine Preisniveau bleibt erhöht – insbesondere bei Baukosten und Dienstleistungen.

Die geldpolitische Straffung der EZB in den letzten Jahren hat zu einem deutlich höheren Zinsniveau geführt. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft: Die Finanzierung von Neubauprojekten ist deutlich teurer geworden, was sich in rückläufigen Baugenehmigungen und einem spürbaren Investitionsstau niederschlägt.

Die Neubautätigkeit hat stark nachgelassen. Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkräften (-10,1 %). Hohe Baukosten, steigende Zinsen und eine sinkende Rentabilität neuer Projekte führen zu einer Angebotsverknappung – insbesondere im bezahlbaren Wohnungssegment. Gleichzeitig bleibt die Nach-

frage nach Wohnraum in Ballungsräumen aufgrund von Urbanisierung, Zuwanderung und demografischem Wandel hoch.

Die angespannte Angebotslage führt zu weiter steigenden Mieten, vor allem in urbanen Zentren. Die soziale und politische Diskussion über bezahlbaren Wohnraum gewinnt dadurch weiter an Relevanz. Regulatorische Maßnahmen wie Mietpreisbremse, Förderprogramme oder Bauvereinfachungen rücken stärker in den Fokus.

Die Energiepreise in Deutschland haben sich stabilisiert, liegen jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2024 zeigt sich trotz wirtschaftlicher Herausforderungen insgesamt stabil, jedoch geprägt von tief greifenden strukturellen Veränderungen. Während Konjunkturabschwächungen und globale Unsicherheiten in einigen Branchen zu einem moderaten Beschäftigungsrückgang führten, bleibt die Nachfrage nach Fachkräften in anderen Bereichen – wie Handwerk – weiterhin hoch. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 % auf 6 %. Die Wohnungswirtschaft kämpft 2024 mit einem wachsenden Fachkräftemangel. Anforderungen durch Digitalisierung und Klimaziele erschweren die Mitarbeitersuche zusätzlich.

Im Göttinger Wohnungsmarkt übersteigt die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen zu fairen Preisen im Geschosswohnungsbau weiterhin

das Angebot. Angesichts der anhaltenden Attraktivität der Stadt und eines zu erwartenden Bevölkerungswachstums wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auch in den kommenden Jahren hoch bleiben.

2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024 TEUR	Ist 2024 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	20.620	20.747
Instandhaltungsaufwendungen	7.600	7.097
Zinsaufwendungen	1.570	1.641
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	1.750	2.831

Auf Grundlage vorläufiger Jahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte für das Geschäftsjahr 2024 geplant. Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von TEUR 2.831 (Vorjahr TEUR 2.686,9) ausgewiesen, der um TEUR 1.081 über dem geplanten Jahresergebnis liegt.

Die Erlöse aus Sollmieten konnten aufgrund von Mietanpassungen sowie im Rahmen der Neuvermietung der zum Ende des Geschäftsjahres fertiggestellten Gebäude am Heinrich-A.-Zachariä-Bogen 8a/8b in Weende und im dritten Bauabschnitt in der Grünen Mitte Ebertal gesteigert werden.

Die unfertigen Leistungen und damit verbundenen Heizkosten fielen im Berichtsjahr aufgrund stabiler Energiepreise niedriger aus als ursprünglich kalkuliert. Zudem führte eine gesetzliche Änderung dazu, dass

Kabelanschlussgebühren nicht länger vom Vermieter getragen werden müssen. Insgesamt lagen die Betriebskosten im Jahr 2024 dadurch um 477 TEUR unter den geplanten Ausgaben.

Aufgrund fehlender Kapazitäten bei externen Handwerkern konnten die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden, wodurch im Jahr 2024 Ausgaben in Höhe von 503 TEUR eingespart wurden.

Die durchschnittliche Miete hat sich von 5,56 €/m² gegenüber dem Vorjahr auf 5,71 €/m² erhöht. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Der Anteil der Erlösschmälerungen erhöhte sich leicht auf 1,1 % (Vorjahr 0,8 %) analog zur gestiegenen Mietausfallquote auf 1,5 % (Vorjahr 0,9 %).

Die Fluktuationsquote liegt bei 7,4 % (Vorjahr 6,4 %) und befindet sich auf-

grund des hohen Wohnungsbedarfs nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau.

Die monatlichen Instandhaltungskosten stiegen von 2,12 €/m² im Vorjahr auf 2,34 €/m², verursacht durch den inflationsbedingten Preisanstieg in der Baubranche.

Die Bautätigkeit des Geschäftsjahres 2024 wurde durch die Errichtung der Neubauten Am Junkernberg mit 35 Wohnungen, dem 3. Bauabschnitt Grüne Mitte Ebartal mit 42 Wohnungen sowie mit dem Neubau eines Familien- und Jugendzentrums Am Gartetalbahnhof geprägt. Im Berichtsjahr wurden dafür TEUR 9.404 verausgabt.

Die Gesellschaft führt kontinuierlich energetische Modernisierungen im Bestand durch. Im Berichtsjahr wurden die Modernisierungsmaßnahmen für das Objekt Elbinger Straße beendet. Die Investitionen hierfür betragen insgesamt TEUR 3.102. Zudem wurde mit der Modernisierung der Gebäude Schlesierring 4–28 begonnen; der Abschluss der Maßnahme ist für 2025 vorgesehen. Die Investitionen hierfür betragen im Berichtsjahr TEUR 2.093. Parallel dazu wurden die Planungen zur Modernisierung der Gebäude Stettiner Straße/Pommerneck aufgenommen. Darüber hinaus wird im Rahmen der energetischen Modernisierung der Wechsel von Gas- auf Fernwärmeversorgung im Wohnungsbestand fortgeführt.

Neben den Investitionen in den Bestand wurde mit den Planungen für die Errichtung des 4. Gebäudes in der Grünen Mitte Ebartal begonnen. Insgesamt wurden für diese Neubaumaßnahme im Jahr 2024 TEUR 622 investiert.

Aufgrund der Neuaufnahme von Fremdmitteln für die Investitionen in den Neubau sind die Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, entsprechen jedoch den Planzahlen.

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

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Bewirtschaftstätigkeit	2.592,4	3.213,4	-621,0
Bautätigkeit/Modernisierung/Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-74,7	15,7	-90,4
Betriebsergebnis	2.517,7	3.229,1	-711,4
Finanzergebnis	42,7	26,9	15,8
Neutrales Ergebnis	308,4	-532,1	840,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.868,8	2.723,9	144,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-38,2	-37,0	-1,2
Gewinnabführung	-1.330,6	-1.286,9	-43,7
Jahresüberschuss	1.500,0	1.400,0	100,0

Der wesentlichste finanzielle Leistungsindikator ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 621,0 verringert. Der Rückgang resultiert aus höheren Instandhaltungswendungen nach Verrechnung (+TEUR 825,2), höheren anteiligen Verwaltungskosten (+TEUR 354,2), höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (+TEUR 137,8) und höheren Abschreibungen auf Sachanlagen (+TEUR 109,3). Gegenläufig wirkten im Wesentlichen höhere Sollmieten (+TEUR 588,7) und ein positiver Erfolgsbeitrag zu den Betriebskosten (+TEUR 184,9). Zudem konnten erstmals Mieteinnahmen für die fertiggestellten Objekte erzielt werden.

Das neutrale Ergebnis ist von einmaligen und periodenfremden Erträgen geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das neutrale Ergebnis durch die deutlich geringeren Aufwendungen für Abbruchkosten, durch den Wegfall der im Vorjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen und höheren Erträge für Betreuungsgebühren erhöht.

Vom Jahresüberschuss soll ein Betrag von TEUR 1.500,0 in die Investitionsrücklage eingestellt werden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	66,4	0,0	57,2	0,0	9,2
Sachanlagen	188.378,4	87,1	180.663,1	89,5	7.715,3
Finanzanlagen	3,1	0,0	12,8	0,0	-9,7
langfristiges Umlaufvermögen	5.526,0	2,6	3.878,2	1,9	1.647,8
kurzfristiges Umlaufvermögen	22.177,8	10,3	17.314,9	8,6	4.862,9
Bilanzsumme	216.151,7	100,0	201.926,2	100,0	14.225,5

Kapitalstruktur	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Eigenkapital	62.924,5	29,1	61.424,5	30,4	1.500,0
Fremdkapital langfristig					
Dauerfinanzierung	131.342,9	60,8	120.287,4	59,6	11.055,5
Pensionsrückstellungen	1.966,7	0,9	2.045,6	1,0	-78,9
sonstige Rückstellungen	19,9	0,0	19,8	0,0	0,1
sonstige Verbindlichkeiten	201,6	0,1	110,4	0,1	91,2
kurzfristige Fremdmittel	19.696,1	9,1	18.038,5	8,9	1.657,6
Bilanzsumme	216.151,7	100,0	201.926,2	100,0	14.225,5

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

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.

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
langfristige Vermögenswerte	193.973,9	184.611,3	9.362,6
kurzfristige Fremdmittel	196.455,6	183.887,7	12.567,9
Über-/Unterdeckung	2.481,7	-723,6	3.205,3

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

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

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

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

Finanzlage

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern termingerecht zu erfüllen. Die Zielsetzung besteht darin, ausreichend Liquidität zu erwirtschaften, um sowohl die Modernisierung des Wohnungsbestands als auch Neuinvestitionen zu finanzieren. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass die Eigenkapitalquote ausgewogen bleibt. Dies ermöglicht eine solide finanzielle Basis für das Unternehmen.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht. Derivate Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei

den für die Finanzierung des Anlagevermögens 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

	2024 TEUR	2023 TEUR
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.830,6	2.686,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.679,3	4.689,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-78,8	-87,2
Aufwendungen (+) und Erträge (-) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	560,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,1	-9,2
Cashflow nach DVFA/SG	7.426,0	7.840,1
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	20,9	-22,5
Zunahme sonstiger Aktiva	-636,3	-2.600,1
Zunahme sonstiger Passiva	1.685,7	5.321,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.576,8	1.637,9
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	38,2	37,0
Ertragsteuerzahlungen	-32,9	-34,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.078,4	12.179,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-36,1	-26,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6,2	9,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.667,1	-13.469,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9,7	19,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	771,2	0,0
Erhaltene Zinsen	42,8	26,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.873,3	-13.440,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	19.209,1	13.751,2
Planmäßige Tilgungen	-6.130,0	-6.860,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.023,5	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.619,6	-1.664,8
Gezahlte Ergebnisabführung (-) / erhaltener Verlustausgleich (+)	-1.286,9	-1.231,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.149,1	3.994,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.354,2	2.733,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.544,3	811,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	5.898,5	3.544,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit ausreichen, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu kompensieren. Die Mittelzuflüsse reichten aus, um die planmäßigen Tilgungen zu decken. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand um TEUR 2.354,2 auf TEUR 5.898,5.

Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von TEUR 16.279,3 sowie kurzfristiger Passivposten von TEUR 19.696,1 ergibt sich unter Berücksichtigung bereits empfangener Mietzahlungen im Dezember 2024 für Januar 2025 bei einem Finanzmittelbestand von TEUR 5.898,5 zum 31.12.2024 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von TEUR 2.481,7.

Eine zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinie besteht bei einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 2.700. Darüber hinaus bestehen freie Beleihungsspielräume.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

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 bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	29,1	30,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	4,4
durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,71	5,56
Fluktuationsrate	%	7,4	6,4
Erlösschmälerungen	%	1,1	0,8
Erhaltungsinvestitionen	€/m ²	45,48	37,38

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. 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. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

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.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. 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.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen 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 einkalkuliert.

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.

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 wurde angeschafft. Im Weiteren wird eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie erarbeitet, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 punktuell 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.

Aktuell gehen wir davon aus, dass die Zinsen nur noch moderat steigen. Die Lieferketten stabilisieren sich weiter und bei den Baukosten dürfte eine Beruhigung einkehren. Mit diesen Parametern dürfte die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes möglich sein.

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 kontinuierlich 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 Gesellschaft wird auch zukünftig ihr Immo-

bilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen im Rahmen des wirtschaftlich Darstellbaren fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEUR 2.310 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2024 TEUR	Plan 2025 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	20.747	21.810
Instandhaltungsaufwendungen	7.097	7.800
Zinsaufwendungen	1.641	1.550
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.831	2.310

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 Klimaschutzzeile 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 2023 auf:

- Stationäre Verbrennung (Scope 1): 7.020 t/CO₂-äq
- Fernwärmebezug (Scope 2): 443 t/CO₂-äq
- Stromverbrauch* (Scope 2): 0 t/CO₂-äq

* Die CO₂-Emissionen beim Stromverbrauch belaufen sich auf null, da die Gesellschaft in ihrem Einflussbereich ausschließlich Ökostrom bezieht (v. a. in den Räumen der Geschäftsstelle). Der mieterseitige Strombezug ist unbekannt, soll aber durch den fortschreitenden Ausbau von Mieterstrom ökologisch unterstützt werden.

Das Gesamtergebnis für 2023 entspricht einem durchschnittlichen klimabereinigten CO₂-Ausstoß von 24,5 kg/m² Wohnfläche (Scope 1 und 2). Im Vergleich zum Referenzjahr 1990 (39,4 kg CO₂/m²a) konnte somit bereits eine Reduzierung in Höhe von 38 % erreicht werden. Das

CO₂-Monitoring wird seit 2021 jährlich erfasst und dient als Steuerungsinstrument für den weiteren Modernisierungsfahrplan.

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.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und den globalen Handelskonflikten können sich Änderungen von klimatischen 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, 02.05.2025

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen



Christian Schmelcher
Geschäftsführer

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.351,00		30.617,57
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		26.632,20
	<u>66.351,00</u>		<u>57.249,77</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	175.468.175,00		161.283.214,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.088.660,89		3.105.601,43
3. Grundstücke ohne Bauten	706.029,52		659.189,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	228.767,29		79.012,18
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.872,33		182.641,49
6. Anlagen im Bau	3.783.533,57		15.233.158,85
7. Bauvorbereitungskosten	887.334,46		120.322,94
	<u>188.378.373,06</u>		<u>180.663.141,31</u>
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		9.699,37
2. Andere Finanzanlagen	3.100,00		3.100,00
	<u>3.100,00</u>		<u>12.799,37</u>
Summe Anlagevermögen	<u>188.447.824,06</u>		<u>180.733.190,45</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.448.530,12		10.831.584,32
2. Andere Vorräte	48.447,84		34.867,30
	<u>11.496.977,96</u>		<u>10.866.451,62</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	227.413,19		187.426,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.378,20		136.390,29
3. Forderungen gegen Gesellschafter	11.110,28		6.802,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.820.197,50		5.277.232,79
	<u>9.131.099,17</u>		<u>5.607.851,97</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.898.523,11		3.544.294,62
2. Bausparguthaben	1.176.915,32		1.174.430,02
	<u>7.075.438,43</u>		<u>4.718.724,64</u>
Summe Umlaufvermögen	<u>27.703.515,56</u>		<u>21.193.028,23</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		325,73	0,00
Bilanzsumme	<u>216.151.665,35</u>		<u>201.926.218,68</u>

Passivseite

	31.12.2024		31.12.2023
	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	28.123.207,82		26.623.207,82
		<u>39.723.207,82</u>	<u>38.223.207,82</u>
III. Bilanzgewinn		1.319,52	1.319,52
Eigenkapital insgesamt		<u>62.924.527,34</u>	<u>61.424.527,34</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.966.674,00		2.045.639,00
2. Steuerrückstellungen	1.256,82		2.851,06
3. Sonstige Rückstellungen	199.135,00		178.100,00
		<u>2.167.065,82</u>	<u>2.226.590,06</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.550.757,84		112.157.334,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.875.700,00		8.172.065,97
3. Erhaltene Anzahlungen	13.175.821,51		14.048.876,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.271,35		78.892,22
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung			
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	67.544,61		69.496,95
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.433.176,42		2.396.672,13
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.330.573,78		1.286.854,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.197,07		37.088,26
(davon aus Steuern: 12.483,11 EUR/Vorjahr: 22.235,57 EUR)			
		<u>1.148.515.042,58</u>	<u>138.247.281,28</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.545.029,61	27.820,00
Bilanzsumme		<u>216.151.665,35</u>	<u>201.926.218,68</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	31.12.2024 EUR	EUR	31.12.2023 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	32.127.577,86		29.450.539,38
b) aus Betreuungstätigkeit	40.107,01		54.105,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	394.073,71		289.651,59
	<u>32.561.758,58</u>		<u>29.794.296,16</u>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		616.945,80	2.150.929,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		212.000,00	177.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		364.718,42	157.330,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-18.172.214,14		-17.108.209,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-302.137,90		-222.047,30
	<u>-18.474.352,04</u>		<u>-17.330.256,75</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.396.675,75		-2.237.894,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-682.762,75		-627.566,51
davon für Altersversorgung EUR 155.349,37 (VJ EUR 140.437,39)		-3.079.438,50	-2.865.460,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.679.323,98	-4.689.311,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.757.489,72	-1.718.984,13
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		155,82	1.214,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.598,08	25.678,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.641.328,49	-1.693.301,66
davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (VJ EUR 7.465,08)			
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen EUR 21.727,00 (VJ EUR 28.480,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-38.225,12	-36.969,74
13. Ergebnis nach Steuern		<u>4.128.018,85</u>	<u>3.972.263,75</u>
14. Sonstige Steuern		-1.297.445,07	-1.285.409,10
15. Aufwendungen aus Gewinnabführungen		-1.330.573,78	-1.286.854,65
16. Jahresüberschuss		<u>1.500.000,00</u>	<u>1.400.000,00</u>
17. Gewinnvortrag		1.319,52	1.319,52
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
– in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.400.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>1.319,52</u>	<u>1.319,52</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), dem GmbH-Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit gemäß § 265 Abs. 1 HGB wurde 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. Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden außerplanmäßig abgeschrieben, soweit eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Grundsätzlich werden Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens 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 2024 aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude und andere Gebäude sind Kosten der allgemeinen Verwaltung in Höhe von 212.000,00 EUR enthalten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlage-

vermögens 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 bis 50 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 Abschreibungsdauer der Maschinen beträgt 5 Jahre, der Blockheizkraftwerke 10 Jahre sowie der Photovoltaikanlagen 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 abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter ist bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten 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 23.200.000,00 EUR entspricht den Festsetzungen im Gesell-

schaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister. Das Stammkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Zu den **Gewinnrücklagen** verweisen wir auf die Darstellung im Rücklagenpiegel.

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 negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 11.081,00 Euro.

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 Fluktuation mit 0,0 % (VJ 0,0 %) erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,90 % gegenüber 1,82 % 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 **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung künftigen 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) dargestellt.

Vorräte

In der Position „unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 11.448.530,12 EUR (VJ 10.831.584,32 EUR) enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Forderungen aus Vermietung	227.413,19	187.426,55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.378,20	136.390,29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen Gesellschafter	11.110,28	6.802,34
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(0,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	8.820.197,50	5.277.232,79
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(5.526.065,00)	(3.878.195,00)
	9.131.099,17	5.607.851,97

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen in voller Höhe aus Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft Stadt Göttingen mbH, Göttingen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Tilgungsnachlässen in Höhe von 5.921.265,00 EUR (VJ 4.693.965,00 EUR), Investitionszuschüsse in Höhe von 1.791.420,03 EUR (VJ 0,00 EUR), Tilgungszuschüsse in Höhe von 423.000,00 EUR (VJ 0,00 EUR), Zuschüsse der Stadt Göttingen aufgrund von Förderprogrammen in Höhe von 456.214,40 EUR (VJ 371.150,79 EUR) sowie Zuschüsse der BAFA aus Fördermitteln des Energie- und Klimafonds in Höhe von 42.350,00 EUR (VJ 42.350,00 EUR) enthalten, die rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstehen.

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	26.623.207,82	1.500.000,00	0,00	28.123.207,82

Die Veränderung der Anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 1.500.000,00 EUR resultiert aus der Rücklagenzuführung aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 1.500.000,00 EUR für eine Investitionsrücklage.

Rückstellungen für Pensionen

Für die Pensionsrückstellung wurde eine versicherungsmathematische Berechnung nach den Grundsätzen des BilMoG durchgeführt. Dieser Berechnung lag ein Rechnungszins von 1,9 % und zukünftigen Rentenanpassungen von 2,0 % zugrunde. In der Rückstellungsveränderung ist ein Zinsanteil in Höhe von 21.727,00 EUR enthalten.

Steuerrückstellungen

Für Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden Rückstellungen für die Körperschaftsteuer in Höhe von 1.191,32 EUR (VJ 2.702,41 EUR) und Solidaritätszuschlag in Höhe von 65,50 EUR (VJ 148,65 EUR) gebildet.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 50.735,00 EUR, Rückstellungen für Urlaub in Höhe von 46.000,00 EUR, Zahlung von Leistungsentgelt in Höhe von 43.000,00 EUR, Aufbewahrungs- und interne Jahresabschlusskosten in Höhe von 34.900,00 EUR, Rückstellungen gem. CO₂-KostAufG in Höhe von 10.000

EUR, Kosten der Veröffentlichung in Höhe von 7.500,00 EUR sowie Rückstellungen für Abfindungen in Höhe von 7.000 EUR enthalten.

Verbindlichkeiten

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über Mietsicherheiten in Höhe von 2.496.742,45 EUR 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	2024		2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	32.128	98,7	29.451	98,9
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	40	0,1	54	0,2
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	394	1,2	289	0,9
	32.562	100,0	29.794	100,0

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Sollmieten	20.919	20.380
Umlagen	11.358	9.203
Gebühren und Zuschüsse	23	20
	32.300	29.603
Erlösschmälerungen	-222	-152
	32.078	29.451

Andere aktivierte Eigenleistungen

Der Posten Andere aktivierte Eigenleistungen beinhaltet eigene Aufwendungen für begleitende Bauleitung in Höhe von 212.000,00 EUR (VJ 177.100,00 EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Objektbetreuung von Belegwohnungen (TEUR 49; VJ TEUR 0), Erstattungen aus Lohnfortzahlungen (TEUR 43; VJ TEUR 47), Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (TEUR 34; VJ TEUR 13), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 9; VJ TEUR 0), Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (TEUR 5; VJ TEUR 9) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 131; VJ TEUR 2) enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren aus einer Nachberechnung für die Objektbetreuung von Belegwohnungen für Vorjahre (TEUR 125) sowie Umsatzsteuer-Erstattungen für das Vorjahr (TEUR 6).

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Erhöhung der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit resultiert überwiegend aus gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 653 (TEUR 7.097; VJ TEUR 6.444), Heizungs- und Warmwasserkosten in Höhe von TEUR 464 (TEUR 5.064; VJ TEUR 4.600) sowie Aufwendungen für Gartenpflege, Hausreinigung, Straßenreinigung und Müllabfuhr in Höhe von TEUR 325 (TEUR 2.478; VJ TEUR 2.153) aufgrund von Preissteigerungen. Gegenläufig wirkte sich der Wegfall der Kabelgebühren in Höhe von TEUR -477 (TEUR 0; VJ TEUR 477) aus.

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

Im Vorjahr wurde das Gebäude „Am Gartetalbahnhof“ abgerissen und der Restbuchwert in Höhe von TEUR 131 außerplanmäßig abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 263 (VJ TEUR 104) sowie Kosten für den Abriss von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 14 (VJ TEUR 560) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten folgende Einzelpositionen:

- Dauerfinanzierungsmittel TEUR 1.586 (VJ TEUR 1.629)
- Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen TEUR 33 (VJ TEUR 28)

- Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen TEUR 22 (VJ TEUR 28)
- Zinsaufwendungen gegenüber Gesellschaftern TEUR 0 (VJ TEUR 7)

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit TEUR 1.296 (VJ TEUR 1.285) umlagefähige Grundsteuern.

D | Sonstige Abgaben

Mitarbeiter/-innen

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter/-innen:

	2024		2023	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsführerin	1	0	1	0
Angestellte	25	8	24	9
Gewerbliche Arbeitnehmer/-innen	5	1	5	1
Auszubildende	2	0	3	0
	33	9	33	10

Im Berichtsjahr wurden 14 geringfügig Beschäftigte beschäftigt (VJ 18).

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 2024 auf 101.085,44 EUR; bei umlagepflichtigen Gehältern von TEUR 2.077.

Geschäftsführung

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen, Göttingen, handelt durch ihre/n alleinvertretungsberechtigte/n und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite/n Geschäftsführer/-in

Frau Claudia Leuner-Haverich, Göttingen (bis 31. Dezember 2024)
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. 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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 2024 6.000,00 EUR und die Bezüge früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans 153.697,18 EUR.

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 2024 ein Gewinn in Höhe von 1.330.573,78 EUR abgeführt.

Darüber hinaus wurde ein Betrag von 1.500.000,00 EUR bei der Aufstellung des Jahresabschlusses in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Bilanzgewinn von 1.319,52 EUR, der als vororganschäftlicher 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, den 02.05.2025

Städtische Wohnungsbau GmbH
Göttingen



Christian Schmelcher

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					31.12.2024 EUR
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	192.567,50	36.008,21	0,00	0,00	26.632,20	255.207,91
Geleistete Anzahlungen	26.632,20	0,00	0,00	0,00	-26.632,20	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	219.199,70	36.008,21	0,00	0,00	0,00	255.207,91
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	316.973.496,69	-475.965,43 ¹⁾	0,00	0,00	18.984.299,38	335.481.830,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.316.467,77	94.790,38	0,00	0,00	4.111.032,47	13.522.290,62
Grundstücke ohne Bauten	660.116,46	60.985,65	0,00	0,00	0,00	721.102,11
Technische Anlagen und Maschinen	1.542.902,99	169.943,92	0,00	0,00	0,00	1.712.846,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	899.306,24	106.315,85	0,00	-53.620,07	0,00	952.002,02
Anlagen im Bau	15.233.158,85	11.525.383,63 ²⁾	0,00	0,00	-22.975.008,91	3.783.533,57
Bauvorbereitungskosten	120.322,94	887.334,46	0,00	0,00	-120.322,94	887.334,46
Summe Sachanlagen	344.745.771,94	12.368.788,46	0,00	-53.620,07	0,00	357.060.940,33
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	9.699,37	0,00	0,00	-9.699,37	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
Summe Finanzanlagen	12.799,37	0,00	0,00	-9.699,37	0,00	3.100,00
Gesamtbetrag	344.977.771,01	12.404.796,67	0,00	-63.319,44	0,00	357.319.248,24

1) In den Zugängen wurden Tilgungszuschüsse von TEUR 423 sowie Investitionszuschüsse von TEUR 60 verrechnet.

2) In den Zugängen wurden Tilgungsnachlässe von TEUR 1.227 sowie Investitionszuschüsse von TEUR 2.588 verrechnet.

Abschreibungen						Buchwert	
01.01.2024	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
161.949,93	26.906,98	0,00	0,00	0,00	188.856,91	66.351,00	30.617,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.632,20
161.949,93	26.906,98	0,00	0,00	0,00	188.856,91	66.351,00	57.249,77
155.690.281,94	4.323.373,70	0,00	0,00	0,00	160.013.655,64	175.468.175,00	161.283.214,75
6.210.866,34	222.763,39	0,00	0,00	0,00	6.433.629,73	7.088.660,89	3.105.601,43
926,79	14.145,80	0,00	0,00	0,00	15.072,59	706.029,52	659.189,67
1.463.890,81	20.188,81	0,00	0,00	0,00	1.484.079,62	228.767,29	79.012,18
716.664,75	71.945,30	0,00	-52.480,36	0,00	736.129,69	215.872,33	182.641,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.783.533,57	15.233.158,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	887.334,46	120.322,94
164.082.630,63	4.652.417,00	0,00	-52.480,36	0,00	168.682.567,27	188.378.373,06	180.663.141,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.699,37
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	3.100,00	12.799,37
164.244.580,56	4.679.323,98	0,00	-52.480,36	0,00	168.871.424,18	188.447.824,06	180.733.190,45

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	123.550.757,84 (112.157.334,23)	5.411.982,36 (7.768.401,98)	19.773.581,82 (19.455.728,53)	98.365.193,66 (84.933.203,72)	123.592.291,14 (112.157.334,23)	GPR/BÜ* GPR/BÜ*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.875.700,00 (8.172.065,97)	341.402,98 (337.899,27)	1.290.781,64 (1.253.667,45)	6.243.515,38 (6.580.499,25)	7.834.166,70 (8.172.065,97)	GPR/BÜ* GPR/BÜ*
Erhaltene Anzahlungen	13.175.821,51 (14.048.876,87)	13.175.821,51 (14.048.876,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.271,35 (78.892,22)	34.391,52 (69.285,63)	4.879,83 (9.606,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	67.544,61 (69.496,95)	67.544,61 (69.496,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.433.176,42 (2.396.672,13)	2.236.441,10 (2.295.916,08)	117.615,32 (23.436,05)	79.120,00 (77.320,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.330.573,78 (1.286.854,65)	1.330.573,78 (1.286.854,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	42.197,07 (37.088,26)	42.197,07 (37.088,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	148.515.042,58 (138.247.281,28)	22.640.354,93 (25.913.819,69)	21.186.858,61 (20.742.438,62)	104.687.829,04 (91.591.022,97)	131.426.457,84 (120.329.400,20)	GPR/BÜ* GPR/BÜ*

* GPR = Grundpfandrecht | BÜ = Bürgschaft

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

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 2024 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 2024 geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss festzustellen.

Göttingen, den 17.06.2025



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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 02.05.2025

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger offengelegt.

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.

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-zertifiziert – aus 100 % Altpapier)
Druckerei Martin Sass, Göttingen

Fotos & Grafiken:

Adobe Stock, FotoStube Hornig, Kai Ranke,
Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

08/2025. 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

