

---

**JAHRESA  
ABSCH  
LUSS &  
2021 LAGEE  
BERICHT**

---

gbg  
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG  
Eckemekerstraße 36  
31134 Hildesheim

# Geschäftsbericht 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021	02
Gewinn- und Verlustrechnung	04

## Anhang

A	Allgemeine Angaben	06
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	08
C	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	11
D	Sonstige Angaben	16
	Entwicklung des Anlagevermögens	20

## Lagebericht

A	Grundlagen des Unternehmens	22
B	Wirtschaftsbericht	23
C	Risiko- und Chancenbericht	35
D	Prognosebericht	38
E	Finanzinstrumente	40
F	Schlusserklärung des Vorstands	41
	Bericht des Aufsichtsrates	42

## Inhalt

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	65.856,71		
2. geleistete Anzahlungen	32.350,15	98.206,86	95.845,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.288.236,00		137.062.715,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.239.128,46		9.480.548,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	649.652,59		642.154,46
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.750,21		130.842,87
5. technische Anlagen und Maschinen	14.343,71		15.728,69
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.993,57		298.432,73
7. Anlagen im Bau	18.390.062,45		10.373.542,85
8. Bauvorbereitungskosten	4.376.537,11		2.979.261,02
9. geleistete Anzahlungen	0,00	174.273.704,10	13.426,07
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.610.200,00	1.533.200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>175.982.110,96</b>		<b>162.625.697,70</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.171.016,22		6.746.261,66
2. andere Vorräte	32.084,05	8.203.100,27	37.357,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	94.182,83		110.833,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.681,43		182.678,05
3. sonstige Vermögensgegenstände	184.286,15	530.150,41	446.993,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.152.003,10		3.634.617,92
2. Bausparguthaben	1.607.199,40	3.759.202,50	1.349.257,50
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>12.492.453,18</b>		<b>12.507.999,64</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>44.797,34</b>	<b>47.101,37</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>188.519.361,48</b>		<b>175.180.798,71</b>

Bilanz zum  
02 31. Dezember 2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.210.928,26		1.986.777,85
2. Bauerneuerungsrücklage	17.725.032,45		14.802.999,75
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	20.005.910,17	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.483.008,23		3.602.139,68
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	224.150,41	4.258.857,82	180.106,98
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>29.164.767,99</b>	<b>25.181.759,76</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	248.936,00		254.716,00
2. Steuerrückstellungen	88.181,00		200.100,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	605.445,08	<b>7.831.529,85</b>	401.831,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.314.955,50		119.565.178,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.276.807,59		7.884.286,39
3. Erhaltene Anzahlungen	8.285.574,39		8.237.976,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.747.874,67		4.649.527,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.322.804,59		1.706.531,15
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	3.500.000,00		0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	75.046,90		209.924,66
davon aus Steuern: €75.046,90 (Vorjahr: €209.924,66)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €0,00 (Vorjahr: €0,00)			
		151.523.063,64	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>188.519.361,48</b>	<b>175.180.798,71</b>

# Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.833.918,75		25.573.916,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.095.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	177.186,25		209.491,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.471,08	26.150.576,08	141.328,94
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.424.754,56	-1.105.476,16
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.083.565,55	972.019,42
4. sonstige betriebliche Erträge		1.278.563,37	1.675.735,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.565.887,66		10.997.523,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		53.968,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.040,47	11.577.928,13	10.987,29
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.359.531,43</b>	<b>17.499.536,48</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.961.023,28		2.994.678,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	743.884,74		760.870,73
davon für Altersversorgung: €197.094,65 (Vorjahr: €202.661,31)		3.704.908,02	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.318.954,74	5.186.224,85
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.223.235,39	978.862,54
9. Erträge aus Gewinnabführung		257.006,55	77.496,79
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.410,39	2.113,46
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.079.736,89	3.093.875,39
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-108.766,28	64.734,89
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.400.879,61</b>	<b>4.499.900,11</b>
14. sonstige Steuern		917.871,38	897.760,43
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.483.008,23</b>	<b>3.602.139,68</b>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		224.150,41	180.106,98
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>4.258.857,82</b>	<b>3.422.032,70</b>

## Gewinn- und 04 Verlustrechnung

Anhang des  
Jahresabschlusses  
2021

Die gbg Wohnungsbaugesellschaft  
Hildesheim AG hat ihren Sitz in  
Hildesheim und ist eingetragen  
in das Handelsregister B beim  
Amtsgericht Hildesheim (HRB 92).  
Mit Eintragung am 15. Dezember 2021  
wurde die Gesellschaft aus der  
vorherigen Gemeinnützige Baugesell-  
schaft zu Hildesheim Aktiengesell-  
schaft in Hildesheim umfirmiert.

A

06 Allgemeine Angaben



Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Aktiengesellschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

# 1. Bilanzierungsmethoden

Bei den folgenden Posten, bei denen Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde eine Bilanzierung vorgenommen:

- ▶ Rückstellungen für Bauinstandhaltungen nach §249 Abs. 2 HGB a.F.,
- ▶ Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, die rechtlich vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind und
- ▶ Bildung von Bewertungseinheiten.

Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet. Der Saldo aus aktiven latenten Steuern ergibt sich insbesondere aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Bewertungsansätzen (Gebäude und Grundstücke, Anteile an verbundenen Unternehmen und Rückstellungen) sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen.

Vereinnahmte Baukostenzuschüsse werden sofort mit den Baukosten verrechnet und mindern diese entsprechend.

# B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungs- 08 methoden

## 2. Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage des § 255 Abs. 2 HGB ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungskosten und wurden in 2021 in Höhe von T€ 1.084 aktiviert. Von der Möglichkeit Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten der Gebäude mit einzubeziehen wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen bei immateriellen Vermögensgegenständen linear 33,3%; Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie vor dem 01.01.2011 errichtet wurden, über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren (Verwaltungsgebäude über 33 Jahre) abgeschrieben. Aufgrund von umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden die Objekte zu einer neuen Bewertung der Restnutzungsdauer herangezogen, die gewöhnlich zu einer Verlängerung führt und im Einklang mit der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer liegt. Bei Errichtung nach dem 31.12.2010 erfolgt eine lineare Ab-

schreibung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Garagen werden über 25 Jahre sowie Außenanlagen grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie bei den technischen Anlagen und Maschinen erfolgt die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69% bis 33,33%. Geringwertige Anlagegüter bis einschließlich € 800 werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt; nachträgliche Einstellungen in die Kapitalrücklage des verbundenen Unternehmens sind berücksichtigt.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die anderen Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Bestehenden Ausfallrisiken wird durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennwert beziehungsweise Nominalbetrag angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgt zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus der Abgrenzung von Serviceverträgen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2018 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 1,87% (Vorjahr: 2,30%) ermittelt worden. Dem Rechnungszinsfuß liegt der, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche, Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zugrunde, bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Erfüllungsbetrag berücksichtigt folgende Trends: Rententrend 3,0%, Aktivtrend 0,0%, Fluktuation 0,0%, bei einer Altersgrenze von 65 Jahren. Der ermittelte Zinsbetrag von T€ 5 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Bei der Berechnung der Jubiläumsrückstellungen wurden Abzinsungssätze von 0,30% bis 1,49%, bei der Rückstellung für Altersteilzeit von 0,30% bis 0,34% zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von unter T€ 1 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Der aus der Rückstellung für die Archivierung der Geschäftsunterlagen resultierende Zinsanteil von kleiner T€ 1 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe der, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins nach den Vorgaben der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

# I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus der Anlage des Anhangs ersichtlich.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 8.171 (Vorjahr: T€ 6.746). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 196 (Vorjahr: T€ 163) enthalten.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	2021		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	94.182,83	0,00	110.833,15	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.681,43	0,00	182.678,05	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	184.286,15	26.732,19	446.993,97	26.986,64
	<b>530.150,41</b>	<b>26.732,19</b>	<b>740.505,17</b>	26.986,64

## C

# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 11

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die gbg Immobilien GmbH und gliedern sich wie folgt:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verwaltungskosten 2021 (Vorjahr: 2020)	114	90	24
Gewinnabführung 2021 (Vorjahr: 2020)	257	78	179
Projektsteuerung	0	58	-58
Forderungen aus abzuführender Umsatzsteuer	12	23	-11
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	-54	-66	12
Einzahlung Kapitalrücklage 2020	-77	0	-77
	<b>252</b>	<b>183</b>	<b>69</b>

Das gezeichnete Kapital beträgt T€ 4.900 und ist in 49.000 Namensaktien von je € 100,00 eingeteilt. Alleinaktionärin ist die Stadt Hildesheim. In die gesetzliche Rücklage wurden aus dem Jahresüberschuss 2021 T€ 224 (Vorjahr: T€ 180) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2020 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 2.922 (Vorjahr: T€ 2.532).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 249; Vorjahr: T€ 255) entfallen auf einen ehemaligen Vorstand. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 7. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die in den Vorjahren unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden“ des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1/1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (T€ 6.889) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Instandhaltungsrückstellung 1.-3. Monat	355	130	225
Jahresabschlusskosten gesamt	129	136	-7
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	80	93	-13
Altersteilzeit	33	35	-2
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
	<b>605</b>	<b>402</b>	<b>203</b>

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2021 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 2.596 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 3.296 (nominal T€ 4.216) auf.

	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Barwert</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-492	-661
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	-236	-409

Die bilanzielle Abbildung der Zinsabsicherung erfolgt im Rahmen einer Bewertungseinheit (§ 254 HGB). Für die variablen Darlehen in nominal gleicher Höhe wurden die Miet- und Pachtforderungen abgetreten.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die eingeräumten Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

	2021					Art der Sicherung
	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.314.955,50	4.646.075,41	20.419.147,39	94.249.732,70	119.314.955,50	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>119.565.178,37</i>	<i>5.637.883,99</i>	<i>17.630.081,00</i>	<i>96.297.213,38</i>	<i>119.565.178,37</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.276.807,59	514.989,94	2.073.504,75	10.688.312,90	13.276.807,59	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>7.884.286,39</i>	<i>360.869,68</i>	<i>1.596.286,87</i>	<i>5.927.129,84</i>	<i>7.884.286,39</i>	<i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	8.285.574,39	8.285.574,39				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.237.976,13</i>	<i>8.237.976,13</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.747.874,67	547.903,39	4.199.971,28		4.199.971,28	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>4.649.527,08</i>	<i>513.393,07</i>	<i>4.136.134,01</i>		<i>4.136.134,01</i>	<i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.322.804,59	2.272.802,72	50.001,87			
<i>Vorjahr</i>	<i>1.706.531,15</i>	<i>1.626.231,75</i>	<i>80.299,40</i>			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
sonstige Verbindlichkeiten	75.046,90	75.046,90				
<i>Vorjahr</i>	<i>209.924,66</i>	<i>209.924,66</i>				
	<b>151.523.063,64</b>	<b>16.342.392,75</b>	<b>30.242.625,29</b>	<b>104.938.045,60</b>	<b>136.791.734,37</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>142.253.423,78</i>	<i>16.586.279,28</i>	<i>23.442.801,28</i>	<i>102.224.343,22</i>	<i>131.585.598,77</i>	

GPR = Grundpfandrechte, BÜ = Bürgschaft



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Berichtsjahr durchgeführten Restnutzungsdauerverlängerungen aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 330 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 417) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von neun Erbbaugrundstücken und einer Garage. Aus einem Rechtsstreit resultieren Schadenersatzleistungen in Höhe von T€ 411, denen zum Teil Aufwendungen aus früheren Jahren gegenüberstehen.

Im Geschäftsjahr fielen außergewöhnliche Aufwendungen aus der Ablösung von Messgeräten in Höhe von T€ 60 an.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

---

Es besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft für einen Kredit über 1,6 Mio. € der gbg Immobilien GmbH.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von € 3.376.633,36.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 33 bis 99 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von € 13.817,16 gezahlt.

Verbundene Unternehmen

---

Die Gesellschaft hält einen Anteil von 100% des Kapitals an der gbg Immobilien GmbH, Hildesheim. Am 14. Dezember 2004 wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Der noch nicht festgestellte Jahresabschluss 2021 weist ein Eigenkapital von T€ 1.610 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 257 aus. Im Geschäftsjahr wurde eine Einlage in Höhe von T€ 77 geleistet um die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft zu stärken. Aufgrund von verzögerten Investitionen bei der gbg Immobilien GmbH und zur Vermeidung von Verwarentgeldern wurde der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. € gewährt. Eine vollständige Rückführung ist 2023 zu erwarten.

Die gbg hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angemessene Gegenleistungen vereinbart und erhalten. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren. Die gbg wird als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Hildesheim in den Konzernabschluss der Stadt Hildesheim mit einbezogen.

# D

# 16 Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) gliedert sich wie in der dargestellten Tabelle.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	7
Technische Mitarbeiter	16	0
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	2
	<b>44</b>	<b>9</b>

Es wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Für die Mitarbeiter besteht eine Altersversorgungszusage bei der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) in Karlsruhe. Diese zusätzliche Altersversorgung wird ab Rentenbeginn nach Satzung der VBL gewährt. Der Umlagesatz beträgt 6,45% der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 2.534.

Vergütung von Organmitgliedern

Von der Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB abgesehen. An frühere Vorstände und deren Hinterbliebenen wurden im Geschäftsjahr 2021 T€ 36 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 249 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen, auswirken. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2021 beträgt € 4.258.857,82. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von T€ 500, welche rund 10,2% vom Grundkapital (T€ 4.900) entspricht, auszuschütten und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von € 3.758.857,82 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

---

Mitglieder des  
Aufsichtsrates

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer

Vorsitzender

Lars Weimann

kaufm. Kundenbetreuer,  
Arbeitnehmersvertreter,  
stellv. Vorsitzender

Matthias Böning

Geschäftsführer (ab 01.11.2021)

Heidi Bumann

Industriekauffrau,  
Arbeitnehmersvertreterin (ab 01.11.2021)

Adrian Dams

Architekt,  
Arbeitnehmersvertreter (bis 31.10.2021)

Andrea Döring

Baudezernentin

Dipl.-Ing. Albert Geister

Ratsherr (bis 31.10.2021)

Rashmi-Alena Grashorn

Studentin, Ratsfrau (ab 01.11.2021)

Klaus Heitmann

Regionalleiter a. D. (bis 31.10.2021)

Monika Höhler

Architektin,  
Ratsfrau (bis 31.10.2021)

Thomas Kittel

Wissenschaftl. Mitarbeiter,  
Ratsherr (bis 31.10.2021)

Matthias König

Fraktionsgeschäftsführer,  
Ratsherr (ab 01.11.2021)

Erhard Paasch

Kriminaloberrat a.D.,  
Ratsherr (ab 01.11.2021)

Dipl.-Geogr. Frank Satow

Journalist,  
Arbeitnehmersvertreter

---

---

Vorstand

Jens Mahnken

Hildesheim, 21.03.2022

gbg  
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand  
Jens Mahnken

	Bruttowerte				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	323.359,25	27.608,90	0,00	0,00	350.968,15
geleistete Anzahlungen	0,00	32.350,15	0,00	0,00	32.350,15
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>323.359,25</b>	<b>59.959,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>383.318,30</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.172.608,32	7.527.584,90	0,00	1.477.164,26	285.177.357,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.728.781,38	108.546,11	0,00	0,00	14.837.327,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	761.543,96	7.498,13	0,00	0,00	769.042,09
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	130.842,87	0,00	35.092,66	0,00	95.750,21
Technische Anlagen und Maschinen	19.389,78	0,00	0,00	0,00	19.389,78
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.435.442,04	46.044,25	24.759,86	6.303,34	1.463.029,77
Anlagen im Bau	10.373.542,85	9.480.056,92	0,00	-1.463.537,32	18.390.062,45
Bauvorbereitungskosten	2.979.261,02	1.410.903,03	0,00	-13.626,94	4.376.537,11
Geleistete Anzahlungen	13.426,07	0,00	7.122,73	-6.303,34	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>306.614.838,29</b>	<b>18.580.633,34</b>	<b>66.975,25</b>	<b>0,00</b>	<b>325.128.496,38</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.533.200,00	77.000,00	0,00	0,00	1.610.200,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.533.200,00</b>	<b>77.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610.200,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>308.471.397,54</b>	<b>18.717.592,39</b>	<b>66.975,25</b>	<b>0,00</b>	<b>327.122.014,68</b>

# Entwicklung des 20 Anlagevermögens

Abschreibungen				Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	31.12.2021	Vorjahr	
€	€	€	€	€	€	€
227.513,58	57.597,86	0,00	285.111,44	65.856,71	95.845,67	
0,00	0,00	0,00	0,00	32.350,15	0,00	
<b>227.513,58</b>	<b>57.597,86</b>	<b>0,00</b>	<b>285.111,44</b>	<b>98.206,86</b>	<b>95.845,67</b>	
139.109.893,19	4.779.228,29	0,00	143.889.121,48	141.288.236,00	137.062.715,13	
5.248.233,17	349.965,86	0,00	5.598.199,03	9.239.128,46	9.480.548,21	
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	649.652,59	642.154,46	
0,00	0,00	0,00	0,00	95.750,21	130.842,87	
3.661,09	1.384,98	0,00	5.046,07	14.343,71	15.728,69	
1.137.009,31	130.777,75	24.750,86	1.243.036,20	219.993,57	298.432,73	
0,00	0,00	0,00	0,00	18.390.062,45	10.373.542,85	
0,00	0,00	0,00	0,00	4.376.537,11	2.979.261,02	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.426,07	
<b>145.618.186,26</b>	<b>5.261.356,88</b>	<b>24.750,86</b>	<b>150.854.792,28</b>	<b>174.273.704,10</b>	<b>160.996.652,03</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.533.200,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610.200,00</b>	<b>1.533.200,00</b>	
<b>145.845.699,84</b>	<b>5.318.954,74</b>	<b>24.750,86</b>	<b>151.139.903,72</b>	<b>175.982.110,96</b>	<b>162.625.697,70</b>	

# Lagebericht 2021

Der Gesellschaftszweck der gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG, Hildesheim, ist die Bereitstellung von Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

A

Grundlagen des  
Unternehmens



# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2021 durch das, sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitende, Coronavirus (Covid-19) geprägt. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisherigen Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. Der Wachstumskurs der Vorjahre fand pandemiebedingt ein vorläufiges Ende. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach dem vorjährigen Rückgang um 4,6% für 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 2,8% gestiegen ist. Dazu beigetragen hat der Einsatz der massiven Unterstützungsprogramme des Staates. In fast allen Wirtschaftsbereichen stieg die Leistung gegenüber dem Vorjahr, einzig das Baugewerbe verminderte sich gegenüber 2020 um 0,4% – allerdings hatte dieser Sektor kaum unter der Pandemie gelitten. Zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5% (Vorjahr: + 1,5%) zu. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 44,9 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig; dies ist somit auf Vorjahresniveau. Das Erwerbspersonenpotential sinkt aufgrund des demografischen Wandels und lässt sich nur durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch Zuwanderung kompensieren.

Der deutsche Arbeitsmarkt erholte sich im Jahr 2021 bei leicht verbesserter Konjunktur, sodass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenquote um rund 82.000 auf 2,6 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 5,7% (Vorjahr: 5,9%) entspricht. Während des Lockdowns im April 2020 stieg die Kurzarbeit auf ein historisches Niveau mit knapp 6 Millionen Personen. Daraus resultierte ein Jahresdurchschnitt von 2,94 Millionen. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit schätzt für 2021 noch einen Jahresdurchschnitt von rund 1,85 Millionen Personen. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2021 um durchschnittlich 3,1% und sind somit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die temporäre Umsatzsteuersenkung des Vorjahres sowie den Preisverfall der Mineralölprodukte beeinflusst. Insbesondere im zweiten Quartal 2021 wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und ein deutlicher Anstieg der Energieprodukte. Die Energieprodukte verteuerten sich um 10,4% in 2021 nach – 4,8% gegenüber 2020 und die Nahrungsmittel um 3,2%. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2021 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Strom (+1,4 %) und Erdgas (+ 4,7%) moderat, wo hingegen bei Heizöl (+ 41,8%) und Kraftstoffen (+ 22,6%) ein deutlicher Anstieg zu

verzeichnen war. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2021 bei + 2,3% gelegen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen, auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenen Wohnraum, zu versorgen.

Das Bauvolumen in 2021 hat gegenüber dem Vorjahr um 10,0% zugelegt. Rund 479 Mrd. € wurden in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau ist eine wesentliche Säule und hat, laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), mit 284 Mrd. € bzw. einer Zunahme von 11,4% zum Wachstum beigetragen. Der Neubaubereich (87,8 Mrd. €) weist mit 10,4% einen geringeren Anstieg auf als die Bauleistungen im Bestand (196,6 Mrd. €) von 11,9%. Der öffentliche Bau (64,4 Mrd. €) legt um 3,5% und der Wirtschaftsbau (140,0 Mrd. €) um 10,9% zu. Auch in der Zukunft wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen und mit einem Bauvolumen von rund 551 Mrd. € für 2022 gerechnet (DIW Berlin).

In 2021 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland erneut und auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie ist eine Entspannung zu verspüren, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2021 feststellte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise, und dass dieser Trend sich in den nächsten Jahren auch fortführen wird – zumindest bei den Bestandsmieten. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr groß. In den kleineren Städten und Regionen, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten hingegen hielten sich die Preise eher stabil. Dennoch führt die Abwanderung aus den Ballungsgebieten zunehmend auch zu deutlichen Preissteigerungen in diesen anliegenden Regionen.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2021 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,53 €/qm (Vorjahr: 6,44 €/qm) und liegt somit über dem Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. Die wesentlichen Einflüsse auf den regionalen Wohnungsmarkt sind der demografische Wandel und das damit veränderte Nachfrageverhalten nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die gbg reagiert auf diese Herausforderungen mit der konsequenten Ausrichtung des Bestandes auf altersgerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen und wird die Neubautätigkeit in den folgenden Jahren beibehalten.

## 2. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2021 deutlich über dem Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte erfolgreich bestätigt werden und spiegelt sich in dem Geschäftsergebnis wider. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.483 und einer Eigenkapitalstärkung auf 15,5% sind die wesentlichen Zielgrößen übertroffen worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete und einer gegenläufigen Entwicklung beim Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, die somit im Saldo zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 382 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2021 prognostizierte Sollmiete (T€ 18.950) wurde im Geschäftsjahr um T€ 259 übertroffen und die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 385 fielen mit T€ 386 in gleicher Höhe an. Die gegenüber dem Vorjahr geminderten

sächlichen Verwaltungskosten konnten bei relativ konstanten Personalkosten und Zinsaufwendungen die höheren Abschreibungen vollumfänglich kompensieren. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 3.334, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind gegenüber der ursprünglichen Planung (T€ 2.780) höher ausgefallen, da aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der Erträge aus den Veräußerungen der Erbbaugrundstücke zusätzliche Maßnahmen zur Bestandsverbesserung durchgeführt werden konnten. Diese Erträge aus Veräußerungen (T€ 416) sowie die Schadenersatzleistungen (T€ 411) aus einem Rechtsstreit sind mit verantwortlich, dass der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.483 um T€ 1.473 über dem prognostizierten Ergebnis liegt und damit die Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung übersteigt.

Am 31. Dezember 2021 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

<b>Eigener Bestand</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Wohnungseinheiten</b>	<b>4.260</b>	<b>4.264</b>	<b>4.209</b>	<b>4.209</b>	<b>4.195</b>
davon Leerstand	77	49	30	41	58
– marktbedingt	48	21	7	20	25
– modernisierungsbedingt	29	28	23	21	33
<b>2. Einstellplätze / Garagen</b>	<b>692</b>	<b>699</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>638</b>
davon Leerstand	9	3	0	3	6
<b>3. Gewerbeobjekte</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
davon Leerstand	1	1	0	0	0
<b>reine Wohnfläche</b>	<b>qm 255.571</b>	<b>255.749</b>	<b>251.705</b>	<b>251.654</b>	<b>250.635</b>
<b>durchschnittliche Wohnungsgröße</b>	<b>qm 59,99</b>	<b>59,98</b>	<b>59,80</b>	<b>59,79</b>	<b>59,75</b>

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2021 1,13% (Vorjahr: 0,49%). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand entfallen 0,68% (Vorjahr: 0,66%) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,81% (Vorjahr: 1,15%). Der Anstieg beruht auf längere Leerstandszeiten, die im Wesentlichen auf bauliche Verzögerungen zurückzuführen sind, bedingt durch Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung oder auch durch den Mangel an Fachfirmen.

Die Entwicklung der Sollmieten ohne Umlagen sowie die Fluktuation stellen sich wie folgt dar:

		2021	2020	2019	2018	2017
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	<b>19.208,8</b>	18.753,4	18.297,6	18.134,7	17.879,9
Fluktuationsentwicklung	%	<b>9,44</b>	10,69	9,57	9,76	10,79

Mieterhöhungen wurden nach Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten für einen Teil des Bestandes im Geschäftsjahr umgesetzt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand der gbg lag zum 31. Dezember 2021 bei 5,68 €/qm.

Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr wieder rückläufig. Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, sodass die Fluktuationsrate für 2021, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,99% (Vorjahr: 9,66%) beträgt.

#### Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2021 hat die gbg, wie in den Vorjahren, erhebliche Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes investiert. Insbesondere die energetische Sanierung der Gebäude wurde dabei nachhaltig fortgeführt. Im Geschäftsjahr betrug das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung rd. 11,6 Mio. € und liegt somit in der Summe über der Planung (8,2 Mio. €). Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung sind um 0,6 Mio. € höher ausgefallen; gleichzeitig konnte eine Modernisierungsmaßnahme wesentlich im Geschäftsjahr beendet werden, entgegen der ursprünglichen Planung.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2021 4,0 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster und Heizungsanlagen ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 7,6 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2021 in der Doebnerstraße 6-22 im Stadtteil Drispfenstedt mit Kosten in Höhe von 3,4 Mio. € durchgeführt, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 4,0 Mio. € hat, und in der Steuerwalder Straße 110-118 in der Nordstadt mit Kosten in Höhe von 1,3 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von 2,1 Mio. €.

Im Jahr 2021 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Mit dem Ostend entsteht in Hildesheim ein völlig neues Stadtviertel. Die gbg hat im Geschäftsjahr die Errichtung eines Wohnquartiers mit 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit planmäßig fortgeführt und Anfang 2022 fertiggestellt. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstanden hierbei 29 geförderte Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund 18,3 Mio. €.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 10,9 Mio. € in den Neubau investiert. Die geplanten Neubauinvestitionen von 8,1 Mio. € fielen im Geschäftsjahr tatsächlich höher aus als prognostiziert.

Bauträger-  
geschäft

---

Im Geschäftsjahr wurde kein Bauträgersgeschäft betrieben.

Verwaltung  
von Wohnungs-  
eigentümer-  
gemeinschaften

---

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 23 (Vorjahr: 22) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 286 (Vorjahr: 281) Wohnungen und 303 Tiefgarageneinstellplätze für eine Eigentümergemeinschaft verwaltet.

**Beteiligungen** Die gbg Immobilien GmbH, Hildesheim, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft. Gegenstand dieser Gesellschaft ist die Errichtung, Sanierung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

**Organisation/ Personal** Die Unternehmensorganisation musste sich aufgrund der Corona-Pandemie auf neue Gegebenheiten einstellen, so dass die Geschäftsstellen teilweise geschlossen waren und die Arbeit weitgehend im Home-Office oder im Wechselbetrieb stattfand. Die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung wurde zusätzlich forciert und stellt derzeit eine Herausforderung dar, offenbart aber zugleich enorme Möglichkeiten für die Zukunft.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Vorstand</b>	1	1	1	1	1
<b>Angestellte</b>					
Vollzeitbeschäftigte	40	40	40	41	38
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	0	0	0	1	1
- über 20 Wochenstunden	7	9	6	6	9
<b>gewerbliche Mitarbeiter</b>	4	4	4	4	4
<b>Hausbetreuer</b>	2	2	2	2	2
<b>Auszubildende</b>	5	5	5	5	4
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>59</b>

Die Vergütungen erfolgten nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD).

Für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter, die im Wesentlichen wohnungswirtschaftliche Seminare betrafen, fielen im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von T€ 27 (Vorjahr: T€ 14) an.

## 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 4.483 (Vorjahr: T€ 3.602) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2021	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.205	2.292	913
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	29	-29
Betreuungstätigkeit	1	3	-2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	85	126	-41
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.291</b>	<b>2.450</b>	<b>841</b>
Finanzergebnis	251	68	183
Neutrales Ergebnis	832	1.149	-317
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>4.374</b>	<b>3.667</b>	<b>707</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	109	-65	174
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.483</b>	<b>3.602</b>	<b>881</b>

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse durch die Bestandserweiterung und erhöhte Erlösschmälerungen aufgrund des gestiegenen Leerstands zu verzeichnen sind. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 2,4% (Vorjahr: 2,1%).



<b>Hausbewirtschaftung</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sollmiete je qm mtl.						
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€	5,68	5,52	5,49	5,38	5,34
gewerbliche Einheiten	€	8,78	9,00	9,08	9,14	9,12
Mietenmultiplikator	Faktor	7,8	7,8	7,1	7,3	7,4
Erlösschmälerungen (Mieten/Umlagen)	T€	495	379	257	304	377
Mietausfallquote	%	2,9	2,1	1,5	1,2	1,4
Betriebskosten	T€	7.771	6.502	6.848	6.093	5.906
davon abrechenbar	T€	7.428	6.099	6.143	5.718	5.656
Umlagen je qm mtl.						
- für Betriebskosten	€	2,70	2,61	2,63	2,68	2,56

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen von den Erträgen aus der Veräußerung von neun Erbbaugrundstücken (T€ 416), dem Erhalt von Schadenersatzleistungen (T€ 411) sowie der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (T€ 107) beeinflusst.

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigenkapitalrentabilität	%	15,0	14,6	14,6	16,4	18,5
Eigenmittelrentabilität	%	12,1	11,4	11,1	12,1	13,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,0	3,8	3,7	4,0	4,1
Umsatzrentabilität	%	17,1	13,3	11,4	11,9	11,6

Das Jahresergebnis nach Steuern ist deutlich über dem Vorjahresniveau, und somit stellen sich, trotz des deutlich gestiegenen Eigenkapitals, sowohl die Eigenkapitalren-

tabilität als auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) verbessert gegenüber dem Vorjahr dar.

## 3.2 Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle ist aus der Bilanz abgeleitet. Die kurzfristigen Posten (Fristigkeit bis zu einem Jahr) sind zusätzlich vermerkt. Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021			Vorjahr			Veränderung	
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	gesamt	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
<b>Vermögen</b>								
Anlagevermögen	175.982	93,3	0	162.626	92,9	0	13.356	8,2
Umlaufvermögen	12.492	6,7	10.858	12.508	7,1	11.131	-16	-0,1
Rechnungsabgrenzungsposten	45	0,0	43	47	0,0	45	-2	-4,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>188.519</b>	<b>100,0</b>	<b>10.901</b>	<b>175.181</b>	<b>100,0</b>	<b>11.176</b>	<b>13.338</b>	<b>7,6</b>
<b>Kapital</b>								
Eigenkapital	29.165	15,5	500	25.182	14,4	500	3.983	15,8
Fremdkapital								
Rückstellungen	7.831	4,1	688	7.746	4,4	614	85	1,1
Verbindlichkeiten	151.523	80,4	16.342	142.253	81,2	16.408	9.270	6,5
	<b>159.354</b>	<b>84,5</b>	<b>17.030</b>	<b>149.999</b>	<b>85,6</b>	<b>17.022</b>	<b>9.355</b>	<b>6,2</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>188.519</b>	<b>100,0</b>	<b>17.530</b>	<b>175.181</b>	<b>100,0</b>	<b>17.522</b>	<b>13.338</b>	<b>7,6</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 13.338 auf T€ 188.519 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage. Aufgrund des guten Geschäftsjahres und der erzielten Veräußerungserlöse mussten weniger Darlehen als geplant für die langfristigen Finanzierungen aufgenommen werden.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	15,5	14,4	13,3	12,3	11,0
Eigenmittelquote	%	19,1	18,3	17,4	16,8	15,6
Anlagenintensität	%	93,3	92,9	91,8	90,9	92,0
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	589	543	490	499	499
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	132.476	127.372	121.287	115.000	111.905
valutierte Darlehen	T€	13.366	10.970	10.710	8.806	3.347
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	3.025	3.032	3.117	3.165	3.235
Tilgung	T€	4.762	4.885	4.422	5.711	4.752
pro qm p.a.	€	30,47	29,31	28,33	33,38	30,15
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	519	472	456	432	424

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, konnte aufgrund der Zuführung aus dem Jahresergebnis deutlich verbessert werden. Die durchschnittlichen Buchwerte der Grundstücke und Gebäude berücksichtigen nicht die Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten, sodass die Auswirkungen der umfangreichen Investitionen erst in den Folgejahren erkennbar sind. Die durchschnittliche Verschuldung ist aufgrund der vermehrten Aufnahme von Fremdmitteln gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen ist. Aktuell stehen der Finanzierung nur teilweise gestiegene Wohnflächen gegenüber, daher werden die Auswirkungen auch bei diesem Wert erst in den Folgejahren vollumfänglich erkennbar sein. Die Vermögenslage ist geordnet, es besteht eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur.

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich, anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, wie folgt dar:

	2021	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.888	12.040
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.438	-14.992
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.069	2.686
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.481</b>	<b>-266</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.633	3.901
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.152	3.635

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 5.319; Vorjahr: T€ 5.186) und die Zinsaufwendungen (T€ 3.080; Vorjahr: T€ 3.083) geprägt und verdeutlicht das sehr gute Jahresergebnis (T€ 4.483; Vorjahr: T€ 3.602). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -18.581; Vorjahr: T€ -15.997) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 13.366; Vorjahr: T€ 10.970) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ - 7.797; Vorjahr: T€ -7.965) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Der aus den Investitionsverpflichtungen resultierende Finanzmittelbedarf ist durch entsprechende Finanzierungszusagen gedeckt. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich im Wesentlichen um Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen fünf und dreißig Jahren. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen werden zur Optimierung des Finanzierungsportfolios genutzt und nach Möglichkeit Zinsfestschreibungen von 20 Jahren bzw. bis zur vollständigen Rückführung der Darlehen vereinbart. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements ständig beobachtet.

Aufgrund einer geordneten und gesicherten Kapitalstruktur war die Gesellschaft im Geschäftsjahr, und ist auch zukünftig, stets in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

# 1. Risiken der künftigen Entwicklung

Das bei der gbg implementierte Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem wird nach den Bedürfnissen der Gesellschaft ständig fortentwickelt. Dadurch ist die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller die Gesellschaft betreffenden wesentlichen Risiken sichergestellt und stellt somit einen bedeutenden Bestandteil der Unternehmensführung dar. Diesbezüglich betreibt die Gesellschaft ein aktives Controlling mit monatlichen Reportings über die Entwicklung unternehmensbezogener Daten und Kennzahlen. Die Zinsentwicklung, Faktoren mit Einfluss auf die Vermietung bzw. den Mietausfall sowie die Einhaltung von Budgets unterliegen dabei einer besonderen Beobachtung.

Marktrisiken können im Vermietungsbereich entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Die Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung stellten alle Bürger vor großen Herausforderungen, dennoch werden diesen Marktrisiken eine geringe Bedeutung zugeordnet, da auf Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, wo aktuell von auszugehen ist, könnten diese zusätzlichen Belastungen die Mieter über-

fordern und somit die Zahlungsfähigkeit beeinflussen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Sollten die verfügbaren Nettoeinkommen zurückgehen oder Nebenkostensteigerungen die Marktlage im Wohnungsmarkt eintrüben, wären die Effekte auf die Neuvermietungsflächen und den Leerstand negativ, doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Gesellschaft das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigende Energiekosten führen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. In einem Pilotprojekt wurde bereits die Umstellung auf Erdwärme bei Bestandsgebäuden getestet, wird weiterverfolgt und stellt zudem einen Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen dar.

Im Rahmen des Wohnwertmietkonzepts werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen.

Objektrisiken können für das einzelne Objekt, das Portfolio und die Lage der Objekte entstehen. Auf Ebene des einzelnen Objektes bestehen die Risiken durch Instandhaltungstau, Bauschäden oder Abwohnen durch die Mieter. Diesen sich auch auf den Gesamtbestand auswirkenden Risiken wird durch einen kurz- und mittelfristigen Instandhaltungsplan und umfangreiche Modernisierungen entgegengewirkt. Die Risiken aus der Konzentration eines wesentlichen Teils des Bestandes werden durch besondere Präsenz (Stadtteilbüro), soziales Engagement und Modernisierungsprojekte reduziert. Dennoch bestehen durch die aktuellen Entwicklungen in Europa und in der Welt Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Bei Investitionen ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen, die, bei falscher Auswahl oder Planung einer Investition, bei Überschreitung des Investitionsvolumens oder Nichtbeachtung von Auflagen bei öffentlichen Förderungen Investitionsrisiken hervorruft und sich somit auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft negativ auswirkt. Im Rahmen der Controllingstruktur wird dieses Risiko durch eine detaillierte Vorplanung und eine laufende Überwachung der Investition reduziert. Die zielgerichteten Investitionen, die sich an den Veränderungen der Bedürfnisse der Gesellschaft orientieren, stellen die Weichen für die Zukunft. Zusätzlich verfügt die gbg für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Weiterhin bestehen durch die Pandemie mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung

von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Finanzwirtschaftlichen Risiken und insbesondere Liquiditätsrisiken begegnet die Gesellschaft mit einer langfristigen Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung. Die Liquiditätskontrolle erfolgt durch die permanente Überwachung in Abstimmung und Berücksichtigung des aktuellen Finanzplans und der laufenden Zahlungsströme. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch langfristig zu erwarten.

Der gbg geht es um die Schaffung einer stabilen Eigenkapitalbasis, die dazu führt, dass die Gesellschaft wirtschaftlich profitabel ist und langfristig attraktive Wohnungsbestände in der Stadt Hildesheim schafft. Der Wohnungsbestand wird als ein Wirtschafts- und Sozialgut gesehen, für welches die gbg soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung trägt. Eine geringe Leerstandsquote wird allerdings nicht allein durch investive Maßnahmen, sondern im Zusammenspiel mit Neubautätigkeiten, Bestandsoptimierung und der kundenorientierten Ausrichtung der gbg verfolgt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Objekte wird erfolgen, so dass sukzessiv eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, erarbeitet wird. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

## 2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsmarkt in Hildesheim ist stabil und es besteht eine hohe Nachfrage nach modernen und bezahlbaren Wohnungen. Die stetigen Investitionen in Modernisierung und Neubau bedienen dieses Marktsegment, sodass sich die Entwicklung des Portfolios der gbg mit den Erwartungen des Marktes deckt. Wo Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung sich ergeben, werden diese zur Umsatzsteigerung genutzt. Aufgrund der Pandemie ergeben sich allerdings erhebliche Unsicherheiten, ob die geplanten Anpassungen realisierbar sind.

Die vielseitigen Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Stadtentwicklung sowie das soziale Engagement fördern den Wert des Immobilienbestandes und sichern somit die zukünftigen Erträge. Dieses hohe Engagement im Immobilienbestand sichert die Marktanteile, sorgt somit für einen geringen Leerstand und soll nach Beendigung der Pandemie wieder zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen führen.

Die Finanzplanung unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung sichert die Finanzierung der Investitionen ab und stellt die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicher. Zugleich können dadurch die aktuell sehr guten Finanzmarktkonditionen genutzt werden; dies führt zusätzlich zu einer Optimierung des Kreditportfolios. Insgesamt führt dies zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen für bestehende Finanzierungen.

Die Unternehmensorganisation musste sich bedingt durch die Corona-Pandemie auf neue Gegebenheiten einstellen, so dass sich das Arbeitsumfeld teilweise einem nie dagewesenen Wandel unterzog – u.a. durch die Arbeit im Home-Office. Die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung der Prozesse wurde zusätzlich forciert und stellt derzeit eine Herausforderung dar. Gleichzeitig offenbart die Transformation von Prozessen enorme Möglichkeiten für die Zukunft in nahezu allen Bereichen. Die Digitalisierung wird in 2022 fortgeführt und weiterhin ein wesentlicher Bestandteil in der Unternehmensorganisation sein.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind derzeit grundsätzlich keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten. Es bestehen aber erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen geopolitischen Veränderungen auf den Energie- und Rohstoffsektor und den davon abhängigen Industrien.

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der gbg am Markt. Dazu werden weiterhin eine marktgerechte Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Neubau und die damit verbundene Erschließung neuer Zielgruppen beitragen. Zukunftsweisende Projekte sind der zeitgemäße Geschosswohnungsbau sowie die Fortsetzung der Neugestaltung eines ganzen Quartiers am Moritzberg. Dort wurden zahlreiche Bestandsimmobilien modernisiert und das Wohnquartier insgesamt durch komfortable und energetisch optimierte Neubauten ergänzt. Diese Neubautätigkeit wird im Jahr 2022 mit der Errichtung des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Ende 2023 sollen 20 Wohnungen an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 6,1 Mio. €.

Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Wohnquartiers Ostend, eines vollkommen neuen Stadtviertels in Hildesheim. Die im Rahmen des ersten Bauabschnitts errichtete Wohnanlage, mit 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, wurde Anfang 2022 fertiggestellt, dabei entstanden 29 öffentlich geförderte Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt sieht die Bebauung mit einer Service-Wohnanlage und weiterem Wohnraum, mit Baubeginn Ende 2022, vor.

Die Gesamtinvestition für die Gestaltung und Bebauung im neu gestalteten Stadtviertel Ostend beläuft sich auf rund 49 Mio. €. Die Neubauprojekte im Baugebiet Ostend werden voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

Der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen besteht weiterhin ununterbrochen und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Die gbg investiert auch zukünftig in bezahlbaren Wohnraum und stellt sich dieser Aufgabe. Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich in der Stralsunder Straße im Ortsteil Marienburger Höhe, wo eine Wohnanlage mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen entsteht. Die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2022 vorgesehen und das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 3,8 Mio. €.

Angesichts der gesellschaftlichen Entwicklung rückt die gbg schon seit einigen Jahren bei ihren Baumaßnahmen die Bedürfnisse der älteren Kunden immer stärker in den Fokus und wird dies auch in den nächsten Jahren fortführen. Sie stellt sich damit dem veränderten Nachfrageverhalten der Kunden und den demographischen Veränderungen.



Im Jahr 2022 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde auch für das Geschäftsjahr 2022 ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz beschlossen. Diese Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung dienen auch zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich in 2022 auf rund 6,0 Mio. €.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2022 eine stabile Sollmiete von 20,0 Mio. €, bei einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.020, wodurch die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden kann. Neben den Investitionen für Modernisierungs- und Neubautätigkeiten rechnet die Gesellschaft mit einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 3,5 Mio. €, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen und auch mit Verzögerungen bei einzelnen Bauprojekten.

Die in 2012 sowie 2016 abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von zwei Swaps stellen derivative Finanzinstrumente dar.

Die Swaps antizipieren nicht von Veränderungen am Kapitalmarkt sondern dienen lediglich zur Zinsabsicherung.

Die gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angemessene Gegenleistungen vereinbart und erhalten.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hildesheim, 21.03.2022

gbg  
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand  
Jens Mahnken

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 in vier Sitzungen sowie anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle und die wesentlichen Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich ebenfalls überzeugt. Der Aufsichtsrat hat die ihm aufgrund gesetzlicher und satzungsgemäßer Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Die vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer bestellte Domus AG (Am Marstall 13, 30159 Hannover) hat den Jahresabschluss der gbg unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.06.2022 Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Sitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung.

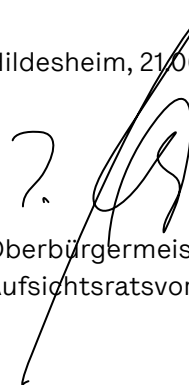
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis seiner eigenen Prüfung entspricht vollständig dem Ergebnis der Abschluss-

prüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat hat außerdem den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben,

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Hildesheim, 21.06.2022



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer  
Aufsichtsratsvorsitzender

# 42 Bericht des Aufsichtsrates





Wohnen in Hildesheim