



# Building the future

gbg  
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG  
Eckemekerstraße 36  
31134 Hildesheim

# Geschäftsbericht 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023	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			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.703,96	39.329,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.236.855,22		158.365.371,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.976.118,78		10.139.385,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	76.788,85		76.788,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.598,98		91.640,08
5. technische Anlagen und Maschinen	11.573,75		12.958,73
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.811,01		375.927,08
7. Anlagen im Bau	13.551.029,66		3.909.301,33
8. Bauvorbereitungskosten	1.032.314,22		1.893.677,25
9. geleistete Anzahlungen	0,00	182.899.090,47	605.978,68
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.610.200,00	1.610.200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>184.518.994,43</b>	<b>177.120.559,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.765.833,25
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		273.566,75
3. unfertige Leistungen	8.852.704,29		9.920.963,70
4. andere Vorräte	40.045,12	8.892.749,41	43.733,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	264.442,70		179.571,43
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.424,18		120.607,96
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.296.032,48	3.885.899,36	2.670.063,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.465.113,75		8.160.444,48
2. Bausparguthaben	2.312.472,39	11.777.586,14	1.810.126,47
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>24.556.234,91</b>	<b>24.944.910,57</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>60.943,46</b>	<b>70.535,95</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>209.136.172,80</b>	<b>202.136.005,55</b>

# Bilanz zum

# 02 31. Dezember 2023

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.445.795,53		2.276.196,20
2. Bauerneuerungsrücklage	22.223.981,09		21.483.890,27
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	24.739.726,08	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.391.986,65		1.305.358,76
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	169.599,33	3.222.387,32	65.267,94
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.862.113,40</b>	<b>29.970.126,75</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	226.372,00		232.725,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		94.120,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	866.921,05	<b>7.982.260,82</b>	242.209,67
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.151.789,45		127.024.996,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.767.705,99		19.076.206,23
3. Erhaltene Anzahlungen	10.310.385,76		8.841.741,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.015.367,06		4.941.644,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719.265,29		2.244.010,53
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		2.500.000,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	57.643,64		64.645,86
davon aus Steuern: €57.643,64 (Vorjahr: € 64.645,86)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €0,00 (Vorjahr: €0,00)			
		168.022.157,19	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		269.641,39	14.610,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>209.136.172,80</b>	<b>202.136.005,55</b>

# 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.576.184,87		27.865.102,91
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.619.233,25		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	297.112,41		246.507,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	592.729,77	33.085.260,30	141.029,48
2. Verminderung (-)/ Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.818.614,04	1.749.947,48
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.112.477,00	1.096.282,01
4. sonstige betriebliche Erträge		346.078,88	1.162.066,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.620.157,67		13.287.345,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	69.324,89		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.714,09	12.698.196,65	9.956,52
<b>Rohergebnis</b>		<b>19.027.005,49</b>	<b>18.963.633,94</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.536.468,08		3.158.587,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	828.166,80		793.596,87
davon für Altersversorgung: €200.838,45 (Vorjahr: €204.466,90)		4.364.634,88	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.154.684,30		6.625.131,13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	6.154.684,30	2.013.119,31
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.509.280,40	1.351.804,99
9. Erträge aus Gewinnabführung		171.834,46	253.533,30
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		86.076,55	3.018,07
davon aus Abzinsung: € 12.984,09 (Vorjahr: € 129,48)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.922.105,25	3.048.644,97
davon aus Aufzinsung: € 4.412,29 (Vorjahr: € 4.553,13)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.811,24	5.939,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.326.400,43</b>	<b>2.223.361,43</b>
14. sonstige Steuern		934.413,78	918.002,67
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.391.986,65</b>	<b>1.305.358,76</b>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		169.599,33	65.267,94
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.222.387,32</b>	<b>1.240.090,82</b>

## Gewinn- und 04 Verlustrechnung

Anhang des  
Jahresabschlusses  
2023

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 Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim umfirmiert. Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

A

06 Allgemeine Angaben



Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

## 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 Bewertungsmethoden 08

## 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 2023 in Höhe von T€ 1.112 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 Abschreibung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Garagen werden über 25 Jahre sowie Außenanlagen grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben.

Bei einem Neubauprojekt wurde der IDW RS IFA 3 zu Gunsten der Stetigkeit nicht angewandt, so dass die Abbruchkosten des Altgebäudes aus dem Bestand abgeschrieben wurden analog zu dem im Vorjahr abgeschriebenen Restbuchwert.

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 sowie die im Vorjahr ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sowie Bauvorbereitungskosten 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 in Anlehnung an das Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2018 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 1,83 % (Vorjahr: 1,79 %) 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€ 4 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 0,99 % bis 1,80 %, bei der Rückstellung für Altersteilzeit von 0,99 % bis 1,51 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von unter T€ 1 ist unter „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

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

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgt zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus Ertragszuschüssen aus der Wohnraumförderung.

# 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€ 8.853 (Vorjahr: T€ 9.921). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 351 (Vorjahr: T€ 241) enthalten.

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ umfasste das Grundstück Am alten Wasserwerk, das nach Einstellung des Projektes planmäßig veräußert

wurde. Die „Bauvorbereitungskosten“ enthielten angefallene Projektkosten, die ebenfalls im Rahmen des Grundstücksverkaufs veräußert wurden.

Der Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen noch auszahlende Investitionszuschüsse (T€ 2.511), die aufgrund ihres Charakters nicht abgezinst werden.

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

	31.12.2023		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	264.442,70	0,00	179.571,43	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.424,18	0,00	120.607,96	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	3.296.032,48	2.539.544,39	2.670.063,18	2.545.670,89
	<b>3.885.899,36</b>	<b>2.539.544,39</b>	<b>2.970.242,57</b>	<b>2.545.670,89</b>

## 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>31.12.2023</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verwaltungskosten 2023 (Vorjahr: 2022)	231	182	49
Gewinnabführung 2023 (Vorjahr: 2022)	172	254	-82
Kostenweiterberechnung für verauslagte Kosten	0	7	-7
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	-4	1	-5
Projektsteuerung	-74	-58	-16
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	0	-265	265
	<b>325</b>	<b>121</b>	<b>204</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 2023 T€ 170 (Vorjahr: T€ 65) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Oktober 2023 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2022 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 740 (Vorjahr: T€ 3.759).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 226; Vorjahr: T€ 233) 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€ 1. 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>31.12.2023</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verluste aus schwebenden Geschäften	608	0	608
Jahresabschlusskosten gesamt	122	119	3
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	94	89	5
Altersteilzeit	33	26	7
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
Rückstellung CO <sub>2</sub> -Bepreisung	2	0	2
	<b>867</b>	<b>242</b>	<b>625</b>

Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadteilzentrum Drispensstedt“ wurde für einige Gewerbetreibende während der Baumaßnahme (2023 bis 2026) eine Containerlösung bereitgestellt. Die vereinbarten Einnahmen decken nicht die Aufwendungen, so dass eine Rückstellung für Verluste aus schwebenden Geschäften zu bilden war. Der aus der Rückstellung resultierende Zinsanteil von T€ 13 ist in der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

Für Rückerstattungsansprüche aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurde im Geschäftsjahr erstmalig eine Rückstellung von T€ 2 gebildet.

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2023 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 2.076 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 2.888 (nominal T€ 4.216) auf.

<b>Barwert</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-84	-39
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	241	400

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:

	2023					Art der Sicherung
	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.151.789,45	5.841.983,63	22.532.629,32	94.777.176,50	123.151.789,45	GPR, M
<i>Vorjahr</i>	<i>127.024.996,84</i>	<i>8.931.843,17</i>	<i>21.666.883,15</i>	<i>96.426.270,52</i>	<i>127.024.996,84</i>	<i>GPR, M</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.767.705,99	821.925,75	3.149.185,90	24.796.594,34	28.767.705,99	GPR, M
<i>Vorjahr</i>	<i>19.076.206,23</i>	<i>541.227,79</i>	<i>1.974.895,21</i>	<i>16.560.083,23</i>	<i>19.076.206,23</i>	<i>GPR, M</i>
erhaltene Anzahlungen	10.310.385,76	10.310.385,76				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.841.741,57</i>	<i>8.841.741,57</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.015.367,06	517.061,89	4.498.305,17		4.498.305,17	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>4.941.644,96</i>	<i>529.645,57</i>	<i>4.411.999,39</i>		<i>4.411.999,39</i>	<i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719.265,29	560.870,17	158.395,12			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.244.010,53</i>	<i>2.147.790,91</i>	<i>96.219,62</i>			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.500.000,00</i>	<i>2.500.000,00</i>	<i>0,00</i>			
sonstige Verbindlichkeiten	57.643,64	57.643,64				
<i>Vorjahr</i>	<i>64.645,86</i>	<i>64.645,86</i>				
	<b>168.022.157,19</b>	<b>18.109.870,84</b>	<b>30.338.515,51</b>	<b>119.573.770,84</b>	<b>156.417.800,61</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>164.693.245,99</i>	<i>23.556.894,87</i>	<i>28.149.997,37</i>	<i>112.986.353,75</i>	<i>150.513.202,46</i>	

GPR = Grundpfandrechte, M = Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen, 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€ 176 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadtteilzentrum Drispfenstedt“ wurden die Abbruchkosten (T€ 211) für ein Gebäude als Aufwand erfasst und somit analog zu dem Restbuchwert unter Berücksichtigung der Stetigkeit der Bilanzierungsmethode behandelt.

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 65) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von einem Erbbaugrundstück. Im Geschäftsjahr fielen außergewöhnliche Aufwendungen aus der Ablösung von Messgeräten in Höhe von T€ 6 an.

Haftungsver-  
hältnisse  
und sonstige  
finanzielle  
Verpflichtungen

---

Es besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft für einen Kredit über 1,6 Mio. € der gbg Immobilien GmbH, mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht zu rechnen.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von € 34.422.083,35.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 32 bis 98 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von € 13.749,60 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 2023 weist ein Eigenkapital von T€ 1.610 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 172 aus. Aufgrund von verzögerten Investitionen bei der gbg Immobilien GmbH und zur Vermeidung von Verwarentgelte wurde der Gesellschaft in 2021 ein Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. € gewährt. Das Darlehen wurde planmäßig im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt.

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	26	9
Technische Mitarbeiter	15	2
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	2
	<b>45</b>	<b>13</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 5,49 % der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 2.958.

Nachtrags-  
bericht

---

Es liegen keine besonderen Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres vor, die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten.

Vergütung  
von Organ-  
mitgliedern

---

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 2023 T€ 38 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 226 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Gewinn-  
verwendung

---

Der Bilanzgewinn 2023 beträgt € 3.222.387,32. 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 € 2.722.387,32 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

---

Mitglieder des  
Aufsichtsrates

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer

Vorsitzender

Lars Weimann

kaufm. Kundenbetreuer,  
Arbeitnehmervertreter,  
stellv. Vorsitzender

Matthias Böning

Geschäftsführer

Heidi Bumann

Industriekauffrau,  
Arbeitnehmervertreterin

Andrea Döring

Baudezernentin

Julia Gebhardt

Studentin, Ratsfrau (ab 01.03.2023)

Rashmi-Alena Grashorn

Studentin, Ratsfrau (bis 28.02.2023)

Matthias König

Fraktionsgeschäftsführer,  
Ratsherr

Erhard Paasch

Kriminaloberrat a.D.,  
Ratsherr

Dipl.-Geogr. Frank Satow

Journalist,  
Arbeitnehmervertreter

---

---

Vorstand

Jens Mahnken

Hildesheim, 19.03.2024

gbg

Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand  
Jens Mahnken

---

	Bruttowerte				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2023
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	375.601,15	1.616,30	20.414,44	0,00	356.803,01
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>375.601,15</b>	<b>1.616,30</b>	<b>20.414,44</b>	<b>0,00</b>	<b>356.803,01</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.935.337,01	3.469.696,79	3.013.692,70	-1.257.881,55	307.133.459,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.196.265,28	1.053.766,08	0,00	279.224,36	17.529.255,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	196.178,35	0,00	0,00	0,00	196.178,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	91.640,08	0,00	4.041,10	0,00	87.598,98
Technische Anlagen und Maschinen	19.389,78	0,00	0,00	0,00	19.389,78
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.395.399,16	255.448,92	216.527,46	605.978,68	2.040.299,30
Anlagen im Bau	3.909.301,33	7.379.109,30	0,00	3.239.863,69	14.528.274,32
Bauvorbereitungskosten	1.893.677,25	1.399.843,47	0,00	-2.261.206,50	1.032.314,22
Geleistete Anzahlungen	605.978,68	0,00	0,00	-605.978,68	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>332.243.166,92</b>	<b>13.557.864,56</b>	<b>3.234.261,26</b>	<b>0,00</b>	<b>342.566.770,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.610.200,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.610.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610.200,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>334.228.968,07</b>	<b>13.559.480,86</b>	<b>3.254.675,70</b>	<b>0,00</b>	<b>344.533.773,23</b>

# Entwicklung des 20 Anlagevermögens

	Abschreibungen					Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	31.12.2023	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€
	336.271,21	31.240,28	20.412,44	0,00	347.099,05	9.703,96	39.329,94
	<b>336.271,21</b>	<b>31.240,28</b>	<b>20.412,44</b>	<b>0,00</b>	<b>347.099,05</b>	<b>9.703,96</b>	<b>39.329,94</b>
	149.569.965,28	5.317.576,41	3.013.692,70	-977.244,66	150.896.604,33	156.236.855,22	158.365.371,73
	6.056.879,92	496.257,02	0,00	0,00	6.553.136,94	10.976.118,78	10.139.385,36
	119.389,50	0,00	0,00	0,00	119.389,50	76.788,85	76.788,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.598,98	91.640,08
	6.431,05	1.384,98	0,00	0,00	7.816,03	11.573,75	12.958,73
	1.019.472,08	308.225,61	214.209,40	0,00	1.113.488,29	926.811,01	375.927,08
	0,00	0,00	0,00	977.244,66	977.244,66	13.551.029,66	3.909.301,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.032.314,22	1.893.677,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	605.978,68
	<b>156.772.137,83</b>	<b>6.123.444,02</b>	<b>3.227.902,10</b>	<b>0,00</b>	<b>159.667.679,75</b>	<b>182.899.090,47</b>	<b>175.471.029,09</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.610.200,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.610.200,00</b>	<b>1.610.200,00</b>
	<b>157.108.409,04</b>	<b>6.154.684,30</b>	<b>3.248.314,54</b>	<b>0,00</b>	<b>160.014.778,80</b>	<b>184.518.994,43</b>	<b>177.120.559,03</b>

# Lagebericht 2023

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

22

Unternehmens



# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen nach dem vorjährigen Anstieg um 1,9 %. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %. Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im ver-

gangenen Jahr durchschnittlich rund 45,9 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig; dies ist somit um 333.000 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was insbesondere auf die Zuwanderung zurückzuführen ist. 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 verschlechterte sich im Jahr 2023 bei stagnierender Konjunktur, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 190.500 auf 2,6 Millionen stieg, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (Vorjahr: 5,3 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2023 um durchschnittlich 5,9 % und sind somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die Jahresteuerrate wurde wesentlich durch Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel beeinflusst, die wie im vorangegangenen Jahr auf die Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation zurückzuführen sind. Die Energieprodukte verteuerten sich um 5,9 % in 2023 nach 34,7 % gegenüber 2022 und die Nahrungsmittel um 12,4 %. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2023 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Strom (+ 12,7 %) und bei Erdgas (+ 14,7 %), wo hingegen die Kosten bei Heizöl (- 22,2 %) und Kraftstoffen (- 5,8 %) sich gegenüber dem Vorjahr verminderten,

wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2023 bei + 6,0 % gelegen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bauvolumen in 2023 hat gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % zugelegt. Rund 565 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 323,8 Mrd. € bzw. einer Zunahme von 5,5 % zum Wachstum beigetragen. Der Neubaubereich (95,2 Mrd. €) weist mit 1,9 % einen geringeren Anstieg auf als die Bauleistungen im Bestand (228,6 Mrd. €) von 7,0 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3 % (nach - 2,6 % im Vorjahr). Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingte starke Preisanstieg, so dass real ein Minus von 1,1 % bei den Bauleistungen erwartet wird. Auf der Investitionsseite lasten seit Langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegenen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

In 2023 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland erneut, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2024 feststellte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise (+ 4,8 % bzw. 9,43 €/qm), 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 und der stockende Neubau verschärft die Lage am Wohnungsmarkt zunehmend.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2023 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,65 €/qm (Vorjahr: 6,68 €/qm) und liegt somit auf Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 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 2023 deutlich über dem Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte fortgesetzt werden und spiegelt sich, trotz außergewöhnlicher Geschäftsvorfälle, im Geschäftsergebnis wider. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.392 und einer Eigenkapitalstärkung auf 15,7 % sind die wesentlichen Zielgrößen erreicht worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete als auch bei der Entwicklung beim Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, die somit im Saldo zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 731 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierte Sollmiete (T€ 20.600) wurde im Geschäftsjahr erreicht und die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 613 fielen mit T€ 380 geringer an, aufgrund der guten Vermietungssituation. Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadtteilzentrum Drispensstedt“ wurden die Abrisskosten (T€ 211) eines Objektes als Aufwand erfasst und somit im Rahmen der Stetigkeit analog zu den im Vorjahr abgeschriebenen Restbuchwert behandelt. Weiterhin wurde im Rahmen dieses Projektes einer Containeranlage errichtet, wo einzelne Gewerbetreibende, wie zum

Beispiel Ärzte und Apotheke, die Nahversorgung des Stadtteils Drispensstedt aufrechterhalten, während der Bauphase bis 2026. Die erzielbaren Mieteinnahmen decken die notwendigen Aufwendungen nicht vollumfänglich, so dass in diesem Zusammenhang eine Rückstellung für Verluste aus schwebenden Geschäften (T€ 608) gebildet wurde.

Das im Umlaufvermögen erfasste Grundstück vom ehemaligen Neubauprojekt „Am alten Wasserwerk“ wurde wie geplant im Geschäftsjahr veräußert. Die Veräußerung des Grundstücks und der Projektkosten sowie unter Berücksichtigung der Steuern konnte ein Gewinn von T€ 257 realisiert werden, der das Jahresergebnis wesentlich beeinflusst. Die gegenüber dem Vorjahr konstanten Zinsaufwendungen sowie den geminderten planmäßigen Abschreibungen stehen der Erhöhung der sächlichen Verwaltungskosten und den gestiegenen Personalkosten gegenüber. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 2.520, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, entsprechen im Wesentlichen der ursprünglichen Planung (T€ 2.601). Das Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.392 liegt um T€ 392 über dem prognostizierten Ergebnis und hat damit die Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung übertroffen.

Am 31. Dezember 2023 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

<b>Eigener Bestand</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1. Wohnungseinheiten</b>	<b>4.322</b>	<b>4.328</b>	<b>4.260</b>	<b>4.264</b>	<b>4.209</b>
davon Leerstand	60	36	77	49	30
- marktbedingt	15	20	48	21	7
- modernisierungsbedingt	45	16	29	28	23
<b>2. Einstellplätze / Garagen</b>	<b>735</b>	<b>741</b>	<b>692</b>	<b>699</b>	<b>650</b>
davon Leerstand	11	19	9	3	0
<b>3. Gewerbeobjekte</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>52</b>
davon Leerstand	2	5	1	1	0
<b>reine Wohnfläche</b>	<b>qm 259.587</b>	<b>260.199</b>	<b>255.571</b>	<b>255.749</b>	<b>251.705</b>
<b>durchschnittliche Wohnungsgröße</b>	<b>qm 60,06</b>	<b>60,12</b>	<b>59,99</b>	<b>59,98</b>	<b>59,80</b>

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2023 0,35 % (Vorjahr: 0,46 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand entfallen 1,04 % (Vorjahr: 0,37 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes und wird im Berichtsjahr insbesondere durch die Kernsanierung des Hochhauses Wilhelm-Busch-Str. 6 mit 26 Wohneinheiten zum Stichtag geprägt. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,39 % (Vorjahr: 0,83 %).

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

		2023	2022	2021	2020	2019
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	<b>20.508,5</b>	19.991,9	19.208,8	18.753,4	18.297,6
Fluktuationsentwicklung	%	<b>9,14</b>	8,39	9,44	10,69	9,57

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 2023 bei 6,01 €/qm.

Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr geringfügig höher. Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2023, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,54 % (Vorjahr: 7,65 %) beträgt.

#### Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2023 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. 11,0 Mio. € (vor Berücksichtigung der abzuziehenden Investitionszuschüsse von T€ 1.577) und entspricht somit der Planung.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2023 3,4 Mio. € (Vorjahr: 4,1 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: 6,3 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 2023 im

Stadtteil Drispensedt durchgeführt, in der Ehrlicherstr. 46-50 mit Kosten von 1,7 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von 2,9 Mio. € und im Stadtteil Ochtersum in der Wilhelm-Busch-Str. 6 mit Kosten in Höhe von 1,0 Mio. €, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 12,2 Mio. € hat. Eine weitere wesentliche Maßnahme war die Modernisierung des Verwaltungsgebäudes in der Eckemekerstr. mit einer Investition von 1,1 Mio. €.

Im Jahr 2023 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Ein zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Stadtteilzentrums Drispensedt. Nachdem die alten Gebäude leer gezogen wurden, wurde im Geschäftsjahr mit dem Abriss begonnen sowie den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen von den Versorgungsunternehmen. Ab 2024 bis 2026 wird die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicherstr. 18 erfolgen. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil nachhaltig profitieren und zugleich werden 51 geförderte Wohnungen entstehen. Im Geschäftsjahr wurden 4,8 Mio. € investiert, wobei die Gesamtinvestition nach aktuellem Stand rund 40 Mio. € beträgt.

Die Entwicklung des Stadtgebietes Moritzberg wurde in 2022 mit dem Beginn des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Anfang 2024 wurden 20 Wohnungen an die Mieter übergeben. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 8,6 Mio. €, wovon 4,7 Mio. € im Geschäftsjahr investiert wurden.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 7,7 Mio. € in den Neubau investiert. Die geplanten Neubauinvestitionen von 6,2 Mio. € fielen im Geschäftsjahr tatsächlich höher aus als prognostiziert, da die Planungskosten bei dem Großprojekt Drispensedt früher als geplant angefallen sind.

#### Bauträger- geschäft

Im Geschäftsjahr wurde kein Bauträgergeschäft betrieben.

#### Verwaltung von Wohnungs- eigentümer- gemeinschaften

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 24 (Vorjahr: 23) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 291 (Vorjahr: 286) 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 muss sich stets auf neue Gegebenheiten einstellen, die insbesondere auf die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung zurückzuführen ist und stellt derzeit eine Herausforderung dar, offenbart aber zugleich enorme Möglichkeiten für die Zukunft. Zeitgleich wird in ein zeitgemäßes und modernes Stadtteilbüro im Ortsteil Drispfenstedt sowie in gesundheitsfördernde Arbeitsplätze investiert.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Vorstand</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Angestellte</b>					
Vollzeitbeschäftigte	42	42	40	40	40
Teilzeitbeschäftigte	11	9	7	9	6
<b>gewerbliche Mitarbeiter</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Hausbetreuer</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Auszubildende</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>58</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€ 29 (Vorjahr: T€ 5) an.

## 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.392 (Vorjahr: T€ 1.305) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2023	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.356	500	2.856
Bau- und Modernisierungstätigkeit	255	0	255
Betreuungstätigkeit	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	101	120	-19
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.712</b>	<b>620</b>	<b>3.092</b>
Finanzergebnis	253	246	7
Neutrales Ergebnis	-565	445	-1.010
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>3.400</b>	<b>1.311</b>	<b>2.089</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8	-6	-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.392</b>	<b>1.305</b>	<b>2.087</b>

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse durch die Bestandserweiterung und geminderte Erlösschmälerungen zu verzeichnen sind. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 1,8 % (Vorjahr: 3,0 %).



<b>Hausbewirtschaftung</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sollmiete je qm mtl.						
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€	6,01	5,80	5,68	5,52	5,49
gewerbliche Einheiten	€	7,91	8,67	8,78	9,00	9,08
Mietenmultiplikator	Faktor	8,2	8,4	7,8	7,8	7,1
Erlösschmälerungen (Mieten / Umlagen)	T€	523	694	495	379	257
Mietausfallquote	%	1,8	3,0	2,9	2,1	1,5
Betriebskosten	T€	8.882	9.552	7.771	6.502	6.848
davon abrechenbar	T€	8.520	9.231	7.428	6.099	6.143
Umlagen je qm mtl.						
- für Betriebskosten	€	3,67	2,83	2,70	2,61	2,63

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das positive Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung des Grundstücks „Am alten Wasserwerk“ sowie deren Projektkosten (T€ 257). Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien

GmbH, Hildesheim) geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen von den Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen (T€ 120), Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (T€ 111) sowie den Erträgen aus der Veräußerung eines Erbbaugrundstücks (T€ 65) beeinflusst.

		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Eigenkapitalrentabilität	%	10,3	4,4	15,0	14,6	14,6
Eigenmittelrentabilität	%	8,6	3,6	12,1	11,4	11,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,2	4,0	3,8	3,7
Umsatzrentabilität	%	10,3	4,6	17,1	13,3	11,4

Das Jahresergebnis nach Steuern ist deutlich über dem Vorjahresniveau, und somit stellen sich, sowohl die Eigenkapitalrentabilität als auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) erhöht 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:

	31.12.2023			Vorjahr			Veränderung	
	gesamt	davon		gesamt	davon		gesamt	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
<b>Vermögen</b>								
Anlagevermögen	184.519	88,2	0	177.121	87,6	0	7.398	4,2
Umlaufvermögen	24.556	11,8	19.704	24.945	12,4	20.589	-389	-1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	61	0,0	31	70	0,0	41	-9	-12,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>209.136</b>	<b>100,0</b>	<b>19.735</b>	<b>202.136</b>	<b>100,0</b>	<b>20.630</b>	<b>7.000</b>	<b>3,5</b>
<b>Kapital</b>								
Eigenkapital	32.862	15,7	500	29.970	14,8	500	2.892	9,6
Fremdkapital								
Rückstellungen	7.982	3,8	513	7.458	3,7	329	524	7,0
Verbindlichkeiten	168.022	80,4	18.110	164.693	81,5	23.558	3.329	2,0
	<b>176.004</b>	<b>84,2</b>	<b>18.623</b>	<b>172.151</b>	<b>85,2</b>	<b>23.887</b>	<b>3.853</b>	<b>2,2</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	270	0,1	29	15	0,0	2	255	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>209.136</b>	<b>100,0</b>	<b>19.152</b>	<b>202.136</b>	<b>100,0</b>	<b>24.389</b>	<b>7.000</b>	<b>3,5</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 7.000 auf T€ 209.136 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider. Das gleichbleibende Niveau des Umlaufvermögens, trotz Veräußerung des Grundstücks (T€ 2.039), resultiert aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen, der Aktivierung der Forderungen für die Investitionszuschüsse aus der sozialen Wohnraumförderung und dem erhöhten Bestand an liquiden Mitteln sowie Bausparguthaben.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage. Nach Fertigstellung der Neubauvorhaben wurden die entsprechenden Darlehen abgerufen, die zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten führten.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Eigenkapitalquote	%	15,7	14,8	15,5	14,4	13,3
Eigenmittelquote	%	19,0	18,2	19,1	18,3	17,4
Anlagenintensität	%	88,2	87,6	93,3	92,9	91,8
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	612	613	557	543	490
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	151.375	145.935	132.476	127.372	121.287
valutierte Darlehen	T€	16.643	19.136	13.366	10.970	10.710
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	2.848	2.996	3.025	3.032	3.117
Tilgung*	T€	12.145	6.046	4.762	4.885	4.422
pro qm p.a.	€	57,76	34,75	30,47	29,31	28,33
durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	556	531	490	472	456

\* inkl. außerplanmäßige Tilgung (T€ 2.500) gegenüber verbundene Unternehmen in 2023

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die durchschnittliche Verschuldung ist leicht gestiegen gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der Aufnahme von Darlehen, welche auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen sind. Die Vermögenslage ist geordnet, es besteht eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur.

## 3.3 Finanzlage

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

	<b>2023</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.995	8.135
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.664	-11.093
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26	8.966
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.305</b>	<b>6.008</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.160	2.152
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.465	8.160

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 6.155; Vorjahr: T€ 6.625) und die Zinsaufwendungen (T€ 2.922; Vorjahr: T€ 3.049) geprägt und verdeutlicht das Jahresergebnis (T€ 3.392; Vorjahr: T€ 1.305). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -13.558; Vorjahr: T€ -11.941) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 16.643; Vorjahr: T€ 19.136) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -16.169; Vorjahr: T€ -9.670) 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 noch bis Anfang des Jahres 2022 günstigen Finanzierungsbedingungen wurden zur Optimierung des Finanzierungsportfolios genutzt und nach Möglichkeit Zinsfestschreibungen von 20 Jahren bzw. bis zur vollständigen Rückführung der Darlehen vereinbart. Des Weiteren wurden Bausparverträge abgeschlossen, um diese für spätere Prolongationen zu nutzen. 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 hohe Inflation einhergehend mit gestiegenen Energiepreisen belasten die Mieter zunehmend. Derzeit ist von einer leichten Entspannung auszugehen, dennoch bestehen hohe Belastungen, die Mieter überfordern 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. Des Weiteren werden die Mieter über alle Entwicklungen informiert und eine verstärkte Beratung vorgenommen, um frühzeitig entgegenzuwirken und gegebenenfalls Lösungen zu entwickeln.

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 Instandhaltungsstau, 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 Instandhaltungsstau 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. 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 und ein Projektcontrolling minimiert.

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 veränderte Finanzmarkt hat zu kurzfristig stark gestiegenen Finanzmarktkonditionen geführt und erschwert die Wirtschaftlichkeit von Projekten. Durch die in den letzten Jahren konsequent umgesetzte Optimierung des

Kreditportfolios und den damit verbundenen langfristigen Zinsfestschreibungen sowie die Nutzung von Finanzierungsmöglichkeiten zur Sicherung von günstigen Zinskonditionen bestehen für vorhandene Finanzierungen geringe Risiken.

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 den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme des Wohnungsbestandes zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde zum 31.12.2022 abgeschlossen. Die Energiebilanz der Gesellschaft weist einen gesamten Energieverbrauch von 27.990 MWh (Vorjahr: 28.419 MWh) auf, die insgesamt zu einer Gesamtemission von 7.200 t (Vorjahr: 7.984 t) CO<sub>2</sub> führen. Der Hauptenergieträger Erdgas hat dabei einen Anteil von rund 96 %. Auf die Nahwärmeversorgung mit Erdgas entfallen mit 90 % der größte Anteil. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unterneh-

menseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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.

## 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. Bestehende finanzielle Förderungen werden genutzt, um zusätzliche geförderte Wohnungen zu generieren.

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 somit zu einer Reduzierung der Erlöschmälerungen.

Die Unternehmensorganisation ist geprägt durch die Digitalisierung der Prozesse, die weiterhin forciert wird und zugleich eine Herausforderung darstellt. Gleichzeitig offenbart die Transformation von Prozessen enorme Möglichkeiten für die Zukunft in nahezu allen Bereichen. Die Digitalisierung wird in 2024 fortgeführt und weiterhin ein wesentlicher Bestandteil in der Unternehmensorganisation sein. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind derzeit grundsätzlich keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten. Es bestehen aber weiterhin erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen geopolitischen Veränderungen auf den Energie- und Rohstoffsektor sowie der Klimagesetzgebung 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 2024 mit der Fertigstellung des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Anfang 2024 werden 20 Wohnungen an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 9,4 Mio. €.

Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Stadtteilzentrums Drispensedt. Nachdem die alten Gebäude leer gezogen wurden, werden in 2024 der Abriss und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen von den Versorgungsunternehmen abgeschlossen sein. Ab 2024 bis 2026 wird die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der

Ehrlicherstr. 18 erfolgen. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil nachhaltig profitieren und zugleich werden 51 geförderte Wohnungen entstehen. Die Gesamtinvestition beläuft sich nach aktuellem Stand bei rund 40 Mio. €.

Der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen besteht weiterhin ununterbrochen und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Die gbg investiert aber nicht nur in den Neubau von bezahlbaren Wohnungen, sondern auch in den Erhalt von diesen. So wird im Stadtteil Ochtersum das Hochhaus an der Wilhelm-Busch-Str. 6 mit 42 Wohnungen bis 2025 energetisch modernisiert und mit Erdwärme ausgestattet. Trotz ausgelaufener Belegungsbindung wird dieses Objekt weiterhin vollständig mit geförderten Wohnungen erhalten bleiben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 12,2 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 2024 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde auch für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 auf rund 12,1 Mio. €.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2024 eine stabile Sollmiete von 21,2 Mio. €, bei einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.000, 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 3,0 Mio. €, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

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.

E

40 Finanzinstrumente

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, 19.03.2024

gbg  
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand  
Jens Mahnken

F  
Schlusserklärung  
des Vorstandes

41

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 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 Ia, 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 06.06.2024 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 2023, 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, 06.06.2024



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer  
Aufsichtsratsvorsitzender

# 42 Bericht des Aufsichtsrates





Wohnen in Hildesheim