

gbg

wohnen
in Hildesheim



HOW TO NACHBARSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2015





HALLO



MOIN



GEHT'S
GUT?

WAS MACHT EIGENTLICH
EIN QUARTIER AUS? 2

PERSÖNLICHES ENGAGEMENT
MACHT DAS QUARTIER
ZUM LEBENSRAUM 4

KLEINE GESTEN –
GROBE WIRKUNG! 6

DER „SONNENSCHEN“
VOM MORITZBERG! 8

DIE GUTE SEELE
AUS DRISPENSTEDT 12

NICHT NEBEN, SONDERN
MIT DEM NACHBARN 16



WAS MACHT EIGENTLICH EIN

Ein Wohnquartier oder Stadtviertel ist häufig ein soziales Bezugssystem, das manchmal nur aus einigen Straßenzügen besteht und sich nicht nur räumlich, sondern oftmals auch durch seine Bewohnerstruktur von anderen Stadtvierteln abgrenzt. Eine offizielle Grenz-
ziehung existiert dabei meist nicht. Ein solches Quartier wird durch seine Bewohner definiert und ist meist unabhängig von den Grenzen eines Stadtteils.

Folgt man dieser Definition und Argumentation wird klar, warum schon diese kleinsten Einheiten einer Stadt, die Nachbarschaft in überschaubaren Straßenzügen, eine ganz wichtige Keimzelle für das Wohn- und Wohlgefühl seiner Bewohner darstellen.

Das „Wir-Gefühl“ entsteht zuallererst im gemeinsam bewohnten Haus, dann in der Nachbarschaft der Straße, aber auch auf öffentlichen Plätzen oder beim Kiosk nebenan.

Es sind Menschen unterschiedlicher Generationen, Menschen verschiedener Herkunft, Menschen aus anderen Kulturkreisen, Menschen mit ganz individuellen Lebensentwürfen und Lebensträumen – manchmal aber auch gerade die Menschen, die ähnlich denken und handeln, wie man selbst, die das Wohnumfeld erst zu dem machen, was das Viertel ausmacht. Was all diese Menschen vereint, ist ihr Wunsch, die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu genießen und eine gute Nachbarschaft zu haben.

Stabile, sichere Nachbarschaften, ein ansprechendes Umfeld, ausreichend Möglichkeiten der Nahversorgung und Freizeitgestaltung in der Umgebung sind nicht zu unterschätzende Faktoren bei der Wahl eines Wohnortes. Eine gute und im Idealfall zielgerichtete Quartiersentwicklung ist daher von ganz besonderem Interesse der Wohnungswirtschaft.

QUARTIER

AUS?



PERSÖNLICHES ENGAGEMENT MACHT DAS

„Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier“, heißt es wörtlich in einem aktuellen Positionspapier des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen.

Doch was genau ist eigentlich ein Quartier, wer definiert das und was tut ein Wohnungsunternehmen wie die gbg eigentlich, damit sich ihre Mieterinnen und Mieter in ihrer Umgebung wohlfühlen. Und gibt es dafür konkrete Beispiele?

Ob kleines Nachbarschaftsangebot in einer Ladenzeile oder große Qualitätsoffensive im Stadtteil: Erst Menschen und ihre Ideen machen aus theoretischen Projekten konkrete neue Angebote.

Sie erfüllen Nachbarschaftstreffe, Wohnviertel oder Arbeitsplätze mit Leben. Sie bringen ihre

Persönlichkeit, ihre Visionen und Ideen, ihre Kreativität und Ihr Engagement für ihr Umfeld ein. Nur so entstehen Lebensraum und attraktive Nachbarschaft. Schließlich hinterlässt auch die beste Idee keine Spuren, wenn nicht Menschen mit Herzblut hinter ihr stehen und sich der Sache annehmen.

Wir haben uns für den vorliegenden Geschäftsbericht 2015 in verschiedenen Quartieren der Stadt unter unseren Mieterinnen und Mietern umgesehen und Menschen gesucht und gefunden, die ihr Quartier und die Nachbarschaft bereichern und dadurch für ein besseres Wohnumfeld sorgen.

QUARTIER ZUM LEBENSRAUM

heute
frische
Erdbeeren



KLEINE GESTEN

Wie schafft man nun eine gute Nachbarschaft? Manchmal schon durch kleine Gesten: Ein freundliches „Guten Morgen“ von Bürgersteig zu Bürgersteig, ein Lächeln, ein Winken am Fenster, ein Gruß von Balkon zu Balkon oder der kurze Schnack beim Bäcker.

Schon mit einem freundlichen Winken zeigen Bewohner ihre Offenheit, ihre Aufgeschlossenheit. Immerhin ist Winken seit Jahrhunderten eine erste Art der Kontaktaufnahme zwischen Menschen. Man zeigt beim Winken seine Hände und signalisiert, da sind sich Verhaltensforscher weitgehend einig, seinem Gegenüber, dass man unbewaffnet ist und freundliche Absichten hat. Darüber hinaus wird dem Gegenüber klar gemacht, dass man ihn bewusst wahrnimmt.

Vergleichbar verhält es sich mit dem Lächeln. Lächeln schafft ein sicheres und positives Umfeld. Als wichtiger Teil der

menschlichen Mimik ist es ein Mittel zur zwischenmenschlichen Kontaktaufnahme und als Bereitschaft für den Einstieg in eine Kommunikation zu verstehen. Mit einem Lächeln wird aber auch das grundsätzliche Wohlwollen signalisiert und das Bestreben, eine positive, entspannte Atmosphäre zu erzeugen. Dies soll gegenseitigem Vertrauen und Sicherheit dienen.

Es muss also noch nicht einmal das große gesellschaftliche Engagement sein, manchmal reichen schon kleine Gesten wie diese, um die Atmosphäre im eigenen Viertel entscheidend zu beeinflussen. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten aber natürlich fast unbegrenzt. Beispiele für Menschen, die sich und ihre Kreativität auf ganz unterschiedliche Art zum Wohle ihrer Mitmenschen und ihres Umfeldes einbringen, gibt es bei näherer Betrachtung in Hildesheim zuhauf.

GROSSE WIRKUNG



DER SONNEN SCHEIN VOM

Da ist zum Beispiel der 73-jährige Moritzberger Josef Heins. Für viele Bewohner rund um die Straßenzüge Elzer Straße, Maschstraße und Pippelsburg ist er so etwas wie die gute Seele des Viertels.

Seit fast 50 Jahren ist Josef Heins Mieter der gbg. Seit sieben Jahren übernimmt er alle möglichen Hausmeistertätigkeiten im Wohngebiet zwischen der Elzer Straße und dem Kupferstrang. Bummelt man mit Josef Heins dort durch die Straßen, hupen und winken die Menschen von überall her.

Man kennt ihn und seine beiden Markenzeichen: Die dunkle Schiebermütze und das alte Damenrad mit dem tiefen Einstieg, den beiden Einkaufskörben und der auffälligen Tröte an der Stelle, wo üblicherweise eine Fahrradklingel sitzt.

Josef Heins hat als gelernter Straßenbauer den überwiegenden Teil seines Lebens draußen auf Baustellen verbracht. Er hat Straßen planiert und Steine gesetzt. Daher rührt wohl auch seine Vorliebe für die so genannte Schiebermütze, ohne die man ihn eigentlich nie antrifft.

Die Mütze habe er eigentlich schon immer getragen, sagt Josef Heins angesprochen auf seine Kopfbedeckung. „Nein, selbst beim Steinsetzen ist das wunderbar“, schmunzelt er auf die Frage, ob die nicht beim Bücken vom Kopf falle. Steine setzen muss Josef Heins allerdings schon seit einiger Zeit nicht mehr. Genauer gesagt, seit sieben Jahren. Seither befindet er sich nämlich im Unruhestand und fungiert als Hausmeister der gbg.



MORITZ
BERG



Dabei ist Josef Heins kein gebürtiger Moritzberger. Die Liebe hat ihn aber schon früh dorthin gelockt. Und so wohnt er schon seit 47 Jahren in der Maschstraße. Geboren wurde Herr Heins auf Gut Steuerwald. Die Wirren des Krieges hatten seine Mutter – wie viele andere Menschen auch – der Heimat beraubt. Auf Gut Steuerwald fand sie schließlich eine Bleibe.

Der kleine Josef pendelte. „Meine Kindheit habe ich eigentlich meist auf dem Gut und am Moritzberg verbracht“, schmunzelt er. „Ich hatte auch schon bald eine Freundin hier und bin dann viel am Moritzberg unterwegs gewesen.“

Dort beackerte er später auch einen der zahl-

reichen Kleingärten, die früher das Ufer der Innerste säumten. Der Moritzberg hatte ihn bald in seinen Bann gezogen. „Hier war auch richtig viel los“, erinnert er sich. „Durch die Gummiwerke mit hunderten Arbeitern und den zahlreichen Gaststätten drum herum tobte am Moritzberg das Leben.“

Heute ist es viel ruhiger geworden im Viertel. Der allgemeine Trend zum Individualismus und der Hang sich weniger auf öffentlichen Plätzen aufzuhalten, sondern die Freizeit in den eigenen vier Wänden zu verbringen, macht sich auch rund um die Neubauten der gbg bemerkbar.

Durch das umfangreiche Modernisierungsprogramm und die Neubautätigkeit hat sich auch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Viertel in den letzten Jahren erheblich verändert, viele Menschen sind zugezogen. „Die sind alle echt nett“, bemerkt Hausmeister Josef verschmitzt. „Hier wohnen inzwischen weniger Familien mit Kindern und weniger Arbeiter als früher aber dafür umso mehr richtig nette Menschen“, befindet er.

Insgesamt hat die gbg in den letzten Jahren allein am Moritzberg 61 neue Wohnungen gebaut. Parallel dazu wurden die Bestandsbauten aus den 50er- und 60er-Jahren mit etwa 240 Wohnungen umfangreich modernisiert. Das Viertel konnte somit nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte und maßgeschneidert auf die zukünftigen Bedürfnisse der Bewohner neu strukturiert werden.

Rund 12 Millionen Euro wurden allein in die Neubauten investiert und 7,5 Millionen Euro in die Modernisierungen. Insgesamt flossen also fast 20 Millionen Euro in dieses neue Wohnquartier. Doch ein Quartier lebt von seinen Menschen.



WIR GEFÜHL

Josef Heins ist von Beginn an täglich mit seinem Rad an verschiedenen Baustellen zu finden gewesen. Sei es, um nach dem rechten zu sehen oder um das ein oder andere Schwätzchen zu halten. Besonders achtet er aber auf Sauberkeit und Ordnung. „An den Mülltonnen schaue ich regelmäßig nach, ob alles in Ordnung ist. Sie glauben ja gar nicht, wie schnell sich hier manchmal die Müllbeutel türmen“, erläutert er vor Ort. Da müsse man regelmäßig ein Auge drauf haben. Und nicht nur auf die Müllstandorte achtet er gewissenhaft. Schließlich kennt sich Herr Heins in dem Wohngebiet aus, wie in den Taschen seiner Trachten-Lederjacke.

Herr Heins verkörpert die Seele des Quartiers, er schenkt „Wir-Gefühl“, er schenkt den Bewohnern Aufmerksamkeit, er ist direkter Ansprechpartner für alle Probleme oder Wehwehchen des Alltags. Und vor allem: Er hilft, wo er kann und zwar immer direkt und ohne Umschweife. Braucht jemand, der nicht mehr ganz so gut zu Fuß ist, etwas aus dem Supermarkt, schwingt er sich auf

das Rad und besorgt alles ganz unkompliziert. Dort im Supermarkt kennen ihn inzwischen auch alle. Tritt er ein, kommt es schon einmal vor, dass es heißt: „Der Sonnenschein vom Moritzberg“ ist wieder da. Als Integrationsfigur des Viertels schaut er am Nachmittag auch gern auf dem Kinderspielplatz vorbei. Insbesondere bei den Menschen aus dem türkisch und arabisch sprechenden Raum ist Josef Heins ausgesprochen beliebt. „Ich kenne die ja auch alle“, freut er sich. „Das ist immer ganz toll zu sehen, wie die Kleinen spielen.“



DIE GUTE AUS DRISPENSTEDT



Eine ganz andere Form des Engagements für die Hausgemeinschaft und das Wohnviertel findet man im Hildesheimer Stadtteil Drispenstedt, im Norden der Stadt. In einer Service-Wohnanlage der gbg in der Hildebrandstraße ist Lieselotte Dörrie eine der Integrationsfiguren der Hausgemeinschaft.

Die 79-Jährige ist vor gut sechs Jahren als eine der ersten Mieterinnen in die damals brandneue Service-Wohnanlage der gbg gezogen. Seit einigen Jahren kümmert sie sich um die Gemeinschaftskasse der Hausgemeinschaft und organisiert gemeinsam mit Mitbewohnerin Renate Krieg allerlei Aktivitäten. Regelmäßig wird beispielsweise ein gemeinsames Bewohnerfrühstück im Haus organisiert. Einfach um das „Wir-Gefühl“ zu stärken

und möglichst vielen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, gemeinsame Zeit zu verbringen. „Wir frühstücken regelmäßig in unserem Gemeinschaftsraum“, erzählt Frau Dörrie.

Um den Einkauf zu finanzieren wird zuvor im Haus eine Umlage eingesammelt. „Wir sammeln dann vier Euro ein und kümmern uns auch um alles, inklusive Einkauf“, erläutert Frau Dörrie, die seit Jahren die Kasse dafür betreut. Im Sommerhalbjahr organisieren die Bewohner auch mindestens zweimal ein zünftiges Grillen im Garten des Hauses. „Das ist dann eher meine Angelegenheit“, ergänzt Renate Krieg.

SEELE





TÜR AN

TÜR

Lieselotte Dörrie ist genau genommen Drispennstedt-Rückkehrerin. Bereits Anfang der 60er-Jahre wohnte sie mit ihrem Mann in der Borcholtenstraße, in den 70ern und 80ern dann in der Hermann-Seeland-Straße.

Nach einem persönlichen Schicksalsschlag zog sie dann in die Hildesheimer Innenstadt, kehrte nach Fertigstellung der Service-Wohnanlage in der Hildebrandstraße aber wieder in ihr Drispennstedt zurück. Sie kennt ihren Stadtteil also aus dem Effeff. Diese Erfahrungen bringt sie nun gern in ihrem direkten Umfeld ein.

Ihre Lebenserfahrung und das Talent zu organisieren sowie die Vorliebe Verantwortung zu übernehmen haben sie schon ihr Leben lang begleitet. Nicht nur im Berufsleben, als langjährige Angestellte in einem Opel-Autohaus, sondern auch im Privaten, wo sie sich jahrzehntelang im Vereinsleben für die Allgemeinheit stark gemacht hat.

„Sportkegeln war immer meine große Leidenschaft“, erzählt die 79-Jährige noch immer mit einem Funkeln in den Augen. Jahrzehnte war sie nicht nur sportlich selbst auf allen Bahnen aktiv, sondern auch 28 Jahre lang Geschäftsführerin im Bezirk I des Niedersächsischen Landesverbandes der Sportkegler – als erste Frau übrigens. Darüber hinaus machte Lieselotte Dörrie, gemeinsam mit ihrem Mann auch den Schein als Schiedsrichterin und fungierte als Schiedsrichterwartin. „Der Sport in der Gemeinschaft hat mich auch in schweren Lebensphasen immer aufgefangen. Und darüber hinaus habe ich dadurch den Umgang mit unterschiedlichen Menschen gelernt.“

Der nette und respektvolle Umgang mit den Menschen, mit denen man Tür an Tür wohnt, ist es, was sie antreibt. Nachbarschaft und Gemeinsein seien ein wichtiger Bestandteil, um sich wohl zu fühlen, sagt sie.

ACH,
MUSS JA!

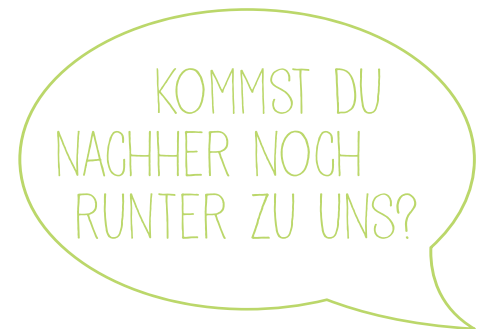


„Der Sport in der Gemeinschaft hat mich auch in schweren Lebensphasen immer aufgefangen. Und darüber hinaus habe ich dadurch den Umgang mit unterschiedlichen Menschen gelernt.“

NICHT NEBEN, SONDERN MIT DEN NACHBARN

Das sehen auch die Bewohner eines ganz besonderen Hauses in der Hildesheimer Oststadt so. Die „OrleanerInnen“, wie sich die Hausgemeinschaft selbst gern nennt, sind vor gut einem Jahr in ihr Domizil mit 17 Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen gezogen. Die Damen und Herren des „Gemeinschaftlichen Wohnen“ sind Teil eines Wohnprojektes, das **Unabhängigkeit und Gemeinschaft miteinander zu kombinieren sucht.**

Die Idee dahinter: Man wohnt in einer barrierefreien Wohnung altersgerecht zur Miete und hat Gleichgesinnte um sich herum, mit denen man eine möglichst lebendige Gemeinschaft bildet. Einer unterstützt den Anderen, kann bei Bedarf aber auch seine Tür geschlossen halten. Die Bereitschaft für ein reges Miteinander und zur gegenseitigen Hilfe ist, das hat die Erfahrung in der Oststadt gezeigt, ein zentrales Anliegen all derer, die sich für diese gemeinschaftliche Wohnformen interessieren.



In regelmäßigen Gruppentreffen wird das Zusammenleben besprochen, die Wünsche und Verträge mit dem Vermieter ausgearbeitet und auch neue Interessenten gesucht und aufgenommen. Die Bewohner haben sich in einer GbR mit gewähltem Sprecherrat organisiert und treten gegenüber ihrem Vermieter, der gbg, für die Hausgemeinschaft auf. Das ist allerdings nur die eine Seite der Medaille. Die andere ist das Engagement für andere, für das Umfeld, das Viertel.

„Ich möchte nicht mehr wie bisher, neben meinen Nachbarn leben, sondern mit ihnen“, stellt zum Beispiel Silvia Schmitz fest. Frau Schmitz und ihr Mann Klaus gehören zu den ersten, die in die Orleansstraße 46 eingezogen sind. Mittlerweile hat sich die Gemeinschaft im Haus ausgesprochen gut entwickelt.

HALLOO!



ZUHAUSE IST DA, WO GEMEINSCHAFT IST



Gemeinsame Aktivitäten haben das „Wir-Gefühl“ mächtig voran gebracht. So wurden nicht nur gemeinsame Ausflüge unternommen und der Garten gemeinschaftlich in Schuss gebracht. Auch Spiele- und Vortragsabende und der regelmäßige Austausch mit Interessierten, die sich ein ähnliches Zusammenleben vorstellen könnten, gehörten dazu.

Das ganze Haus hat sich außerdem im letzten Sommer an der beliebten Stadtteilaktion „Hinten im Hof“ beteiligt, bei der es darum geht, sonst

geschlossene oder nicht sichtbare Gartenbereiche und Hinterhöfe Besuchern aus dem Stadtteil und darüber hinaus zugänglich zu machen. „Mit der Band „Wide Open“ und vielen Aktiven aus unserem Haus haben wir an diesem Sommerabend einen Flohmarkt angeboten, Hausführungen gemacht und einfach nett mit den sehr vielen Interessierten zusammengestanden und geplaudert“, so Mitbewohner Werner Becker. Ein ausgesprochen erfolgreiches Projekt, bei dem sich auch diese Hausgemeinschaft eindrücklich ihrem Viertel



zugewandt und sich bekannt gemacht hat. Bei der Nachbarschaftsaktion haben die OrleanerInnen ihren Spirit nach Außen in ihr Viertel getragen. Das neueste, außergewöhnliche und soziale Projekt der aktiven Bewohner ist ein Sprachkurs für geflüchtete Familien aus Afghanistan, Syrien und dem Iran. In Trägerschaft und Zusammenarbeit mit dem Verein Asyl e.V. der die Menschen vermittelt, und der evangelischen Familienbildungsstätte bieten neun Bewohner seit kurzem zweimal in der Woche für jeweils zwei Stunden einen

Deutsch-Sprachkurs für geflüchtete Familien aus der Umgebung – inklusive Betreuung ihrer Kinder – an.

Sigrun Visbeck-Rompel, die maßgeblich in dem Projekt arbeitet, ist voll des Lobes über die Initiative: „Es macht allen Beteiligten sehr viel Spaß etwas weitergeben zu können und den Menschen zu helfen. Wir wollten explizit Familien mit Kindern zu uns holen und diesen Menschen helfen, sich in Deutschland besser zurechtzufinden.“

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim

JAHRESABSCHLUSS
UND
LAGEBERICHT
2015

LAGEBERICHT 2015

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Der Gesellschaftszweck der Gemeinnützigen Bau-gesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft, Hildesheim, ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich

vertretbaren Bedingungen. Die Gesellschaft kann alle Bereiche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2015 erwies sich die deutsche Wirtschaft in einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und konnte ihren moderaten Wachstumskurs fortsetzen. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für 2015 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,7 % gewachsen ist und somit ein verbessertes Wachstum gegenüber dem Vorjahr besteht. Im Jahr 2015 kamen die positiven Impulse hauptsächlich aus dem Inland. Neben den nochmals gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 1,9 %) und des Staates (+ 2,8 %) entwickelten sich auch die Ausrüstungsinvestitionen (+ 3,6 %) positiv gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen erzielten ein leichtes Plus von 0,2 % (Vorjahr: + 3,4 %). In 2016 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,9 % und nach Ansicht der Bundesregierung um 1,7 % zulegen. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 43,4 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 412.000 Personen oder 1,0 % mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg der Erwerbstätigkeit ist auf die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung

sowie auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, die somit negative demographische Effekte ausgleichen, zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2015 bei moderatem Wirtschaftswachstum positiv entwickelt, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 104.000 auf 2,80 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 6,4 % (Vorjahr: 6,7 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2015 um durchschnittlich 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Jahresteuerungsrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie (- 7,0 %), die sich vor allem infolge der Rohölpreisentwicklung verbilligte, und der moderaten Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+ 0,8 %) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2015 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt sanken die Strompreise um 0,8 % eher moderat, wo hingegen die Kosten bei Heizöl (- 23,0 %) und Kraftstoffen (- 10,0 %) sich deutlich reduzierten. Ohne die Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate im Jahr 2015 bei 1,1 % statt bei 0,3 % gelegen.

1.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauinvestitionen konnten in 2015 gegenüber dem Vorjahr nur leicht zulegen (+ 0,2 %). Aus der Sicht des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen, der auf Grundlage der vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen erhobenen Daten zur Baustatistik veröffentlicht hat, wird für 2016 mit einem Wachstum um 2,5 % gerechnet. Der Öffentliche Bau hat in 2015 lediglich eine Steigerung von 0,5 % erreicht. Die Bauwirtschaft erwartet für 2016 eine Steigerung um ca. 4 % bei den öffentlichen Bauinvestitionen. Wachstumstreiber bleibt wie im Vorjahr der Wohnungsbau mit einer erwarteten Zunahme von 5,0 %. Aus der Sicht der Bauwirtschaft macht die anhaltende Binnenwanderung sowie die steigende Anzahl von Flüchtlingen eine Fertigstellung von jährlich mehr als 400.000 Wohnungen erforderlich.

Die Angebotsmieten in Deutschland sind 2015 nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 % und in Ostdeutschland um 1,2 %; wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2016 feststellte. Allerdings lassen sich seit dem II. Quartal 2015 in Westdeutschland keine nennenswerten Mietpreissteigerungen mehr beobachten und in Ostdeutschland sind die

Angebotsmieten sogar rückläufig. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise und dieser Trend sich in den nächsten Jahren auch fortführen wird. In den kleineren Städten und Regionen hingegen, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten hielten sich die Preise eher stabil oder entwickelten sich leicht rückläufig. Aufgrund der hohen Zuwanderung ist mit einer steigenden Wohnungsnachfrage in 2016 zu rechnen.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich auch 2015 entspannt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim von 5,92 €/qm (Vorjahr: 5,82 €/qm) ist somit um 1,7 % zwar gestiegen, liegt aber absolut noch unter dem durchschnittlichen Mietpreis von Niedersachsen (6,47 €/qm; Vorjahr: 6,05 €/qm). Der demografische Wandel und das damit veränderte Nachfrageverhalten nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie die steigende Anzahl der Flüchtlinge und den damit zusätzlich verbundenen Bedarf an bezahlbaren Wohnraum, sind die wesentlichen Einflüsse auf den regionalen Wohnungsmarkt. Die gbg reagiert auf die Herausforderungen mit der konsequenten Ausrichtung des Bestandes auf altersgerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen.

1.3 GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSERGEBNIS

Am 31. Dezember 2015 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2015	2014	2013	2012	2011
1. WOHNUNGSEINHEITEN	ANZAHL	4.205	4.164	4.152	4.224	4.261
davon Leerstand		103	125	133	186	245
- marktbedingt		35	50	58	110	118
- modernisierungsbedingt		68	75	75	76	127
2. EINSTELLPLÄTZE/GARAGEN		626	596	577	574	581
davon Leerstand	10	18	15	11	32	
3. GEWERBEOBJEKTE		53	56	55	55	55
davon Leerstand		0	3	1	1	0
WOHN-/NUTZFLÄCHE	m ²	264.727	261.636	258.616	262.389	263.783
DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE	m ²	62,96	62,83	62,29	62,12	61,91

Die Erhöhung der Bestände resultiert im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Neubaumaßnahmen Orleansstr. im Ortsteil Oststadt, wo 17 moderne, barrierefreie und energetisch optimierte Wohneinheiten im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens entstanden sowie in der Hannah-Arendt-Str. im Ortsteil Ochtersum, wo die Servicewohnanlage mit 42 Wohneinheiten an die Kunden übergeben werden konnte. Ein gegenläufiger Effekt ist die Veräußerung von vier Einfamilienhäusern.

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2015 0,83 % (Vorjahr: 1,20 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung und Abriss) entfallen 1,62 % (Vorjahr: 1,80 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt im Wesentlichen auf die in 2014 bereits begonnenen sowie geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Ehrlicherstr. 34-42 und in der Heinrichstr. 42 und 43. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 2,45 % (Vorjahr: 3,00 %).

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

		2015	2014	2013	2012	2011
ERTRÄGE AUS SOLLMIETEN OHNE UMLAGEN	T€	17.492,0	16.836,0	16.471,0	16.332,9	16.111,9
FLUKTUATIONSENTWICKLUNG	%	11,57	12,45	13,46	13,54	13,40

Mieterhöhungen wurden nach umfangreichen Modernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden moderate Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vorgenommen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand der gbg lag zum 31. Dezember 2015 bei 5,21 €/qm.

Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2015, bereinigt um das Studentenwohnheim, 10,48 % (Vorjahr: 11,31 %) beträgt.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Berichtsjahr 2015 hat die gbg wie in 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. € 7,7 Mio.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2015 € 3,7 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 4,0 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 2015 in der Ehrlicherstr. 34-36 im Stadtteil Drispensstedt mit einem Investitionsvolumen von € 1,0 Mio. sowie in der Heinrichstr. 42 und 43 in der Nordstadt (€ 0,6 Mio.) durchgeführt.

Im Jahr 2015 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadtteils Moritzberg wird mit dem in 2015 begonnenen Neubau Maschstr. 60 (Investitionsvolumen rund € 1,6 Mio.) fortgeführt. Mit der Errichtung eines Ärztehauses im Stadtteil Drispensstedt (Investitionsvolumen € 0,7 Mio.) stellt dieser

Neubau eine wesentliche Komponente im Rahmen der Stadtteilentwicklung dar. Barrierefreiheit und wohnbegleitende Serviceangebote zählen zu den zukunftsorientierten Wohnmodellen. Deshalb hat die gbg in 2013 den Neubau einer Servicewohnanlage mit 42 Wohneinheiten (Investitionsvolumen € 7,5 Mio.) begonnen, die im Januar 2015 fertig gestellt wurde. Der Nachfrage nach Gemeinschaftlichen Wohnen als eine weitere moderne Wohnform wurde die gbg durch den Neubau in der Orleansstrasse (Investitionsvolumen € 3,3 Mio.) gerecht. Es entstanden dabei 17 barrierefreie Wohnungen für Gemeinschaftliches Wohnen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr € 2,6 Mio. in den Neubau investiert.

BAUTRÄGERGESCHÄFT

Auf dem Bauland an der Tietzstraße im Stadtteil Drispstedt sind vier Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus im Bungalowstil errichtet worden,

wovon noch vier Häuser nach Fertigstellung zum Verkauf stehen (Investitionsvolumen in 2015 € 1,1 Mio.).

VERWALTUNG VON WOHNUNGS- EIGENTÜMERMGEINSCHAFTEN

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 18 (Vorjahr: 17) Eigentümergeinschaften mit insgesamt 260 (Vorjahr: 236) Wohnungen und für eine Eigentümergeinschaft 303 Tiefgarageneinstellplätze 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 Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.		2015	2014	2013	2012	2011
VORSTAND	ANZAHL	1	1	1	1	1
ANGESTELLTE						
Vollzeitbeschäftigte		34	37	38	35	39
Teilzeitbeschäftigte						
- unter 20 Wochenstunden		1	4	5	3	4
- über 20 Wochenstunden		9	7	6	7	6
GEWERBLICHE MITARBEITER		4	4	3	3	3
HAUSBETREUER		2	2	2	2	3
AUSZUBILDENDE		5	5	3	5	5
GESAMT		56	60	58	56	61

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

Für Mitarbeiterfort- und Weiterbildungsmaßnahmen, die im Wesentlichen wohnungswirtschaftliche Seminare betrafen, entstanden Kosten in Höhe von T€ 12 (Vorjahr: T€ 13).

Der Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft und das hohe Engagement im Geschäftsjahr 2015. Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war vertrauensvoll und konstruktiv.

2. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 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:

	31.12.2015			VORJAHR			VERÄNDERUNG	
	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
VERMÖGEN								
ANLAGEVERMÖGEN	133.748	91,2	0	132.332	92,7	0	1.416	1,1
UMLAUFVERMÖGEN	12.815	8,8	12.734	10.419	7,3	10.291	2.396	23,0
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	23	0,0	14	23	0,0	15	0	0,0
GESAMTVERMÖGEN	146.586	100,0	12.748	142.774	100,0	10.306	3.812	2,7
KAPITAL								
EIGENKAPITAL	11.353	7,7	319	9.895	6,9	319	1.458	14,7
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	130	0,1	5	136	0,1	5	-6	-4,4
FREMDKAPITAL								
Rückstellungen	8.327	5,7	831	8.013	5,6	535	314	3,9
Verbindlichkeiten	126.776	86,5	11.910	124.730	87,4	11.019	2.046	1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0	0,0	0	0	-
	135.103	92,2	12.741	132.743	93,0	11.554	2.360	1,8
GESAMTKAPITAL	146.586	100,0	13.065	142.774	100,0	11.878	3.812	2,7

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 3.812 auf T€ 146.586 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. Die zur Finanzierung der Investitionen benötigten Fremdmittel erhöhen die langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Kennzahlen für Vermögenslage		2015	2014	2013	2012	2011
EIGENKAPITALQUOTE	%	7,7	7,0	6,4	5,8	6,0
EIGENMITTELQUOTE	%	12,4	11,8	11,6	11,4	11,9
ANLAGENINTENSITÄT	%	91,2	92,7	93,1	91,5	92,3
DURCHSCHNITTLICHE BUCHWERTE DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE	RD. €/QM	496	462	428	412	403
OBJEKTFINANZIERUNGSMITTEL AV	T€	113.568	112.197	102.739	95.003	90.137
VALUTIERTE DARLEHEN	T€	4.681	12.738	12.146	7.934	8.578
KAPITALDIENST						
Zinsen	T€	3.507	3.729	3.738	3.664	3.757
Tilgung	T€	3.311	3.280	4.410	3.457	3.940
pro qm p.a.	€	25,75	26,79	31,51	27,14	29,18
DURCHSCHNITTLICHE VERSCHULDUNG	RD. €/QM	429	429	397	362	342

Die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator konnte aufgrund der Zuführung aus dem Jahresergebnis deutlich verbessert werden. Die durchschnittliche Verschuldung ist trotz der Aufnahme von Fremdmitteln gegenüber dem Vorjahr unverändert, was auf den für Investitionen günstigen Kapitalmarkt zurückzuführen ist.

Die hohen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen führen auch zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte, so dass diesbezüglich die Entwicklung der vorangegangenen Jahre fortgeführt wird.

2.2 FINANZLAGE

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

	2015	VORJAHR
	T€	T€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	10.552	9.973
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-6.037	-13.515
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-2.704	5.209
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.811	1.667
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	2.225	558
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	4.036	2.225

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 4.887; Vorjahr: T€ 4.336), den Zinsaufwendungen (T€ 3.602; Vorjahr: T€ 3.767) geprägt und verdeutlicht das gute Jahresergebnis (T€ 1.776; Vorjahr: T€ 1.754). Die Auszahlungen für Investitionen in

Sachanlagen (T€ -6.776; Vorjahr: T€ -14.317) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 4.681; Vorjahr: T€ 12.738) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -6.922; Vorjahr: T€ -7.067) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

2.3 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.776 (Vorjahr: T€ 1.754) erwirtschaftet. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2015	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.758	1.742	16
BAU- UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT	-59	-4	-55
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	0	-1	1
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	25	29	-4
BETRIEBSERGEBNIS	1.724	1.766	-42
FINANZERGEBNIS	155	153	2
NEUTRALES ERGEBNIS	41	-27	68
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	1.920	1.892	28
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-144	-138	-6
JAHRESÜBERSCHUSS	1.776	1.754	22

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse zu verzeichnen sind. Die Mietausfallquote konnte in 2015 auf

2,6 % gemindert werden (Vorjahr: 3,3 %). Bei den Betriebskosten wirken sich wie im Vorjahr vor allem der milde Winter und der Abschluss neuer Contracting-Verträge aus.

Hausbewirtschaftung

		2015	2014	2013	2012	2011
SOLLMIETE JE QM MTL.						
WOHNUNGEN (NETTOKALTMIETEN)	€	5,21	5,09	5,01	4,92	4,82
GEWERBLICHE EINHEITEN	€	8,83	8,73	8,25	8,25	8,37
MIETENMULTIPLIKATOR	FAKTOR	7,5	7,2	6,7	6,6	6,6
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (MIETEN/UMLAGEN)	T€	628	748	786	887	1.033
MIETAUSFALLQUOTE	%	2,6	3,3	3,2	3,6	4,5
BETRIEBSKOSTEN	T€	6.184	6.179	7.575	7.508	6.783
davon abrechenbar	T€	5.895	5.899	6.886	6.920	6.246
UMLAGEN JE QM MTL.						
für Betriebskosten	€	2,60	2,65	2,59	2,48	2,45

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch den Gewinnabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) mit der gbg geprägt.

		2015	2014	2013	2012	2011
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	16,9	19,1	22,4	8,1	8,2
EIGENMITTELRENTABILITÄT	%	10,5	11,3	12,3	4,1	4,1
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	%	3,7	4,0	4,3	3,4	3,7
UMSATZRENTABILITÄT	%	7,4	7,3	7,4	1,9	1,9

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bewegt sich auf Vorjahresniveau, so dass sowohl die Eigenkapitalrentabilität als auch die Eigenmit-

telrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) sich nur gering verändert haben.

C. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres liegen nicht vor.

D. PROGNOSEBERICHT

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der gbg im Markt. Dazu wird 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 2016 fortgeführt und trägt zusammen mit dem großen Modernisierungsvolumen wesentlich zur Werterhaltung des Portfolios der gbg bei.

Die Flucht vor Krieg und Terror hat eine hohe Anzahl an Flüchtlingen nach Deutschland geführt. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum wird sich dadurch nochmals verstärken und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Die gbg wird auch weiterhin in bezahlbarem Wohnraum investieren und sich dieser Aufgabe stellen.

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 und ist gerüstet für die zukünftigen Geschäftsjahre.

Im Rahmen der Qualitätsoffensive Drispensedt werden neben der energetischen Modernisierung auch Neubauten realisiert. Nach dem Abriss eines Hochhauses entstanden an der Tietzstraße im ersten Bauabschnitt zunächst fünf moderne und preiswerte Einzel- und Doppelhäuser, die zum Verkauf angeboten werden. Im zweiten Bauabschnitt ist die Bebauung bzw. Vermarktung der restlichen Bauflächen geplant.

Ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und Verbesserung der Gebäudesubstanz wurde auch für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich für 2016 auf rund € 11,3 Mio. Die Unternehmensführung erwartet auch für das Geschäftsjahr 2016 einen leicht steigenden Umsatz. Bei einem erwarteten Jahresergebnis von € 1,8 Mio. kann die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden.

E. RISIKOBERICHT / RISIKEN UND CHANCEN 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. Diesem Risiko wird eine geringe Bedeutung zugeordnet, da auf Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre festgelegt sind. Sollten die verfügbaren Nettoeinkommen zurückgehen, eine steigende Arbeitslosigkeit oder Nebenkostensteigerungen die Marktlage im Wohnungsmarkt eintrüben, wären die Effekte auf die Neuvermietungsmieten und den Leerstand negativ, doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. Im Rahmen des Wohnwertmietkonzepts werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Wo Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung sich ergeben, werden diese zur Umsatzsteigerung genutzt.

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 der Mieter. Diesen sich auch auf den Gesamtbestand auswirkenden Risiken wird durch einen kurz- und mittelfristigen Instandhaltungsplan und den umfangreichen Modernisierungen entgegengewirkt. Die Risiken aus der Konzentration eines wesentlichen Teils des Bestandes werden

durch besondere Präsenz (Stadtteilbüro), sozialen Engagements und Modernisierungsprojekten reduziert. Die vielseitigen Maßnahmen in Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Stadtentwicklung und soziales Engagement fördern den Wert des Immobilienbestandes und sichern somit die zukünftigen Erträge.

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 somit auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft sich negativ auswirkt. Im Rahmen der Controllingstruktur wird dieses Risiko durch eine detaillierte Vorplanung und einer laufenden 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.

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. Die Finanzplanung unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung sichert die Finanzierung der Investitionen ab und stellt die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicher. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch langfristig zu erwarten.

Der gbg geht es nicht um eine kurzfristige hohe Rendite, sondern um eine stabile 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 das die gbg soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung trägt. Eine

angestrebte weitere Reduzierung der Leerstände wird allerdings nicht allein durch investive Maßnahmen, sondern im Zusammenspiel von Neubautätigkeit, Bestandsoptimierung und der kundenorientierten Ausrichtung der gbg verfolgt.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten.

F. FINANZINSTRUMENTE

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Das in 2012 abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft in Form eines Swap's stellt ein derivatives Finanzinstrument dar. Der Swap antizipiert nicht von Veränderungen am Kapitalmarkt, sondern dient lediglich zur Zinsabsicherung.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich im Wesentlichen um Annuitätendarlehen mit Zins-

festschreibungen zwischen fünf und zwanzig 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 vereinbart. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements ständig beobachtet.

G. SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim 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, 16.02.2016

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand
Jens Mahnken

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		38.412,74	61.374,32
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.367.201,29		110.100.035,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.040.954,94		10.650.053,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.537,31		106.537,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	194.543,93		194.543,93
5. technische Anlagen und Maschinen	3.517,47		3.806,58
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.141,57		239.797,93
7. Anlagen im Bau	660.432,83		9.897.354,68
8. Bauvorbereitungskosten	2.458,88	132.706.788,22	235.990,03
III. FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.003.000,00	843.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		133.748.200,96	132.332.494,08
B. Umlaufvermögen			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.083,58		33.494,56
2. Bauvorbereitungskosten	22.593,85		48.847,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	231.236,26		0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	899.361,55		0,00
5. unfertige Leistungen	6.455.950,85		6.598.291,01
6. andere Vorräte	24.891,27	7.642.117,36	7.040,90
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	106.565,46		95.789,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	254.369,33		263.232,75
3. sonstige Vermögensgegenstände	735.941,47	1.096.876,26	1.147.513,29
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.036.135,69		2.224.797,96
2. Bausparguthaben	40.105,85	4.076.241,54	0,00
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		12.815.235,16	10.419.008,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.246,93		7.446,93
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.659,13	22.906,06	15.534,63
BILANZSUMME		146.586.342,18	142.774.483,78

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital	€	€	€
I. GEZEICHNETES KAPITAL		4.900.000,00	4.900.000,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. gesetzliche Rücklage	1.215.696,73		1.126.881,59
2. Bauerneuerungsrücklage	3.479.503,32		2.131.417,65
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	4.765.149,51	69.949,46
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	1.776.302,73		1.754.300,70
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	88.815,14	1.687.487,59	87.715,03
EIGENKAPITAL INSGESAMT		11.352.637,10	9.894.834,37
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		130.491,40	135.989,39
C. Rückstellungen			
1. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN	492.437,00		475.190,00
2. STEUERRÜCKSTELLUNGEN	432.000,00		432.000,00
3. RÜCKSTELLUNG FÜR BAUINSTANDHALTUNG	6.888.967,77		6.888.967,77
4. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	513.365,15	8.326.769,92	216.425,02
D. Verbindlichkeiten			
1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	103.945.228,41		100.737.812,70
2. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	9.622.641,48		11.459.644,86
3. ERHALTENE ANZAHLUNGEN	8.268.717,99		7.918.058,99
4. VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	3.928.305,04		3.757.245,70
5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	925.607,44		771.230,34
6. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	85.943,40		86.690,46
davon aus Steuern: € 85.533,40 (Vorjahr: € 86.690,46)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 410,00 (Vorjahr: € 0,00)		126.776.443,76	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	394,18
BILANZSUMME		146.586.342,18	142.774.483,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		GESCHÄFTS- JAHR	VORJAHR
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.914.612,02		23.914.328,70
b) aus Betreuungstätigkeit	117.444,55		106.473,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.429,63	24.110.486,20	60.122,51
2. ERHÖHUNG/ VERMINDERUNG (-) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		936.592,80	-837.985,92
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		547.861,97	694.234,96
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		555.889,38	490.495,13
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.912.264,42		9.489.558,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.090.420,77		86.055,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.321,59	11.057.006,78	36.882,65
ROHERGEBNIS		15.093.823,57	14.815.172,79
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	2.478.035,13		2.468.800,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	665.393,71		664.160,79
davon für Altersversorgung: € 206.567,28 (Vorjahr: € 215.835,10)		3.143.428,84	
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGE- GENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		4.887.129,38	4.335.682,56
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		805.421,83	866.940,00
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		166.948,71	159.645,18
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		9.509,36	19.638,62
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		3.634.527,75	3.901.196,01
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.799.773,84	2.757.677,10
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		143.982,72	138.198,81
14. SONSTIGE STEUERN		879.488,39	865.177,59
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.776.302,73	1.754.300,70
16. EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE		88.815,14	87.715,03
17. BILANZGEWINN		1.687.487,59	1.666.585,67

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim hat ihren Sitz in Hildesheim und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hildesheim (HRB 92). Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Han-

delsgesetzbuches (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.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. BILANZIERUNGSMETHODEN

Bei 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,
- Geldbeschaffungskosten (Disagio) 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 in den **Sonderposten für Investitionszuschüsse** eingestellt und über die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes planmäßig abgeschrieben.

2. BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips 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 2015 in Höhe von T€ 548 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 21.06.1948 errichtet wurden, über eine Nutzungsdauer von 50 – 106 Jahren abgeschrieben; bei Errichtung nach dem 20.06.1948 erfolgt die Abschreibung grundsätzlich über 80 Jahre (Verwaltungsgebäude über 33 Jahre). Garagen wurden über 25 Jahre sowie Außenanlagen grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69 % bis 33,33 %. Geringwertige Anlagegüter bis einschließlich € 410 werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Der aus den Vorjahren noch bestehende Sammelposten von geringwertigen Anlagegütern von über € 150 bis einschließlich € 1.000 wird über die Restlaufzeit 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.

Die Geldbeschaffungskosten als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden über die Dauer der Zinsfestschreibung der Darlehen (in der Regel mit 10 %) abgeschrieben.

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den Vorschriften des BilMoG nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2005 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) ermittelt worden. Dem Rechnungszinsfuß liegt der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz zugrunde, bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Erfüllungsbetrag berücksichtigt folgende Trends: Rententrend 3,0 %, Aktivtrend 0,0 %, Fluktuation 0,0 % bei Altersgrenze 65 Jahre. Der ermittelte Zinsbetrag von T€ 20 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Bei der Berechnung der **Jubiläumsrückstellung** wurden Abzinsungssätze von 2,02 % bis 4,00 %, bei der **Rückstellung für Altersteilzeit** von 2,02 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalarückstellungen von T€ 1 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Aus der Rückstellung für 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.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

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

Die im Umlaufvermögen enthaltenen Kosten für Anlagen im Bau sowie für Grund und Boden entfallen auf das Neubauvorhaben Tietzstraße in Drispensedt, wo fünf Einfamilienhäuser errichtet werden, die zum Verkauf bestimmt sind.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 6.456 (Vorjahr: T€ 6.598). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 166 (Vorjahr: T€ 187) enthalten.

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

	2015		VORJAHR	
	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR
	€	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	106.565,46	1.642,72	95.789,95	1.417,06
FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	254.369,33	0,00	263.232,75	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	735.941,47	39.363,56	1.147.513,29	44.647,77
	1.096.876,26	41.006,28	1.506.535,99	46.064,83

Das gezeichnete Kapital beträgt T€ 4.900 und ist in 49.000 Namensaktien von je € 100,00 eingeteilt. Alleinaktionär ist die Stadt Hildesheim. In die gesetzliche Rücklage wurden aus dem Jahresüberschuss 2015 T€ 89 (Vorjahr: T€ 88) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2015 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2014 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 1.348 (Vorjahr: T€ 1.343).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 492; Vorjahr: T€ 475) entfallen auf ehemalige Vorstände bzw. deren Hinterbliebene. Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (T€ 6.889) wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	2015	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG 1. – 3. MONAT	350	20	330
JAHRESABSCHLUSSKOSTEN GESAMT	99	97	2
URLAUBS- UND JUBILÄUMSANSPRÜCHE	57	73	-16
ARCHIVIERUNG VON GESCHÄFTSUNTERLAGEN	7	7	0
ALTERSTEILZEIT	0	19	-19
GESAMT	513	216	297

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

2015

	INSGESAMT	DAVON REST-LAUFZEIT UNTER 1 JAHR	DAVON RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	DAVON REST-LAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	GESICHERT	ART DER SICHERUNG
	€	€	€	€	€	
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	103.945.228,41	1.998.137,40	8.623.147,25	93.323.943,76	103.945.228,41	GPR
(Vorjahr:)	100.737.812,70	2.035.275,60	8.447.391,68	90.255.145,42	100.737.812,70	GPR
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	9.622.641,48	342.156,40	1.396.208,69	7.884.276,39	9.622.641,48	GPR
(Vorjahr:)	11.459.644,86	39.250,68	174.942,27	11.245.451,91	11.459.644,86	GPR
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	8.268.717,99	8.268.717,99				
(Vorjahr:)	7.918.058,99	7.918.058,99				
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	3.928.305,04	382.452,41	3.545.852,63		3.600.000,00	BÜ
(Vorjahr:)	3.757.245,70	363.662,03	3.393.583,67		3.550.000,00	BÜ
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	925.607,44	832.959,88	92.647,56			
(Vorjahr:)	771.230,34	575.454,22	195.776,12			
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	85.943,40	85.943,40				
(Vorjahr:)	86.690,46	86.690,46				
GESAMT	126.776.443,76	11.910.367,48	13.657.856,13	101.208.220,15	117.167.869,89	
(Vorjahr:)	124.730.683,05	11.018.391,98	12.211.693,74	101.500.597,33	115.747.457,56	

GPR= Grundpfandrechte, BÜ= Bürgschaft

Für den zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zins-swap (Volumen T€ 4.000) mit einer Laufzeit vom 02.07.2012 bis 30.06.2032, für ein vollständig valuiertes Darlehen, wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2015 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert von

T€ 780 (Vorjahr: T€ 869) ermittelt. Die bilanzielle Abbildung der Zinsabsicherung erfolgt im Rahmen einer Bewertungseinheit (§ 254 HGB). Für das variable Darlehen (nominal T€ 4.000) wurden die Miet- und Pachtforderungen abgetreten.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen beinhaltet eine außerplanmäßige Abschreibung in

Höhe von T€ 162 (Vorjahr: T€ 0), die sich aufgrund des Abrisses eines Gebäudes mit anschließender Neubebauung ergab.

Die wesentlichen periodenfremden Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2015	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
GEWINNE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	137	54	83
ERTRÄGE AUS FRÜHEREN JAHREN	72	36	36
HERABSETZUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN ZU FORDERUNGEN	46	32	14
ZAHLUNGSEINGÄNGE AUF ABGESCHRIEBENE FORDERUNGEN UND ERSTATTUNG VORJAHR	28	23	5
AUSBUCHUNG VON VERBINDLICHKEITEN	4	52	-48
AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN	1	1	0

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren aus der Veräußerung von vier Einfamilienhäusern in 2015.

Die Erträge aus früheren Jahren betreffen im Wesentlichen Rückzahlungen der Sanierungsgelder für die Jahre 2013 und 2014, welche die VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) zur Finanzierung der Altersvorsorgebezüge erhoben hatte.

Die periodenfremden Aufwendungen ergaben sich im Berichtsjahr in Höhe von T€ 48 (Vorjahr: T€ 77) und entfallen im Wesentlichen auf Abschreibungen von Forderungen aus der Vermietung aus früheren Jahren.

Das Steueraufkommen für 2015 beträgt bei der Körperschaftsteuer T€ 144.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

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

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 Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der noch nicht festgestellte Jahresabschluss 2015 weist ein Eigenkapital von T€ 1.003 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 167 aus.

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.

Mitarbeiter

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

	VOLLZEITBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	22	8
TECHNISCHE MITARBEITER	13	1
GEWERBLICHE MITARBEITER / HAUSWARTE	5	1
GESAMT	40	10

Außerdem 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€ 2.176. Neben diesem konstanten Umlagesatz wurde seit 2002 zusätzlich ein Sanierungsbeitrag (für 2014 = 1,60 %) auf die beitragspflichtigen Vergütungen erhoben. In 2015 wurde durch die VBL beschlossen, dass rückwirkend ab 2013 kein Sanierungsgeld mehr zur Finanzierung erhoben wird und gezahlte Beträge rückerstattet werden.

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 2015 T€ 49 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 492 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2015 beträgt € 1.687.487,59. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von 6,5 % des Grundkapitals (6,5 % von € 4.900.000,00 = € 318.500,00) auszuschütten und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von € 1.368.987,59 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, Vorsitzender
- Lars Weimann, kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmervertreter, stellv. Vorsitzender
- Theodor Algermissen, Buchhalter, Arbeitnehmervertreter
- Dipl.-Geogr. Frank Satow, Journalist, Arbeitnehmervertreter
- Antje Kuhne, Finanzdezernentin
- Dipl.-Verw.-Wirt Jürgen Köhn, Verwaltungswirt
- Klaus Heitmann, Regionalleiter
- Dipl.-Sozialarbeiter Marcus Hollenbach, Sozialarbeiter
- Andree Busche, Freiberufler (ab 10. November 2015)
- Dipl.-Ing. Petra Tzschentke, Bauingenieurin (bis 10. November 2015)

Vorstand

- Jens Mahnken

Hildesheim, 16.02.2016

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand
Jens Mahnken

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BRUTTOWERTE

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOS- TEN 01.01.2015	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOS- TEN 31.12.2015
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	219.681,32	21.217,11	0,00	0,00	240.898,43
SACHANLAGEN					
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	225.610.444,72	3.958.759,00	1.242.024,79	11.340.508,31	239.667.687,24
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	13.814.096,08	20.954,26	0,00	702.846,58	14.537.896,92
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE OHNE BAUTEN	225.926,81	0,00	0,00	0,00	225.926,81
GRUNDSTÜCKE MIT ERBBAURECHTEN DRITTER	194.543,93	0,00	0,00	0,00	194.543,93
TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN	4.047,50	0,00	0,00	0,00	4.047,50
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	1.264.250,60	223.095,52	113.108,21	0,00	1.374.237,91
ANLAGEN IM BAU	9.897.354,68	2.570.443,01	0,00	-11.807.364,86	660.432,83
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	235.990,03	2.458,88	0,00	-235.990,03	2.458,88
SUMME SACHANLAGEN	251.246.654,35	6.775.710,67	1.355.133,00	0,00	256.667.232,02
FINANZANLAGEN					
ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	843.000,00	160.000,00	0,00	0,00	1.003.000,00
SUMME FINANZANLAGEN	843.000,00	160.000,00	0,00	0,00	1.003.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	252.309.335,67	6.956.927,78	1.355.133,00	0,00	257.911.130,45

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
KUMULIERTE ABSCHREIBUN- GEN 01.01.2015	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUN- GEN 31.12.2015	31.12.2015	VORJAHR
€	€	€	€	€	€
158.307,00	44.178,69	0,00	202.485,69	38.412,74	61.374,32
115.510.409,40	4.378.028,33	587.951,78	119.300.485,95	120.367.201,29	110.100.035,32
3.164.042,10	332.899,88	0,00	3.496.941,98	11.040.954,94	10.650.053,98
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	106.537,31	106.537,31
0,00	0,00	0,00	0,00	194.543,93	194.543,93
240,92	289,11	0,00	530,03	3.517,47	3.806,58
1.024.452,67	131.733,37	113.089,70	1.043.096,34	331.141,57	239.797,93
0,00	0,00	0,00	0,00	660.432,83	9.897.354,68
0,00	0,00	0,00	0,00	2.458,88	235.990,03
119.818.534,59	4.842.950,69	701.041,48	123.960.443,80	132.706.788,22	131.428.119,76
0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.000,00	843.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.000,00	843.000,00
119.976.841,59	4.887.129,38	701.041,48	124.162.929,49	133.748.200,96	132.332.494,08

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 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, Leibnizufer 19, 30169 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 vom 30. Mai 2016 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 Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, 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, den 30. Mai 2016



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
– Vorsitzender –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 10. März 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk: Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die

Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen

Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 10. März 2016

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

Brandt	ppa. Kalbow
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

STADTRENDITE 2015

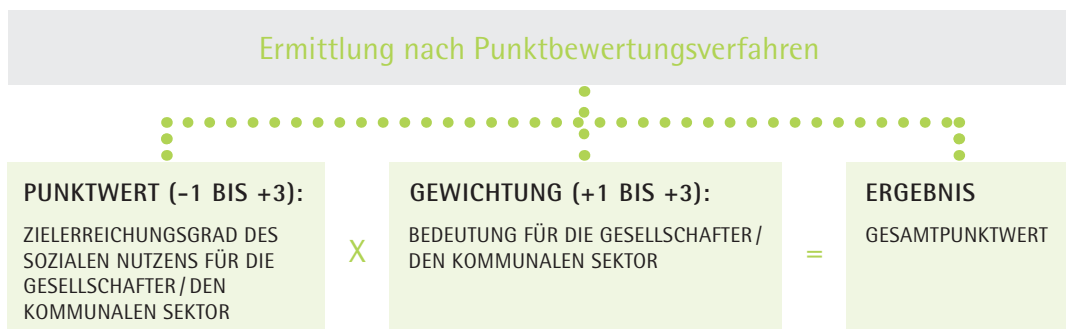
Für den Berichtszeitraum 2015 hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim (gbg) den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. beauftragt, einen Kurzbericht zur Stadtrendite zu erstellen und darin den Nutzensgewinn des unternehmerischen Handelns für die Stadt Hildesheim zu bewerten.

Komponenten gegliedert und im Hinblick auf den Nutzensgewinn für die Gesellschafter nach einem **dualen Ansatz** bewertet. Soweit die Komponenten des unternehmerischen Handelns einer **quantitativen** Bemessung zugänglich waren, haben wir die Bewertung – z. T. unterstützt durch Schätzungen des Unternehmens – in € nach einer Output- oder Input-Betrachtung vorgenommen.

Zu diesem Zweck haben wir das unternehmerische Handeln der gbg in

Zusätzlich haben wir den Nutzen für die Stadt Hildesheim und die Region in ein **Punktwertmodell** eingeordnet:

- ökonomisch/betriebswirtschaftliche,
- soziale,
- gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche und
- ökologische



Aus den quantifizierbaren Komponenten ergab sich für 2015 eine Stadtrendite

	T€	T€
FINANZWIRTSCHAFTLICHEN RENDITE		319
STADTRENDITE, SOWEIT QUANTIFIZIERBAR		
ökonomische/betriebswirtschaftliche Komponenten	546	
soziale Komponenten	146	
gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche Komponenten	224	
ökologische Komponenten	9	925
GESAMTRENDITE		1.244

Nach den von uns gebildeten Bewertungsstufen führt die unternehmerische Tätigkeit der gbg somit zu einer positiven Stadttrendite mit einem sehr hohen Nutzen für die Stadt Hildesheim und die Region.

Die mit der Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, verbundenen hohen Multi-

plikatoreffekte verschaffen zusätzlich den öffentlichen Haushalten eine Rendite, die insbesondere durch die Investitionstätigkeit einen nennenswerten Betrag für die öffentlichen Haushalte liefert. Insgesamt führten die Investitionen der gbg in 2015 von T€ 10.797 zu Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von T€ 7.502. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte 160 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Hannover, den 15. April 2016

VERBAND
DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

gez. Dipl.-Ök. Cammann
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

gez. Dipl.-Kfm. Könemund



Geschäftsbericht digital



Besuchen Sie uns auf Facebook:
facebook.com/gbg.Hildesheim

Impressum:

Herausgeber: gbg
Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG

Redaktion: Frank Satow
Fotomaterial: Fotolia, Axel Born, gbg
Fotomontagen & Gestaltung: designagenten – Visuelle Kommunikation
Druck: Quensen, Hildesheim



wohnen
in Hildesheim

HAST DU WAS
GEHÖRT HEUT'
MORGEN?

I WO, MICH
FRAGT JA
KEINER!

gbg
Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

Eckemekerstraße 36
31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 967-0
www.gbg-hildesheim.de