



NEUE PERSPEKTIVEN

Stadtteilentwicklung am Moritzberg

Geschäftsbericht 2016





An aerial photograph of a garden area. In the center, there is a rectangular raised garden bed with a grey border, filled with soil and some small plants. To the right of the bed is a paved walkway made of light-colored bricks. To the left is a lawn area. In the background, there are more plants and a building with a dark roof. The word "INHALT" is written in large white letters across the lawn area.

INHALT

4

**EIN QUARTIER
WIRD NEU ERFUNDEN**

7

**DER MORITZBERG
IM GEFÜGE DER STADT**

10

**DAS
MODERNISIERUNGSPROGRAMM**

14

**DIE STÄDTEBAULICHE
WEITERENTWICKLUNG**

18

**WENN DER KÜHLSCHRANK
PLÖTZLICH MITDENKT**





E IN QUARTIER WIRD NEU ERFUNDEN

Stadtteilentwicklung
am Moritzberg

„Wer hätte das vor zehn oder noch vor drei Jahren gedacht?“ fragte einst die örtlich beliebte Stadtteilzeitung Moritz vom Berge. „Die Maschstraße und die Pippelsburg werden zur beliebten Hildesheimer Wohngegend, zur Top-Adresse für das Wohnen zur Miete mit gehobenem Standard. Die gbg baut diese früher wenig beachtete Ecke des Moritzberges seit 2009 um. Das ehemalige Aschenputtel vom Moritzberg mausert sich. Es erhält ein neues Gesicht, dadurch wird es städtebaulich wie auch sozial aufgewertet“, jubelt die Stadtteilzeitung.



Das Blatt hat damit durchaus recht: Der Stadtteil Moritzberg ist nach Jahren der Modernisierung, des Abbruchs und des Neubaus kaum mehr wiederzuerkennen. Wo einst hinter hohen Mauern eine Gummifabrik das Bild vom Quartier prägte, wo Abstandsgrün mit Teppichstangen den Freiraum zwischen grauen Häuserblocks bildete und dunkle Hauseingänge Besucher abschreckten, dominiert heute großstädtisches Flair. Erhaltenswerte Elemente der alten Fabrikbebauung sorgen in Verbindung mit modernsten Einkaufsgelegenheiten und urbaner Architektur für frischen Wind im Stadtteil. Ein attraktiv gestalteter, zentraler Stadtteilplatz gibt der Neugestaltung zusätzliche Struktur.



Am Moritzberg hat sich in den letzten Jahren ein qualitätsvolles, innenstadtnahes Quartier entwickelt, in dem sich eine lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung etabliert hat. Die gbg hat derzeit in diesem nunmehr angesagten Stadtteil einen Bestand von 274 Wohnungen. Angrenzend an das ehemalige Industrie-Quartier hat die städtische Baugesellschaft in den vergangenen Jahren rund 12 Millionen Euro in Neubauten sowie knapp 8 Millionen in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. 113 Wohnungen in Altgebäuden wurden abgebrochen und zeitgleich 61 moderne Wohnungen in neuen Gebäuden geschaffen. Insgesamt flossen rund 20 Millionen Euro in Neubauten und Modernisierung des Bestands.

Aktuell betreibt die gbg die Vervollständigung des neuen Hildesheimer Stadtteils mit der Schaffung von weiterem Wohnraum in mehreren Bereichen. So werden nach derzeitigen Planungen in den nächsten zwei Jahren 72 neue Wohnungen in mehreren Neubauten entstehen.

„Wir möchten mit einer modernen Architektur die typische Gebäudestruktur der 50er und 60er-Jahre aufbrechen, neue Wegeverbindungen schaffen und vor allem Raum für attraktiven, aber auch sozialen Wohnraum schaffen“, betont gbg-Vorstand Jens Mahnken.



DER MORITZBERG IM GEFÜGE DER STADT

Vom Bergdorf zum
beliebten Stadtquartier

Hildesheim hat viele schöne Ecken: Der Galgenberg, das Komponistenviertel, die Straßenzüge rund um den Kehr wiederwall und den Kalenberger Graben oder das Welterbeviertel. Eingeweihte könnten diese subjektive Liste sicherlich noch um die eine oder andere Gegend ergänzen. Der Moritzberg ist ein immer beliebter Stadtteil im Westen der Stadt, dessen Einwohnerzahl seit der Neuordnung der Stadtteilgrenzen im Jahr 2011 inzwischen bei rund 15.000 Menschen liegt.

2011 wurden der Moritzberg mit Godehardikamp und Bockfeld sowie der östlich angrenzende Stadtbezirk mit dem Steinbergviertel, der sich von der Schützenwiese im Norden bis zum Waldgebiet des Steinberges tief im Süden erstreckt, zu einem Gesamt-Stadtteil mit dem Namen Moritzberg vereinigt. Nördlich grenzt der Moritzberg an den Ortsteil Himmelsthür, der durch die Bundesstraße 1 vom Stadtteil getrennt wird.

Aber warum ist der Moritzberg derzeit so beliebt? Zum einen wegen seiner guten Lage in direkter Nähe zum Stadtzentrum. Vom Phoenix-Gelände bis zum Hildesheimer Marktplatz sind es keine zwei Kilometer. Gleichzeitig ist man in wenigen Schritten im Grünen. Der Gallberg, der Rottsberg, die markanten Höhenzüge schließen sich unmittelbar an das Wohnquartier an. Aber auch das grüne Band rechts und links des Kupferstrangs sowie die Waldquelle, das Berghölzchen und der Steinberg sind schnell zu erreichen.

Zum anderen ist es die urbane Infrastruktur, die den Stadtteil im Westen so beliebt macht: Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und eine Freie Waldorfschule. Außerdem wird ein Gymnasium vorgehalten. Markanteste Gebäude im Stadtteil sind die Christuskirche, die Mauritiuskirche und die Zwölf-Apostel-Kirche.

Die Versorgungsmöglichkeiten für die hier wohnenden Menschen sind ebenfalls ausgezeichnet. Einerseits gibt es entlang der Dingworthstraße und am Godehardikamp schon seit vielen Jahren kleine und große Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung. Andererseits sind in den letzten Jahren durch Einzelhandelsketten weitere gute Versorgungsmöglichkeiten auf dem weitläufigen Gelände der ehemaligen Gummifabrik hinzugekommen.

Auf die Naherholungsgebiete wie Berghölzchen und Steinberg bis hin zur Kupferschmiede mit dem starken Eichenwaldbestand sei man besonders stolz, sagt der Ortsbürgermeister. Getragen werde der Stadtteil von einer langen Tradition, von einem starken Bürgerengagement und Naturbewusstsein sowie einem funktionierenden Ortsrat, der seit 2011 nach 100 Jahren erstmals wieder im Amt ist.“





DAS MODERNISIERUNGSPROGRAMM

Schritt für Schritt in
die Moderne geführt

Der Startschuss für die Umgestaltung und Neuausrichtung des Stadtteils fiel im Grunde genommen schon vor 10 Jahren, als ein städtebaulicher Wettbewerb über die Zukunft der Industriebrache, auf der einst der gummiverarbeitende Betrieb „Phoenix“ den Stadtteil prägte, ausgelobt wurde.

Das mittlerweile weitgehend umgesetzte städtebauliche Konzept sieht neben Verbesserungen der Verkehrsanbindung einen neuen Ortsteilplatz sowie ein lokales Märktekonzept in Verbindung mit Wohn- und Gewerbeflächen vor und erhöht damit die Attraktivität des Standortes außerordentlich.

Für die gbg begann die Neuausrichtung des Wohnstandorts Moritzberg mit punktuellen, aber sehr wirkungsvollen Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandshäusern entlang der Elzer Straße. Die dortigen Wohnungen in den relativ alten Häusern Nr. 102 bis 104 sowie 106 bis 108 wurden behutsam an die heutigen Standards angepasst. Völlig neue Bäder und Küchen, Verbesserungen der Wohnungsdetails, Balkone auf der ruhigeren, straßenabgewandten Seite sowie neue Wohnungseingangstüren sorgten zunächst für eine spürbare Erhöhung des Wohnkomforts für unsere Mieter. Ganz wesentlich für das Erscheinungsbild der Gebäude, und somit des Quartiers, waren dann aber die energetische und optische Verbesserung der

Gebäudehülle. Neu gedämmte Fassaden, neue Fenster sowie die komplette Neueindeckung der Dächer sorgten für ein moderneres, aber noch immer zum Stadtteil passendes Erscheinungsbild.

Die Modernisierungen entlang der Elzer Straße markierten aber lediglich den Beginn der Umgestaltung des Stadtteils. Schon zu diesem Zeitpunkt hatte sich die gbg als städtisches Tochterunternehmen dazu entschieden, den gesamten Bestand am Moritzberg mit über 274 Wohnungen in einem mehrjährigen Prozess städtebaulich ganz neu zu entwickeln. Der Zustand der Häuser und die Ausstattung der Wohnungen wurden damals als nicht mehr zeitgerecht empfunden.

Nachdem zunächst also entlang der Elzer Straße die Wohnungen modernisiert werden konnten, erfolgten dann umfangreiche Vollmodernisierungen in der parallel dazu verlaufenden Maschstraße. Schritt für Schritt wurden auch hier die Bestandsgebäude, die noch auf dem technischen Stand der 60er-Jahre waren, entkernt und völlig neu aufgebaut.

Ab 2008 wurden zunächst die Gebäude in der Maschstr. 67 und 69 umfangreich modernisiert. Dabei wurden Gebäudehülle, Dach, Balkone und Außenanlagen erneuert sowie die Wohnungsgrundrisse und deren

Ausstattung den heutigen Erfordernissen angepasst. 2010 wurden auf diese Weise auch die Gebäude Maschstraße 65 und 66 grundlegend modernisiert. Wenig später folgte die Modernisierung der Häuser Nummer 62 und 63. Außerdem wurden Bestandsgebäude in der Pippelsburg sowie Maschstraße modernisiert. Flankierend wurden städtebauliche Highlights durch eine ästhetisch hochwertige Außengestaltung mit Eibenhecken und Sandstein-Gabionen gesetzt.

Mit den Baumaßnahmen hat sich die gbg auf die sich verändernde Kundenstruktur und den demografischen Wandel eingestellt. Der Wohnungsmix im Quartier besteht dank der Modernisierungen, Umbauten und Neubauten aus fast 80 Prozent 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie ergänzenden 4- und einigen 1-Zimmer-Wohnungen. Gemessen an den Mindestanforderungen der EnEV 2009 sind sämtliche Gebäude nun energetisch saniert und weisen einen Heizenergieverbrauch von maximal 95 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auf.

Etwa die Hälfte der Häuser wurde im Küchen- und Badbereich modernisiert. Bei etwa einem weiteren Drittel wurden entweder umfangreiche bauliche Eingriffe vorgenommen oder das Gebäude wurde sogar ganz neu erstellt. Etwa 16 Prozent des Bestandes wurde zugunsten der Neukonzeption abgebrochen und nicht wieder neu errichtet. Darüber hinaus hat die gbg in den vergangenen Jahren zwölf Millionen Euro in Neubauten investiert. Zu nennen sind hier die Neubauten in der Maschstraße, 60, 64 und 68, Pippelsburg 1-3 sowie Pippelsburg 5.

Im Zuge der beschriebenen Neuausrichtung des Quartiers hat die gbg in den vergangenen acht Jahren elf Gebäude aus dem Altbestand mit insgesamt 113 Wohnungen abbrechen lassen. Zeitgleich wurden

allerdings auch 61 Wohnungen in fünf Gebäuden neu geschaffen und im Zuge dessen 43 Tiefgaragenstellplätze neu gebaut.

Obwohl es in ihrer Gesamtzahl weniger Wohneinheiten geworden sind, ist die Gesamtwohnfläche des Quartiers im Ergebnis leicht auf 15.300 m² gestiegen. Denn die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung stieg dabei von 54 m² auf 66 m² an.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der damit verbundenen Geräuschemission wurde die offene Zeilenbebauung aufgegeben und für die Neubauten an der Pippelsburg eine Blockstruktur gewählt, die durch die Art der Bebauung ruhige Erholungsräume in der Höfen ermöglicht. Zusätzlich wurden die bereits vorhandenen öffentlichen Wege durch das Aufbrechen des Gebäuderiegels in der Maschstraße neu vernetzt.

Grundsätzlich war es für die gbg wichtig, die Umstrukturierung so zu gestalten, dass eine Gentrifizierung des Quartiers nicht stattfindet. Über die Hälfte der Bewohner sind in ihren Wohnungen geblieben, über 20 Prozent sind in die neu geschaffenen Einheiten eingezogen. Etwa 16 Prozent der ehemaligen Bewohner wurden in anderen Beständen untergebracht. Insgesamt wurden allein für die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand in den vergangenen Jahren zusammengefasst etwa acht Millionen Euro investiert.







DIE STÄDTEBAULICHE WEITERENTWICKLUNG

Stadtteil mit Wachstumspotenzial

Die Entwicklung am Moritzberg ist noch keineswegs abgeschlossen. Wie die gesamte Stadt, lebt auch dieser Stadtteil von ständiger Weiterentwicklung. Auch daran hatte die gbg im Berichtsjahr 2016 erheblichen Anteil. Und auch in den kommenden Jahren wird das so bleiben.

Zwischen der Maschstraße und dem Kupferstrang wird der Stadtteil auch in den kommenden Jahren weiter gestaltet. Besonderes in diesem Bereich werden auch in den nächsten Jahren weitere attraktive Wohnungen gebaut. Insbesondere der soziale Wohnungsbau soll dabei Berücksichtigung finden. Jüngst konnte die gbg auf einem Baugrundstück an der neu angelegten Straße „Schusterbleek“ mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses beginnen. Dort entstehen zwölf neue, moderne Wohnungen mit insgesamt 800 m² Wohnfläche.



Es handelt sich um jeweils sechs Wohnungen mit 2 Zimmern und sechs Wohnungen mit 3 Zimmern und Wohnflächen zwischen 60 und 75 Quadratmetern. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnungen werden selbstverständlich barrierefrei gestaltet und sind bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Außerdem wird für jede Wohnung ein Einstellplatz vorgehalten.

Wie bisher legt die gbg dabei Wert auf eine gute Durchmischung des Gesamtquartiers mit unterschiedlichen Wohnungstypen. Das wird auch bei zukünftigen Projekten der Fall sein. Zu nennen ist hier der geplante Neubau an der Pippelsburg, wo im Jahr 2018 ein weiteres Bauprojekt gestartet wird. Nordöstlich der schon bestehenden Bauten in der Straße Pippelsburg werden auf den angrenzenden Brachflächen in den kommenden Jahren noch

einmal 4.850 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 60 Wohneinheiten, entstehen und den Moritzberg als modernen Wohnstandort weiter aufwerten.

Dabei geht es der gbg nicht nur um eine hochwertige Ergänzung des Wohnraumes, sondern auch um die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier. Dazu werden mit großzügigen Grünflächen, Versickerungsmulden und Solitäräumen immer wieder Kontrapunkte zu den ehemaligen Außenanlagen mit ihrem eher lieblosen Abstandsgrün gesetzt. Außerdem wird der ruhende Verkehr, wo immer möglich, in Tiefgaragen unter die Neubauten verlegt. Und schließlich trägt das Anbinden dieser Liegenschaften an ein neues Fuß- und Radwegenetz zur Hildesheimer Innenstadt und zu den neuen Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft nachhaltig zum Imagewandel dieses Wohnquartiers am Moritzberg bei.







WENN DER KÜHLSCHRANK PLÖTZLICH MITDENKT

Die Zukunft unserer
Häuser wird smart

„Spieglein, Spieglein an der Wand, wer ist die Schönste im ganzen Land?“

Sie sollten sich nicht wundern, wenn auf eine solche Frage in naher Zukunft von ihrem Spiegel tatsächlich eine Antwort kommt.

Einen Hightech-Spiegel, der ähnlich wie ein Tablet funktioniert und beim morgendlichen Rasieren gleich die aktuellen Wetterprognosen oder die Nachrichtenlage präsentiert, gibt es bereits – mit Farbdisplay und Sprachsteuerung. Die technische Vernetzung der Wohnung, das Smart Home, entwickelt sich rasant vom einstigen Nischenprodukt für Technikfans zum normalen Alltagsbegleiter. Immer mehr Menschen kommen in den Genuss des mittlerweile technisch Machbaren. Schätzungen zufolge soll es schon im nächsten Jahr 720.000 Smart Home-Haushalte in Deutschland geben.

Allerdings versteht jeder unter einem Smart Home etwas anderes. Für den einen ist es schon smart, wenn die Jalousie mit Fernbedienung gesteuert werden kann, für den anderen erst, wenn er von unterwegs per Smartphone seine Heizung hochregeln, die vorgefüllte Waschmaschine starten oder per Innenraum-Kamera nachschauen kann, ob im Kühlschrank noch genug Joghurt ist.

Dem Vernehmen nach interessieren sich inzwischen 47 Prozent der Deutschen für das Thema Smart Home. Allerdings nicht unbedingt im Bad, sondern eher wenn es darum geht, Multimediageräte, Heizungen

oder Lampen miteinander zu vernetzen. Allerdings macht die Entwicklung auch vor Badezimmerutensilien, Küchengeräten, Zugangstüren oder intelligenten Briefkästen mit Fingerabdruck-Erkennung nicht halt. Inzwischen ist ja sogar schlaues Zähneputzen, bei dem die Putzdaten per Bluetooth ans Smartphone gesendet werden, möglich. Ob man das alles braucht, muss natürlich jeder für sich entscheiden – technisch möglich ist es aber.

In Mietwohnungen waren derartige technische Gimmicks bislang eine ganz seltene Ausnahme. Doch auch in diesem Bereich ist der Wandel in vollem Gange. Auch die gbg hat sich dieses Zukunftsthemas angenommen. Am Moritzberg konnte im Berichtsjahr 2016 das erste Haus mit sieben barrierefreien Mietwohnungen bezogen werden, die über derlei technische Möglichkeiten verfügen: der gbg-Neubau in der Maschstraße 60.

Als besonderes Ausstattungsmerkmal haben alle Wohnungen in diesem Haus eine Smart Home-fähige Ausstattung bekommen. Das heißt, in jeder Wohnung ist ein 7-Zoll-Display installiert, über das beispielsweise die gesamte Wohnungsbeleuchtung gesteuert werden kann. Lichtschalter und Steckdosen können je nach Bedarf individuell freigeschaltet oder auch die Sonnenschutzanlagen an den Fenstern einzeln gesteuert werden. Optional möglich ist es außerdem – die entsprechenden Geräte mit Home-Connect-Ausstattung vorausgesetzt – auch Waschmaschine oder Trockner über einen USB-Anschluss zu vernetzen

und die Geräte von Unterwegs, beispielsweise über das Smartphone zu steuern. Das ist eine technische Innovation, die zwar im Mietwohnungsbau bisher noch eine Ausnahme ist, der Experten aber eine große Zukunft voraussagen.

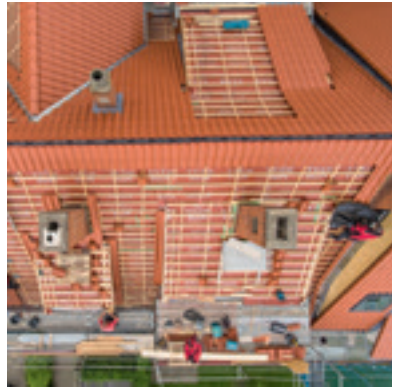
Smart Home-Lösungen stehen nämlich nicht nur für einen Zugewinn an Komfort, sondern sie dienen, zumindest wenn sie sich in größerem Stil durchsetzen, auch der Kostenoptimierung. Denn der Vorteil der intelligenten Haushaltsgeräte ist die Möglichkeit, die im Haushalt entstehenden Stromkosten nicht nur anhand der Verbrauchszeiten zu überwachen, sondern diese sogar genau auf die einzelnen Geräte anpassen zu können. Und das bedeutet, durch effizientere Nutzung der Geräte, auch eine noch größere Kostentransparenz von Haushaltsgeräten zu erhalten. Allerdings muss derzeit noch davon ausgegangen werden, dass intelligente Haushaltsgeräte vorerst eher Zukunftsmarkt als Massenmarkt bleiben.

Zukünftig, so der allgemeine Tenor, werden nach und nach nicht nur Technikbegeisterte an Smart Home-Lösungen denken, sondern immer mehr auch Familien mit Kindern sowie Senioren. Das ist vor allem unter dem Gesichtspunkt des barrierefreien, altersgerechten Wohnens ein nicht zu unterschätzendes Potenzial. Denn die demografische Entwicklung in Deutschland mit einer durchschnittlich immer älteren Gesellschaft bietet für derartige Angebote eine große Zahl möglicher Abnehmer.



1





The logo is a stylized letter 'J' composed of three overlapping shapes: a red 'J' on the left, a black 'J' in the middle, and a light blue 'J' on the right.

**JAHRESABSCHLUSS
UND LAGEBERICHT 2016**

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim

LAGEBERICHT 2016

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 im Bereich der Wohnungs- und Immobilien-wirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2016 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 2016 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,8 % gewachsen ist und somit ein leicht verbessertes Wachstum gegenüber dem Vorjahr besteht. Im Jahr 2016 kamen die positiven Impulse, wie schon im Vorjahr, hauptsächlich aus dem Inland. Neben den nochmals gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 2,0 %) und des Staates (+ 4,2 %), die unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und den daraus resultierenden Kosten zurückzuführen sind, entwickelten sich auch die Ausrüstungsinvestitionen (+ 1,7 %) positiv gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2016 deutlich um 3,1 % (Vorjahr: + 0,2 %), was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag. In 2017 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 % und nach Ansicht der Bundesregierung um 1,4 % zulegen. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 43,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 429.000 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 2016 bei moderatem Wirtschaftswachstum positiv entwickelt, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 104.000 auf 2,69 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 6,1 % (Vorjahr: 6,4 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2016 um durchschnittlich 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie (- 5,4 %), die sich vor allem infolge der Rohölpreisentwicklung verbilligte, und der moderaten Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+ 0,8 %) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2016 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Strompreise um 0,6 %, wohingegen die Kosten bei Heizöl (- 16,9 %) und Kraftstoffen (-7,3 %) sich deutlich reduzierten. Ohne die Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate im Jahr 2016 bei + 1,2 % statt bei 0,5 % gelegen.

1.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauinvestitionen konnten in 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich zulegen (+ 3,1 %). 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 2017 mit einem Wachstum um 2,8 % gerechnet. Der Öffentliche Bau hat in 2016 mit 5,0 % das höchste Umsatzwachstum seit dem Jahr 2011 verzeichnet. Die deutsche Bauwirtschaft erwartet für 2017 ein Umsatzwachstum von 5,0 %. Wachstumstreiber bleibt wie im Vorjahr der Wohnungsbau mit einer erwarteten Zunahme von 7,0 %. Aus der Sicht der Bauwirtschaft macht eine hohe Nettozuwanderung als auch die anhaltende Binnenwanderung in die großstädtischen Verdichtungsräume eine Fertigstellung von jährlich mehr als 350.000 Wohnungen erforderlich.

Die Angebotsmieten in Deutschland sind 2016 um 2,6 % weiter gestiegen, wenn auch etwas weniger als im Vorjahr (3,4 %); wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2017 feststellte. 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, zumindest bei den Bestandsmieten. In den kleineren Städten und Regionen hingegen, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten hielten sich die Preise eher stabil oder entwickelten sich leicht rückläufig. Ein befürchteter merklicher Anstieg aufgrund der hohen Zuwanderung ist im Wesentlichen ausgeblieben.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich auch 2016 entspannt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim von 6,14 €/qm (Vorjahr: 5,92 €/qm) ist somit um 3,7 % zwar gestiegen, liegt aber absolut noch unter dem durchschnittlichen Mietpreis von Niedersachsen (7,14 €/qm; Vorjahr: 6,47 €/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 bezahlbarem 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

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2016 deutlich über dem des Vorjahres.

Wesentliche Abweichungen über das erwartete Ergebnis hinaus ergeben sich vor allem durch die positive Entwicklung beim Leerstand und den Erlösschmälerungen in einem Umfang von T€ 350 sowie durch Einmaleffekte aus den Verkäufen des

Anlagevermögens (Einfamilienhäuser und Erbbaugrundstücke) in Höhe von T€ 435. Die Restnutzungsdauerverlängerung aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führt zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 303 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Am 31. Dezember 2016 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2016	2015	2014	2013	2012
1. WOHNUNGSEINHEITEN		4.214	4.205	4.164	4.152	4.224
davon Leerstand		72	103	125	133	186
– marktbedingt		33	35	50	58	110
– modernisierungsbedingt		39	68	75	75	76
2. EINSTELLPLÄTZE/GARAGEN		633	626	596	577	574
davon Leerstand		7	10	18	15	11
3. GEWERBEOBJEKTE		53	53	56	55	55
davon Leerstand		3	0	3	1	1
WOHN-/NUTZFLÄCHE	m ²	265.306	264.727	261.636	258.616	262.389
DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE	m ²	62,96	62,96	62,83	62,29	62,12

Die Erhöhung der Bestände resultiert im Wesentlichen aus der abgeschlossenen Neubaumaßnahme Maschstr. 60 im Ortsteil Moritzberg, wo sieben moderne, barrierefreie und energetisch optimierte Wohneinheiten im Rahmen der Quartiersentwicklung Moritzberg entstanden sind. Ein gegenläufiger Effekt ist die Veräußerung von zwei Einfamilienhäusern und einer Eigentumswohnung.

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2016 0,78 % (Vorjahr: 0,83 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung) entfallen 0,92 % (Vorjahr: 1,62 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt im Wesentlichen auf die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Ehrlicherstr. 40–42 sowie in der Doebnerstr. 2–4. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,70 % (Vorjahr: 2,45 %).

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

		2016	2015	2014	2013	2012
ERTRÄGE AUS SOLLMIETEN OHNE UMLAGEN	T€	17.698,5	17.492,0	16.836,0	16.471,0	16.332,9
FLUKTUATIONSENTWICKLUNG	%	10,09	11,57	12,45	13,46	13,54

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 2016 bei 5,27 €/qm.

Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2016, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,94 % (Vorjahr: 10,48 %) beträgt.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Berichtsjahr 2016 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. € 8,9 Mio.

Für die Instandhaltung und –setzung hat die Gesellschaft in 2016 € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 3,7 Mio.) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster

ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 4,0 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 2016 in der Ehrlicherstr. 36-40 im Stadtteil Drispfenstedt mit einem Investitionsvolumen von € 1,5 Mio., in der Barfeldstr. 9a-c in der Oststadt (€ 0,9 Mio.) sowie in der Heinrichstr. 42 und 43 in der Nordstadt (€ 0,7 Mio.) durchgeführt.

Im Jahr 2016 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadtteils Moritzberg wurde mit der Fertigstellung des Neubaus Maschstr. 60 (Investitionsvolumen € 2,0 Mio.) fortgeführt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr € 2,0 Mio. in den Neubau investiert.

BAUTRÄGERGESCHÄFT

Auf dem Bauland an der Tietzstraße im Stadtteil Drispfenstedt wurden 2015 vier Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus im Bungalowstil errichtet, wovon noch zwei Häuser zum Verkauf stehen.

VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTÜMERMEREINSCHAFTEN

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden wie im Vorjahr 18 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 260 Wohnungen und für eine Eigentümergemeinschaft 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.		2016	2015	2014	2013	2012
VORSTAND		1	1	1	1	1
ANGESTELLTE						
Vollzeitbeschäftigte		36	34	37	38	35
Teilzeitbeschäftigte						
- unter 20 Wochenstunden	ANZAHL	1	1	4	5	3
- über 20 Wochenstunden		9	9	7	6	7
GEWERBLICHE MITARBEITER		4	4	4	3	3
HAUSBETREUER		2	2	2	2	2
AUSZUBILDENDE		6	5	5	3	5
GESAMT		59	56	60	58	56

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€ 11 (Vorjahr: T€ 12).

Der Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft und das hohe Engagement im Geschäftsjahr 2016. 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:

	31.12.2016		VORJAHR			VERÄNDERUNG		
	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT	
VERMÖGEN	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
ANLAGEVERMÖGEN	135.875	91,1	0	133.748	91,2	0	2.127	1,6
UMLAUFVERMÖGEN	13.287	8,9	12.939	12.815	8,8	12.734	472	3,7
RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN	56	0,0	49	23	0,0	14	33	>100,0
GESAMTVERMÖGEN	149.218	100,0	12.988	146.586	100,0	12.748	2.632	1,8
KAPITAL	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
EIGENKAPITAL	13.934	9,3	319	11.353	7,7	319	2.581	22,7
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	126	0,1	5	130	0,1	5	-4	-3,1
FREMDKAPITAL								
Rückstellungen	8.217	5,5	736	8.327	5,7	831	-110	-1,3
Verbindlichkeiten	126.940	85,1	13.734	126.776	86,5	11.910	164	0,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	1	0,0	0	0	0,0	0	1	-
	135.158	90,6	14.470	135.103	92,2	12.741	55	0,0
GESAMTKAPITAL	149.218	100,0	14.794	146.586	100,0	13.065	2.632	1,8

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 2.632 auf T€ 149.218 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		2016	2015	2014	2013	2012
EIGENKAPITALQUOTE	%	9,3	7,7	7,0	6,4	5,8
EIGENMITTELQUOTE	%	14,0	12,4	11,8	11,6	11,4
ANLAGENINTENSITÄT	%	91,1	91,2	92,7	93,1	91,5
DURCHSCHNITTLICHE BUCHWERTE DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE	RD. €/QM	503	496	462	428	412
OBJEKTFINANZIERUNGSMITTEL AV	T€	113.310	113.568	112.197	102.739	95.003
VALUTIERTE DARLEHEN	T€	4.071	4.681	12.738	12.146	7.934
KAPITALDIENST						
Zinsen	T€	3.425	3.507	3.729	3.738	3.664
Tilgung	T€	4.329	3.311	3.280	4.410	3.457
pro qm p.a.	€	29,23	25,75	26,79	31,51	27,14
DURCHSCHNITTLICHE VERSCHULDUNG	RD. €/QM	427	429	429	397	362

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 leicht rückläufig, 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:

	2016	VORJAHR
	T€	T€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	11.389	10.552
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-6.256	-6.037
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-4.126	-2.704
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.007	1.811
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	4.036	2.225
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	5.043	4.036

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 4.523; Vorjahr: T€ 4.887), den Zinsaufwendungen (T€ 3.460; Vorjahr: T€ 3.602) geprägt und verdeutlicht das gute Jahresergebnis (T€ 2.900; Vorjahr: T€ 1.776). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanla-

gen (T€ -6.907; Vorjahr: T€ -6.776) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 4.071; Vorjahr: T€ 4.681) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -7.734; Vorjahr: T€ -6.922) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

2.3 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.900 (Vorjahr: T€ 1.776) erwirtschaftet. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2016	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2.433	1.758	675
BAU- UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT	3	-59	62
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1	0	1
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	43	25	18
BETRIEBSERGEBNIS	2.480	1.724	756
FINANZERGEBNIS	172	155	17
NEUTRALES ERGEBNIS	392	41	351
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	3.044	1.920	1.124
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-144	-144	0
JAHRESÜBERSCHUSS	2.900	1.776	1.124

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse zu verzeichnen sind. Die Mietausfallquote konnte in 2016 auf 1,9 % gemindert werden (Vorjahr: 2,6 %). Bei den Betriebskosten wirken sich wie im Vorjahr

vor allem der milde Winter und der Abschluss neuer Contracting-Verträge aus. Das neutrale Ergebnis ist von den Erträgen aus der Veräußerung von drei Bestandsimmobilien und mehreren Erbbaugrundstücken geprägt (T€ 435).

Hausbewirtschaftung		2016	2015	2014	2013	2012
SOLLMIETE JE QM MTL.						
WOHNUNGEN (NETTOKALTMIETEN)	€	5,27	5,21	5,09	5,01	4,92
GEWERBLICHE EINHEITEN	€	8,74	8,83	8,73	8,25	8,25
MIETENMULTIPLIKATOR	FAKTOR	7,5	7,5	7,2	6,7	6,6
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (MIETEN/UMLAGEN)	T€	481	628	748	786	887
MIETAUSFALLQUOTE	%	1,9	2,6	3,3	3,2	3,6
BETRIEBSKOSTEN	T€	6.030	6.184	6.179	7.575	7.508
davon abrechenbar	T€	5.770	5.895	5.899	6.886	6.920
UMLAGEN JE QM MTL.						
- für Betriebskosten	€	2,66	2,60	2,65	2,59	2,48

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

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

		2016	2015	2014	2013	2012
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	21,8	16,9	19,1	22,4	8,1
EIGENMITTELRENTABILITÄT	%	14,6	10,5	11,3	12,3	4,1
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	%	4,3	3,7	4,0	4,3	3,4
UMSATZRENTABILITÄT	%	11,7	7,4	7,3	7,4	1,9

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr wesentlich verbessert werden, so dass sowohl die Eigenkapitalrentabilität

als auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) sich deutlich erhöht haben.

C. 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 2017 fortgeführt und trägt zusammen mit dem großen Modernisierungsvolumen wesentlich zur Werterhaltung des Portfolios der gbg bei. Bereits Anfang 2017 wird am Schusterbleek das Neubauprojekt – Soziales Wohnen am Moritzberg beginnen, wo 12 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, bei einer Gesamtinvestition von rund € 2,5 Mio. Nach dem Erwerb weiterer Grundstücksflächen an der Pippelsburg am 1.1.2017, wird hier eine weitere Wohnanlage mit 60 Wohnungen mit Baubeginn Ende 2017 errichtet. Die Projektkosten für diese Wohnanlage (Pippelsburg 6-16) belaufen sich auf ca. € 13,6 Mio. und mit einer Fertigstellung ist in 2019 zu rechnen.

Die Flucht vor Krieg und Terror hat eine hohe Anzahl an Flüchtlingen nach Deutschland geführt. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum hat sich dadurch nochmals verstärkt 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.

Ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und Verbesserung der Gebäudesubstanz wurde auch für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich für 2017 auf rund € 13,3 Mio. Die Unternehmensführung erwartet auch für das Geschäftsjahr 2017 einen leicht steigenden Umsatz bei einem gleichbleibenden Jahresergebnis, wodurch die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden kann.

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 sich somit auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 2017 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten.

D. FINANZINSTRUMENTE

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Die in 2012 sowie 2016 abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von zwei Swap's stellen derivative Finanzinstrumente dar. Die Swap's antizipieren nicht von Veränderungen am Kapitalmarkt, sondern dienen lediglich zur Zinsabsicherung.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich im Wesentlichen um Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen 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 bzw. bis zur vollständigen Rückführung der Darlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements ständig beobachtet.

E. 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, 24.02.2017

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand
Jens Mahnken



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

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		12.092,03	38.412,74
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.835.472,28		120.367.201,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.705.711,07		11.040.954,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.537,31		106.537,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	166.515,73		194.543,93
5. technische Anlagen und Maschinen	3.228,36		3.517,47
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.943,14		331.141,57
7. Anlagen im Bau	0,00		660.432,83
8. Bauvorbereitungskosten	584.974,57	134.692.382,46	2.458,88
III. FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.170.000,00	1.003.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		135.874.474,49	133.748.200,96
B. Umlaufvermögen			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.083,58		8.083,58
2. Bauvorbereitungskosten	22.683,89		22.593,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		231.236,26
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	764.736,89		899.361,55
5. unfertige Leistungen	6.392.218,11		6.455.950,85
6. andere Vorräte	23.614,73	7.211.337,20	24.891,27
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	102.804,95		106.565,46
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12.600,00		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	262.686,60		254.369,33
4. sonstige Vermögensgegenstände	334.039,58	712.131,13	735.941,47
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.042.570,47		4.036.135,69
2. Bausparguthaben	320.530,22	5.363.100,69	40.105,85
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		13.286.569,02	12.815.235,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		56.461,35	22.906,06
Bilanzsumme		149.217.504,86	146.586.342,18

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		4.900.000,00	4.900.000,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. gesetzliche Rücklage	1.360.680,23		1.215.696,73
2. Bauerneuerungsrücklage	4.848.490,91		3.479.503,32
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	6.279.120,60	69.949,46
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.899.670,04		1.776.302,73
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	144.983,50	2.754.686,54	88.815,14
EIGENKAPITAL INSGESAMT		13.933.807,14	11.352.637,10
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		126.186,88	130.491,40
C. Rückstellungen			
1. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN	478.104,00		492.437,00
2. STEUERRÜCKSTELLUNGEN	288.000,00		432.000,00
3. RÜCKSTELLUNG FÜR BAUINSTANDHALTUNG	6.888.967,77		6.888.967,77
4. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	562.030,74	8.217.102,51	513.365,15
D. Verbindlichkeiten			
1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	104.089.591,02		103.945.228,41
2. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	9.280.515,51		9.622.641,48
3. ERHALTENE ANZAHLUNGEN	9.008.954,75		8.268.717,99
4. VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	4.075.475,23		3.928.305,04
5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	440.059,13		925.607,44
6. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	45.289,05		85.943,40
davon aus Steuern: € 45.289,05 (Vorjahr: € 85.533,40)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 410,00)		126.939.884,69	
E. Rechnungsabgrenzungsposten		523,64	0,00
Bilanzsumme		149.217.504,86	146.586.342,18

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	GESCHÄFTS- JAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.111.435,87		23.914.612,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	444.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	128.969,92		117.444,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.364,42	24.826.770,21	78.429,63
2. VERMINDERUNG (-)/ ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-429.503,62	936.592,80
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		474.981,75	547.861,97
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		912.216,68	555.889,38
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.827.029,97		9.912.264,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	73.768,31		1.090.420,77
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.690,52	9.944.488,80	54.321,59
ROHERGEBNIS		15.839.976,22	15.093.823,57
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	2.589.915,59		2.478.035,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung,	639.997,46		665.393,71
davon für Altersversorgung: € 170.564,04 (Vorjahr: € 206.567,28)		3.229.913,05	
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGE- GENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		4.522.807,83	4.887.129,38
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		836.509,90	805.421,83
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		180.196,68	166.948,71
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		11.363,49	9.509,36
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		3.492.071,32	3.634.527,75
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		144.015,00	143.982,72
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		3.806.219,29	2.655.791,12
14. SONSTIGE STEUERN		906.549,25	879.488,39
15. JAHRESÜBERSCHUSS		2.899.670,04	1.776.302,73
16. EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE		144.983,50	88.815,14
17. BILANZGEWINN		2.754.686,54	1.687.487,59

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

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 2016 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 Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 120 ergeben.

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 aufgelöst.

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 2016 in Höhe von T€ 475 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 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 dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2005 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 4,01 % (Vorjahr: 3,89 %) 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 Altersgrenze 65 Jahre. Der ermittelte Zinsbetrag von T€ 19 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Bei der Berechnung der Jubiläumsrückstellung wurden Abzinsungssätze von 1,59 % bis 3,36 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalarückstellungen von T€ 1 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Der 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.

C. 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 Bauvorbereitungskosten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten entfallen auf das Neubauvorhaben Tietzstraße in Drispensstedt, wo fünf Einfamilienhäuser errichtet

wurden, wovon noch zwei zum Verkauf stehen und ein Haus in Planung ist.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 6.392 (Vorjahr: T€ 6.456). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 117 (Vorjahr: T€ 166) enthalten.

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

	2016		VORJAHR	
	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR
	€	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	102.804,95	0,00	106.565,46	1.642,72
FORDERUNGEN AUS GRUNDSTÜCKSVKÄUFEN	12.600,00	0,00	0,00	0,00
FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	262.686,60	0,00	254.369,33	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	334.039,58	26.815,27	735.941,47	39.363,56
	712.131,13	26.815,27	1.096.876,26	41.006,28

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 2016 T€ 145 (Vorjahr: T€ 89) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2016 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2015 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 1.369 (Vorjahr: T€ 1.348).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 478; Vorjahr: T€ 492) entfallen auf ehemalige Vorstände bzw. deren Hinterbliebene. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durch-

schnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 24. 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:

	2016	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG 1.-3. MONAT	387	350	37
JAHRESABSCHLUSSKOSTEN GESAMT	102	99	3
URLAUBS- UND JUBILÄUMSANSPRÜCHE	66	57	9
ARCHIVIERUNG VON GESCHÄFTSUNTERLAGEN	7	7	0
GESAMT	562	513	49

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen, wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2016 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert ermittelt.

	BARWERT	
	31.12.2016	VORJAHR
	T€	T€
ZINSSWAP (NOMINAL T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-816	-780
ZINSSWAP (NOMINAL T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	-132	0

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:

2016

	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	104.089.591,02	3.598.847,45	11.726.827,62	88.763.915,95	104.029.590,13	GPR
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>103.945.228,41</i>	<i>1.998.137,40</i>	<i>8.623.147,25</i>	<i>93.323.943,76</i>	<i>103.945.228,41</i>	<i>GPR</i>
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	9.280.515,51	349.174,91	1.393.828,55	7.537.512,05	9.280.515,51	GPR
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>9.622.641,48</i>	<i>342.156,40</i>	<i>1.396.208,69</i>	<i>7.884.276,39</i>	<i>9.622.641,48</i>	<i>GPR</i>
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	9.008.954,75	9.008.954,75				
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>8.268.717,99</i>	<i>8.268.717,99</i>				
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	4.075.475,23	389.643,59	3.685.831,64		3.700.000,00	BÜ
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>3.928.305,04</i>	<i>382.452,41</i>	<i>3.545.852,63</i>		<i>3.600.000,00</i>	<i>BÜ</i>
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	440.059,13	341.618,34	98.440,79			
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>925.607,44</i>	<i>832.959,88</i>	<i>92.647,56</i>			
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	45.289,05	45.289,05				
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>85.943,40</i>	<i>85.943,40</i>				
GESAMT	126.939.884,69	13.733.528,09	16.904.928,60	96.301.428,00	117.010.105,64	
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>126.776.443,76</i>	<i>11.910.367,48</i>	<i>13.657.856,13</i>	<i>101.208.220,15</i>	<i>117.167.869,89</i>	

GPR= Grundpfandrechte, BÜ= Bürgschaft

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Restnutzungsdauerverlängerung aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führt zu einer Ergebnisverbesserung

im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 303 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

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

	2016	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
GEWINNE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	435	137	298
AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN	133	1	132
ZAHLUNGSEINGÄNGE AUF ABGESCHRIEBENE FORDERUNGEN UND ERSTATTUNG VORJAHRE	26	28	-2
ERTRÄGE AUS FRÜHEREN JAHREN	24	72	-48
HERABSETZUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN ZU FORDERUNGEN	5	46	-41
AUSBUCHUNG VON VERBINDLICHKEITEN	2	4	-2

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren aus der Veräußerung von zwei Einfamilienhäusern, einer Eigentumswohnung sowie von sieben Erbbaugrundstücken. Im Rahmen der Erbbauzinserhöhung in 2016 wurden den Hauseigentümern die Grundstücke zum Kauf angeboten.

Die Erträge aus früheren Jahren betreffen im Wesentlichen Rückzahlungen der Sanierungsgelder für das Jahr 2015, 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€ 31 (Vorjahr: T€ 48) und entfallen im Wesentlichen auf Abschreibungen von Forderungen aus der Vermietung aus früheren Jahren.

Das Steueraufkommen für 2016 beträgt bei der Körperschaftsteuer T€ 144.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 2016 weist ein Eigenkapital von T€ 1.170 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 180 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 auf der Folgeseite dargestellten Tabelle. Für die Mitarbeiter besteht eine Altersversorgungszusage bei der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) in Karlsruhe. Diese zusätzliche Al-

tersversorgung wird ab Rentenbeginn nach Satzung der VBL gewährt. Der Umlagesatz beträgt 6,45 % der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 2.227. 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 2016 T€ 51 gezahlt und

Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 478 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2016 beträgt € 2.754.686,54. 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 € 2.436.186,54 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Mitarbeiter	VOLLZEITBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	23	9
TECHNISCHE MITARBEITER	13	1
GEWERBLICHE MITARBEITER / HAUSWARTE	4	2
GESAMT	40	12

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, Vorsitzender
- Lars Weimann, kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmervertreter, stellv. Vorsitzender
- Theodor Algermissen, Buchhalter, Arbeitnehmervertreter (bis 29. November 2016)
- Kerstin Angermann, Arzthelferin, Ratsfrau (ab 29. November 2016)
- Andree Busche, Freiberufler (bis 29. November 2016)
- Adrian Dams, Architekt, Arbeitnehmervertreter (ab 29. November 2016)
- Klaus Heitmann, Regionalleiter a. D.
- Dipl.-Sozialarbeiter Marcus Hollenbach, Sozialarbeiter (bis 29. November 2016)
- Thomas Kittel, Wissenschaftl. Mitarbeiter, Ratsherr (ab 29. November 2016)
- Dipl.-Verw.-Wirt Jürgen Köhn, Verwaltungswirt (bis 29. November 2016)
- Antje Kuhne, Finanzdezernentin
- Matthias König, Tischlermeister, Ratsherr (ab 29. November 2016)
- Dipl.-Geogr. Frank Satow, Journalist, Arbeitnehmervertreter

Vorstand

- Jens Mahnken
- Hildesheim, 24.02.2017

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand
Jens Mahnken

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2016	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2016
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	240.898,43	1.355,41	2.558,50	0,00	239.695,34
SACHANLAGEN					
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	239.667.687,24	4.896.551,44	526.195,15	2.005.707,20	246.043.750,73
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	14.537.896,92	15.470,68	0,00	0,00	14.553.367,60
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	28.028,20	0,00	166.515,73
TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN	4.047,50	0,00	0,00	0,00	4.047,50
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	1.374.237,91	66.829,28	48.681,35	0,00	1.392.385,84
ANLAGEN IM BAU	660.432,83	1.344.887,28	0,00	-2.005.320,11	0,00
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	2.458,88	582.902,78	0,00	-387,09	584.974,57
SUMME SACHANLAGEN	256.667.232,02	6.906.641,46	602.904,70	0,00	262.970.968,78
FINANZANLAGEN					
ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	1.003.000,00	167.000,00	0,00	0,00	1.170.000,00
SUMME FINANZANLAGEN	1.003.000,00	167.000,00	0,00	0,00	1.170.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	257.911.130,45	7.074.996,87	605.463,20	0,00	264.380.664,12

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
KUMULIERTE ABSCHREIBUN- GEN 01.01.2016	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUN- GEN 31.12.2016	31.12.2016	VORJAHR
€	€	€	€	€	€
202.485,69	27.676,12	2.558,50	227.603,31	12.092,03	38.412,74
119.300.485,95	4.036.112,36	128.319,86	123.208.278,45	122.835.472,28	120.367.201,29
3.496.941,98	350.714,55	0,00	3.847.656,53	10.705.711,07	11.040.954,94
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	106.537,31	106.537,31
0,00	0,00	0,00	0,00	166.515,73	194.543,93
530,03	289,11	0,00	819,14	3.228,36	3.517,47
1.043.096,34	108.015,69	48.669,33	1.102.442,70	289.943,14	331.141,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	660.432,83
0,00	0,00	0,00	0,00	584.974,57	2.458,88
123.960.443,80	4.495.131,71	176.989,19	128.278.586,32	134.692.382,46	132.706.788,22
0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.000,00	1.003.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.000,00	1.003.000,00
124.162.929,49	4.522.807,83	179.547,69	128.506.189,63	135.874.474,49	133.748.200,96





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 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.

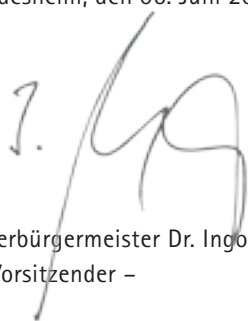
Der vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer bestellte vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, hat den Jahresabschluss der gbg unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 06. Juni 2017 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 2016, 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 06. Juni 2017



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
– Vorsitzender –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 01.01. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 13.04.2017

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüferin

STADTRENDITE 2016

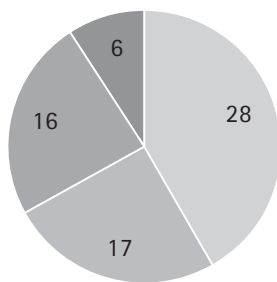
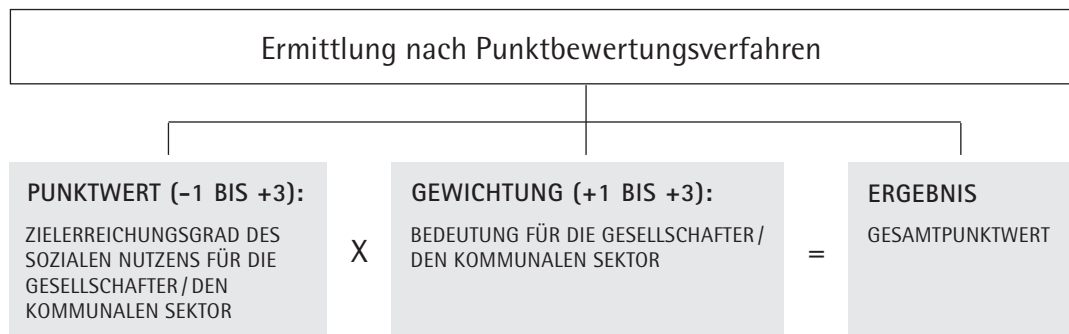
Für den Berichtszeitraum 2016 hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim (gbg) den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. beauftragt, einen Kurzbericht zur Stadttrendite zu erstellen und darin den Nutzensgewinn des unternehmerischen Handelns für die Stadt Hildesheim zu bewerten.

Zu diesem Zweck haben wir das unternehmerische Handeln der gbg in

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

Komponenten gegliedert und im Hinblick auf den Nutzensgewinn für die Gesellschafter nach einem dualen Ansatz entsprechend unserer gutachterlichen Ermittlung vom 28.01.2013 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.

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



Gesamtpunktwert 67

Stadttrendite 2016:

- ökonomische/betriebswirtschaftliche Komponenten, z. B. :
 - Quartiers- und Stadtentwicklung
 - Auftragsvergabe an lokale Handwerker
- soziale Komponenten, z. B.:
 - soziales Management und wohnbegleitende Serviceleistungen einschl. Schuldnerberatung und Konfliktmanagement
 - Aufbau sozialer Infrastruktur
- gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche Komponenten, z. B.:
 - Integrations- und Gemeinschaftsprojekte in den Quartieren
 - Stadteilfeste u. a. Veranstaltungen, Sponsoring
 - Präventionsmaßnahmen
- ökologische Komponenten, z. B.:
 - Energetische Stadtsanierung Drispensedt
 - Forschungsprojekt DBU, Erdsondenspeicher

Aus den quantifizierbaren Komponenten ergab sich für 2016 eine Stadtrendite

	T€	T€
FINANZWIRTSCHAFTLICHEN RENDITE		319
STADTRENDITE, SOWEIT QUANTIFIZIERBAR		
ökonomische/betriebswirtschaftliche Komponenten	502	
soziale Komponenten	155	
gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche Komponenten	186	
ökologische Komponenten	9	852
GESAMTRENDITE		1.171

Nach den von uns gebildeten Bewertungsstufen führt die unternehmerische Tätigkeit der gbg somit zu einer positiven Stadtrendite 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 Multiplikatoreffekte verschaffen zusätzlich den

öffentlichen Haushalten eine Rendite, die insbesondere durch die Investitionstätigkeit einen nennenswerten Betrag für die öffentlichen Haushalte liefert. Die Investitionen der gbg in 2016 von T€ 10.137 führten zu geschätzten Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von insgesamt T€ 7.043. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte ca. 149 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Hannover, den 5. Mai 2017

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

gez. Dipl.-Ök. Cammann
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

gez. Dipl.-Kfm. Könemund





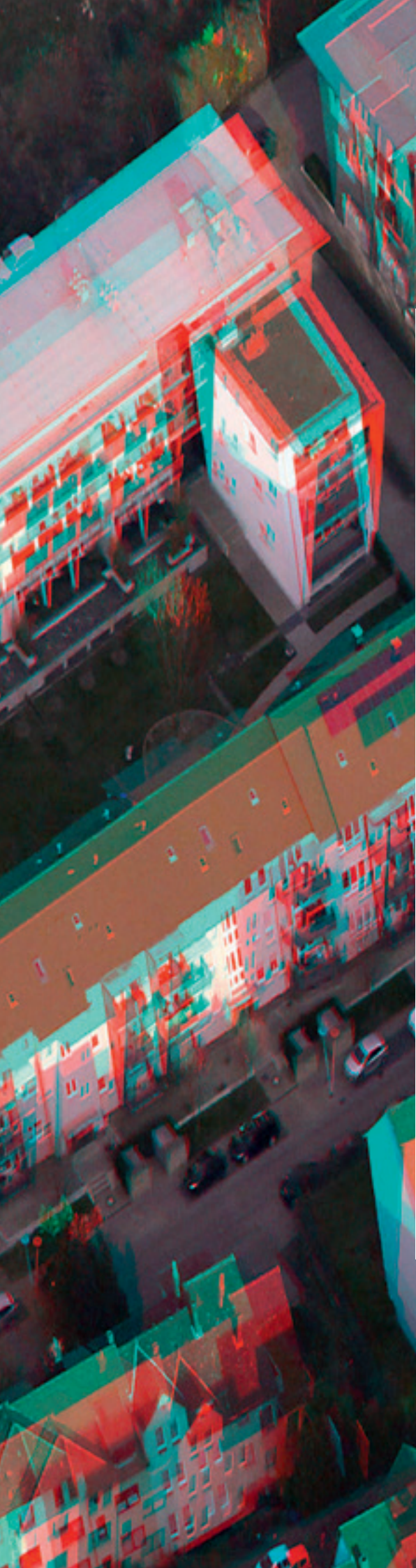
Geschäftsbericht digital

facebook.com/gbg.hildesheim

Impressum:

Herausgeber: gbg
Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG

Redaktion: Frank Satow
Fotomaterial: Axel Born, Bollmann-Bildkarten-Verlag GmbH & Co. KG
Druck: Quensen Druck + Verlag GmbH



gbg
Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

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

