



wohnen  
in Hildesheim

# NEXT LEVEL

**NEXT LEVEL**  
GESCHÄFTSBERICHT 2017

2017

**GESCHÄFTSBERICHT**  
NEXT LEVEL

# WIRTSCHAFT

- 04 NACHHALTIG SEIT 125 JAHREN
- 08 MORGEN BEGINNT SCHON HEUTE
- 12 MOBILITÄT BEKOMMT NEUEN STELLENWERT
- 16 LEUCHTTURM ZUR KLIMAVERBESSERUNG
- 20 URBANES WOHNEN NEU DEFINIERT
- 24 WOHNRAUM FÜR DIE ZUKUNFT

WWE





# ERBLICK

IN DIE ZUKUNFT.

NACHHALTIG  
SEIT 125 JAHREN

AUS TRADITION  
UND ERFAHRUNG  
ERWACHSENEN STRATEGIEN  
FÜR DIE ZUKUNFT

Jubiläen sind etwas Wunderbares. Das war bei der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim im Jahr 2017 auch nicht anders. Immerhin konnte die städtische Wohnungsbaugesellschaft im Berichtsjahr auf 125 Jahre Geschichte zurückblicken. Sie ist damit eine der ganz wenigen kommunalen Gesellschaften in Niedersachsen mit einer derart langen Tradition.

Hinter dem Jubiläum steht eine lange und wechselvolle Geschichte, die anlässlich des Geburtstages hoch professionell von mehreren Historikern erforscht, zeitgemäß aufgearbeitet und in Print und Netz unter großer Beachtung der Öffentlichkeit in Hildesheim und darüber hinaus publiziert wurde. Das ausführlich dokumentierte, nachhaltige Wirken der gemeinnützigen Baugesellschaft wurde der Allgemeinheit im Jubiläumsjahr noch einmal besonders deutlich präsentiert.

Öffentliche Jubiläumsveranstaltungen, wie ein gut besuchtes Mieterfest am See und eine festliche gbg-Gala im Theater für Niedersachsen (TfN), rundeten das Jubiläumsjahr mit zahlreichen Ehrengästen aus Politik und Wirtschaft und unter großer öffentlicher Anteilnahme ab.

Wichtig für dieses nachhaltige, dauerhaft erfolgreiche Wirken am Markt ist es allerdings, keinesfalls in der Rückschau auf Geleistetes zu verharren, sondern den Blick visionär und zielgerichtet in die Zukunft zu richten. Zumal im Jahr „Eins“ nach dem 125-jährigen Jubiläum in der Straße „Pippelsburg“ im Stadtteil Hildesheim-Moritzberg der Startschuss für das größte Bauvorhaben der gbg in der jüngeren Geschichte gefallen ist.

Darüber hinaus warten im neuen Hildesheimer Stadtteil „Ostend“ in den kommenden Jahren weitere hochkarätige Herausforderungen auf die gbg als stadteigene Wohnungsbaugesellschaft, insbesondere im sozialen Wohnungsbau.

Ein derart großes Bauvorhaben wie die Umgestaltung einer ehemaligen Kaserne zu einem neuen Stadtquartier zeigt deutlich den Anspruch der gbg nach 125 Jahren Erfahrung: Jetzt muss sich der Blick nach vorn richten – auf das „Next Level“.

# SM

SCITY



**ART**

EFFIZIENTER, LEBENSWERTER UND  
UMWELTVERTRÄGLICHER.

MORGEN BEGINNT  
SCHON HEUTE

WOHNEN VERÄNDERT SICH –  
NEUE HERAUSFORDERUNGEN  
ENTSTEHEN

Eine lange Tradition begründet ein besonderes Selbstverständnis. Sie zeugt aber auch von umfassender Erfahrung und besonderer Kompetenz der gbg. Dazu gehören der Wille und die Fähigkeit, sich immer wieder auf neue gesellschaftliche Tendenzen, architektonische Strömungen, gesetzliche Notwendigkeiten und veränderte Ansprüche der Kunden einzustellen.

Die Geschichte zeigt: Die gbg lebt dieses Selbstverständnis und hat in ihrer langen Erfahrung gelernt, sich nicht mit Geleistetem zufrieden zu geben, sondern zukunftsweisende Veränderungen und Entwicklungen möglichst vorausschauend zu erkennen, zu bewerten und langfristig umzusetzen. Angemessene Wohnqualität, zukunftsweisende Wohnkonzepte und attraktive Services sind die Maßstäbe für eine nachhaltige Entwicklung. Und das nicht erst in der Zukunft, sondern im Hier und Jetzt. Wobei soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung stets im Blick bleiben, damit Wohnungen, Häuser, Quartiere, Stadtteile und die Stadt als solches zu einem attraktiven Zuhause werden. Denn: Gesellschaftliche Entwicklungen, wirtschaftliche und ökologische Einflüsse sowie die rasant fortschreitende Digitalisierung verändern immer wieder die Art

des Wohnens und das Zusammenleben in Städten wie Hildesheim. Aus den langjährigen Stadtteil- und Stadtentwicklungsszenarien der vergangenen Jahrzehnte hat sich dank der digitalen Entwicklung mit der „Smart City“ ein weiter gefasster Ansatz entwickelt, der einen komplexen Prozess beschreibt, durch den Städte wie Hildesheim sowie größere urbane Regionen effizienter, lebenswerter und umweltverträglicher werden sollen.

Vor diesem Hintergrund befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einem rasant voranschreitenden Wandel. Unter Berücksichtigung von Wohnkultur und Quartiersentwicklung gilt es, durch behutsame Nachverdichtung und mutige Neuentwicklung von urbanen Siedlungsräumen vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei die Anpassung an stetig wandelnde Bedürfnisse mit der erforderlichen Nachhaltigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Eine Herausforderung, zumal sich gleichzeitig auch die Ansprüche an Mobilität und Konnektivität gravierend verändern. Dabei wachsen die gesellschaftliche Bedeutung klimaeffizienter Gebäude und die übergreifende Verbindung der Haustechnik mit der Elektromobilität erheblich.

# E M O B

# ILLITÄT

KONZEPTE UND KOOPERATIONEN.

MOBILITÄT BEKOMMT  
NEUEN STELLENWERT

INDIVIDUALVERKEHR UND  
STADTLIBEN MÜSSEN NEU  
MITEINANDER VEREINBART  
WERDEN

In den größeren Städten entwickelt sich der Individualverkehr seit Jahren in eine Sackgasse. Es gibt zu viele und zu große Autos für zu wenig und zu enge Straßen. Wer fahren möchte, steht oft, wer parken möchte, sucht viel zu lange. Die Folge: Abgesehen von Dauerstau und Stress verschlechtert sich die Luft und somit die Lebensqualität in den Städten erheblich. Zwar mutmaßen Zukunftsforscher, dass die meisten Haushalte auch in 20 Jahren noch über ein eigenes Auto verfügen werden, dennoch ist ein Trend in den Städten schon klar erkennbar: Das Auto wird nur noch für längere Fahrten ins Umland genutzt, kurze Fahrten lassen sich über Car- und Bikesharing-Projekte realisieren.

Der ökologische Aspekt der Mobilität gewinnt viel mehr gesellschaftliche Bedeutung. Stichworte sind klimaneutrale E-Mobilität und autonomes Fahren. Allem Anschein nach wird sich zumindest in den Ballungsräumen das Verhältnis der Bewohner zur individuellen Mobilität radikal verändern. Der Stellenwert des eigenen Fahrzeuges geht angesichts drohender Fahrverbote durch Luftverschmutzung und dem immer höheren Parkdruck massiv zurück. Große Teile der jüngeren Generation strebt den Besitz eines eigenen Fahrzeuges überhaupt nicht mehr an.

Öffentliche Verkehrsmittel und Fahrräder sind die Fortbewegungsmittel der Stunde. Die schnelle und unkomplizierte Nutzung eines öffentlichen Fahrzeugpools, sei es mit Leihrädern oder durch Carsharing, etabliert sich insbesondere in den größeren urbanen Zentren als Wachstumsmarkt. Waren bislang Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln Vorreiter, folgen nun auch kleinere Städte wie Hildesheim, wo beispielsweise der Leihfahrradanbieter Obike in den Startlöchern steht und sich darüber hinaus Stadtteilinitiativen zum Verleih von Lasten-E-Bikes organisieren.

Vor diesem Hintergrund sind nachhaltige Mobilitätskonzepte vor allem darauf ausgerichtet, den motorisierten Individualverkehr für die Zukunft so gering wie möglich zu halten und attraktive Alternativen zu schaffen. Dazu müssen verschiedene Fortbewegungsformen aufeinander abgestimmt und es den Nutzern erleichtert werden, diese zu kombinieren. Zum Beispiel auf den täglichen Wegen zwischen Fuß- und Fahrradwegen, öffentlichem Nahverkehr und einer kürzeren Strecke mit dem Auto. Für den motorisierten Verkehr werden dafür vorrangig umweltfreundliche Fahrzeuge eingesetzt, zum Beispiel Elektrofahrzeuge, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden. So wird in Berlin bereits eine Flotte von Elektroautos und -fahrrädern betrieben und in den öffentlichen Verkehr integriert, unter anderem durch einen gemeinsamen Fahrschein für verschiedene Verkehrsmittel (Mobilitätskarte). Gleichzeitig haben sich in vielen Städten Carsharing-Modelle etabliert, bei denen Autos über die ganze Stadt verteilt von unterschiedlichen Nutzern und Nutzerinnen kurzfristig gemietet werden können. Im März 2018 sorgte der angekündigte Zusammenschluss der Global Player Daimler und BMW nicht nur an den Börsen für Furore. Zeigte deren Absicht, die Carsharing- und E-Mobilitäts-Dienste zu bündeln doch, dass das Thema längst keine Nischenlösung mehr ist, sondern als Wachstumsmarkt für die Zukunft betrachtet wird.

Die gbg arbeitet daher seit geraumer Zeit an lokalen Konzepten und Kooperationen mit dem örtlichen Energieanbieter, um zunächst in Neubauten, später auch im Bestand, die technischen Voraussetzungen für zukunftsfähige Mobilität zu schaffen. Dazu gehört eine vorausschauende Planung im Neubaubereich wie die präventive Einrichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Gleichzeitig müssen Kooperationen mit weiteren lokalen Akteuren für gemeinsame Projekte wie Carsharing vorangetrieben werden.

# SCHEINUNGSSCHUTZ



**MA**

WASSERSPEICHER ALS MODERNE ENERGIEVERSORGUNG.

# LEUCHTTURM ZUR KLIMAVERBESSERUNG

WÄRMESPEICHER ZEUGT  
VOM BESTREBEN DER GBG,  
ENERGIE UND KOSTEN  
ZU SPAREN

Am Pfarrer-Hecke-Platz in Hildesheim-Drispstedt überstrahlt seit einigen Wochen ein 17 Meter hoher Turm mit einer Grundfläche von 7x7 Metern alle nächtlichen Lichtquellen. Der Strahlemann ist ein gigantischer Wasserspeicher, der tagsüber silbrig glänzend mit dezentem Wellenmuster den Platz dominiert und in der Nacht durch LED-Lämpchen rot oder blau – und wenn gewünscht auch in allen anderen Variationen – den Platz beleuchtet.

Der Wasserspeicher ist in Verbindung mit dem neuen Blockheizkraftwerk (BHKW), das nebenan im Gebäude am Schwimmbad versteckt ist, Kernstück und auffälliges Element der neuen, modernen Energieversorgung für den Stadtteil.

Die Strategie dahinter ist, neben dem erdgasbetriebenen BHKW und dem Wärmespeicher die grundlegende Weiterentwicklung, Zukunftsertüchtigung und Aufwertung des Stadtteils mit seinen gut 1.800 Haushalten voranzutreiben.

Das Modell ruht im Wesentlichen auf drei Säulen: Erstens der energetischen Modernisierung der einzelnen Gebäude, um den Bedarf an Wärmeenergie für die Mieter in Zukunft zu reduzieren. Zweitens Verluste im Netz durch eine Umstellung auf Niedertemperaturbetrieb zu verringern und drittens auf dem Wechsel zu Solarwärme als Hauptenergiequelle.

Neben der seit Jahren vorangetriebenen energetischen Modernisierung des Hausbestandes und der Optimierung des Heizbetriebs wurde zunächst ein Vier-Megawatt-Blockheizkraftwerk installiert und in Betrieb genommen. In Verbindung mit dem jetzt eingeweihten Wasserspeicher, der als Puffer fungiert, kann das BHKW Strom erzeugen, im Puffer zwischenspeichern und bedarfsgenau in Form von Wärme in das Netz abgeben.

So kann der Speicher auch in der Nacht geladen und in den Tagesspitzenzeiten wieder entladen werden. Neben den Umwelt- und Klimaschutzzielen, beispielsweise der Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, steht bei der Qualitätsoffensive der gbg natürlich auch die Stärkung der baulichen Qualitäten des Quartiers im Mittelpunkt. Möglich wurde das ambitionierte Projekt zur energetischen Ertüchtigung einer solchen Großwohnsiedlung durch die vorbildliche Kooperation der gbg und dem Energieversorger EVI, die als mitgestaltende Partner die Attraktivität des Ortsteils erhöhen, den Kunden durch langfristige wirtschaftliche und ökologische Einsparungen erhebliche Kosten ersparen und darüber hinaus einen zukunftssicheren Beitrag zur Energiewende liefern.

„Stadtwerke und Wohnungswirtschaft – also EVI und gbg – sind verlässliche Partner für die Energiewende vor Ort und tragen somit aktiv und nachhaltig zum Klimaschutz bei“, so gbg-Vorstand Jens Mahnken.

Dieses Gesamtkonzept zur energetischen Optimierung von Großsiedlungen wurde bereits in seiner Anfangsphase im Rahmen eines bundesweiten Wettbewerbs mit einer Medaille vom Bundesumweltministerium ausgezeichnet.

Darüber hinaus wurde das gemeinsame Engagement von gbg und EVI im Jahr 2016 auch vom damaligen niedersächsischen Umweltminister Stefan Wenzel beim Wettbewerb Klima Kommunal mit einem Zukunftspreis bedacht.

Der Minister lobte neben vielen weiteren kommunalen Initiativen auch das Drispstedter Energieversorgungskonzept als „Best-Practice-Beispiel“, das gerade im Hinblick auf die Pariser Klimakonferenz und angesichts immer neuer Wärmerekorde in Mitteleuropa mit neuen Ideen konkret zum Klimaschutz beitrage.

# WENIGER

# MISSIONEN

EIN BESONDERES SELBSTVERSTÄNDNIS UND  
UNSER MASSSTAB FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG.

# URBANES WOHNEN NEU DEFINIERT

AM OSTEND ENTSTEHT AUS  
EINER EHEMALIGEN KASERNE  
EIN VORZEIGE-STADTTEIL

Eines der größten städtebaulichen Projekte in Hildesheim ist die Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Mackensen-Kaserne zu einem neuen Wohnquartier. Im Mai 2017 wurde dort mit den Abbrucharbeiten der alten Kasernengebäude begonnen und im August desselben Jahres mit dem ersten Spatenstich die Erschließung der neuen Flächen in Angriff genommen.

Die gbg wird dort eine Gesamtfläche von mehr als 11.000 Quadratmetern entwickeln – mit geschätzten Investitionskosten von bis zu 30 Millionen Euro. Es entstehen – verteilt auf mehrere Wohngebäude – 125 neue Wohnungen, von denen zahlreiche öffentlich gefördert werden.

Der im Jahr 2008 endgültig aufgegebenen Kasernenstandort wurde bereits vor Jahren in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen und Anfang 2011 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die Stadt Hildesheim verkauft. Dort, am östlichen Rand der Stadt, wird nun ein urbanes Wohnquartier entstehen, das zukünftig den Namen „Ostend“ trägt.

Auf etwa 11,8 Hektar Fläche entstehen Wohnraum für rund 1.200 Menschen, eine Quartierskindertagesstätte sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Weiterer Einzelhandel, Schulen, das Helios-Klinikum, Kindergärten und zusätzliche öffentliche Einrichtungen befinden sich bereits auf einem ebenfalls in der Nähe liegenden ehemaligen Kasernengelände.

Wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzeptes sind der zentrale Quartiersplatz sowie mitten im Quartier gelegene grüne Landschaftselemente. Die neuen Wohngebäude, mit drei und vier Vollgeschossen, gruppieren sich um große gemeinschaftliche Innenhöfe, die den Anwohnern private wie auch gemeinsam nutzbare Freiflächen bieten. Es werden vielfältige Wohnangebote in Form von Reihenhäusern sowie Miet- und Eigentumswohnungen geboten. Auch Sonderformen wie ein gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen sind vorgesehen. Insgesamt sollen etwa 500 bis 600 neue Wohneinheiten entstehen.

Die Hildesheimer Wohnungsbaugesellschaften engagieren sich am „Ostend“ in besonderem Maße und realisieren einen Großteil des zum Teil mit öffentlichen Förderungen geplanten Wohnraumes. Nach und nach wird auch mit der Vermarktung der darüber hinaus verfügbaren Grundstücke begonnen. Ab August 2018 sollen die ersten Baufelder im nördlichen Abschnitt freigegeben werden.

Schon früh hat sich auch die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG als städtische Tochtergesellschaft mit dem Entwicklungspotenzial des ehemaligen Kasernengeländes befasst und bereits in einem frühen Stadium ein Machbarkeits-Gutachten in Auftrag gegeben. Aus Sicht der Beratungsgesellschaft „Analyse und Konzepte“ bestehen für die untersuchten Areale des ehemaligen Kasernengeländes zwischen den Grünstreifen entlang der Oststadt und der Senator-Braun-Allee gute Entwicklungspotenziale.

Der Bedarf nach neueren und moderneren Wohnungen sei in diesem Gebiet Hildesheims gegeben, zumal die Gruppe der über 65-Jährigen stärker an Bedeutung gewinnen werde, so die Analyse. Denkbar seien Mieten im Bereich der öffentlichen Förderung bei 5,60 bis 7,00 Euro. Seitens der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim wird die Entwicklung des Stadtquartiers „Ostend“ in den kommenden Jahren deshalb auch aus städtebaulicher Sicht ein Schwerpunkt sein.

Auf einem der betreffenden Grundstücke, „Quartier 14“, werden durch die gbg 54 Wohnungen, davon etwa 40 als Sozialwohnungen, gebaut. Mit diesen kleineren 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 37 und 47 Quadratmetern plus Balkon werden insbesondere Wohnstarter, aber auch Haushalte mit geringeren Einkommen angesprochen.

Auf einem weiteren Grundstück, dem „Quartier 8“, wird eine Service-Wohnanlage mit 37 Apartments in unterschiedlichen Größen und einem Angebot für ambulante Pflege und Betreuung im Haus gebaut. Hinzu werden in diesem Baufeld 34 weitere Wohnungen mit Zwei-, Drei- und Vier-Zimmern in gehobener Ausstattung kommen.

Damit wird die gbg durch die Vielfältigkeit der vorgesehenen Bauformen die städtebauliche Entwicklung in diesem für Hildesheim wichtigen Zukunftsquartier wesentlich mitgestalten.

MMWA



ANGEL

FÜR GROSSSTÄDTISCHES FLAIR.

# WOHNRAUM FÜR DIE ZUKUNFT

## NÄCHSTE RUNDE FÜR DIE WOHNUNGSBAU-OFFENSIVE AM MORITZBERG

Der Stadtteil Moritzberg ist nach Jahren der Modernisierung, des Abbruchs und des Neubaus kaum 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.

Unter tatkräftiger Beteiligung der Gemeinnützigen Baugesellschaft, gbg, 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 angesagten Stadtteil einen Bestand von knapp 300 Wohnungen. Angrenzend an das ehemalige Industrie-Quartier hat die gbg in den vergangenen Jahren rund 12 Millionen Euro in Neubauten sowie knapp 8 Millionen in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. 113 Wohnungen in Altbauten wurden abgebrochen und zeitgleich 61 moderne Wohnungen in neuen Gebäuden geschaffen. Insgesamt flossen rund 20 Millionen Euro in Neubauten und Modernisierung des Bestands.

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

Besonders im Bereich zwischen der Maschstraße und dem Kupferstrang wird auch in den nächsten Jahren weiterer attraktiver Wohnraum entstehen.

Insbesondere der soziale Wohnungsbau wird dabei Berücksichtigung finden. Jüngst konnte die gbg auf einem Baugrundstück an der neu angelegten Straße „Schusterbleek“ den Neubau eines Mehrfamilienhauses abschließen. Dort stehen nun zwölf neue, moderne Wohnungen mit insgesamt 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Dabei waren der gbg besonders die Barrierefreiheit und sozialverträgliche Mietpreise wichtig. Die Wohnungen wurden barrierefrei erstellt und sind bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Hinzu kommen weitere Neubauten an der Pippelsburg, wo auf den angrenzenden Brachflächen in den kommenden Jahren noch einmal 4.850 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 60 Wohneinheiten, erstellt werden und den Moritzberg als modernen Wohnstandort weiter aufwerten.

Wie bisher auch, legt die gbg dabei besonderen Wert auf eine gute Durchmischung des Gesamtquartiers unterhalb des Moritzberges mit unterschiedlichen Wohnungstypen. Dabei steht nicht nur die hochwertige Ergänzung des Wohnraumes im Fokus, sondern auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Quartier.

Dazu werden mit großzügigen Grünflächen, Versickerungsmulden und Solitäräbäumen 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.



## **JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT 2017**

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim  
Aktiengesellschaft in Hildesheim

# LAGEBERICHT 2017

## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Der Gesellschaftszweck der Gemeinnützigen Baugesellschaft 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 Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum und konnte somit im weltwirtschaftlichen Umfeld bestehen und zugleich ihren Wachstumskurs der Vorjahre fortsetzen. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für 2017 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 2,5 % gewachsen ist und somit ein deutlich verbessertes Wachstum gegenüber dem Vorjahr (1,8 %) besteht. Im Jahr 2017 kamen die positiven Impulse, wie schon im Vorjahr, hauptsächlich aus dem Inland. Neben den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 2,0 %), entwickelten sich auch die Ausrüstungsinvestitionen (+ 3,5 %) positiv gegenüber dem Vorjahr, während die des Staates (+ 1,4 %) nur unterdurchschnittlich stiegen. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % (Vorjahr: + 3,1 %), was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag. In 2018 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 2,6 % und nach Ansicht der Bundesregierung um 2,4 % zulegen. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 44,3 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 638.000 Personen oder 1,5 % 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 demografische Effekte ausgleichen, zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2017 bei einem deutlichen Wirtschaftswachstum positiv entwickelt, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 158.000 auf 2,53 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (Vorjahr: 6,1 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2017 um durchschnittlich 1,8 % gegenüber dem Vorjahr und somit deutlich stärker als in den letzten vier Jahren. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die Preisanstiege bei Energie (+ 3,1 %), nach Preisrückgängen in den letzten drei Jahren, und der Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+ 3,0 %) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2017 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Heizöl (+ 16,0 %) und Kraftstoffen (+ 6,0 %) deutlich, wohingegen sich die Kosten für Gas (- 2,8 %) reduzierten. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte die Inflationsrate im Jahr 2017 bei + 1,4 % statt bei + 1,8 % gelegen.

## 1.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauinvestitionen stiegen in 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden € wurden in Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. 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 2,6 % gerechnet. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau (+ 3,1 %). Die deutsche Bauwirtschaft erwartet für 2018 ein Umsatzwachstum von 2,6 %. Der Wachstumstreiber bleibt wie im Vorjahr der Wohnungsbau mit einer erwarteten Zunahme im Neubaubereich von 8,0 %. Allerdings dürfte das Wachstum stark an Dynamik verlieren und zukünftig vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten hervorrufen, gemäß einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). Aus der Sicht der Bauwirtschaft macht eine hohe Nettozuwanderung als auch die anhaltende Binnenwanderung in die großstädtischen Verdichtungsräume eine Fertigstellung von jährlich mehr als 400.000 Wohnungen erforderlich.

Die Angebotsmieten in Deutschland sind 2017 mit 4,3 % weiter und etwas stärker als im Vorjahr (3,1 %) gestiegen, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2018

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. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr groß. In den kleineren Städten und Regionen hingegen, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten, hielten sich die Preise eher stabil oder entwickelten sich leicht rückläufig.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2017 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 5,90 €/qm (Vorjahr: 5,78 €/qm) und ist somit um 2,1 % gestiegen. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2018 veröffentlicht. Der demografische Wandel und das damit veränderte Nachfrageverhalten nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie der hohe 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 und wird die Neubautätigkeit in den folgenden Jahren nochmals forcieren.

## 1.3 GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSERGEBNIS

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2017 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Geschäftsjahr war von einer sehr positiven Entwicklung beim Leerstand und den Erlösschmälerungen geprägt, die zu einer Ergebnisverbesserung in einem Umfang von T€ 285 beitrugen. Die etwas geringeren Instandhaltungskosten sowie auch die

reduzierten Zinsaufwendungen konnten die gestiegenen Personal- und Verwaltungskosten im Wesentlichen kompensieren. Die Restnutzungsdauerverlängerung aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führt zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 3 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Am 31. Dezember 2017 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2017	2016	2015	2014	2013
1. WOHNUNGSEINHEITEN		4.195	4.214	4.205	4.164	4.152
davon Leerstand		58	72	103	125	133
– marktbedingt	ANZAHL	25	33	35	50	58
– modernisierungsbedingt		33	39	68	75	75
2. EINSTELLPLÄTZE/GARAGEN		638	633	626	596	577
davon Leerstand		6	7	10	18	15
3. GEWERBEOBJEKTE		51	53	53	56	55
davon Leerstand		0	3	0	3	1
WOHN-/NUTZFLÄCHE	m <sup>2</sup>	264.909	265.306	264.727	261.636	258.616
DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSE	m <sup>2</sup>	63,15	62,96	62,96	62,83	62,29

Die Verminderung der Bestände resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Wohnanlage am Sperlingsstieg 8 und 10 sowie des Meisenwinkels 9-31 mit 26 öffentlich geförderten Wohneinheiten im Rahmen der Portfoliooptimierung.

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2017 0,60 % (Vorjahr: 0,78 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung) entfallen 0,79 % (Vorjahr: 0,92 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt im Wesentlichen auf die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Doebnerstraße 2-4. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,38 % (Vorjahr: 1,70 %).

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

		2017	2016	2015	2014	2013
ERTRÄGE AUS SOLLMIETEN OHNE UMLAGEN	T€	17.879,9	17.698,5	17.492,0	16.836,0	16.471,0
FLUKTUATIONSENTWICKLUNG	%	10,79	10,09	11,57	12,45	13,46

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 2017 bei 5,34 €/qm.

Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2017, bereinigt um das Studentenwohnheim, 9,72 % (Vorjahr: 8,94 %) beträgt.

## INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Berichtsjahr 2017 hat die gbg wie in den Vorjahren erhebliche Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes investiert. Insbesondere die energetische Sanierung der Gebäude wurde dabei nachhaltig fortgeführt. Im Geschäftsjahr betrug das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung rund € 7,1 Mio.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2017 € 3,6 Mio. (Vorjahr: € 4,0 Mio.) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rund € 3,5 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Ver-



besserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2017 in der Ehrlicherstraße 40 und 42 sowie Doebnerstraße 2 und 4 im Stadtteil Drispensedt mit einem Investitionsvolumen von € 1,5 Mio. durchgeführt.

Im Jahr 2017 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadtteils Moritzberg wurde mit dem Ankauf des Grundstücks am Phoenixgelände weiter forciert. Auf dem Grundstück wird u.a. eine Wohnanlage (Pippelsburg 6-16) mit 60 Wohnungen errichtet, mit deren Fertigstellung Ende 2019 zu rechnen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund € 15,6 Mio. Ein weiterer Neubau im Stadtteil Moritzberg befindet sich am Schusterbleek 2, wo im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 12 barrierefreie Wohnungen entstanden sind und zum 1. Mai 2018 an die Mieter übergeben werden können. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund € 2,4 Mio. Mit Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Ochtersum wurde für

einen gewerblichen Mieter ein Erweiterungsanbau in 2017 realisiert, mit einem Investitionsvolumen von € 0,9 Mio. Insgesamt wurden im Berichtsjahr € 3,5 Mio. in den Neubau investiert.

### BAUTRÄGERGESCHÄFT

Auf dem Bauland an der Tietzstraße im Stadtteil Drispensedt wurden 2015 vier Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus im Bungalowstil errichtet, wovon ein Haus verkauft wurde und eine Doppelhaushälfte in den Bestand überführt wurde. Ein weiterer im Bau befindlicher Bungalow wird in 2018 fertiggestellt und ist bereits verkauft.

### VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 19 (Vorjahr: 18) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 263 (Vorjahr: 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.	2017	2016	2015	2014	2013
VORSTAND	1	1	1	1	1
ANGESTELLTE					
Vollzeitbeschäftigte	38	36	34	37	38
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	1	1	1	4	5
- über 20 Wochenstunden	9	9	9	7	6
GEWERBLICHE MITARBEITER	4	4	4	4	3
HAUSBETREUER	2	2	2	2	2
AUSZUBILDENDE	4	6	5	5	3
<b>GESAMT</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>56</b>	<b>60</b>	<b>58</b>

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€ 6 (Vorjahr: T€ 11).

Der Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft und das hohe Engagement im Geschäftsjahr 2017. 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:

	31.12.2017			VORJAHR			VERÄNDERUNG	
	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT		DAVON KURZFRISTIG	GESAMT	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
<b>VERMÖGEN</b>								
ANLAGEVERMÖGEN	138.141	92,0	0	135.875	91,1	0	2.266	1,7
UMLAUFVERMÖGEN	12.021	8,0	11.416	13.287	8,9	12.939	-1.266	-9,5
RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN	33	0,0	25	56	0,0	49	-23	-41,1
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>150.195</b>	<b>100,0</b>	<b>11.441</b>	<b>149.218</b>	<b>100,0</b>	<b>12.988</b>	<b>977</b>	<b>0,7</b>
<b>KAPITAL</b>								
EIGENKAPITAL	16.522	11,0	319	13.934	9,3	319	2.588	18,6
SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	0	0,0	0	126	0,1	5	-126	-100,0
FREMDKAPITAL								
Rückstellungen	8.161	5,4	680	8.217	5,5	736	-56	-0,7
Verbindlichkeiten	125.512	83,6	13.322	126.940	85,1	13.734	-1.428	-1,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	0	0,0	0	1	0,0	0	-1	-100,0
	133.673	89,0	14.002	135.158	90,6	14.470	-1.485	-1,1
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>150.195</b>	<b>100,0</b>	<b>14.321</b>	<b>149.218</b>	<b>100,0</b>	<b>14.794</b>	<b>977</b>	<b>0,7</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 977 auf T€ 150.195 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider.

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

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Kennzahlen für Vermögenslage		2017	2016	2015	2014	2013
EIGENKAPITALQUOTE	%	11,0	9,3	7,7	7,0	6,4
EIGENMITTELQUOTE	%	15,5	14,0	12,4	11,8	11,6
ANLAGENINTENSITÄT	%	92,0	91,1	91,2	92,7	93,1
DURCHSCHNITTLICHE BUCHWERTE DER GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE	RD. €/QM	499	503	496	462	428
OBJEKTFINANZIERUNGSMITTEL AV	T€	111.905	113.310	113.568	112.197	102.739
VALUTIERTE DARLEHEN	T€	3.347	4.071	4.681	12.738	12.146
KAPITALDIENST						
Zinsen	T€	3.235	3.425	3.507	3.729	3.738
Tilgung	T€	4.752	4.329	3.311	3.280	4.410
pro qm p.a.	€	30,15	29,23	25,75	26,79	31,51
DURCHSCHNITTLICHE VERSCHULDUNG	RD. €/QM	424	427	429	429	397

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 unter anderem 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 diese im Wesentlichen auf Vorjahresniveau liegen.

## 2.2 FINANZLAGE

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

	2017	VORJAHR
	T€	T€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	10.323	11.389
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-6.588	-6.256
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-4.256	-4.126
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-521	1.007
FINANZMITTELFONDS AM ANFANG DER PERIODE	5.043	4.036
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	4.522	5.043

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 4.622; Vorjahr: T€ 4.523), den Zinsaufwendungen (T€ 3.046; Vorjahr: T€ 3.460) geprägt und verdeutlicht das sehr gute Jahresergebnis (T€ 2.906; Vorjahr: T€ 2.900). Die Auszahlungen für Investitio-

nen in Sachanlagen (T€ -7.493; Vorjahr: T€ -6.907) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 3.347; Vorjahr: T€ 4.071) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -7.140; Vorjahr: T€ -7.734) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.906 (Vorjahr: T€ 2.900) erwirtschaftet. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2017	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2.643	2.433	210
BAU- UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT	0	3	-3
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	1	1	0
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	52	43	9
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>2.696</b>	<b>2.480</b>	<b>216</b>
FINANZERGEBNIS	38	172	-134
NEUTRALES ERGEBNIS	316	392	-76
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>3.050</b>	<b>3.044</b>	<b>6</b>
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-144	-144	0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.906</b>	<b>2.900</b>	<b>6</b>

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

2017 auf 1,4 % gemindert werden (Vorjahr: 1,9 %). Bei den Betriebskosten wirkt sich positiv vor allem der Abschluss neuer Contracting-Verträge aus.

Hausbewirtschaftung		2017	2016	2015	2014	2013
SOLLMIETE JE QM MTL.						
WOHNUNGEN (NETTOKALTMIETEN)	€	5,34	5,27	5,21	5,09	5,01
GEWERBLICHE EINHEITEN	€	9,12	8,74	8,83	8,73	8,25
MIETENMULTIPLIKATOR	FAKTOR	7,4	7,5	7,5	7,2	6,7
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN (MIETEN/UMLAGEN)	T€	377	481	628	748	786
MIETAUSFALLQUOTE	%	1,4	1,9	2,6	3,3	3,2
BETRIEBSKOSTEN	T€	5.906	6.030	6.184	6.179	7.575
davon abrechenbar	T€	5.656	5.770	5.895	5.899	6.886
UMLAGEN JE QM MTL.						
- für Betriebskosten	€	2,56	2,66	2,60	2,65	2,59

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch den Gewinnabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (ggb Immobilien GmbH, Hildesheim) mit der ggb geprägt. Das neutrale Ergebnis ist von den Erträgen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien und einem Erbbaugrundstück geprägt (T€ 567).

		2017	2016	2015	2014	2013
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	18,5	21,8	16,9	19,1	22,4
EIGENMITTELRENTABILITÄT	%	13,0	14,6	10,5	11,3	12,3
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	%	4,1	4,3	3,7	4,0	4,3
UMSATZRENTABILITÄT	%	11,6	11,7	7,4	7,3	7,4

Das Jahresergebnis nach Steuern konnte im Wesentlichen auf Vorjahresniveau bestätigt werden, so dass sowohl die Eigenkapitalrentabilität als

auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) sich nur geringfügig vermindert haben.

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 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 2018 fortgeführt und trägt zusammen mit dem großen Modernisierungsvolumen wesentlich zur Werterhaltung des Portfolios der gbg bei. Bereits Mitte 2018 werden die 12 öffentlich geförderten Wohnungen vom Neubau am Schusterbleek an die Mieter übergeben. 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 Ende 2019 zu rechnen.

Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum besteht weiterhin ununterbrochen 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. Weitere Neubauprojekte im neuen Baugebiet Ostend werden geplant und voraussichtlich ab 2019 und in den darauffolgenden Jahren umgesetzt.

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 sowie den demografischen Veränderungen und ist gerüstet für die zukünftigen Geschäftsjahre.

Im Jahr 2018 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und Verbesserung der Gebäudesubstanz auch für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich für 2018 auf rund € 14,8 Mio. Die Unternehmensführung erwartet auch für das Geschäftsjahr 2018 einen leicht steigenden Umsatz bei einem gleichbleibenden positiven Jahresergebnis, wodurch die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden kann.

# CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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.

Objektrisiken können für das einzelne Objekt, das Portfolio und die Lage der Objekte entstehen. Auf Ebene des einzelnen Objektes bestehen die Risiken durch Instandhaltungsstau, Bauschäden oder Abwohnen der Mieter. Diesen sich auch auf den Gesamtbestand auswirkenden Risiken wird durch einen kurz- und mittelfristigen Instandhaltungsplan und die umfangreichen Modernisierungen entgegengewirkt. Die Risiken aus der Konzentration eines wesentlichen Teils des Bestandes werden durch besondere Präsenz (Stadtteilbüro), soziales Engagement und Modernisierungsprojekte reduziert.

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. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch langfristig zu erwarten.

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

Für das Geschäftsjahr 2018 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten.

Der Wohnungsmarkt in Hildesheim ist stabil und es besteht eine hohe Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum. Die stetigen Investitionen in Modernisierung und Neubau bedienen dieses Marktsegment, so dass sich die Entwicklung des Portfolios der gbg mit den Erwartungen des Marktes deckt. Wo Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung sich ergeben, werden diese zur Umsatzsteigerung genutzt.

Die vielseitigen Maßnahmen in Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Stadtentwicklung und soziales Engagement fördern den Wert des Immobilienbestandes und sichern somit die zukünftigen Erträge.

Dieses hohe Engagement in den Immobilienbestand sichert die Marktanteile und sorgt somit für einen geringen Leerstand und führt zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen.

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

## D. FINANZINSTRUMENTE

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Die in 2012 sowie 2016 abgeschlossenen Zinsicherungsgeschäfte 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 dreißig Jahren.

Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen werden zur Optimierung des Finanzierungsportfolios genutzt und nach Möglichkeit Zinsfestschreibungen von 20 Jahren 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, 28.02.2018

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim  
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand  
Jens Mahnken

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.408,63		12.092,03
2. geleistete Anzahlungen	8.434,13	14.842,76	0,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.879.040,78		122.835.472,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.403.654,26		10.705.711,07
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	864.422,51		106.537,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	161.027,04		166.515,73
5. technische Anlagen und Maschinen	16.708,62		3.228,36
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.585,86		289.943,14
7. Anlagen im Bau	1.167.644,21		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	2.023.225,33	136.776.308,61	584.974,57
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.350.200,00	1.170.000,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>138.141.351,37</b>	<b>135.874.474,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		8.083,58
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		22.683,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	169.697,28		0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		764.736,89
5. unfertige Leistungen	6.277.881,94		6.392.218,11
6. andere Vorräte	16.767,88	6.464.347,10	23.614,73
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	104.944,22		102.804,95
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	15.050,00		12.600,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.494,36		262.686,60
4. sonstige Vermögensgegenstände	196.992,09	457.480,67	334.039,58
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.522.127,70		5.042.570,47
2. Bausparguthaben	577.257,09	5.099.384,79	320.530,22
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>12.021.212,56</b>	<b>13.286.569,02</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		32.582,29	56.461,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>150.195.146,22</b>	<b>149.217.504,86</b>

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		4.900.000,00	4.900.000,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. gesetzliche Rücklage	1.506.000,53		1.360.680,23
2. Bauerneuerungsrücklage	7.284.677,45		4.848.490,91
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	8.860.627,44	69.949,46
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.906.406,08		2.899.670,04
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	145.320,30	2.761.085,78	144.983,50
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>16.521.713,22</b>	<b>13.933.807,14</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		0,00	126.186,88
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	476.639,00		478.104,00
2. Steuerrückstellungen	432.000,00		288.000,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	363.283,64	8.160.890,41	562.030,74
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.507.340,78		104.089.591,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.931.340,60		9.280.515,51
3. erhaltene Anzahlungen	8.325.886,70		9.008.954,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.208.532,19		4.075.475,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	474.121,56		440.059,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.127,84		45.289,05
davon aus Steuern: € 65.093,16 (Vorjahr: € 45.289,05)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		125.512.349,67	
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		192,92	523,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>150.195.146,22</b>	<b>149.217.504,86</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	GESCHÄFTS- JAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.301.609,13		24.111.435,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	472.084,03		444.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	135.178,77		128.969,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	135.423,51	25.044.295,44	142.364,42
2. VERMINDERUNG (-) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-740.143,25	-429.503,62
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		804.818,03	474.981,75
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		844.656,47	912.216,68
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.224.524,80		9.827.029,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	165.039,13		73.768,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.158,70	9.433.722,63	43.690,52
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>16.519.904,06</b>	<b>15.395.976,22</b>
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	2.755.811,39		2.589.915,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	694.578,79		639.997,46
davon für Altersversorgung: € 196.779,64 (Vorjahr: € 170.564,04)		3.450.390,18	
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENS- GENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		4.622.244,81	4.522.807,83
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		1.261.375,44	836.509,90
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		51.320,17	180.196,68
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		5.197,57	11.363,49
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		3.302.012,48	3.492.071,32
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		144.000,00	144.015,00
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.796.398,89</b>	<b>3.806.219,29</b>
14. SONSTIGE STEUERN		889.992,81	906.549,25
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.906.406,08</b>	<b>2.899.670,04</b>
16. EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN IN DIE GESETZLICHE RÜCKLAGE		145.320,30	144.983,50
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>2.761.085,78</b>	<b>2.754.686,54</b>

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

### 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 2017 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.

### 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 seit dem Geschäftsjahr 2017 sofort mit den Baukosten verrechnet und mindern diese entsprechend. Die jeweiligen Zuschüsse aus dem Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden gegen die jeweiligen Objekte gebucht und somit 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 2017 in Höhe von T€ 496 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 3,68 % (Vorjahr: 4,01 %) ermittelt worden. Dem Rechnungszinsfuß liegt der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zugrunde, bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Erfüllungsbetrag berücksichtigt folgende Trends: Rententrend 3,0 %, Aktivtrend 0,0 %, Fluktuation 0,0 % bei einer Altersgrenze von 65 Jahren. Der ermittelte Zinsbetrag von T€ 18 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Bei der Berechnung der Jubiläumsrückstellungen wurden Abzinsungssätze von 1,26 % bis 2,95 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von unter 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.

Ein im Umlaufvermögen unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten enthaltenes Einfamilienhaus (T€ 309) aus dem Neubauprojekt Tietzstraße wurde in das Anlagevermögen umgewidmet. Die Umwidmung ist in der GuV über die Bestandverminderung und analog unter den sonstigen aktivierten Eigenleistungen dargestellt sowie im Anlagespiegel als Saldo in der Umbuchungsspalte ersichtlich.

Die im Umlaufvermögen enthaltenen Kosten für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten entfallen auf das Neubauprojekt Tietzstraße in Drispensedt, wo ein Einfamilienhaus errichtet wird und auch bereits veräußert ist.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 6.278 (Vorjahr: T€ 6.392). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 81 (Vorjahr: T€ 117) enthalten.

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

	2017		VORJAHR	
	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR
	€	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	104.944,22	0,00	102.804,95	0,00
FORDERUNGEN AUS GRUNDSTÜCKSVKÄUFEN	15.050,00	0,00	12.600,00	0,00
FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN	140.494,36	0,00	262.686,60	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	196.992,09	27.844,82	334.039,58	26.815,27
	457.480,67	27.844,82	712.131,13	26.815,27

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 2017 T€ 145 (Vorjahr: T€ 145) eingestellt. Laut Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2017 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2016 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 2.436 (Vorjahr: T€ 1.369).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 477; Vorjahr: T€ 478) 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 durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 27. 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:

	2017	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG 1.-3. MONAT	146	387	-241
JAHRESABSCHLUSSKOSTEN GESAMT	104	102	2
URLAUBS- UND JUBILÄUMSANSPRÜCHE	69	66	3
ALTERSTEILZEIT	37	0	37
ARCHIVIERUNG VON GESCHÄFTSUNTERLAGEN	7	7	0
	<b>363</b>	<b>562</b>	<b>-199</b>

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2017 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert ermittelt.

	BARWERT	
	31.12.2017	VORJAHR
	T€	T€
ZINSSWAP (NOMINAL T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-677	-816
ZINSSWAP (NOMINAL T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	-57	-132

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:

2017

	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	103.507.340,78	3.746.291,36	13.570.407,10	86.190.642,32	103.507.340,78	GPR
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>104.089.591,02</i>	<i>3.598.847,45</i>	<i>11.726.827,62</i>	<i>88.763.915,95</i>	<i>104.089.591,02</i>	<i>GPR</i>
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	8.931.340,60	360.504,54	1.422.610,26	7.148.225,80	8.931.340,60	GPR
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>9.280.515,51</i>	<i>349.174,91</i>	<i>1.393.828,55</i>	<i>7.537.512,05</i>	<i>9.280.515,51</i>	<i>GPR</i>
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	8.325.886,70	8.325.886,70				
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>9.008.954,75</i>	<i>9.008.954,75</i>				
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	4.208.532,19	403.030,74	3.805.501,45		3.783.104,26	BÜ
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>4.075.475,23</i>	<i>389.643,59</i>	<i>3.685.831,64</i>		<i>3.685.831,64</i>	<i>BÜ</i>
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	474.121,56	421.306,52	52.815,04			
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>440.059,13</i>	<i>341.618,34</i>	<i>98.440,79</i>			
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	65.127,84	65.127,84				
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>45.289,05</i>	<i>45.289,05</i>				
<b>GESAMT</b>	<b>125.512.349,67</b>	<b>13.322.147,70</b>	<b>18.851.333,85</b>	<b>93.338.868,12</b>	<b>116.221.785,64</b>	
<i>(Vorjahr:)</i>	<i>126.939.884,69</i>	<i>13.733.528,09</i>	<i>16.904.928,60</i>	<i>96.301.428,00</i>	<i>117.055.938,17</i>	

GPR= Grundpfandrechte, BÜ= Bürgschaft

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

serung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 3 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

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

	2017	VORJAHR	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
GEWINNE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	567	435	132
ZAHLUNGSEINGÄNGE AUF ABGESCHRIEBENE FORDERUNGEN UND ERSTATTUNG VORJAHRE	21	26	-5
AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN	10	133	-123
ERTRÄGE AUS FRÜHEREN JAHREN	5	24	-19
AUSBUCHUNG VON VERBINDLICHKEITEN	3	2	1
HERABSETZUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN ZU FORDERUNGEN	2	5	-3

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren aus der Veräußerung der Wohnanlage am Sperlingstieg 8-10 und Meisenwinkel 9-31 mit insgesamt 26 öffentlich geförderten Mietwohnungen (T€ 440), einem Einfamilienhaus sowie einem Erbbaugrundstück.

Die periodenfremden Aufwendungen ergaben sich im Berichtsjahr in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 31) und entfallen im Wesentlichen auf Abschreibungen von Forderungen aus der Vermietung aus früheren Jahren.

Das Steueraufkommen für 2017 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 2017 weist ein Eigenkapital von T€ 1.350 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 51 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.

Mitarbeiter	VOLLZEITBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
KAUFMÄNNISCHE MITARBEITER	24	9
TECHNISCHE MITARBEITER	13	1
GEWERBLICHE MITARBEITER / HAUSWARTE	4	2
<b>GESAMT</b>	<b>41</b>	<b>12</b>

Außerdem wurden durchschnittlich vier 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€ 2.358.

#### 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 2017 T€ 53 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 477 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 2017 beträgt € 2.761.085,78. 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 € 2.442.585,78 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, Vorsitzender
- Lars Weimann, kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmervertreter, stellv. Vorsitzender
- Kerstin Angermann, Arzthelferin, Ratsfrau
- Adrian Dams, Architekt, Arbeitnehmervertreter
- Dipl.-Ing. Albert Geister, Ratsherr (ab 1. Januar 2018)
- Klaus Heitmann, Regionalleiter a. D.
- Thomas Kittel, Wissenschaftl. Mitarbeiter, Ratsherr
- Antje Kuhne, Finanzdezernentin
- Matthias König, Tischlermeister, Ratsherr (bis 31. Dezember 2017)
- Dipl.-Geogr. Frank Satow, Journalist, Arbeitnehmervertreter

#### Vorstand

- Jens Mahnken

Hildesheim, 28.02.2018

Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim  
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand  
Jens Mahnken

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2017
	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
ENTGELTLICH ERWORBENE KONZESSIONEN, GEWERBLICHE SCHUTZRECHTE UND ÄHNLICHE RECHTE UND WERTE SOWIE LIZENZEN AN SOLCHEN RECHTEN	239.695,34	4.517,24	16.167,64	0,00	228.044,94
GELEISTETE ANZAHLUNGEN	0,00	8.434,13	0,00	0,00	8.434,13
<b>SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>239.695,34</b>	<b>12.951,37</b>	<b>16.167,64</b>	<b>0,00</b>	<b>236.479,07</b>
<b>SACHANLAGEN</b>					
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	246.043.750,73	3.376.510,00	1.607.891,29	422.669,69	248.235.039,13
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	14.553.367,60	50.000,00	0,00	0,00	14.603.367,60
GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE OHNE BAUTEN	225.926,81	757.885,20	0,00	0,00	983.812,01
GRUNDSTÜCKE MIT ERBBAURECHTEN DRITTER	166.515,73	0,00	5.488,69	0,00	161.027,04
TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN	4.047,50	14.279,35	0,00	0,00	18.326,85
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	1.392.385,84	52.925,03	95.146,45	0,00	1.350.164,42
ANLAGEN IM BAU	0,00	792.980,09	0,00	374.664,12	1.167.644,21
BAUVORBEREITUNGSKOSTEN	584.974,57	1.926.380,76	0,00	-488.130,00	2.023.225,33
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>262.970.968,78</b>	<b>6.970.960,43</b>	<b>1.708.526,43</b>	<b>309.203,81</b>	<b>268.542.606,59</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	1.170.000,00	180.200,00	0,00	0,00	1.350.200,00
<b>SUMME FINANZANLAGEN</b>	<b>1.170.000,00</b>	<b>180.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.350.200,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>264.380.664,12</b>	<b>7.164.111,80</b>	<b>1.724.694,07</b>	<b>309.203,81<sup>1)</sup></b>	<b>270.129.285,66</b>

<sup>1)</sup> Umwidmung eines Einfamilienhauses aus dem Umlaufvermögen in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, wovon T€ 14 in 2017 investiert wurden.

<sup>2)</sup> Im Rahmen der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse wurden die Abschreibungen um € 21.898 gemindert und als negativer Zugang bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Der Wert entspricht den ertragswirksamen Auflösungen aus den Vorjahren.

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2017	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2017	31.12.2017	VORJAHR
€	€	€	€	€	€
227.603,31	10.197,64	16.164,64	221.636,31	6.408,63	12.092,03
0,00	0,00	0,00	0,00	8.434,13	0,00
227.603,31	10.197,64	16.164,64	221.636,31	14.842,76	12.092,03
123.208.278,45	4.159.438,87	1.011.718,97	126.355.998,35	121.879.040,78	122.835.472,28
3.847.656,53	352.056,81	0,00	4.199.713,34	10.403.654,26	10.705.711,07
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	864.422,51	106.537,31
0,00	0,00	0,00	0,00	161.027,04	166.515,73
819,14	799,09	0,00	1.618,23	16.708,62	3.228,36
1.102.442,70	77.854,40	90.718,54	1.089.578,56	260.585,86	289.943,14
0,00	0,00	0,00	0,00	1.167.644,21	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.023.225,33	584.974,57
128.278.586,32	4.590.149,17	1.102.437,51	131.766.297,98	136.776.308,61	134.692.382,46
0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00	1.170.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00	1.170.000,00
128.506.189,63	4.600.346,81 <sup>2)</sup>	1.118.602,15	131.987.934,29	138.141.351,37	135.874.474,49

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 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.

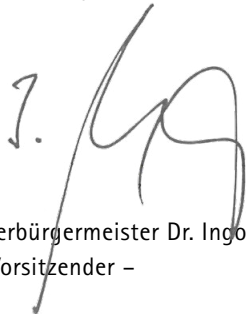
Der vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer bestellte vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, hat den Jahresabschluss der gbg unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 12. Juni 2018 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 2017, 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 12. Juni 2018



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer  
– Vorsitzender –

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS ZUM JAHRESABSCHLUSS (§ 322 HGB)

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 31.12.2017 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 20.04.2018

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

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther  
Wirtschaftsprüferin

## STADTRENDITE 2017

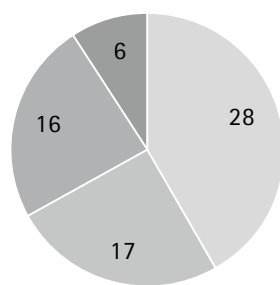
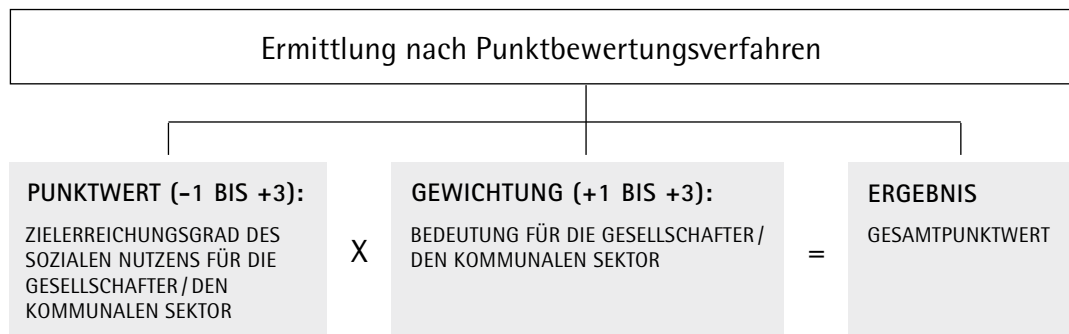
Für den Berichtszeitraum 2017 hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim (gbg) den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. beauftragt, einen Kurzbericht zur Stadttrendite zu erstellen und darin den Nutzensgewinn des unternehmerischen Handelns für die Stadt Hildesheim zu bewerten.

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



Gesamtpunktwert 67

Stadttrendite 2017:

- 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



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.

	T€	T€
FINANZWIRTSCHAFTLICHE RENDITE		319
STADTRENDITE, SOWEIT QUANTIFIZIERBAR		
ökonomische / betriebswirtschaftliche Komponenten	458	
soziale Komponenten	172	
gesellschaftliche / stadtwirtschaftliche Komponenten	485	
ökologische Komponenten	9	1.124
<b>GESAMTRENDITE</b>		<b>1.443</b>

Die mit der Geschäftstätigkeit der Gemeinnützigen 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. Insgesamt führten die Investitionen der gbg in 2017 von T€ 9.241 zu Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von T€ 6.421. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte 128 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Hannover, den 20. April 2018

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

gez. Dipl.-Ök. Cammann  
Vereidigter Buchprüfer  
Steuerberater

gez. Dipl.-Kfm. Könemund



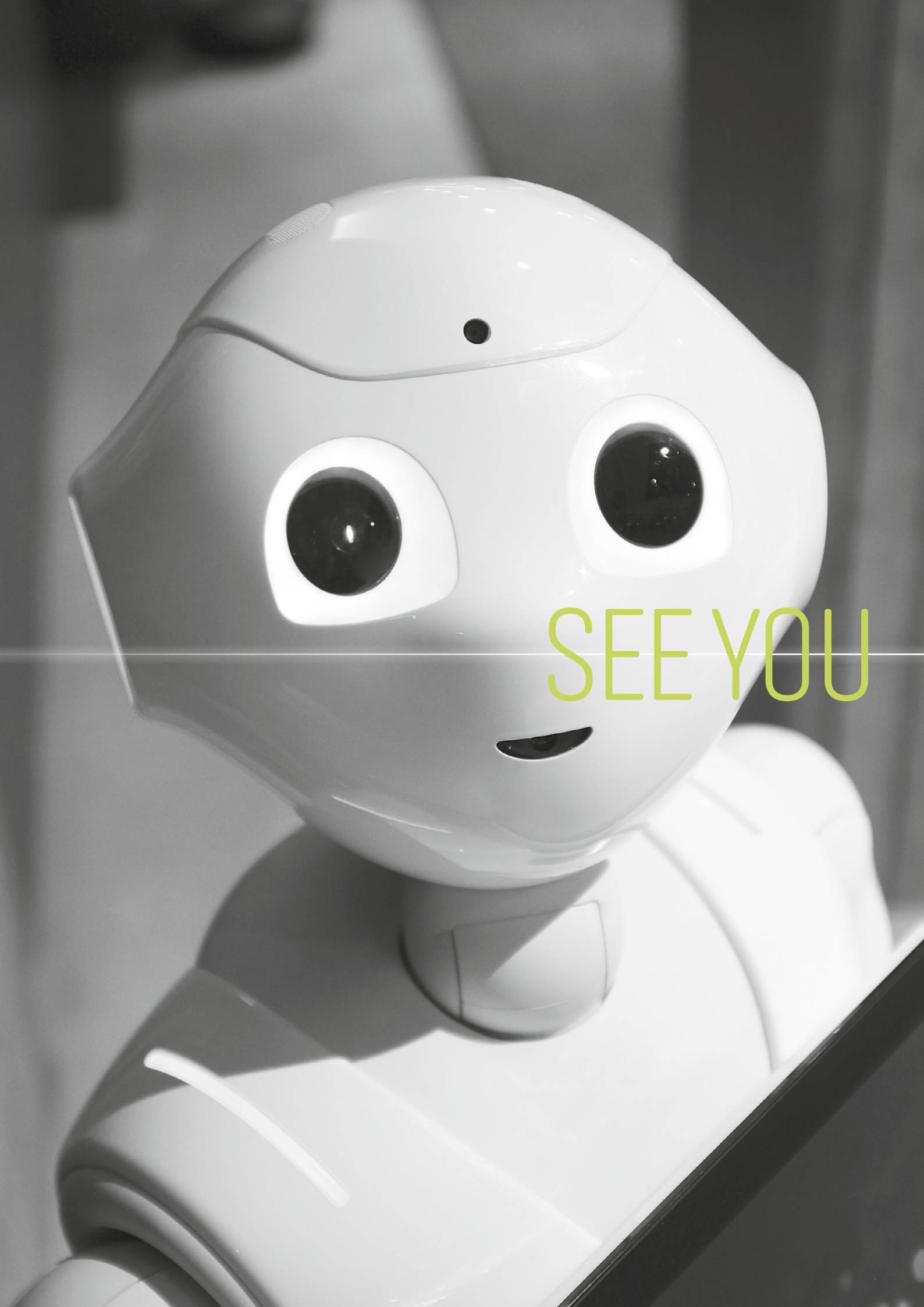
Geschäftsbericht digital

[facebook.com/gbg.hildesheim](https://facebook.com/gbg.hildesheim)

## IMPRESSUM

HERAUSGEBER GBG  
GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT ZU HILDESHEIM AG

REDAKTION FRANK SATOW  
GESTALTUNG DESIGNAGENTEN.COM  
FOTOS SAMUEL ZELLER S. 2/3; ALEX KNIGHT U3  
DRUCK QUENSEN DRUCK + VERLAG GMBH



SEE YOU



wohnen  
in Hildesheim

GBG GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT ZU HILDESHEIM AG  
ECKEMEKERSTRASSE 36  
31134 HILDESHEIM  
TEL. 05121 967-0  
[WWW.GBG-HILDESHEIM.DE](http://WWW.GBG-HILDESHEIM.DE)