

Die wichtigste Säule
unseres Unternehmens
sind unsere Mitarbeiter-
innen und Mitarbeiter,
die täglich das Herzstück
unserer Arbeit in den
Händen halten:
Den Kontakt mit
Menschen.

Der jährliche Geschäftsbericht ist für eine Aktiengesellschaft, wie wir es sind, nicht nur Pflicht, sondern auch willkommene Kür. Denn hinter all den Zahlen dieses Werkes steckt die Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Tag für Tag ihr Wissen, ihr Können, ihr Talent und ihre Leidenschaft einsetzen, um für die Gemeinnützige Baugesellschaft, unsere Kunden und unsere Gesellschafterin ein gutes Ergebnis zu erzielen.

In diesem Jahr wollen wir mit dem Geschäftsbericht zwei Dinge erreichen: Zum einen wollen wir den Spagat zwischen analog und digital schaffen und zum anderen wollen wir Gesicht zeigen. Oder vielmehr: Gesichter. Die Gesichter unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aus diesem Grund ist unser diesjähriger Geschäftsbericht zu einem ganz besonderen Werk geworden. Darüber hinaus kann der Geschäftsbericht in diesem Jahr Zeugnis ablegen vom besten Geschäftsergebnis der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG aller Zeiten.

Dafür zeichnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gbg verantwortlich, die sich Jahr für Jahr wandelnden Märkten, Umständen und Anforderungen sowie neuen Herausforderungen, die es zu meistern gilt, stellen. Das gilt für den Umgang mit Menschen und ebenso für den Umgang mit neuen

Technologien oder der Digitalisierung, die mittlerweile nahezu alle Lebensbereiche durchdringt. Dabei bewegen sich alle Beteiligten auf einem Level, das sich nur mit viel Flexibilität und Kreativität halten und leben lässt. Aber wer sind denn diese „Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ eigentlich? Das verraten wir Ihnen!

Auf den nächsten Seiten finden Sie verschiedene QR-Codes, die Ihnen die Möglichkeit geben, einige unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennenzulernen. Sie können die Inhalte über Ihr Smartphone oder ein Tablet jederzeit und an jedem Ort abrufen.

Entdecken Sie die Menschen, die hinter all den Zahlen stecken und sich mit Leidenschaft, Engagement und viel Mut für ein tolles Wohnumfeld, neue Lebensräume und attraktive Nachbarschaften einsetzen.

Wir sind überzeugt: Es lohnt sich!



Lars Weimann,
kaufmännischer Kundenbetreuer, Vermietung

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens



Anna Deister, Assistentin des Vorstandes und **Fenja Nönken**, Leiterin Marketing und Kommunikation

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 Infrastrukturanfallenden Aufgaben übernehmen.

B. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein 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 2018 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,5 % gewachsen ist und somit ein deutlich gemindertem Wachstum gegenüber dem Vorjahr (2,5 %) besteht. Im Jahr 2018 kamen die positiven Impulse, wie schon im Vorjahr, hauptsächlich aus dem Inland. Neben den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+1,0 %), entwickelten sich auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) positiv gegenüber dem Vorjahr.

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % (Vorjahr: +2,9 %), was vor allem an höheren Investitionen in den öffentlichen Tiefbau lag. In 2019 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 0,6 % und nach Ansicht der Bundesregierung um 1,0 % zulegen. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 44,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 562.000 Personen oder 1,3 % 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 2018 bei einem deutlichen Wirtschaftswachstum positiv entwickelt, so dass im

Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 193.000 auf 2,34 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2018 um durchschnittlich 1,9 % und sind somit etwas höher gegenüber dem Vorjahr. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die Preisanstiege bei Energie (+4,9 %), nach +3,1 % in 2017 gegenüber 2016, und der Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+2,5 %) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2018 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Heizöl (+21,7 %) und Kraftstoffen (+7,8 %) deutlich. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2018 bei +1,6 % statt bei 1,9 % gelegen.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen stiegen in 2018 um 8,0 %. Rund 400 Milliarden € wurden in Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau ist eine wesentliche Säule und hat mit 230 Milliarden € bzw. einer Zunahme von 8,6 % zum Wachstum beigetragen, laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Der Neubaubereich (Mrd. 73,1 €) weist mit 10,1 % einen höheren Anstieg aus als die Bauleistungen in den Bestand (Mrd. 156,8 €) von 7,9 %. Der öffentliche Bau (Mrd. 54,9 €) legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau (Mrd. 115,4 €) um 5,7 % zu. Auch in der Zukunft wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen und mit einem Bauvolumen von rund 430 Milliarden € für 2019 gerechnet. Dabei wird für den Wohnungsbau ein Anstieg von 7,6 % im laufenden Jahr 2019 gerechnet (DIW Berlin). Aus der Sicht des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen, der auf Grundlage der vom

Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen erhobenen Daten zur Baustatistik veröffentlicht hat, beträgt für 2018 das Wachstum im Wohnungsbau für Niedersachsen 9,1 %. Aus der Sicht der Bauwirtschaft macht sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch die anhaltende Binnenwanderung in die großstädtischen Verdichtungsräume eine Fertigstellung von jährlich mehr als 400.000 Wohnungen erforderlich.

Die Neuvertragsmieten in Deutschland sind 2018 mit 3,9 % weiter und etwas stärker als im Vorjahr (3,6 %) gestiegen; wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrgutachten 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 Abwanderungsgeregenden hielten sich die Preise eher stabil oder entwickelten sich leicht rückläufig.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2018 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 5,90 € / qm und liegt somit auf Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2019 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 Neubauproduktion in den folgenden Jahren nochmals forcieren.

1.3 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2018 leicht über dem des Vorjahres und entspricht somit den Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre

konnte erfolgreich fortgesetzt werden und spiegelt sich in dem Geschäftsergebnis wider. Bei einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.013 und einer Eigenkapitalstärkung auf 12,3 % sind die wesentlichen Zielgrößen erreicht worden.

Das Geschäftsjahr war von einer sehr positiven Entwicklung beim Leerstand und den Erlösschmälerungen geprägt, die zu einer

Ergebnisverbesserung in einem Umfang von T€ 302 beitrugen. Die etwas geringeren Verwaltungskosten sowie auch die reduzierten Zinsaufwendungen konnten die gestiegenen Personal- und Instandhaltungskosten im Wesentlichen kompensieren.

Am 31. Dezember 2018 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand	2018	2017	2016	2015	2014
1. Wohnungseinheiten	4.209	4.195	4.214	4.205	4.164
davon Leerstand	41	58	72	103	125
– marktbedingt	20	25	33	35	50
– modernisierungsbedingt	21	33	39	68	75
2. Einstellplätze/Garagen	648	638	633	626	596
davon Leerstand	3	6	7	10	18
3. Gewerbeobjekte	51	51	53	53	56
davon Leerstand	0	0	3	0	3
Wohn-/Nutzfläche	qm 265.928	264.909	265.306	264.727	261.636
Durchschnittliche Wohnungsgröße	qm 63,18	63,15	62,96	62,96	62,83

Die Erhöhung der Bestände resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung des Neubaus Schusterbleek 2 im Quartier Moritzberg mit 12 öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2018 0,48 % (Vor-

jahr: 0,60 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung) entfallen 0,49 % (Vorjahr: 0,79 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes. Insgesamt

liegt die Leerstandsquote bei 0,97 % (Vorjahr: 1,38 %).

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€ 18.134,7	17.879,9	17.698,5	17.492,0	16.836,0
Fluktuationsentwicklung	% 9,76	10,79	10,09	11,57	12,45

Mieterhöhungen wurden nach Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden moderate Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vorgenommen. Die durchschnittliche Netto-

kaltmiete für Wohnungen im Bestand der gbg lag zum 31. Dezember 2018 bei 5,38 € / qm.

Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluk-

tuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2018, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,63 % (Vorjahr: 9,72 %) beträgt.

„Als weiteres Beispiel fällt mir dann ein, dass es ja auch sein kann, dass ein Hase kaputt geht und ich ein Ohr ersetzen muss.“



Anna Deister erklärt Ihnen, wie ihr Hase die Erlösschmälerung beeinflussen kann:
erklaer-mal-gbg.de/anna-deister/

Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2018 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. € 6,2 Mio.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2018 € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 3,5 Mio.) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2018 in der Doebnerstr. 2 und 4 im Stadtteil Drispstedt mit einem Investitionsvolumen von € 1,2 Mio. durchgeführt.

Im Jahr 2018 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadt-

teils Moritzberg wird mit der Errichtung der Pippelsburg 6-16 mit 60 Wohnungen fortgeführt, mit deren Fertigstellung Anfang 2020 zu rechnen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund € 15,9 Mio. Ein weiterer Neubau im Stadtteil Moritzberg befindet sich am Schusterbleek 2, wo im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 12 barrierefreie Wohnungen entstanden sind und Mitte 2018 an die Mieter übergeben werden konnten. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug € 2,5 Mio.

Mit dem Ostend, ein ehemaliges Kasernenareal mit einer Größe von rund 11 Hektar, entsteht in Hildesheim ein völlig neues Stadtviertel. Die gbg wird sich auf zwei großen Baufeldern mit Neubauten an der Entwicklung des Stadtteils beteiligen. Nach dem Erwerb der Grundstücke Anfang 2019, wird anschließend mit dem ersten Bauabschnitt begonnen, wobei es sich um die Errichtung eines Wohnquartiers mit 59 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit handelt, mit deren Fertigstellung Anfang 2021 zu rechnen ist. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehen hierbei 29 geförderte Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund € 14,3 Mio.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr € 5,8 Mio. in den Neubau investiert.

Bauträrgeschäft

Auf dem Bauland an der Tietzstraße im Stadtteil Drispstedt wurde 2018 ein Einfamilienhaus im Bungalowstil errichtet und an den neuen Eigentümer übergeben. Gleichzeitig wurde mit dem Bau von acht weiteren Reihenhäusern begonnen, deren Fertigstellung zwischen September 2019 und Januar 2020 geplant ist.

Verwaltung von Wohnungs-Eigentümergeinschaften

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 22 (Vorjahr: 19) Eigentümergeinschaften mit insgesamt 289 (Vorjahr: 263) 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.	2018	2017	2016	2015	2014
Vorstand	1	1	1	1	1
Angestellte					
Vollzeitbeschäftigte	41	38	36	34	37
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	1	1	1	1	4
- über 20 Wochenstunden	6	9	9	9	7
gewerbliche Mitarbeiter	4	4	4	4	4
Hausbetreuer	2	2	2	2	2
Auszubildende	5	4	6	5	5
Gesamt	60	59	59	56	60

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€ 10 (Vorjahr: T€ 6).

Der Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistungsbereitschaft und das hohe Engagement im Geschäftsjahr 2018. 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:

	31.12.2018			Vorjahr			Veränderung	
	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Vermögen								
Anlagevermögen	141.695	90,9	0	138.141	92,0	0	3.554	2,6
Umlaufvermögen	14.078	9,1	13.214	12.021	8,0	11.416	2.057	17,1
Rechnungsabgrenzungsposten	25	0,0	23	33	0,0	25	-8	-24,2
Gesamtvermögen	155.798	100,0	13.237	150.195	100,0	11.441	5.603	3,7
Kapital								
Eigenkapital	19.216	12,3	319	16.522	11,0	319	2.694	16,3
Fremdkapital								
Rückstellungen	8.321	5,3	851	8.161	5,4	680	160	2,0
Verbindlichkeiten	128.261	82,4	13.530	125.512	83,6	13.322	2.749	2,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0	0,0	0	0	-
Gesamtkapital	155.798	100,0	14.381	133.673	89,0	14.002	2.909	2,2

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 5.603 auf T€ 155.798 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:

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	12,3	11,0	9,3	7,7	7,0
Eigenmittelquote	%	16,8	15,6	14,0	12,4	11,8
Anlagenintensität	%	90,9	92,0	91,1	91,2	92,7
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. € / qm	499	499	503	496	462
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	115.000	111.905	113.310	113.568	112.197
valutierte Darlehen	T€	8.806	3.347	4.071	4.681	12.738
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	3.165	3.235	3.425	3.507	3.729
Tilgung	T€	5.711	4.752	4.329	3.311	3.280
pro qm p.a.	€	33,38	30,15	29,23	25,75	26,79
Durchschnittliche Verschuldung	rd. € / qm	433	424	427	429	429

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 nur leicht gestiegen, 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 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:

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.953	10.323
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.689	-6.588
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-841	-4.256
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.423	-521
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.522	5.043
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.945	4.522

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 4.670; Vorjahr: T€ 4.622), den Zinsaufwendungen (T€ 3.415; Vorjahr: T€ 3.046) geprägt und verdeutlicht

das sehr gute Jahresergebnis (T€ 3.013; Vorjahr: T€ 2.906). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -8.561; Vorjahr: T€ -7.493) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss

(T€ 8.806; Vorjahr: T€ 3.347) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -9.040; Vorjahr: T€ -7.140) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.013 (Vorjahr: T€ 2.906) erwirtschaftet. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2018	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.744	2.643	101
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0	0
Betreuungstätigkeit	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	113	52	61
Betriebsergebnis	2.858	2.696	162
Finanzergebnis	245	38	207
Neutrales Ergebnis	54	316	-262
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.157	3.050	107
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-144	-144	0
Jahresüberschuss	3.013	2.906	107

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss von Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse und verminderte Erlösschmälerungen zu verzeichnen sind. Die Mietausfallquote konnte in 2018 auf 1,2 % gemindert werden (Vorjahr: 1,4 %).

Hausbewirtschaftung	2018	2017	2016	2015	2014
Sollmiete je qm mtl.					
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€ 5,38	5,34	5,27	5,21	5,09
gewerbliche Einheiten	€ 9,14	9,12	8,74	8,83	8,73
Mietenmultiplikator	Faktor 7,3	7,4	7,5	7,5	7,2
Erlösschmälerungen (Mieten/Umlagen)	T€ 304	377	481	628	748
Mietausfallquote	% 1,2	1,4	1,9	2,6	3,3
Betriebskosten	T€ 6.093	5.906	6.030	6.184	6.179
davon abrechenbar	T€ 5.718	5.656	5.770	5.895	5.899
Umlagen je qm mtl.					
- für Betriebskosten	€ 2,68	2,56	2,66	2,60	2,65

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnis-
abführungsvertrag der Tochtergesellschaft

(gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) mit der
gbg geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im

Wesentlichen von den Erträgen aus der Ver-
äußerung von zwei Erbbaugrundstücken be-
einflusst (T€ 113).

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	%	16,4	18,5	21,8	16,9	19,1
Eigenmittelrentabilität	%	12,1	13,0	14,6	10,5	11,3
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,0	4,1	4,3	3,7	4,0
Umsatzrentabilität	%	11,9	11,6	11,7	7,4	7,3

Das Jahresergebnis nach Steuern konnte
gegenüber dem Vorjahr verbessert werden,
so dass sowohl die Eigenkapitalrentabilität als
auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung
für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln
hinzugerechnet) sich nur geringfügig vermin-
dert haben.

„Am Anfang muss man
erstmal ordentlich stemmen.
Aber nach einiger Zeit wird's
richtig easy.“



Kristian Wapp erklärt Ihnen gerne
das Annuitätendarlehen unter:
erklaer-mal-gbg.de/kristian-wapp/

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 2019 fortgeführt und trägt zusammen mit dem großen Modernisierungsvolumen wesentlich zur Werterhaltung des Portfolios der gbg bei. Bereits Anfang 2020 werden 60 Wohnungen vom Neubau an der Pippelsburg 6-16 an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten belaufen sich für diesen Neubau auf € 15,9 Mio.

Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt, ist die Gestaltung des Wohnquartiers Ostend, einem vollkommen neuen Stadtviertel in Hildesheim. Nach dem Erwerb der Grundstücksflächen werden die Neubautätigkeiten im zweiten Quartal 2019 beginnen. Die im Rahmen des ersten Bauabschnitts errichtete Wohnanlage mit 59 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wird Anfang 2021 fertiggestellt sein, dabei entstehen 29 öffentlich geförderte Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt sieht eine Bebauung mit einer Service Wohnanlage und weiterem Wohnraum vor mit Baubeginn Anfang 2020. Die Gesamtinvestition für die Gestaltung und Bebauung im neu gestalteten Stadtviertel Ostend beläuft sich auf rund € 38,5 Mio.

Der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen besteht weiterhin ununterbrochen und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Die gbg investiert auch weiterhin in bezahlbaren Wohnraum und stellt sich dieser Aufgabe. Die Neubauprojekte die im neuen Baugebiet Ostend beginnen werden voraussichtlich 2022 abgeschlossen sein.

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

Im Jahr 2019 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 2019 beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich für 2019 auf rund € 18,6 Mio. Die Unternehmensführung erwartet auch für das Geschäftsjahr 2019 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 Neuvermietungs-mieten 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 Gesamtbe-

stand 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.

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 laufende Überwachung der Investition reduziert. Die zielgerichteten Investitionen, die sich an den Veränderungen der Bedürfnisse der Gesellschaft orientieren, stellen die Weichen für die Zukunft. Zusätzlich verfügt die gbg für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

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 2019 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 an modernen und bezahlbaren Wohnungen. 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 und führen zu einer Optimierung des Kreditportfolios. Insgesamt führt dies zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen für bestehende Finanzierungen.

„Naja, und manchmal
werfe ich einfach einen
ganzen Farbtopf.“



Grit Bielenin erklärt Ihnen gerne alles
über kleine und große Risiken unter:
erklaer-mal-gbg.de/grit-bielenin/

D. Finanzinstrumente



Grit Bielenin, Finanzbuchhalterin

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Die in 2012 sowie 2016 abgeschlossenen Zinnsicherungsgeschäfte 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 bzw. bis zur vollständigen Rückführung der Darlehen vereinbart. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements ständig beobachtet.

E. Schlussklärung 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, 18.03.2019

Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand
Jens Mahnken



Kristian Wapp, Architekt

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.937,60		6.408,63
2. geleistete Anzahlungen	0,00	52.937,60	8.434,13
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.517.295,93		121.879.040,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.097.382,01		10.403.654,26
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	977.229,73		864.422,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	152.844,11		161.027,04
5. technische Anlagen und Maschinen	15.399,56		16.708,62
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.999,91		260.585,86
7. Anlagen im Bau	5.587.818,74		1.167.644,21
8. Bauvorbereitungskosten	738.483,34	140.292.453,33	2.023.225,33
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.350.200,00	1.350.200,00
Anlagevermögen insgesamt		141.695.590,93	138.141.351,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12.809,69		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	3.157,49		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	26.474,98		169.697,28
4. unfertige Leistungen	6.411.184,17		6.277.881,94
5. andere Vorräte	17.210,06	6.470.836,39	16.767,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.451,14		104.944,22
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12.600,00		15.050,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	586.763,77		140.494,36
4. sonstige Vermögensgegenstände	130.680,84	827.495,75	196.992,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.945.061,36		4.522.127,70
2. Bausparguthaben	834.286,79	6.779.348,15	577.257,09
Umlaufvermögen insgesamt		14.077.680,29	12.021.212,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.867,24	32.582,29
Bilanzsumme		155.798.138,46	150.195.146,22

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	1.656.650,58		1.506.000,53
2. Bauerneuerungsrücklage	9.727.263,23		7.284.677,45
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	11.453.863,27	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.013.001,04		2.906.406,08
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	150.650,05	2.862.350,99	145.320,30
Eigenkapital insgesamt		19.216.214,26	16.521.713,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	471.153,00		476.639,00
2. Steuerrückstellungen	288.000,00		432.000,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	673.167,44	8.321.288,21	363.283,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.505.716,11		103.507.340,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.569.831,99		8.931.340,60
3. erhaltene Anzahlungen	8.183.766,49		8.325.886,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.327.785,99		4.208.532,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.550,90		474.121,56
6. sonstige Verbindlichkeiten	264.984,51		65.127,84
davon aus Steuern: € 264.984,51 (Vorjahr: € 65.093,16)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		128.260.635,99	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	192,92
Bilanzsumme		155.798.138,46	150.195.146,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.494.544,68		24.301.609,13
b) aus Verkauf von Grundstücken	302.989,50		472.084,03
c) aus Betreuungstätigkeit	154.877,69		135.178,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	270.728,77	25.223.140,64	135.423,51
2. Erhöhung/ Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.047,11	-740.143,25
3. andere aktivierte Eigenleistungen		600.628,60	804.818,03
4. sonstige betriebliche Erträge		419.573,17	844.656,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.646.847,04		9.224.524,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	174.800,66		165.039,13
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	147.765,74	9.969.413,44	44.158,70
Rohergebnis		16.279.976,08	16.519.904,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.904.731,66		2.755.811,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	750.146,36		694.578,79
davon für Altersversorgung: € 204.879,75 (Vorjahr: € 196.779,64)		3.654.878,02	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.669.733,79	4.622.244,81
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		935.711,23	1.261.375,44
9. Erträge aus Gewinnabführung		260.680,69	51.320,17
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.944,30	5.197,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.233.917,31	3.302.012,48
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		144.051,91	144.000,00
13. Ergebnis nach Steuern		3.905.308,81	3.796.398,89
14. sonstige Steuern		892.307,77	889.992,81
15. Jahresüberschuss		3.013.001,04	2.906.406,08
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		150.650,05	145.320,30
17. Bilanzgewinn		2.862.350,99	2.761.085,78

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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



Und Action! Videodreh im Café Mademoiselle.

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.

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 2018 in Höhe von T€ 600 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 sowie bei den technischen Anlagen und Maschinen erfolgt die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69 % bis 33,33 %. Geringwertige Anlagegüter bis einschließlich € 800 werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Der aus den Vorjahren noch bestehende Sammelposten von geringwertigen Anlagegütern von

über € 150 bis einschließlich € 1.000 wurden über die Restlaufzeit abgeschrieben.

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten bzw. mit fertigen Bauten und Bauvorbereitungskosten im Umlaufvermögen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt.

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

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

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

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennwert beziehungsweise Nominalbetrag angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgt zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus der Abgrenzung von Serviceverträgen. Die Geldbeschaffungskosten als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden über die Dauer der Zinsfestschreibung der Darlehen abgeschrieben.

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2018 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) 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€ 16 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

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

Bei der Berechnung der **Jubiläumsrückstellungen** wurden Abzinsungssätze von 0,82 % bis 2,52 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von unter T€ 1 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Ein im Anlagevermögen unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten enthaltenes Grundstück Tietzstraße wurde in

das Umlaufvermögen umgewidmet. Die Umwidmung ist im Anlagespiegel als Saldo in der Umbuchungsspalte ersichtlich.

Die im Umlaufvermögen enthaltenen Kosten für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten entfallen auf das Neubauvorhaben Tietzstraße in Drispensstedt, wo mehrere Reihenhäuser errichtet werden.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 6.411 (Vorjahr: T€ 6.278). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 72 (Vorjahr: T€ 81) enthalten.

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

	2018		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	97.451,14	0,00	104.944,22	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12.600,00	0,00	15.050,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	586.763,77	0,00	140.494,36	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	130.680,84	29.135,05	196.992,09	27.844,82
	827.495,75	29.135,05	457.480,67	27.844,82



Hoch oben im Baum. Videodreh im Liebesgrund.

Die Geldbeschaffungskosten wurden nach Ablösung der Darlehen außerplanmäßig abgeschrieben.

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 2018 T€ 151 (Vorjahr: T€ 145) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 11. September 2018 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2017 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 2.443 (Vorjahr: T€ 2.436).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 471; Vorjahr: T€ 477) 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€ 26. 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:

	2018	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Instandhaltungsrückstellung 1. – 3. Monat	297	146	151
Altersteilzeit	81	37	12
Jahresabschlusskosten gesamt	179	104	142
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	108	69	4
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	7	1
Gesamt	673	363	310

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen, wurde auf Basis der Marktdaten vom

31.12.2018 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen

weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 3.124 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 3.848 (nominal T€ 4.216) auf.

	Barwert	
	31.12.2018	Vorjahr
	T€	T€
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-622	-677
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	-84	-57

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:

Verbindlichkeiten 2018	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.505.716,11	3.982.040,51	16.953.311,20	85.570.364,40	106.505.716,11	GPR
(Vorjahr:)	103.507.340,78	3.746.291,36	13.570.407,10	86.190.642,32	103.507.340,78	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.569.831,99	339.332,63	1.473.837,33	6.756.662,03	8.569.831,99	GPR
(Vorjahr:)	8.931.340,60	360.504,54	1.422.610,26	7.148.225,80	8.931.340,60	GPR
erhaltene Anzahlungen	8.183.766,49	8.183.766,49				
(Vorjahr:)	8.325.886,70	8.325.886,70				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.327.785,99	445.470,71	3.882.315,28		3.882.315,28	BÜ
(Vorjahr:)	4.208.532,19	403.030,74	3.805.501,45		3.783.104,26	BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.550,90	315.490,17	93.060,73			
(Vorjahr:)	474.121,56	421.306,52	52.815,04			
sonstige Verbindlichkeiten	264.984,51	264.984,51				
(Vorjahr:)	65.127,84	65.127,84				
Gesamt	128.260.635,99	13.531.085,02	22.402.524,54	92.327.026,43	118.957.863,38	
(Vorjahr:)	125.512.349,67	13.322.147,70	18.851.333,85	93.338.868,12	116.221.785,64	

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€ 73 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

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

	2018	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	114	567	-453
Auflösung von Rückstellungen	72	10	62
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	43	2	41
Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen und Erstattung Vorjahre	17	21	-4
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5	3	2
Erträge aus früheren Jahren	3	5	-2

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von zwei Erbbaugrundstücken.

Das Steueraufkommen für 2018 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.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubaumaßnahmen in Höhe von € 6.498.376,96.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 27 bis 35 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von € 6.060,78 gezahlt.

Verbundene Unternehmen

Die Gesellschaft hält einen Anteil von 100 % des Kapitals an der gbg Immobilien GmbH, Hildesheim. Am 14. Dezember 2004 wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Der noch nicht festgestellte Jahresabschluss 2018 weist ein Eigenkapital von T€ 1.350 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 261 aus.

Die gbg hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnah-

men 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	25	8
Technische Mitarbeiter	14	1
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	2
Gesamt	43	11

Vier Mitarbeiter befinden sich in Altersteilzeit. 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€ 2.449.

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 2018 T€ 55 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 471 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 9 gezahlt.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2018 beträgt € 2.862.350,99. 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 € 2.543.850,99 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.



Im Hubsteiger geht es hoch hinaus. Lars Weimann „klettert“ lieber.

„Dann geht man los,
sucht den Punkt und findet
hoffentlich die Dose.“



Lars Weimann erklärt Ihnen den Zusammenhang
zwischen Leerstandsquote und Geocaching:
erklaer-mal-gbg.de/lars-weimann/

Mitglieder des Aufsichtsrates

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, Vorsitzender

Lars Weimann, kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmervertreter, stellv. Vorsitzender

Kerstin Angermann, Arzthelferin, Ratsfrau (bis 12. März 2018)

Adrian Dams, Architekt, Arbeitnehmervertreter

Andrea Döring, Baudezernentin (ab 12. März 2018)

Dipl.-Ing. Albert Geister, Ratsherr

Klaus Heitmann, Regionalleiter a. D.

Thomas Kittel, Wissenschaftl. Mitarbeiter, Ratsherr

Antje Kuhne, Finanzdezernentin (bis 12. März 2018)

Dipl.-Geogr. Frank Satow, Journalist, Arbeitnehmervertreter

Lisa Schwarzer, Sozialmanagerin M.A., Ratsfrau (ab 12. März 2018)

Vorstand

Jens Mahnken

Hildesheim, 18.03.2019



Der Vorstand
Jens Mahnken

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	228.044,94	47.007,99	536,69	8.434,13	282.950,37
Geleistete Anzahlungen	8.434,13	0,00	0,00	-8.434,13	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	236.479,07	47.007,99	536,69	0,00	282.950,37
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.235.039,13	2.347.792,68	3.683,97	2.513.721,38	253.092.869,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.603.367,60	45.000,00	0,00	0,00	14.648.367,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	983.812,01	142.555,68	0,00	-29.748,46	1.096.619,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	161.027,04	0,00	8.182,93	0,00	152.844,11
Technische Anlagen und Maschinen	18.326,85	0,00	0,00	0,00	18.326,85
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.350.164,42	35.482,97	84.015,02	0,00	1.301.632,37
Anlagen im Bau	1.167.644,21	5.008.766,53	0,00	-588.592,00	5.587.818,74
Bauvorbereitungskosten	2.023.225,33	640.387,39	0,00	-1.925.129,38	738.483,34
Summe Sachanlagen	268.542.606,59	8.219.985,25	95.881,92	-29.748,46	276.636.961,46
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.350.200,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00
Summe Finanzanlagen	1.350.200,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00
Anlagevermögen insgesamt	270.129.285,66	8.266.993,24	96.418,61	-29.748,46¹⁾	278.270.111,83

¹⁾ Der als Umbuchung ausgewiesene Betrag in Höhe von € 29.748,46 betrifft eine Umgliederung von Grundstücken in das Umlaufvermögen.

Abschreibungen			Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschrei- bungen im Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	31.12.2018	Vorjahr
€	€	€	€	€	€
221.636,31	8.913,15	536,69	230.012,77	52.937,60	6.408,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.434,13
221.636,31	8.913,15	536,69	230.012,77	52.937,60	14.842,76
126.355.998,35	4.222.713,42	3.138,48	130.575.573,29	122.517.295,93	121.879.040,78
4.199.713,34	351.272,25	0,00	4.550.985,59	10.097.382,01	10.403.654,26
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	977.229,73	864.422,51
0,00	0,00	0,00	0,00	152.844,11	161.027,04
1.618,23	1.309,06	0,00	2.927,29	15.399,56	16.708,62
1.089.578,56	85.525,91	79.472,01	1.095.632,46	205.999,91	260.585,86
0,00	0,00	0,00	0,00	5.587.818,74	1.167.644,21
0,00	0,00	0,00	0,00	738.483,34	2.023.225,33
131.766.297,98	4.660.820,64	82.610,49	136.344.508,13	140.292.453,33	136.776.308,61
0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00	1.350.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.200,00	1.350.200,00
131.987.934,29	4.669.733,79	83.147,18	136.574.520,90	141.695.590,93	138.141.351,37

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 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

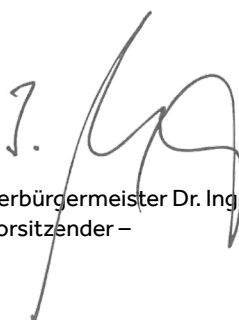
Hannover, hat den Jahresabschluss der gbg unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18. Juni 2019 Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an 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 2018, 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 18. Juni 2019



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
– Vorsitzender –

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschrif-

ten und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in

Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsabschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht,

den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko,

dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Un-

ternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben

im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 18.04.2019

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüferin

Stadttrendite 2018

Für den Berichtszeitraum 2018 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 Nutzengewinn 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

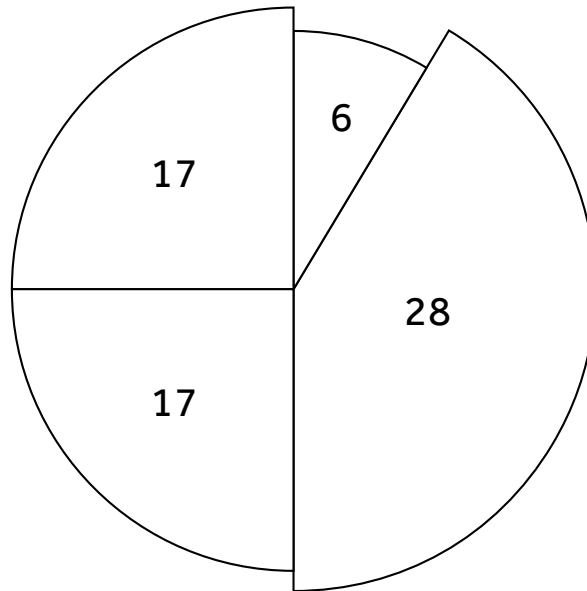
Komponenten gegliedert und im Hinblick auf den Nutzengewinn für die Gesellschafter nach einem dualen Ansatz bewertet. Soweit die Komponenten des unternehmerischen

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.

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

Ermittlung nach Punktbewertungsverfahren

Punktwert (-1 bis +3):	x	Gewichtung (+1 bis +3):	=	Ergebnis
Zielerreichungsgrad des sozialen Nutzens für die Gesellschafter / den kommunalen Sektor		Bedeutung für die Gesellschafter / den kommunalen Sektor		Gesamtpunktwert



Gesamt: 68 Punkte

- 28 Ökonomische / betriebswirtschaftliche Komponenten, z. B.:
 - Quartiers- und Stadtentwicklung
 - Auftragsvergabe an lokale Handwerker
- 17 Soziale Komponenten, z. B.:
 - soziales Management und wohnbegleitende Serviceleistungen einschl. Schuldnerberatung und Konfliktmanagement
 - Aufbau sozialer Infrastruktur
- 17 Gesellschaftliche / stadtwirtschaftliche Komponenten, z. B.:
 - Integrations- und Gemeinschaftsprojekte in den Quartieren
 - Stadtfeste u. a. Veranstaltungen, Sponsoring
 - Präventionsmaßnahmen
- 6 Ökologische Komponenten, z. B.:
 - energetische Stadtsanierung Drispensedt
 - Forschungsprojekt DBU, Erdspeicherspeicher

Aus den quantifizierbaren Komponenten ergab sich für 2018 eine Stadtrendite

	T€	T€
finanzwirtschaftliche Rendite		319
Stadtrendite, soweit quantifizierbar		
ökonomische / betriebswirtschaftliche Komponenten	797	
soziale Komponenten	154	
gesellschaftliche / stadtwirtschaftliche Komponenten	277	
ökologische Komponenten	8	1.236
Gesamtrendite		1.555

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. Insgesamt führten die Investitionen der gbg in 2018 von T€ 14.223 zu Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von T€ 9.882. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte 214 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Hannover, den 13.05.2019
 Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

gez. Dipl.-Ök. Cammann
 Vereidigter Buchprüfer
 Steuerberater

gez. Dipl.-Kfm. Könemund



Hochkonzentriert: Kristian Wapp beim Videodreh im Galgenberg.

Impressum

Herausgeber gbg
Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

Redaktion Fenja Nönken, Frank Satow
Filme André Schlechte
Fotos Axel Born

Konzept Hunger & Koch
Gestaltung

Druck Druckerei Quensen

Wir sind die gbg:

Stefan Albes	Matthias Irmer	Heike Röver
Theodor Algermissen	Thomas Jödecke	Frank Satow
Björn Bartke	Lars Juros	Jörn Schrader
Grit Bielenin	Madleen Kaesler	Ingrid Stachowski
Fabienne Bobek	Sara Kobert	Klara Steinert
Tobias Bodenbug	Melanie Koch	Claudia Steinwachs
Jens Bollmann	Marc Kölske	Astrid Stolte
Martin Borchert	Nadia König	Till Strüber
Manuela Bradt	Evgeny Kratser	Amanda Struppek
Heidi Bumann	Michael Laska	Martina Tieseler
Adrian Dams	Marcus Lautsch	Stefan Wächter
Anna Deister	Frank Lütge	Kristian Wapp
Miriam Fischer	Jens Mahnken	Dirk Wedemeyer
Bernd Germer	Fenja Nönken	Lars Weimann
Wolfgang Gunia	Lars Papalla	Gabriele Wohlfahrt
Inga Hecht	Wolfram Poppenhäger	Ralf Zajons
Alexander Hornburg	Ralph Potheary	Sandra Ziebarth
Ansgar Höweling	Thomas Rode	



Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

erklaer-mal-gbg.de

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