

Plötzlich
ist
alles
zu Hause



Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

Geschäftsbericht 2019

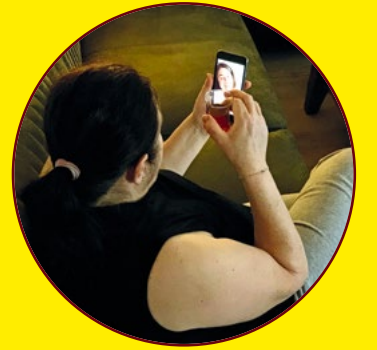




www.ploetzlich-zuhause.de

04

Einleitung



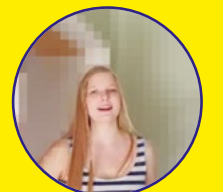
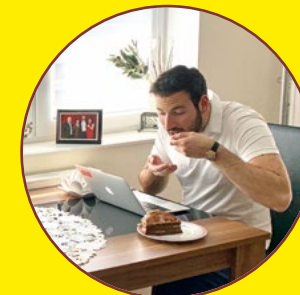
06

gbg MieterInnen
zu Hause



30

Zahlen & Fakten





” Seit ich das Büro ins Wohnzimmer meiner Eltern verlagert habe, gibt es jeden Tag Kuchen und immer genug zu essen.

Vielleicht brauche ich sogar bald eine soziale Distanz mit dem Kühlschrank! :)

” Mir geht es trotz der Corona-Krise sehr gut, mir gefällt die Ruhe im modernen Haus, den schönen Balkon mit schönen Ausblick auf die gbg Grünanlage, der schönen großen Gartenanlage, sehr gute Anbindung mit dem Bus, Lebensmittelgeschäften, Apotheke und vieles mehr mit dem Service Wohnen der gbg.



Der Zusammenhalt in unserer
Gemeinschaft gefällt mir am
besten!

Wir sind in unserer Gemeinschaft
stärker zusammengewachsen,
helfen uns gegenseitig und achten
in dieser Situation noch mehr auf-
einander! Wir geben die Hoffnung
nicht auf!



”

Alles
hat einen Sinn!
Alles
wird gut!



”

12

Home Office mit meiner Kleinen ist ein bisschen stressig, aber es lohnt sich, weil ich Umarmungen und Küsse (und Kaffee und Kuchen) von ihr bekomme, während ich arbeite.



13 Lucy & Stefan



Meine Tochter studiert in Nürnberg, deshalb sind die gemütlichen Teeabende mit traditionell türkischem Çay vorerst auf dem virtuellen Raum zu genießen.

Aber auch so bleibt der Plausch nicht auf der Strecke.



”

Meine Frau und ich haben hier im Hause die „Gymnastik an der Stange“ entdeckt.

Da wir im Hause keine gemeinschaftliche Gymnastik im Gemeinschaftsraum mehr machen dürfen, machen meine Frau und ich jetzt täglich ca. 20 bis 30 Minuten auf dem Flur im Treppenhaus unsere Gymnastik-Übungen.

Macht uns Freude und bringt uns körperlich sogar mehr.



Die Video-Sequenz ist nur ein kleiner Teil-Ausschnitt. Ich verlasse das Haus zur Zeit nur noch zum Einkaufen von Nahrungsmitteln.

www.ploetzlich-zuhause.de/josef



18

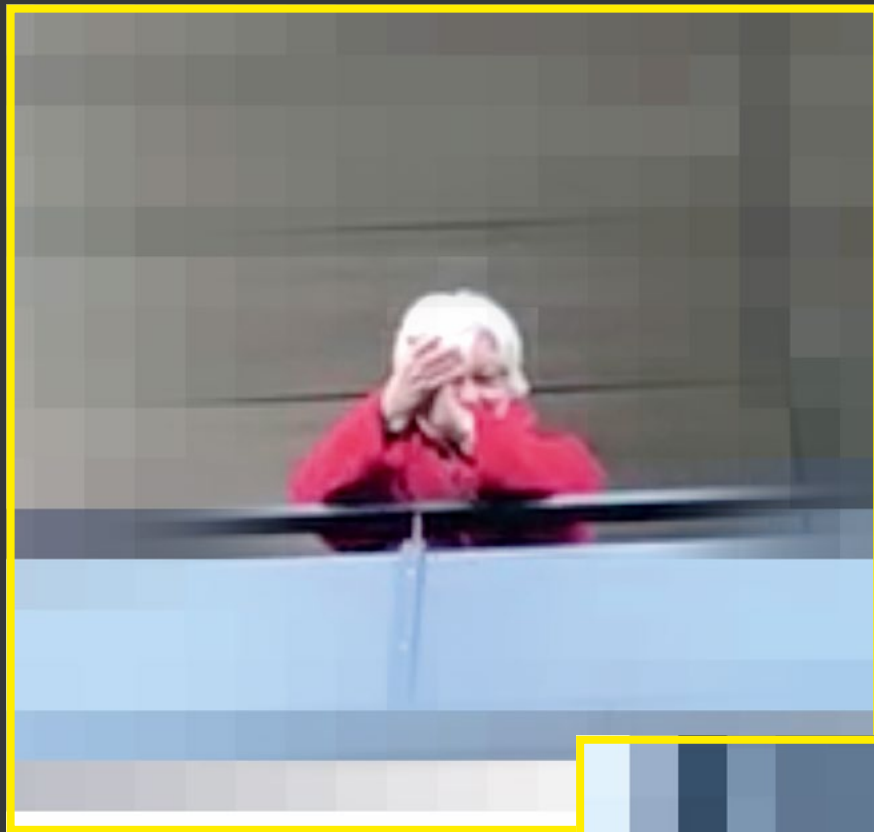
”

An
unserem
Privatstrand
trinke
ich
jetzt
ganz
viele
Cocktails
und
muss
mir
keine
Gedanken
machen,
wie
ich
nach
Hause
komme.



19

Stefan



Zum
Video

www.ploetzlich-zuhause.de/herr-bert

”

Die Lage und
die Gemeinschaft
trotz
Kontaktsperrre.

Wir OrleanerInnen
stehen das
gemeinsam durch!

” Mir geht es insgesamt ganz gut, auch wenn ich meine Freunde und Familie vermisse. Dafür telefoniere ich viel mit ihnen und gehe mit Freunden auch mal auf Abstand spazieren.

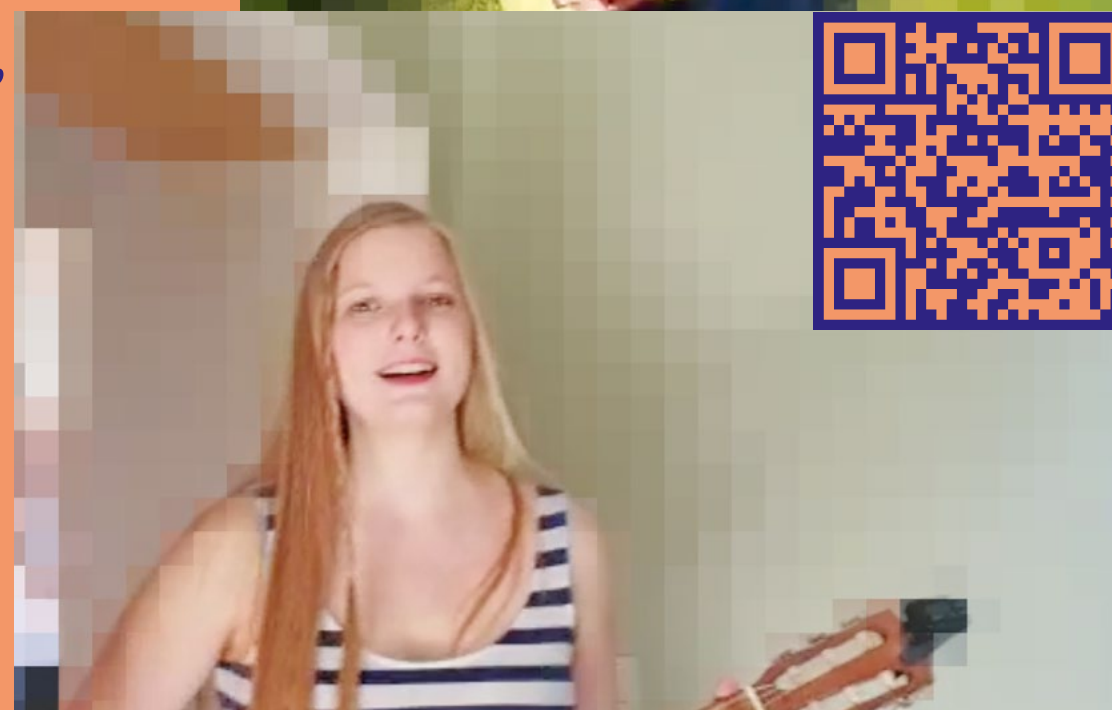
An meinem Zuhause gefällt mir besonders, dass ich mir meine Wohnung nach und nach immer weiter einrichten kann und immer neue Ideen habe, wie ich es mir noch schöner machen kann.

Ich habe sowohl in der Küche als auch im Wohnzimmer durch ausziehbare bzw. klappbare Möbel Möglichkeiten, den Platz anders zu nutzen und genieße diese Variationen. Außerdem mag ich es, dass ich den Blick ins Grüne habe und den Garten nutzen kann.

Meine freie Zeit verbringe ich unter anderem damit, Lieder zu schreiben und Musik zu machen, und nun gibt es auch ein kleines Lied über die gbg. Bei dem Videodreh hat mir mein Freund geholfen, der damit seine ersten Erfahrungen als Kameramann gesammelt hat. Der Videodreh hat uns beiden viel Spaß gemacht.

Es ist doch schön, mal etwas aus der Komfortzone rauszukommen und etwas Neues auszuprobieren.

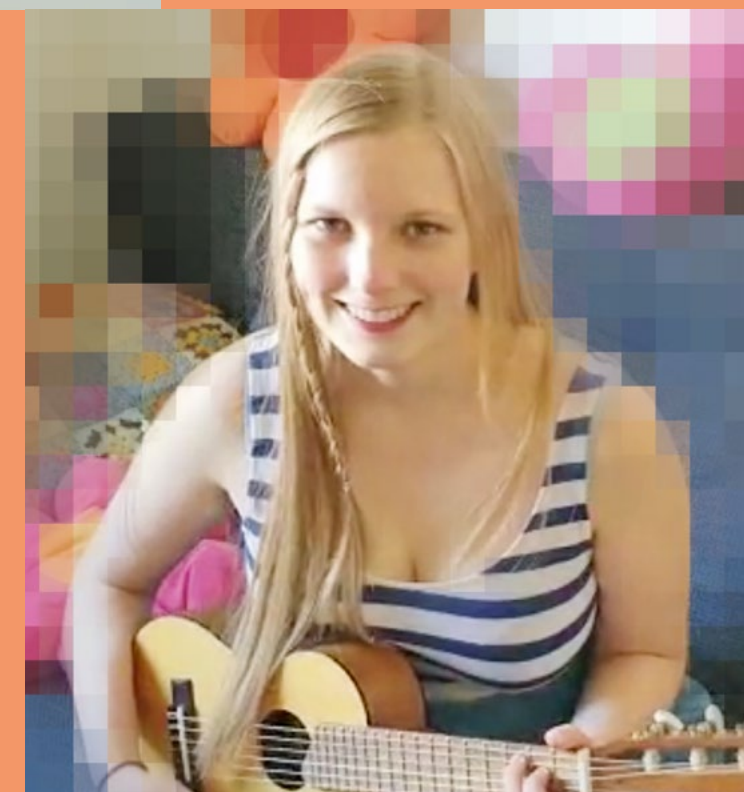
22



Zum
Video

[www.ploetzlich-zuhause.de/
melanie](http://www.ploetzlich-zuhause.de/melanie)

23 Melanie



Mein Alltag hat sich durch die Corona-Krise eigentlich kaum verändert. Natürlich musste man auf Einiges verzichten wie den engen Kontakt zu Familie und Freunden, Restaurantbesuche, Feierabendbier in der Lieblingsbar etc. Auch mein wöchentlicher Ausgleich als Kurstrainerin fehlt mir ungemain. Aber da muss man halt kreativ werden. Zum Glück lud das Wetter die ganze Zeit dazu ein, im Outdoorbereich aktiv zu werden.



Wirklich bitter ist für mich lediglich der Ausfall sämtlicher Sommerhighlights wie Festivals und allem voran der alljährliche Sporturlaub auf Korfu. Deshalb hab ich mir mein geliebtes Griechenland einfach mal ins Wohnzimmer geholt :-)



Schichtarbeit im Homeoffice – anders geht's nicht.

Mein Mann und ich wechseln uns täglich ab, was die Arbeit und Betreuung unseres kleinen Henrys angeht. Da kommt man schnell an seine Grenzen!

Denn ein Kleinkind von 1,5 Jahren versteht nicht: „Warte kurz Schatz, ich muss noch schnell was arbeiten!“

Aber wir machen das Beste daraus und zum Glück sind unsere Arbeitgeber sehr entgegenkommend :-)





Durch die „Corona-Krise“ gab es natürlich einige Einschnitte in meinem Leben. Vor allem das Treffen mit Freunden ist durch die Kontaktbeschränkungen nicht mehr möglich gewesen.

Und auch das Fußballtraining konnte leider nicht mehr stattfinden, wodurch ich deutlich mehr Zeit hatte und das Bierpongspielen mit Freunden via Skype gang und gäbe wurde.

28 Till

“



Die Corona-Krise hat mein Leben im positiven Sinne verändert. Die Kontaktbeschränkungen sowie die Regeln haben mir gezeigt, dass man auch mit anderen bzw. neuen Wegen seine Ziele erreichen kann! Durch die plötzlichen Veränderungen konnte ich bislang tolle Erfahrungen machen. Das persönliche Treffen mit Freunden bevorzugte ich allerdings trotzdem, auch wenn das Videochatten eine gute Alternative sein kann.



Zum
Video

[www.ploetzlich-zuhause.de/
julius-und-till](http://www.ploetzlich-zuhause.de/julius-und-till)

29 Julius

Plötzlich
 ist
alles
zu Hause

Der Gesellschaftszweck der
Gemeinnützigen Baugesellschaft zu
Hildesheim Aktiengesellschaft,
Hildesheim, ist die Bereitstellung
von Wohnraum für breite Bevölke-
rungsschichten zu wirtschaftlich
vertretbaren Bedingungen.

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



S14

A
32 Grundlagen des

33 Unternehmens

1. Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 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 2019 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,6 % gewachsen ist und somit ein deutlich gemindertem Wachstum gegenüber dem Vorjahr (1,5 %) besteht. Im Jahr 2019 kamen die positiven Impulse, wie schon im Vorjahr, hauptsächlich aus dem Inland. Neben den gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 1,6 %) entwickelten sich auch die staatlichen Konsumausgaben (+ 2,5 %) positiv gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % (Vorjahr: + 3,0 %), was vor allem an höheren Investitionen in den öffentlichen Tiefbau und den Wohnungsbau lag. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 45,3 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 400.000 Personen oder 0,9 % mehr als im 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 2019 bei einem abgeschwächten Wirtschaftswachstum positiv entwickelt, sodass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 73.000 auf 2,27 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (Vorjahr: 5,2 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2019 um durchschnittlich 1,4 % und sind somit etwas stärker gestiegen im Vergleich zum Vorjahr. Die Jahresteuerrate wurde wesentlich durch die Preisanstiege bei Energie (+ 1,4 %), nach + 4,6 % in 2018 gegenüber 2017, und der Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+ 1,4 %) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2019 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Strom (+ 3,4 %) und Erdgas (+ 3,9 %) deutlich, wo hingegen bei Heizöl und Kraftstoffen ein Rückgang zu verzeichnen war. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2019 ebenfalls bei + 1,4 % gelegen.



S 13

B

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen stiegen in 2019 um 8,7 %. Rund € 430 Mrd. wurden in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau ist eine wesentliche Säule und hat, laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), mit € 245 Mrd. bzw. einer Zunahme von 8,8 % zum Wachstum beigetragen. Der Neubaubereich (€ 78,1 Mrd.) weist mit 9,5 % einen höheren Anstieg auf als die Bauleistungen im Bestand (€ 166,1 Mrd.) von 8,5 %. Der öffentliche Bau (€ 60,7 Mrd.) legt um 11,2 % und der Wirtschaftsbau (€ 124,9 Mrd.) um 7,4 % zu. Auch in der Zukunft wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen und mit einem Bauvolumen von rund € 459 Mrd. für 2020 gerechnet. Dabei wird für den Wohnungsbau ein Anstieg von 4,1 % im laufenden Jahr 2020 erwartet (DIW Berlin). Aus der Sicht des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen, der die auf Grundlage der vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen erhobenen Daten zur Baustatistik veröffentlicht hat, beträgt für 2019 das Wachstum im Wohnungsbau für Niedersachsen 8,2 %.

Die Neuvertragsmieten in Deutschland sind 2019 mit 3,5 % weiter aber auch etwas geringer als im Vorjahr (3,9 %) gestiegen; wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2019 feststellte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise und dass dieser Trend sich in den nächsten Jahren auch fortführen wird – zumindest bei den Bestandsmieten. Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr groß. In den kleineren Städten und Regionen, im ländlichen Raum sowie in Abwanderungsgebieten hingegen hielten sich die Preise eher stabil oder entwickelten sich leicht rückläufig.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2019 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,08 €/qm (Vorjahr: 5,90 €/qm) und liegt somit über dem Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht. Die wesentlichen Einflüsse auf den regionalen Wohnungsmarkt sind der demografische Wandel und das damit veränderte Nachfrageverhalten nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die gbg reagiert auf diese Herausforderungen mit der konsequenten Ausrichtung des Bestandes auf altersgerechte, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen und wird die Neubautätigkeit in den folgenden Jahren beibehalten.

2. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2019 auf Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte erfolgreich bestätigt werden und spiegelt sich in dem Geschäftsergebnis wider. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.000 und einer Eigenkapitalstärkung auf 13,3 % sind die wesentlichen Zielgrößen erreicht worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete sowie beim Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, die somit zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 177 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2019 prognostizierte Sollmiete (T€ 18.167) wurde im Geschäftsjahr um T€ 131 übertroffen und die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 260 fielen mit T€ 182 geringer aus. Die gegenüber dem Vorjahr etwas

gestiegenen sächlichen Verwaltungskosten sowie die höheren Abschreibungen konnten durch reduzierte Zinsaufwendungen und verminderte Personal- und Instandhaltungskosten im Wesentlichen kompensiert werden. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 2.956, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind gegenüber der ursprünglichen Planung (T€ 2.124) höher ausgefallen, da aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage zusätzliche Maßnahmen zur Bestandsverbesserung durchgeführt werden konnten. Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.000 liegt um T€ 85 über dem prognostizierten Ergebnis und entspricht somit im Wesentlichen den Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung.

Am 31. Dezember 2019 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2019	2018	2017	2016	2015
1. Wohnungseinheiten		4.209	4.209	4.195	4.214	4.205
davon Leerstand		30	41	58	72	103
– marktbedingt		7	20	25	33	35
– modernisierungsbedingt		23	21	33	39	68
2. Einstellplätze / Garagen		650	648	638	633	626
davon Leerstand		0	3	6	7	10
3. Gewerbeobjekte		52	51	51	53	53
davon Leerstand		0	0	0	3	0
Wohn- / Nutzfläche	qm	266.073	265.928	264.909	265.306	264.727
Durchschnittliche Wohnungsgröße	qm	63,22	63,18	63,15	62,96	62,96



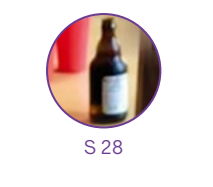
S 28



S 29



S 30



S 31



S 32



S 33



S 34



S 35

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2019 0,17 % (Vorjahr: 0,48 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung) entfallen 0,54 % (Vorjahr: 0,49 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 0,71 % (Vorjahr: 0,97 %).

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

		2019	2018	2017	2016	2015
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	18.297,6	18.134,7	17.879,9	17.698,5	17.492,0
Fluktuationsentwicklung	%	9,57	9,76	10,79	10,09	11,57

Mieterhöhungen wurden nach Wohnungsmodernisierungen 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 2019 bei 5,49 €/qm.

Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, sodass die Fluktuationsrate für 2019, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,56 % (Vorjahr: 8,63 %) beträgt.

Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2019 hat die gbg, wie in den Vorjahren, erhebliche Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes investiert. Insbesondere die energetische Sanierung der Gebäude wurde dabei nachhaltig fortgeführt. Im Geschäftsjahr betrug das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung rd. € 5,9 Mio. und entspricht somit in der Summe der Planung (€ 5,8 Mio.).



Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2019 € 3,6 Mio. (Vorjahr: € 3,9 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: € 2,3 Mio.) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2019 in der Hermann-Seeland-Straße 20-26 im Stadtteil Drispensedt mit Kosten in Höhe von € 1,5 Mio. durchgeführt, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von € 2,5 Mio. hat.

Im Jahr 2019 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadtteils Moritzberg wird mit der Errichtung der Pippelsburg 6-16 mit 60 Wohnungen fortgeführt, mit deren vollständigen Fertigstellung Mitte 2020 zu rechnen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund € 15,9 Mio.

Mit dem Ostend, einem ehemaligen 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 dieses Stadtteils beteiligen. Nach dem Erwerb der Grundstücke Anfang 2019 wurde im Geschäftsjahr planmäßig mit dem ersten Bauabschnitt begonnen, wobei es sich um die Errichtung eines Wohnquartiers mit 59 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit handelt, mit dessen Fertigstellung Mitte 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 € 12,2 Mio. in den Neubau investiert. Die geplanten Neubauinvestitionen von € 14,9 Mio. wurden im Geschäftsjahr nicht erreicht, da es bei den Großprojekten zu terminlichen Verschiebungen kam u.a. wegen verspäteter Verabschiedung von Förderprogrammen für den sozialen Wohnungsbau und verzögerter Baugenehmigungen.

Bauträger-
geschäft

Auf dem Bauland an der Tietzstraße / Ehrlicherstraße im Stadtteil Drispensedt wurden 2019 acht Reihenhäuser errichtet, wobei vier Häuser noch im Geschäftsjahr an die Eigentümer übergeben werden konnten. Für die restlichen vier Häuser erfolgt die Übergabe Anfang 2020.

Verwaltung
von Wohnungs-
eigentümer-
gemeinschaften

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 22 (Vorjahr: 22) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 281 (Vorjahr: 289) 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.	2019	2018	2017	2016	2015
Vorstand	1	1	1	1	1
Angestellte					
Vollzeitbeschäftigte	40	41	38	36	34
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	0	1	1	1	1
- über 20 Wochenstunden	6	6	9	9	9
Gewerbliche Mitarbeiter	4	4	4	4	4
Hausbetreuer	2	2	2	2	2
Auszubildende	5	5	4	6	5
Gesamt	58	60	59	59	56

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

Für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter, die im Wesentlichen wohnungswirtschaftliche Seminare betrafen, fielen im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von T€ 17 (Vorjahr: T€ 10) an.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.013) erwirtschaftet. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2019	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.270	2.744	526
Bau- und Modernisierungstätigkeit	14	0	14
Betreuungstätigkeit	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	103	113	-10
Betriebsergebnis	3.388	2.858	530
Finanzergebnis	169	245	-76
Neutrales Ergebnis	-349	54	-403
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.208	3.157	51
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-208	-144	-64
Jahresüberschuss	3.000	3.013	-13

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse und verminderte Erlösschmälerungen zu verzeichnen sind. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 1,5 % (Vorjahr: 1,2 %).



S 23

Hausbewirtschaftung	2019	2018	2017	2016	2015
Sollmiete je qm mtl.					
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€ 5,49	5,38	5,34	5,27	5,21
Gewerbliche Einheiten	€ 9,08	9,14	9,12	8,74	8,83
Mietenmultiplikator	Faktor 7,1	7,3	7,4	7,5	7,5
Erlösschmälerungen (Mieten / Umlagen)	T€ 257	304	377	481	628
Mietausfallquote	% 1,5	1,2	1,4	1,9	2,6
Betriebskosten	T€ 6.848	6.093	5.906	6.030	6.184
davon abrechenbar	T€ 6.143	5.718	5.656	5.770	5.895
Umlagen je qm mtl.					
- für Betriebskosten	€ 2,63	2,68	2,56	2,66	2,60

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen von den Erträgen aus der Veräußerung von

einem Erbbaugrundstück (T€ 41), der Auflösung von Rückstellungen (T€ 129) sowie durch die Aufwendungen für die Ablösung der Messgeräte (T€ 394) beeinflusst.

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität	% 14,6	16,4	18,5	21,8	16,9
Eigenmittelrentabilität	% 11,1	12,1	13,0	14,6	10,5
Gesamtkapitalrentabilität	% 3,7	4,0	4,1	4,3	3,7
Umsatzrentabilität	% 11,4	11,9	11,6	11,7	7,4

Das Jahresergebnis nach Steuern ist auf Vorjahresniveau, sodass sich sowohl die Eigenkapitalrentabilität als auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bau-

instandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) vermindert haben, da sich das Eigenkapital erhöht hat.

3.2 Vermögenslage



S 16

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:

	31.12.2019			Vorjahr			Veränderung	
	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt		davon kurzfristig	Gesamt	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Vermögen								
Anlagevermögen	151.736	91,9	0	141.695	90,9	0	10.041	7,1
Umlaufvermögen	13.455	8,1	12.339	14.078	9,1	13.214	-623	-4,4
Rechnungsabgrenzungsposten	36	0,0	28	25	0,0	23	11	44,0
Gesamtvermögen	165.227	100,0	12.367	155.798	100,0	13.237	9.429	6,1
Kapital								
Eigenkapital	21.898	13,3	319	19.216	12,3	319	2.682	14,0
Fremdkapital								
Rückstellungen	8.123	4,9	646	8.321	5,3	851	-198	-2,4
Verbindlichkeiten	135.206	81,8	14.489	128.261	82,4	13.530	6.945	5,4
	143.329	86,7	15.135	136.582	87,7	14.381	6.747	4,9
Gesamtkapital	165.227	100,0	15.454	155.798	100,0	14.700	9.429	6,1

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 9.429 auf T€ 165.227 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider.

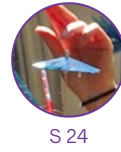
Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage. Aufgrund des guten Geschäftsjahres und der erzielten Veräußerungserlöse mussten weniger Darlehen als geplant für die langfristigen Finanzierungen aufgenommen werden.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	13,3	12,3	11,0	9,3	7,7
Eigenmittelquote	%	17,4	16,8	15,6	14,0	12,4
Anlagenintensität	%	91,8	90,9	92,0	91,1	91,2
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/ qm	490	499	499	503	496
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	121.287	115.000	111.905	113.310	113.568
Valutierte Darlehen	T€	10.710	8.806	3.347	4.071	4.681
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	3.117	3.165	3.235	3.425	3.507
Tilgung	T€	4.422	5.711	4.752	4.329	3.311
pro qm p.a.	€	28,33	33,38	30,15	29,23	25,75
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/ qm	456	432	424	427	429

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, konnte aufgrund der Zuführung aus dem Jahresergebnis deutlich verbessert werden. Die durchschnittlichen Buchwerte der Grundstücke und Gebäude berücksichtigen nicht die Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten, sodass die Auswirkungen der umfangreichen Investitionen erst in den Folgejahren erkennbar sind. Die durchschnittliche Verschuldung ist aufgrund der vermehrten Aufnahme von Fremdmitteln gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen ist. Da der Finanzierung aktuell noch keine gestiegenen Wohnflächen gegenüber stehen, werden die Auswirkungen auch bei diesem Wert erst in den Folgejahren erkennbar. Die Vermögenslage ist geordnet, es besteht eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur.

3.3 Finanzlage



S 24

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

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.126	10.953
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.113	-8.689
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.943	-841
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.044	1.423
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.945	4.522
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.901	5.945

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 4.826; Vorjahr: T€ 4.670) und den Zinsaufwendungen (T€ 3.167; Vorjahr: T€ 3.415) geprägt und verdeutlicht das sehr gute Jahresergebnis (T€ 3.000; Vorjahr: T€ 3.013). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -15.077; Vorjahr: T€ -8.561) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 10.710; Vorjahr: T€ 8.806) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -7.448; Vorjahr: T€ -9.040) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Der aus den Investitionsverpflichtungen resultierende Finanzmittelbedarf ist durch entsprechende Finanzierungszusagen gedeckt. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich im Wesentlichen um Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen fünf und dreißig Jahren. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die 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.

Aufgrund einer geordneten und gesicherten Kapitalstruktur war die Gesellschaft im Geschäftsjahr, und ist auch zukünftig, stets in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Das bei der gbg implementierte Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem wird nach den Bedürfnissen der Gesellschaft ständig fortentwickelt. Dadurch ist die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller die Gesellschaft betreffenden wesentlichen Risiken sichergestellt und stellt somit einen bedeutenden Bestandteil der Unternehmensführung dar. Diesbezüglich betreibt die Gesellschaft ein aktives Controlling mit monatlichen Reportings über die Entwicklung unternehmensbezogener Daten und Kennzahlen. Die Zinsentwicklung, Faktoren mit Einfluss auf die Vermietung bzw. den Mietausfall sowie die Einhaltung von Budgets unterliegen dabei einer besonderen Beobachtung.

Marktrisiken können im Vermietungsbereich entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. 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 Neuvermietungsrenten 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 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 eine laufende Überwachung der Investition reduziert. Die zielgerichteten Investitionen, die sich an den Veränderungen der Bedürfnisse der Gesellschaft orientieren, stellen die Weichen für die Zukunft. Zusätzlich verfügt die gbg für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

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.



S 09

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsmarkt in Hildesheim ist stabil und es besteht eine hohe Nachfrage nach modernen und bezahlbaren Wohnungen. Die stetigen Investitionen in Modernisierung und Neubau bedienen dieses Marktsegment, sodass sich die Entwicklung des Portfolios der gbg mit den Erwartungen des Marktes deckt. Wo Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung sich ergeben, werden diese zur Umsatzsteigerung genutzt. Aufgrund der Pandemie ergeben sich allerdings erhebliche Unsicherheiten, ob die geplanten Anpassungen realisierbar sind.

Die vielseitigen Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Stadtentwicklung sowie das soziale Engagement fördern den Wert des Immobilienbestandes und sichern somit die zukünftigen Erträge. Dieses hohe Engagement im Immobilienbestand sichert die Marktanteile, sorgt somit für einen geringen Leerstand und 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; dies führt zusätzlich zu einer Optimierung des Kreditportfolios. Insgesamt führt dies zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen für bestehende Finanzierungen.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind grundsätzlich derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten. Es bestehen aber erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen durch die Pandemie, die derzeit nicht bewertet werden können.

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der gbg im Markt. Dazu werden weiterhin eine marktgerechte Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Neubau und die damit verbundene Erschließung neuer Zielgruppen beitragen. Zukunftsweisende Projekte sind der zeitgemäße Geschosswohnungsbau sowie die Fortsetzung der Neugestaltung eines ganzen Quartiers am Moritzberg. Dort wurden zahlreiche Bestandsimmobilien modernisiert und das Wohnquartier insgesamt durch komfortable und energetisch optimierte Neubauten ergänzt. Diese Neubautätigkeit wird im Jahr 2020 abgeschlossen sein und trägt, zusammen mit dem großen Modernisierungsvolumen, wesentlich zur Werterhaltung des Portfolios der gbg bei. Bis Mitte 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, eines vollkommen neuen Stadtviertels in Hildesheim. Nach dem Erwerb der Grundstücksflächen wurden die Neubautätigkeiten im zweiten Quartal 2019 begonnen. Die im Rahmen des ersten Bauabschnitts errichtete Wohnanlage, mit 59 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, wird Mitte 2021 fertiggestellt sein, dabei entstehen 29 öffentlich geförderte Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt sieht eine Bebauung mit einer Service Wohnanlage und weiterem Wohnraum mit Baubeginn Ende 2020 vor. Die Gesamtinvestition für die Gestaltung und Bebauung im neu gestalteten Stadtviertel Ostend beläuft sich auf rund € 38,5 Mio. Die Neubauprojekte im neuen Baugebiet Ostend werden voraussichtlich 2023 abgeschlossen sein.

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. Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich in der Stralsunder Straße im Ortsteil Marienburger Höhe, wo eine Wohnanlage mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen entsteht.

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

Im Jahr 2020 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz auch für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich für 2020 auf rund € 16,4 Mio.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2020 eine steigende Sollmiete auf T€ 18.694, insbesondere wegen der Fertigstellung des Neubaus Pippelsburg 6-16, bei einem gleichbleibenden positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.000, wodurch die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden kann. Neben den Investitionen aus Modernisierung- und Neubautätigkeit rechnet die Gesellschaft mit einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von T€ 2.935, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, der somit im Wesentlichen den Aufwendungen in 2019 (T€ 2.956) entspricht.

Vor dem Hintergrund der Pandemie unterliegt die Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2020 erheblichen Unsicherheiten. Seit Anfang 2020 hat sich der Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren und der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.



S 11

Die in 2012 sowie 2016 abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte in Form von zwei Swaps stellen derivative Finanzinstrumente dar.

Die Swaps antizipieren nicht von Veränderungen am Kapitalmarkt sondern dienen lediglich zur Zinsabsicherung.



E
50 Finanzinstrumente

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, 18.03.2020

Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim
Aktiengesellschaft in Hildesheim

Der Vorstand
Jens Mahnken

F
51 Schlusserklärung
des Vorstandes

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		100.519,07	52.937,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.549.008,50		122.517.295,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.746.414,85		10.097.382,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	977.229,73		977.229,73
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	149.626,90		152.844,11
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.090,50		15.399,56
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.010,81		205.999,91
7. Anlagen im Bau	15.936.504,02		5.587.818,74
8. Bauvorbereitungskosten	2.566.314,82	150.285.200,13	738.483,34
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.350.200,00	1.350.200,00
Anlagevermögen insgesamt		151.735.919,20	141.695.590,93
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		12.809,69
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		3.157,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		26.474,98
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.009.495,95		0,00
5. Unfertige Leistungen	6.842.241,87		6.411.184,17
6. Andere Vorräte	25.346,58	7.877.084,40	17.210,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.212,80		97.451,14
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		12.600,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.816,65		586.763,77
4. sonstige Vermögensgegenstände	377.208,97	585.238,42	130.680,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.900.986,18		5.945.061,36
2. Bausparguthaben	1.091.620,07	4.992.606,25	834.286,79
Umlaufvermögen insgesamt		13.454.929,07	14.077.680,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		36.535,54	24.867,24
Bilanzsumme		165.227.383,81	155.798.138,46



S 06

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.806.670,87		1.656.650,58
2. Bauerneuerungsrücklage	12.271.114,22		9.727.263,23
3. Andere Gewinnrücklagen	69.949,46	14.147.734,55	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.000.405,82		3.013.001,04
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	150.020,29	2.850.385,53	150.650,05
Eigenkapital insgesamt		21.898.120,08	19.216.214,26
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	480.169,00		471.153,00
2. Steuerrückstellungen	495.400,00		288.000,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. Sonstige Rückstellungen	258.902,84	8.123.439,61	673.167,44
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.133.045,75		106.505.716,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.231.060,73		8.569.831,99
3. erhaltene Anzahlungen	8.210.356,83		8.183.766,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.489.029,67		4.327.785,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.087.400,62		408.550,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten	54.930,52		264.984,51
davon aus Steuern: € 54.930,52 (Vorjahr: € 264.984,51)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		135.205.824,12	
Bilanzsumme		165.227.383,81	155.798.138,46

52 Bilanz zum

53 31. Dezember 2019

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.848.138,23		24.494.544,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.172.000,00		302.989,50
c) aus Betreuungstätigkeit	231.515,99		154.877,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.171,02	26.390.825,24	270.728,77
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.398.111,49	6.047,11
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		676.736,34	600.628,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		404.129,98	419.573,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.321.229,38		9.646.847,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.089.918,34		174.800,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.160,54	12.422.308,26	147.765,74
Rohergebnis		16.447.494,79	16.279.976,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.748.843,20		2.904.731,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	753.348,29		750.146,36
davon für Altersversorgung: € 233.273,75 (Vorjahr: € 204.879,75)		3.502.191,49	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.826.005,98	4.669.733,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.016.709,31	935.711,23
9. Erträge aus Gewinnabführung		183.630,81	260.680,69
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.815,70	2.944,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.181.428,80	3.233.917,31
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		207.400,00	144.051,91
13. Ergebnis nach Steuern		3.899.205,72	3.905.308,81
14. Sonstige Steuern		898.799,90	892.307,77
15. Jahresüberschuss		3.000.405,82	3.013.001,04
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		150.020,29	150.650,05
17. Bilanzgewinn		2.850.385,53	2.862.350,99



S 18

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 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 16.06.2020 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 2019, 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 16.06.2020

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
- Vorsitzender -

54 Gewinn- und
Verlustrechnung

55 Bericht des
Aufsichtsrates

Stadttrendite 2019

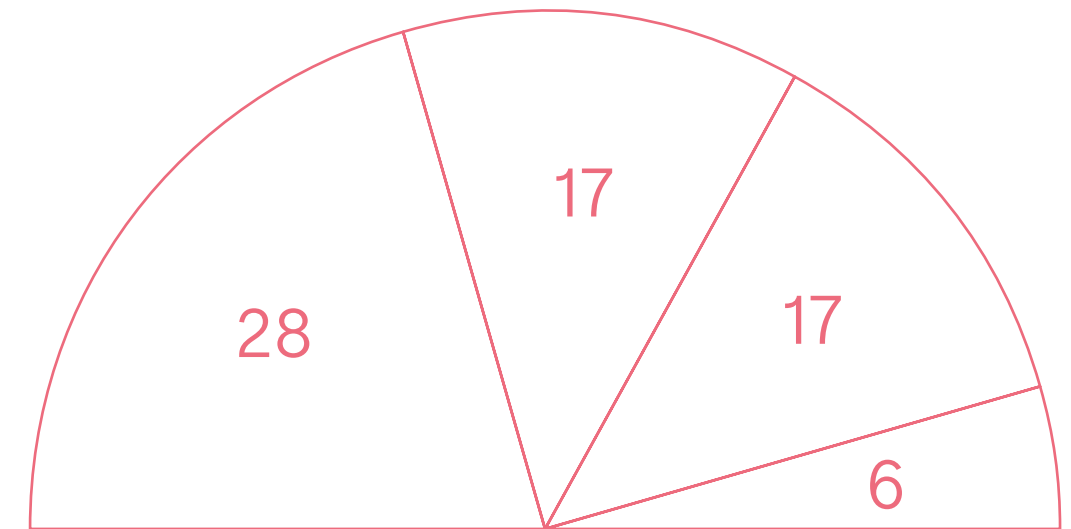
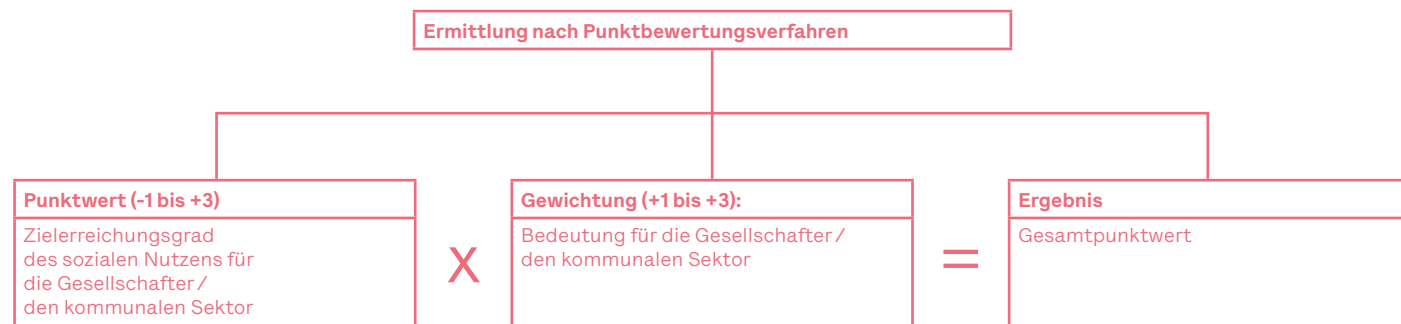
Für den Berichtszeitraum 2019 hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim (gbg) den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. beauftragt, einen Kurzbericht zur Stadttrendite zu erstellen und darin den Nutzensgewinn des unternehmerischen 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



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
 - * Stadtteilstefte u. a. Veranstaltungen, Sponsoring
 - * Präventionsmaßnahmen

- 6 Ökologische Komponenten, z. B.:
- * energetische Stadtsanierung Drispentstedt
 - * Forschungsprojekt DBU, Erdsondenspeicher

Aus den quantifizierbaren Komponenten ergab sich für 2019 eine Stadttrendite

	T€	T€
finanzwirtschaftliche Rendite		319
Stadttrendite, soweit quantifizierbar		
ökonomische / betriebswirtschaftliche Komponenten	905	
soziale Komponenten	170	
gesellschaftliche / stadtwirtschaftliche Komponenten	398	
ökologische Komponenten	9	1.482
Gesamtrendite		1.801

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

Die mit der Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, verbundenen hohen 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 2019 von T€ 15.790 zu Mehreinnahmen und Minderausgaben für öffentliche Kassen von T€ 10.971. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte 235 Arbeitsplätze für ein Jahr.

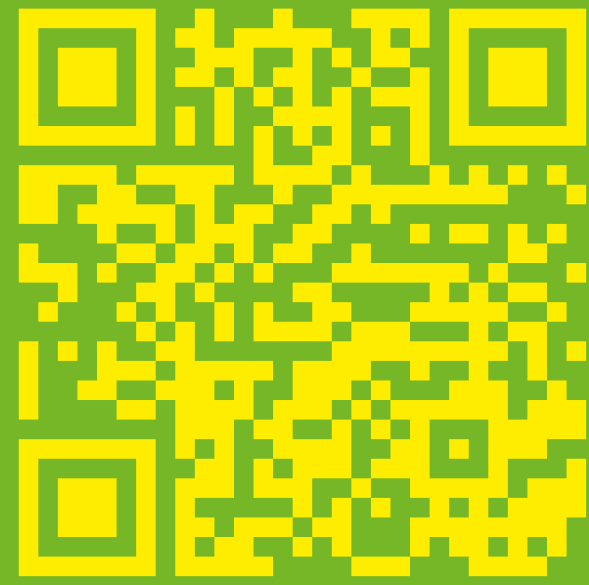
Hannover, den 11. Mai 2020

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

Dipl.-Ök. Cammann
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

Dipl.-Kfm. Könemund

gbg



www.gbg-hildesheim.de

wohnen
in concert



Mini-Konzerte vor
unseren Häusern.

3 Songs.
15 Minuten.

Die gbg serviert ihren
MieterInnen zu Hause
richtige Bands mit
echter Live-Musik,
kostenlos und mit
A b s t a n d s r e g e l u n g .

Hör
doch
mal
vorbei!



© Julia Moras

Herausgeber	gbg Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG
Redaktion	Fenja Nönken Frank Satow
Konzept und Gestaltung	Hunger & Koch
Druck	QUBUS media
Stand	Juni 2020



Positiv in die Zukunft blicken.
Bis zum nächsten Jahr!

/ 250 Stück




gbg
wohnen
in Hildesheim

Gemeinnützige Baugesellschaft
zu Hildesheim AG

www.ploetzlich-zuhause.de

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