

WO

Kann  
Wohnen  
glücklich  
machen?

NEN

HILD

GEMEINÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT ZU HILDESHEIM AG

HEIN

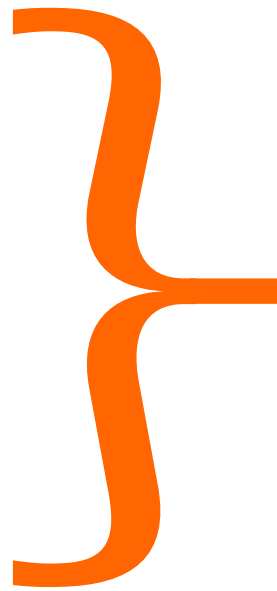
GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Die Bilanzsumme betrug in 2020:

**175.180.798,71 €**

Der Jahresüberschuss betrug in 2020:

**3.602.139,68 €**



**I**

und

Hier gehts zu den harten Fakten ➔



**Katja  
Maik  
Roland  
Karl-Heinz  
Eva**

und die anderen **11.713**

Bewohner:innen der gbg



**Zum Lagebericht ...**

## **Impressum**

Herausgeber: gbg  
Gemeinnützige Baugesellschaft  
zu Hildesheim AG

Redaktion: Fenja Nönken  
Denise Jahns  
Frank Satow

Konzept und  
Gestaltung: Hunger & Koch

Photographie: Axel Born

Druck: QUBUS media

Stand: Juni 2021



*Was bedeutet  
Wohnen  
für dich?*

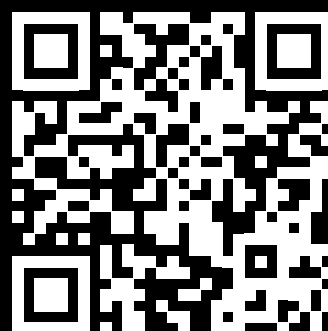
**61**

Mitarbeiter:innen  
sind 2020 bei der gbg beschäftigt.



*Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wohnen ist auch ein Menschenrecht. Wohnen ist vielfältig. Wohnen gibt uns Menschen ein Zuhause. Wohnen bedeutet Sicherheit – es erzählt unsere Geschichte, bewahrt Erinnerungen, Freude und Leid. Wohnen bedeutet Ruhe und Kraft tanken. Wohnen bedeutet, einen Rückzugsort zu haben, einen persönlichen Schutzraum. Der Wohnraum eines Menschen wird Zeuge der Lebens-Meilensteine. Wohnen bedeutet Leben. Und: Wohnen ist unser Kerngeschäft. Deshalb haben wir uns im Rahmen unseres jährlichen Geschäftsberichtes auf eine Reise begeben und Menschen begleitet, die bei uns wohnen. Kommen Sie mit auf diese Reise und erfahren Sie mehr über wunderbare Menschen, über die Bedeutung von Wohnen und über die Dinge, die die Wohnqualität beeinflussen. Es lohnt sich.*

*Beginnen Sie Ihre Reise:*



**63,34** m<sup>2</sup>

beträgt die durchschnittliche  
Wohnungsgröße bei der gbg.





***Katja***



*„Wohnen – was bedeutet  
Wohnen für mich?  
... hmmm – ich würde das als  
den Lebensabschnitt  
beschreiben, den ich gerade  
jetzt genieße. Als mein  
Zuhause.“*

*Und wenn man darin wohnt,  
dann ist das halt so.“*





*„Ich hab‘ ja früher  
auch gewohnt.*

*Aber im Zelt.  
Das war dann ja auch  
wohl Wohnen.“*







CATWALK











Die gbg in drei Worten  
(Stimmen der Mieter:innen)

*„Wohnen  
für  
alle.“*

*„Kundensfreundlich,  
großartig,  
stabil.“*

*„Jederzeit  
wieder:  
gbg!“*



*„Sozial,  
kompetent,  
innovativ.“*

*„Alles  
ist  
super!“*

*„Toll,  
weiter  
so!“*

*„Fair,  
zuverlässig,  
freundlich.“*

*„Korrekt,  
ehrlich,  
topp.“*

**5,52** €/m<sup>2</sup>

betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete  
für Wohnungen im Bestand der gbg  
zum 31. Dezember 2020.







***Maic***

*„Wohnen ist Erholung pur.  
Ruhe, Natur,  
guten Kontakt mit den  
Menschen haben die hier  
wohnen, denn wir sitzen ja  
alle im selben Boot.“*



TRUE DENIM  
.1932.

MUSTANG

REG.  
TRADE  
MARK











TRUE DENIM

1932

MUSTANG

REG.  
TRADE  
MARK

*„Ein schöner Balkon  
und alles ist zentral.*

*Man kann eine  
kleine Weltreise mit dem  
Bus machen, ohne das Auto  
zu benutzen.“*







Die gbg in drei Worten  
(Stimmen der Mieter:innen)

*„Offen,  
modern,  
vielfältig.“*

*„Wohne  
hier  
gerne.“*

*„Sehr  
schönes  
Wohnen!“*

*„Hildesheim,  
Kümmerer,  
groß.“*



*„Aus  
Erfahrung  
gut!“*

*„Liebe  
zum  
Detail.“*

*„Endlich  
zu  
Hause.“*

*„Sozial,  
kompetent,  
innovativ.“*

*„Service,  
Wohnen,  
leben.“*

**4.264**

Wohneinheiten hat die gbg 2020  
im eigenen Bestand.





***Eva***





*„Mein Zuhause ist da,  
wo alle meine  
Erinnerungen sind.  
Hier ziehe ich  
nicht mehr aus.“*











*„Der  
Stadtteiltreff  
ist um die Ecke  
und ich kann alles  
noch zu Fuß  
erreichen.“*



Die gbg in drei Worten  
(Stimmen der Mieter:innen)

*„Wichtig  
für  
Menschen.“*

*„Schön,  
gemütlich,  
herzlich.“*

*„Ermöglicht  
faites  
Wohnen.“*

*„Verständnis,  
Schnelligkeit,  
Respekt.“*

*„Großartig,  
besonnen,  
großzügig.“*

*„Immer erreichbar,  
tolle Projekte,  
tolle Mitarbeiter.“*

*„Ich  
bin  
zufrieden  
(seit 1961).“*

# 52

Gewerbeeinheiten vermietet die gbg in Hildesheim.  
Dazu gehören das Kino, das Theater und ein Hotel.



***Roland***

***Karl-  
Heinz***





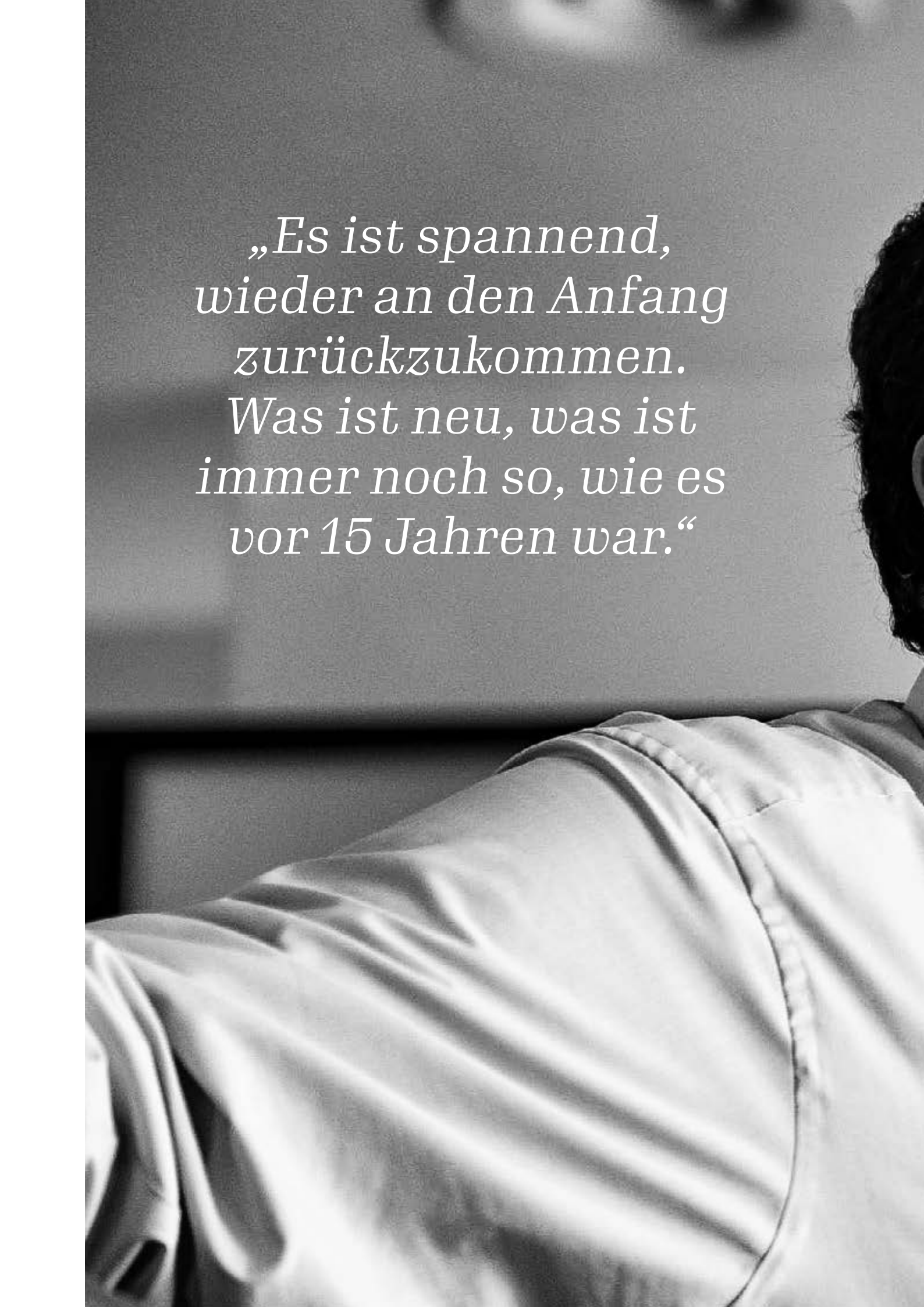




*„Ein Kino ist ein Ort  
der Gemeinsamkeit,  
der Gedanken und der  
Gemütlichkeit –  
wie Zuhause.“*

*Die Welt kommt  
nach Hildesheim  
und  
Hildesheim  
ist für mich  
die Welt.“*





*„Es ist spannend,  
wieder an den Anfang  
zurückzukommen.  
Was ist neu, was ist  
immer noch so, wie es  
vor 15 Jahren war.“*









*„Ich  
danke  
Ihnen.“*

Die gbg in drei Worten  
(Stimmen der Mieter:innen)

# WOH NEN IN HILDES HEIM<sub>.ONLINE</sub>



Gemeinnützige Baugesellschaft  
zu Hildesheim AG

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



wohneninildesheim.online

*„Ich  
bin  
angekommen!“*

Die gbg in drei Worten  
(Stimmen der Mieter:innen)

# Lage Bericht

2020

Stand: Juni 2021  
Version 1.0

# Lagebericht

A	Grundlagen des Unternehmens	02
B	Wirtschaftsbericht	04
C	Risiko- und Chancenbericht	15
D	Prognosebericht	18
E	Finanzinstrumente	20
F	Schlusserklärung des Vorstands	21
	Bilanz zum 31. Dezember 2020	22
	Gewinn- und Verlustrechnung	24
	Bericht des Aufsichtsrates	25
	Stadtrendite 2020 Kurzfassung	26

# Anhang

A	Allgemeine Angaben	32
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
C	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	37
D	Sonstige Angaben	42
	Entwicklung des Anlagevermögens	46
	Bestätigungsvermerk	48

# Inhalt

A

02 Grundlagen des



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

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

# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 durch das, sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitende, Coronavirus (Covid-19) geprägt. Die Corona-Pandemie verursacht nach wie vor starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Der Wachstumskurs der Vorjahre fand pandemiebedingt ein vorläufiges Ende. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für 2020 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 5,0% zurückgegangen ist und nur durch den Einsatz der massiven Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung, ein stärkerer Rückgang verhindert werden konnte. In fast allen Wirtschaftsbereichen sank die Leistung gegenüber dem Vorjahr, einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4% zu. Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage (private Konsumausgaben - 6,0%) als auch der Export beigetragen. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2020 um 1,5% (Vorjahr: + 3,8%), was vor allem an höheren Investitionen in den Wohnungsbau lag. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 44,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 477.000 Personen oder 1,1% weniger als im Jahr zuvor. Diese Entwicklung ist im

Wesentlichen auf den Rückgang der geringfügig Beschäftigten sowie der Selbständigen zurückzuführen. Damit hat sich der schon länger andauernde Rückgang bei der Selbständigkeit durch die Corona-Pandemie noch verstärkt.

Der deutsche Arbeitsmarkt litt im Jahr 2020 unter der schwächeren Konjunktur, sodass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 429.000 auf 2,7 Millionen stieg, was einer Arbeitslosenquote von 5,9% (Vorjahr: 5,0%) entspricht. Während des Lockdowns im April 2020 stieg die Kurzarbeit auf ein historisches Niveau mit knapp 6 Millionen Personen. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2020 um durchschnittlich 0,5% und sind somit im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger gestiegen. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die temporäre Umsatzsteuersenkung in der zweiten Jahreshälfte gebremst und durch die Verbilligung bei Energie (- 4,8%), nach + 1,4% in 2019 gegenüber 2018, und die Verteuerung bei Nahrungsmitteln (+ 2,4%) geprägt. Die Preisentwicklung bei einzelnen Energieprodukten fiel 2020 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Strom (+ 3,0%) und Erdgas (+ 0,3%), wo hingegen bei Heizöl (- 25,9%) und Kraftstoffen (- 9,9%) ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2020 bei + 1,1% gelegen.

# B

Das Bauvolumen in 2020 hat gegenüber dem Vorjahr um 4,0% zugelegt. Rund 444 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 255 Mrd. € bzw. einer Zunahme von 4,9% zum Wachstum beigetragen. Der Neubaubereich (79,5 Mrd. €) weist mit 1,8% einen geringeren Anstieg auf als die Bauleistungen im Bestand (175,6 Mrd. €) von 5,7%. Der öffentliche Bau (63,7 Mrd. €) legt um 6,5% und der Wirtschaftsbau (125,6 Mrd. €) um 1,1% zu. Auch in der Zukunft wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen und mit einem Bauvolumen von rund 457 Mrd. € für 2021 gerechnet. Dabei wird für den Wohnungsbau im laufenden Jahr 2021 ein Anstieg von 1,6% erwartet (DIW Berlin).

In 2020 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland und auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie ist eine Entspannung zu verspüren, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Herbstgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2020 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 bezahl-

barem 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. Doch die Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, da die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erst zeitversetzt spürbar werden.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2020 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,44 €/qm (Vorjahr: 6,08 €/qm) und liegt somit über dem Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2021 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 2020 deutlich über dem 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€ 3.602 und einer Eigenkapitalstärkung auf 14,4% sind die wesentlichen Zielgrößen übertroffen worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete und einer gegenläufigen Entwicklung beim Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, die somit im Saldo zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 332 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2020 prognostizierte Sollmiete (T€ 18.694) wurde im Geschäftsjahr um T€ 59 übertroffen und die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 260 fielen mit T€ 313 höher aus. Die gegenüber dem Vorjahr etwas geminderten sächlichen Verwaltungskosten sowie die

reduzierten Zinsaufwendungen konnten die höheren Abschreibungen und Personalkosten nicht vollumfänglich kompensieren. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 3.911, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind gegenüber der ursprünglichen Planung (T€ 2.935) höher ausgefallen, da aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der Erträge aus den Veräußerungen der Einfamilienhäuser und Erbbaugrundstücke zusätzliche Maßnahmen zur Bestandsverbesserung durchgeführt werden konnten. Diese Erträge aus Veräußerungen sind auch im Wesentlichen verantwortlich, dass der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.602 um T€ 602 über dem prognostizierten Ergebnis liegt und damit die Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung übersteigen.

Am 31. Dezember 2020 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2020	2019	2018	2017	2016
<b>1. Wohnungseinheiten</b>		<b>4.264</b>	<b>4.209</b>	<b>4.209</b>	<b>4.195</b>	<b>4.214</b>
davon Leerstand		49	30	41	58	72
- marktbedingt	Anzahl	21	7	20	25	33
- modernisierungsbedingt		28	23	21	33	39
<b>2. Einstellplätze / Garagen</b>		<b>699</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>638</b>	<b>633</b>
davon Leerstand		3	0	3	6	7
<b>3. Gewerbeobjekte</b>		<b>51</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>53</b>
davon Leerstand		1	0	0	0	3
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	qm	<b>270.100</b>	<b>266.073</b>	<b>265.928</b>	<b>264.909</b>	<b>265.306</b>
<b>durchschnittliche Wohnungsgröße</b>	qm	<b>63,34</b>	<b>63,22</b>	<b>63,18</b>	<b>63,15</b>	<b>62,96</b>

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2020 0,49% (Vorjahr: 0,17%). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand (Modernisierung) entfallen 0,66% (Vorjahr: 0,54%) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,15% (Vorjahr: 0,71%). Der Anstieg beruht auf längere Leerstandszeiten, die im Wesentlichen auf bauliche Verzögerungen zurück zu führen sind, da aufgrund der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung u.a. sich immer nur ein Gewerk in der Wohnung aufhalten darf.

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

		2020	2019	2018	2017	2016
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	<b>18.753,4</b>	18.297,6	18.134,7	17.879,9	17.698,5
Fluktuationsentwicklung	%	<b>10,69</b>	9,57	9,76	10,79	10,09

Mieterhöhungen wurden nach Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde auf Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten im Geschäftsjahr pandemiebedingt verzichtet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand der gbg lag zum 31. Dezember 2020 bei 5,52 €/qm.

Die Erhöhung der Fluktuation beruht u.a. auf einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsaufgabe durch Tod. Auch das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, sodass die Fluktuationsrate für 2020, bereinigt um das Studentenwohnheim, 9,66% (Vorjahr: 8,56%) beträgt.

#### Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2020 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. 7,9 Mio. € und liegt somit in der Summe unter der Planung (9,5 Mio. €). Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung sind um 1,5 Mio. € höher ausgefallen, allerdings hat sich bei den Modernisierungen eine Maßnahme (3,0 Mio. €), nach Beendigung der Projektplanung, ins Geschäftsjahr 2021 verschoben.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2020 4,4 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster und Heizungsanlagen ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangrei-

chen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 3,5 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentliche Modernisierungsmaßnahme (energetische Sanierung) wurde in 2020 in der Hermann-Seeland-Straße 20 – 26 im Stadtteil Drispensedt mit Kosten in Höhe von 1,1 Mio. € durchgeführt, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 2,5 Mio. € hat.

Im Jahr 2020 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Die Umgestaltung des Stadtteils Moritzberg wurde 2020 mit der Fertigstellung der Pippelsburg 6 – 16 mit 60 Wohnungen fortgeführt. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund 17,7 Mio. €.

Mit dem Ostend 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 die Errichtung eines Wohnquartiers mit 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit planmäßig fortgeführt, mit dessen Fertigstellung Ende 2021 zu rechnen ist. Bei diesem Projekt kommt es zu einer späteren Fertigstellung, da es pandemiebedingt zu Verzögerungen bei der Materialbeschaffung von einzelnen Gewerken kam. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehen hierbei 29 geförderte Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund 17,5 Mio. €.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 12,4 Mio. € in den Neubau investiert. Die geplanten Neubauinvestitionen von 15,3 Mio. € wurden im Geschäftsjahr nicht erreicht, da es bei den Großprojekten zu terminlichen Verschiebungen kam u.a. wegen pandemiebedingten Verzögerungen bei der Materialbeschaffung, da eine Vielzahl an Lieferketten durch Maßnahmen der Pandemiebekämpfung unterbrochen wurde.

#### Bauträger- geschäft

Auf dem Bauland an der Tietzstraße/Ehrlicherstraße im Stadtteil Drispensedt wurden 2019 acht Reihenhäuser errichtet, von denen die restlichen vier Häuser Anfang 2020 an die Eigentümer übergeben werden konnten.

#### Verwaltung von Wohnungs- eigentümer- gemeinschaften

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 22 (Vorjahr: 22) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 281 (Vorjahr: 281) Wohnungen und 303 Tiefgarageneinstellplätze für eine Eigentümergemeinschaft 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 Unternehmensorganisation musste sich aufgrund der Corona-Pandemie auf neue Gegebenheiten einstellen, so dass die Geschäftsstellen teilweise geschlossen waren und die Arbeit weitgehend im Home-Office oder im Wechselbetrieb stattfand. Die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung wurde zusätzlich forciert und stellt derzeit eine Herausforderung dar, offenbart aber zugleich enorme Möglichkeiten für die Zukunft.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Vorstand</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Angestellte</b>					
Vollzeitbeschäftigte	40	40	41	38	36
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	0	0	1	1	1
- über 20 Wochenstunden	9	6	6	9	9
<b>gewerbliche Mitarbeiter</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Hausbetreuer</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Auszubildende</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

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€14 (Vorjahr: T€17) an.

## 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 3.602 (Vorjahr: T€ 3.000) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2020	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.292	3.270	-978
Bau- und Modernisierungstätigkeit	29	14	15
Betreuungstätigkeit	3	1	2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	126	103	23
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.450</b>	<b>3.388</b>	<b>-938</b>
Finanzergebnis	68	169	-101
Neutrales Ergebnis	1.149	-349	1.498
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>3.667</b>	<b>3.208</b>	<b>459</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-65	-208	143
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.602</b>	<b>3.000</b>	<b>602</b>

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse durch die Bestandserweiterung und erhöhte Erlösschmälerungen aufgrund des gestiegenen Leerstands zu verzeichnen

sind. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 2,1% (Vorjahr: 1,5%). Explizit als Auswirkung durch die Corona-Pandemie wurden Mieten in Höhe von T€ 60 wertberichtigt, da eine hohe Ausfallwahrscheinlichkeit besteht.



<b>Hausbewirtschaftung</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sollmiete je qm mtl.						
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€	5,52	5,49	5,38	5,34	5,27
gewerbliche Einheiten	€	9,00	9,08	9,14	9,12	8,74
Mietenmultiplikator	Faktor	7,8	7,1	7,3	7,4	7,5
Erlösschmälerungen (Mieten/Umlagen)	T€	379	257	304	377	481
Mietausfallquote	%	2,1	1,5	1,2	1,4	1,9
Betriebskosten	T€	6,502	6.848	6.093	5.906	6.030
davon abrechenbar	T€	6,099	6.143	5.718	5.656	5.770
Umlagen je qm mtl.						
- für Betriebskosten	€	2,61	2,63	2,68	2,56	2,66

(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 fünf Einfamilienhäusern (T€ 950) und vier Erbbaugrundstücken (T€ 212), der

Auflösung von Pensionsrückstellungen (T€ 218) sowie durch die Aufwendungen für die Ablösung der Messgeräte (T€ 82) beeinflusst. Die Erträge aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern und Erbbaugrundstücken haben somit wesentlich zum Jahresergebnis beigetragen.

		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Eigenkapitalrentabilität	%	14,6	14,6	16,4	18,5	21,8
Eigenmittelrentabilität	%	11,4	11,1	12,1	13,0	14,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,8	3,7	4,0	4,1	4,3
Umsatzrentabilität	%	13,3	11,4	11,9	11,6	11,7

Das Jahresergebnis nach Steuern ist deutlich über dem Vorjahresniveau, und somit stellen sich, trotz des deutlich gestiegenen Eigenkapitals, sowohl die Eigenkapitalren-

tabilität als auch die Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr dar.

## 3.2 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:

	31.12.2020			Vorjahr			Veränderung	
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	gesamt	
<b>Vermögen</b>	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Anlagevermögen	162.626	92,9	0	151.736	91,9	0	10.890	7,2
Umlaufvermögen	12.508	7,1	11.131	13.455	8,1	12.339	-947	-7,0
Rechnungsabgrenzungsposten	47	0,0	45	36	0,0	28	11	30,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>175.181</b>	<b>100,0</b>	<b>11.176</b>	<b>165.227</b>	<b>100,0</b>	<b>12.367</b>	<b>9.954</b>	<b>6,0</b>
<b>Kapital</b>	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Eigenkapital	25.182	14,4	500	21.898	13,3	319	3.284	15,0
Fremdkapital								
Rückstellungen	7.746	4,4	614	8.123	4,9	646	-377	-4,6
Verbindlichkeiten	142.253	81,2	16.408	135.206	81,8	14.489	7.047	5,2
	<b>149.999</b>	<b>85,6</b>	<b>17.022</b>	<b>143.329</b>	<b>86,7</b>	<b>15.135</b>	<b>6.670</b>	<b>4,7</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>175.181</b>	<b>100,0</b>	<b>17.522</b>	<b>165.227</b>	<b>100,0</b>	<b>15.454</b>	<b>9.954</b>	<b>6,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich um T€9.954 auf T€175.181 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:

		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Eigenkapitalquote	%	14,4	13,3	12,3	11,0	9,3
Eigenmittelquote	%	18,3	17,4	16,8	15,6	14,0
Anlagenintensität	%	92,8	91,8	90,9	92,0	91,1
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	543	490	499	499	503
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	127.372	121.287	115.000	111.905	113.310
Valutierte Darlehen	T€	10.970	10.710	8.806	3.347	4.071
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	3.032	3.117	3.165	3.235	3.425
Tilgung	T€	4.885	4.422	5.711	4.752	4.329
pro qm p.a.	€	29,13	28,33	33,38	30,15	29,23
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	472	456	432	424	427

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. Aktuell stehen der Finanzierung nur teilweise gestiegene Wohnflächen gegenüber, daher werden die Auswirkungen auch bei diesem Wert erst in den Folgejahren vollumfänglich erkennbar sein. Die Vermögenslage ist geordnet, es besteht eine solide Vermögens- und Kapitalstruktur.

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

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.040	10.126
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.992	-15.113
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.686	2.943
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-266</b>	<b>-2.044</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.901	5.945
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.635	3.901

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 5.186; Vorjahr: T€ 4.826) und die Zinsaufwendungen (T€ 3.083; Vorjahr: T€ 3.167) geprägt und verdeutlicht das sehr gute Jahresergebnis (T€ 3.602; Vorjahr: T€ 3.000). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -15.997; Vorjahr: T€ -15.077) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 10.970; Vorjahr: T€ 10.710) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -7.965; Vorjahr: T€ -7.448) 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. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Daher bestehen Marktrisiken. Dennoch wird ihnen 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 Neuvermietungsflächen und den Leerstand negativ

doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. Der im Geschäftsjahr verzeichnete Anstieg des Leerstands beruht insbesondere auf verlängerten Leerstandszeiten, die durch besonderen Schutzmaßnahmen der Handwerker verursacht werden. Während der Pandemie ist auch die Bereitschaft zum Wohnungswechsel gesunken, was eine Neuvermietung erschwert. 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 umfangreiche 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. Weiterhin bestehen durch die Pandemie mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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.

# 16 Chancenbericht

## 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 soll nach Beendigung der Pandemie wieder zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen führen.

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.

Die Unternehmensorganisation musste sich aufgrund der Corona-Pandemie auf neue Gegebenheiten einstellen, so dass sich das Arbeitsumfeld teilweise einem nie dagewesenen Wandel unterzog; u.a. durch die Arbeit im Home-Office. Die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung der Prozesse wurde zusätzlich forciert und stellt derzeit eine Herausforderung dar. Gleichzeitig offenbart die Transformation von Prozessen enorme Möglichkeiten für die Zukunft in nahezu allen Bereichen. Die Digitalisierung wird in 2021 fortgeführt und ein wesentlicher Bestandteil in der Unternehmensorganisation sein.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind derzeit grundsätzlich 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, da insbesondere die Dauer der Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen derzeit nicht abschließend 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 2021 mit der Errichtung des Neubaus an der Pippelsburg 7–9 fortgesetzt. Anfang 2022 sollen 20 Wohnungen an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 6,1 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 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, wird Anfang 2022 fertiggestellt sein, dabei entstehen 29 öffentlich geförderte Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt sieht die Bebauung mit einer Service

Wohnanlage und weiterem Wohnraum in Mitte 2022 vor. Die Gesamtinvestition für die Gestaltung und Bebauung im neu gestalteten Stadtviertel Ostend beläuft sich auf rund 43,3 Mio. €. Die Neubauprojekte im Baugebiet Ostend werden voraussichtlich 2024 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 zukünftig 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. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2022 vorgesehen und das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 3,6 Mio. €.

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.

# D

# 18 Prognosebericht



Im Jahr 2021 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde auch für das Geschäftsjahr 2021 ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz beschlossen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich in 2021 auf rund 13,6 Mio. €.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2021 eine stabile Sollmiete von 18,7 Mio. €, bei einem gleichbleibenden positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.010, wodurch die Eigenkapitalquote als wesentlicher Leistungsindikator entsprechend verbessert werden kann. Neben den Investitionen für Modernisierungs- und Neubautätigkeiten rechnet die Gesellschaft mit einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von T€ 2.685, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, der somit im Wesentlichen den Aufwendungen gem. Wirtschaftsplan 2020 (T€ 2.935) entspricht.

Vor dem Hintergrund der Pandemie unterliegt die Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2021 erheblichen Unsicherheiten. Seit Anfang 2020 hat sich das 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. Derzeit ist nicht abzusehen, wann die Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung beendet sind oder ob es wieder zu weitreichenden Einschränkungen kommt. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken durch die Verzögerung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren und bei 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.

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

Die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angemessene Gegenleistungen vereinbart und erhalten.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hildesheim, 16.03.2021

Gemeinnützige Baugesellschaft  
zu Hildesheim  
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand  
Jens Mahnken

F  
Schlusserklärung  
des Vorstandes

21

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		95.845,67	100.519,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.062.715,13		120.549.008,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.480.548,21		9.746.414,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	642.154,46		977.229,73
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	130.842,87		149.626,90
5. technische Anlagen und Maschinen	15.728,69		14.090,50
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.432,73		346.010,81
7. Anlagen im Bau	10.373.542,85		15.936.504,02
8. Bauvorbereitungskosten	2.979.261,02		2.566.314,82
9. geleistete Anzahlungen	13.426,07	160.996.652,03	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.533.200,00	1.350.200,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>162.625.697,70</b>	<b>151.735.919,20</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		1.009.495,95
2. unfertige Leistungen	6.746.261,66		6.842.241,87
3. andere Vorräte	37.357,39	6.783.619,05	25.346,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	110.833,15		63.212,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	182.678,05		144.816,65
3. sonstige Vermögensgegenstände	446.993,97	740.505,17	377.208,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.634.617,92		3.900.986,18
2. Bausparguthaben	1.349.257,50	4.983.875,42	1.091.620,07
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.507.999,64</b>	<b>13.454.929,07</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>47.101,37</b>	<b>36.535,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>175.180.798,71</b>	<b>165.227.383,81</b>

# 22 Bilanz zum

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	1.986.777,85		1.806.670,87
2. Bauerneuerungsrücklage	14.802.999,75		12.271.114,22
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	16.859.727,06	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.602.139,68		3.000.405,82
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	180.106,98	3.422.032,70	150.020,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>25.181.759,76</b>	<b>21.898.120,08</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	254.716,00		480.169,00
2. Steuerrückstellungen	200.100,00		495.400,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	401.831,40	<b>7.745.615,17</b>	258.902,84
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.565.178,37		113.133.045,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.884.286,39		8.231.060,73
3. Erhaltene Anzahlungen	8.237.976,13		8.210.356,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.649.527,08		4.489.029,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.706.531,15		1.087.400,62
6. sonstige Verbindlichkeiten	209.924,66		54.930,52
davon aus Steuern: €209.924,66 (Vorjahr: €54.930,52)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €0,00 (Vorjahr: €0,00)			
		142.253.423,78	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>175.180.798,71</b>	<b>165.227.383,81</b>

# Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.573.916,71		24.848.138,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.095.000,00		1.172.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	209.491,40		231.515,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.328,94	27.019.737,05	139.171,02
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.105.476,16	1.398.111,49
3. andere aktivierte Eigenleistungen		972.019,42	676.736,34
4. sonstige betriebliche Erträge		1.675.735,86	404.129,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.997.523,99		10.321.229,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.968,41		2.089.918,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.987,29	11.062.479,69	11.160,54
<b>Rohergebnis</b>		<b>17.499.536,48</b>	<b>16.447.494,79</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.994.678,22		2.748.843,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	760.870,73		753.348,29
davon für Altersversorgung: €202.661,31 (Vorjahr: €233.273,75)		3.755.548,95	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.186.224,85	4.826.005,98
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		978.862,54	1.016.709,31
9. Erträge aus Gewinnabführung		77.496,79	183.630,81
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.113,46	1.815,70
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.093.875,39	3.181.428,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		64.734,89	207.400,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.499.900,11</b>	<b>3.899.205,72</b>
14. sonstige Steuern		897.760,43	898.799,90
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.602.139,68</b>	<b>3.000.405,82</b>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		180.106,98	150.020,29
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.422.032,70</b>	<b>2.850.385,53</b>

## Gewinn- und 24 Verlustrechnung

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 in 3 Sitzungen sowie anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage der 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 22.06.2021 Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsprüfer nahm an der Sitzung zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichtete über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung.

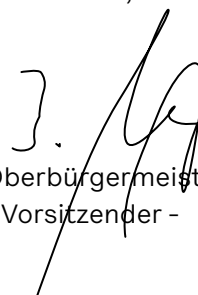
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis seiner eigenen Prüfung entspricht

vollständig dem Ergebnis der Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, 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 Beziehung 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 22.06.2021



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer  
- Vorsitzender -

# Stadttrendite 2020

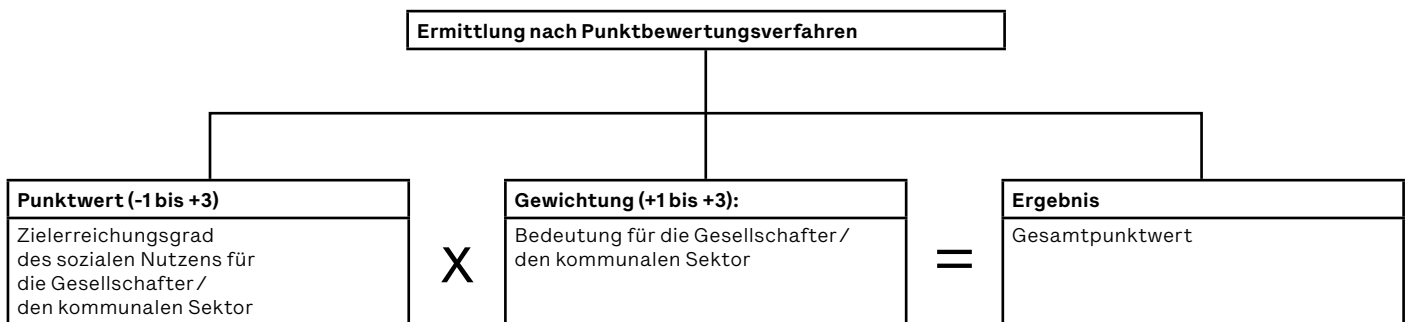
Für den Berichtszeitraum 2020 hat die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim (gbg) den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. beauftragt, einen Kurzbericht zur Stadttrendite zu erstellen und darin den Nutzensgewinn des unternehmerischen Handelns für die Stadt Hildesheim zu bewerten.

Zu diesem Zweck haben wir das unternehmerische Handeln der gbg in

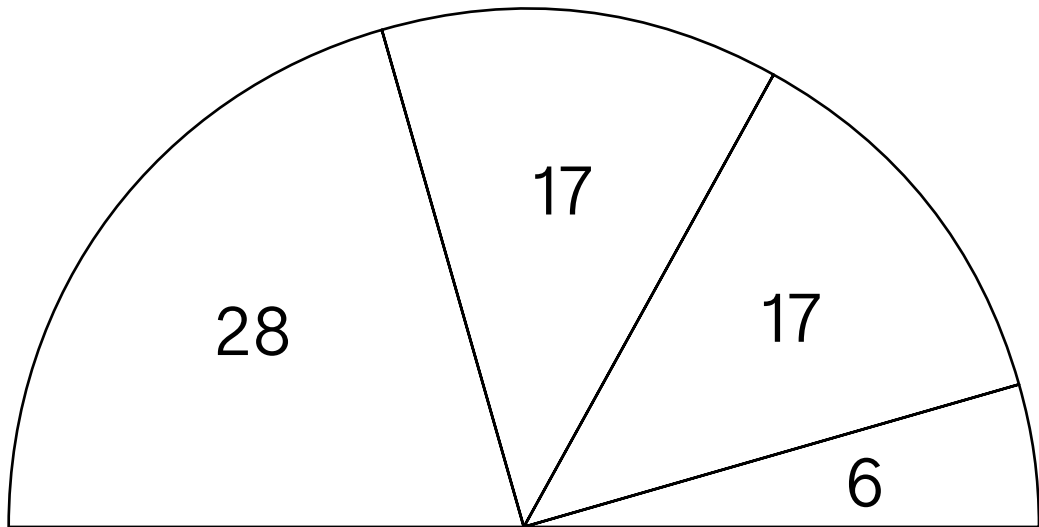
- \* ökonomisch/betriebswirtschaftliche,
- \* soziale,
- \* gesellschaftliche/stadtwirtschaftliche und
- \* ökologische

Komponenten gegliedert und im Hinblick auf den Nutzensgewinn für die Gesellschafter nach einem dualen Ansatz 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:







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 Drispensstedt
- \* Forschungsprojekt DBU, Erdsondenspeicher

Aus den quantifizierbaren Komponenten  
ergab sich für 2020 eine Stadtrendite

	T€	T€
<b>finanzwirtschaftliche Rendite</b>		<b>500</b>
Stadtrendite, soweit quantifizierbar		
ökonomische / betriebswirtschaftliche Komponenten	981	
soziale Komponenten	164	
gesellschaftliche / stadtwirtschaftliche Komponenten	292	
ökologische Komponenten	0	1.437
<b>Gesamtrendite</b>		<b>1.937</b>

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 2020 von T€ 18.992 zu Mehreinnahmen und Minder Ausgaben für öffentliche Kassen von T€ 13.196. Das Bauinvestitionsvolumen sicherte 280 Arbeitsplätze\*) für ein Jahr.

\*) Berechnungsgrundlage (unverändert): Zur Erhaltung eines Arbeitsplatzes für ein Jahr wird ein Bauinvestitionsvolumen von T€ 61 benötigt.

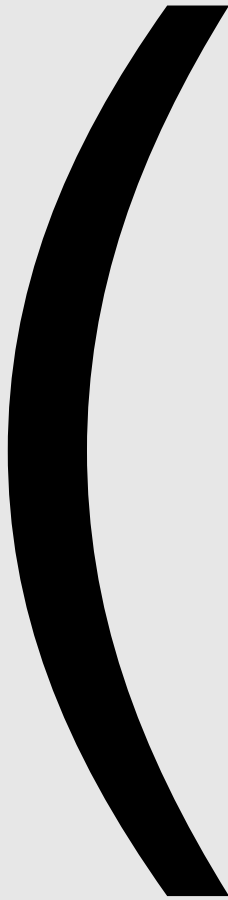
Hannover, den 21. Mai 2021

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

Dipl.-Ök. Cammann  
Vereidigter Buchprüfer  
Steuerberater

Dipl.-Kfm. Könemund





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.

A

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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.

# 1. Bilanzierungsmethoden

Bei den 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 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 sofort mit den Baukosten verrechnet und mindern diese entsprechend.

## B

# Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



## 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 2020 in Höhe von T€ 972 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.

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 Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2018 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 2,30% (Vorjahr: 2,71%) ermittelt worden. Dem Rechnungszinsfuß liegt der, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche, Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zugrunde, bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Erfüllungsbetrag berücksichtigt folgende Trends: Rententrend 3,0%, Aktivtrend 0,0%,

Fluktuation 0,0%, bei einer Altersgrenze von 65 Jahren. Der ermittelte Zinsbetrag von T€9 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 0,44% bis 1,78% 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.

# I. Bilanz

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

Die aus dem Vorjahr im Umlaufvermögen enthaltenen Kosten für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten entfallen auf das Neubauvorhaben Tietzstraße/Ehrlicherstraße in Hildesheim-Drispfenstedt, von denen noch vier fertiggestellte Reihenhäuser Anfang 2020 an die neuen Eigentümer übergeben wurden.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 6.746 (Vorjahr: T€ 6.842). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 163 (Vorjahr: T€ 69) enthalten.

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

	2020		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	110.833,15	0,00	63.212,80	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	182.678,05	0,00	144.816,65	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	446.993,97	26.986,64	377.208,97	24.374,37
	<b>740.505,17</b>	<b>26.986,64</b>	<b>585.238,42</b>	<b>24.374,37</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die gbg Immobilien GmbH und gliedern sich wie folgt:

	<b>2020</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verwaltungskosten 2020 (Vorjahr: 2019)	90	77	13
Gewinnabführung 2020 (Vorjahr: 2019)	78	184	-106
Projektsteuerung	58	0	58
Forderungen aus azuführender Umsatzsteuer	23	19	4
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	-66	-135	69
	<b>183</b>	<b>145</b>	<b>25</b>

Das gezeichnete Kapital beträgt T€4.900 und ist in 49.000 Namensaktien von je €100,00 eingeteilt. Alleinaktionärin ist die Stadt Hildesheim. In die gesetzliche Rücklage wurden aus dem Jahresüberschuss 2020 T€180 (Vorjahr: T€150) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Oktober 2020 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2019 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€2.532 (Vorjahr: T€2.554).

Die Pensionsverpflichtungen (T€255; Vorjahr: T€480) entfallen seit diesem Jahr nur noch auf einen ehemaligen Vorstand bzw. dessen 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€10. 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:

	<b>2020</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Jahresabschlusskosten gesamt	136	133	3
Instandhaltungsrückstellung 1.-3. Monat	130	50	80
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	93	68	25
Altersteilzeit	35	0	35
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
	<b>402</b>	<b>259</b>	<b>143</b>

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2020 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein negativer Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€2.772 (nominal T€4.000) bzw. T€3.480 (nominal T€4.216) auf.

	<b>31.12.2020</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>Barwert</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Zinsswap (nominal T€4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-661	-686
Zinsswap (nominal T€4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	-409	-313

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:

	2020					Art der Sicherung
	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.565.178,37	5.637.883,99	17.630.081,00	96.297.213,38	119.565.178,37	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>113.133.045,75</i>	<i>4.305.093,79</i>	<i>17.171.444,17</i>	<i>91.656.507,79</i>	<i>113.133.045,75</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.884.286,39	360.869,68	1.596.286,87	5.927.129,84	7.884.286,39	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>8.231.060,73</i>	<i>346.774,34</i>	<i>1.533.917,50</i>	<i>6.350.368,89</i>	<i>8.231.060,73</i>	<i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	8.237.976,13	8.237.967,13				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.210.356,83</i>	<i>8.210.356,83</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.649.527,08	513.393,07	4.136.134,01		4.136.134,01	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>4.489.029,67</i>	<i>533.238,32</i>	<i>3.955.791,35</i>		<i>3.955.791,35</i>	<i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.706.531,15	1.626.231,75	80.299,40			
<i>Vorjahr</i>	<i>1.087.400,62</i>	<i>1.038.664,51</i>	<i>48.736,11</i>			
sonstige Verbindlichkeiten	209.924,66	209.924,66				
<i>Vorjahr</i>	<i>54.930,52</i>	<i>54.930,52</i>				
	<b>142.253.423,78</b>	<b>16.586.279,28</b>	<b>23.442.801,28</b>	<b>102.224.343,22</b>	<b>131.585.598,77</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>135.205.824,12</i>	<i>14.489.058,31</i>	<i>22.709.889,13</i>	<i>98.006.876,68</i>	<i>125.319.897,83</i>	

GPR = Grundpfandrechte, BÜ = Bürgschaft

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Restnutzungsdauerverlängerung aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führt zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€137 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€1.163) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von fünf Einfamilienhäuser und vier Erbbaugrundstücken. Im Geschäftsjahr resultieren außergewöhnliche Aufwendungen aus der Ablösung von Messgeräten in Höhe von T€82.

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 Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von €7.537.519,04.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 33 bis 99 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von €11.878,07 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 2020 weist ein Eigenkapital von T€1.533 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€77,5 aus. Im Geschäftsjahr wurde eine Einlage in Höhe von T€183 geleistet um die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft zu stärken.

Die gbg hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angemessene Gegenleistungen vereinbart und erhalten. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren. Die gbg als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Hildesheim wird in den Konzernabschluss der Stadt Hildesheim mit einbezogen.



Mitarbeiter

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

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	26	7
Technische Mitarbeiter	14	1
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	2
	<b>44</b>	<b>10</b>

Es wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Für die Mitarbeiter besteht eine Altersversorgungszusage bei der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) in Karlsruhe. Diese zusätzliche Altersversorgung wird ab Rentenbeginn nach Satzung der VBL gewährt. Der Umlagesatz beträgt 6,45% der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€2.537.

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 2020 T€46 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€255 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€10 gezahlt.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2020 beträgt € 3.422.032,70. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von T€500, welche rund 10,2% vom Grundkapital (T€4.900) entspricht, auszuschütten und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von € 2.922.032,70 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

---

Mitglieder des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer	Vorsitzender
	Lars Weimann	kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmervertreter, stellv. Vorsitzender
	Adrian Dams	Architekt, Arbeitnehmervertreter
	Andrea Döring	Baudezernentin
	Dipl.-Ing. Albert Geister	Ratsherr
	Klaus Heitmann	Regionalleiter a. D.
	Monika Höhler	Architektin, Ratsfrau (ab 4.5.2020)
	Thomas Kittel	Wissenschaftl. Mitarbeiter, Ratsherr
	Dipl.-Geogr. Frank Satow	Journalist, Arbeitnehmervertreter
Lisa Schwarzer	Sozialmanagerin M.A., Ratsfrau (bis 4.5.2020)	

---

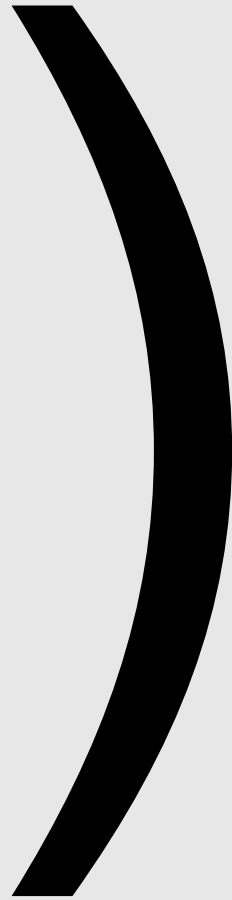
Vorstand Jens Mahnken

Hildesheim, 16.03.2021

Gemeinnützige Baugesellschaft  
zu Hildesheim  
Aktiengesellschaft in Hildesheim



Der Vorstand  
Jens Mahnken



	Bruttowerte				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2020
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	276.851,61	46.507,64	0,00	0,00	323.359,25
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>276.851,61</b>	<b>46.507,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>323.359,25</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.465.329,29	3.357.768,04	552.291,30	17.901.802,29	276.172.608,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.648.367,60	80.413,78	0,00	0,00	14.728.781,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.096.619,23	0,00	0,00	-335.075,27	761.543,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	149.626,90	0,00	18.784,03	0,00	130.842,87
Technische Anlagen und Maschinen	18.326,85	5.110,43	4.047,50	0,00	19.389,78
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.387.732,36	123.775,86	76.066,18	0,00	1.435.442,04
Anlagen im Bau	15.936.504,02	11.673.869,32	0,00	-17.236.830,49	10.373.542,85
Bauvorbereitungskosten	2.566.314,82	742.842,73	0,00	-329.896,53	2.979.261,02
Geleistete Anzahlungen	0,00	13.426,07	0,00	0,00	13.426,07
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>291.268.821,07</b>	<b>15.997.206,23</b>	<b>651.189,01</b>	<b>0,00</b>	<b>306.614.838,29</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.350.200,00	183.000,00	0,00	0,00	1.533.200,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.350.200,00</b>	<b>183.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.533.200,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>292.895.872,68</b>	<b>16.226.713,87</b>	<b>651.189,01</b>	<b>0,00</b>	<b>308.471.397,54</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
€	€	€	€	€	€
176.332,54	51.181,04	0,00	227.513,58	95.845,67	100.519,07
<b>176.332,54</b>	<b>51.181,04</b>	<b>0,00</b>	<b>227.513,58</b>	<b>95.845,67</b>	<b>100.519,07</b>
134.916.320,79	4.619.268,92	425.696,52	139.109.893,19	137.062.715,13	120.549.008,50
4.901.952,75	346.280,42	0,00	5.248.233,17	9.480.548,21	9.746.414,85
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	642.154,46	977.229,73
0,00	0,00	0,00	0,00	130.842,87	149.626,90
4.236,35	1.352,14	1.927,40	3.661,09	15.728,69	14.090,50
1.041.721,55	168.142,33	72.854,57	1.137.009,31	298.432,73	346.010,81
0,00	0,00	0,00	0,00	10.373.542,85	15.936.504,02
0,00	0,00	0,00	0,00	2.979.261,02	2.566.314,82
0,00	0,00	0,00	0,00	13.426,07	0,00
<b>140.983.620,94</b>	<b>5.135.043,81</b>	<b>500.478,49</b>	<b>145.618.186,26</b>	<b>160.996.652,03</b>	<b>150.285.200,13</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	1.533.200,00	1.350.200,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.533.200,00</b>	<b>1.350.200,00</b>
<b>141.159.953,48</b>	<b>5.186.224,85</b>	<b>500.478,49</b>	<b>145.845.699,84</b>	<b>162.625.697,70</b>	<b>151.735.919,20</b>

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Baugesell-  
schaft zu Hildesheim Aktiengesell-  
schaft in Hildesheim, Hildesheim

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim, Hildesheim, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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.

### 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 Unternehmenstätigkeit 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 16. April 2021

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer

The logo for gbg consists of the lowercase letters 'g', 'b', and 'g' in a bold, sans-serif font. A thin, curved line arches over the top of the letters.

wohnen  
in Hildesheim