

Insgesamt sechs Standorte: In der Kardinal-Bertram-Straße 34, 36 & 37, Sedanstraße 1, Neuanfang: 36 waren unsere Büros.

Neuanfang:

Über 750 Umzugskartons

gbg

Wohnen in Hildesheim

haben wir ein-, um- und ausseräumt.

Zurück in die Zukunft

10 Tage

Ehrlicherstraße 28 und Eckenerstraße

Umzugsstress, 16 Möbelwagen, 55 Möbellogistiker*innen, zwei Möbellifte...

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG
Eckemekerstraße 36
31134 Hildesheim

Geschäftsbericht 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022	02
Gewinn- und Verlustrechnung	04

Anhang

A	Allgemeine Angaben	06
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	08
C	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	11
D	Sonstige Angaben	16
	Entwicklung des Anlagevermögens	20

Lagebericht

A	Grundlagen des Unternehmens	22
B	Wirtschaftsbericht	23
C	Risiko- und Chancenbericht	35
D	Prognosebericht	38
E	Finanzinstrumente	40
F	Schlusserklärung des Vorstands	41
	Bericht des Aufsichtsrates	42

Inhalt

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.329,94		65.856,71
2. geleistete Anzahlungen	0,00	39.329,94	32.350,15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.365.371,73		141.288.236,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.139.385,36		9.239.128,46
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	76.788,85		649.652,59
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	91.640,08		95.750,21
5. technische Anlagen und Maschinen	12.958,73		14.343,71
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.927,08		219.993,57
7. Anlagen im Bau	3.909.301,33		18.390.062,45
8. Bauvorbereitungskosten	1.893.677,25		4.376.537,11
9. geleistete Anzahlungen	605.978,68	175.471.029,09	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.610.200,00	1.610.200,00
Anlagevermögen insgesamt	177.120.559,03		175.982.110,96
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.765.833,25		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	273.566,75		0,00
3. unfertige Leistungen	9.920.963,70		8.171.016,22
4. andere Vorräte	43.733,35	12.004.097,05	32.084,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	179.571,43		94.182,83
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.607,96		251.681,43
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.670.063,18	2.970.242,57	184.286,15
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.160.444,48		2.152.003,10
2. Bausparguthaben	1.810.126,47	9.970.570,95	1.607.199,40
Umlaufvermögen insgesamt	24.944.910,57		12.492.453,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		70.535,95	44.797,34
Bilanzsumme	202.136.005,55		188.519.361,48

Bilanz zum

02 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.276.196,20		2.210.928,26
2. Bauerneuerungsrücklage	21.483.890,27		17.725.032,45
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	23.830.035,93	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.305.358,76		4.483.008,23
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	65.267,94	1.240.090,82	224.150,41
Eigenkapital insgesamt		29.970.126,75	29.164.767,99
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	232.725,00		248.936,00
2. Steuerrückstellungen	94.120,00		88.181,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	6.888.967,77		6.888.967,77
4. sonstige Rückstellungen	242.209,67	7.458.022,44	605.445,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.024.996,84		119.314.955,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.076.206,23		13.276.807,59
3. Erhaltene Anzahlungen	8.841.741,57		8.285.574,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.941.644,96		4.747.874,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.244.010,53		2.322.804,59
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	2.500.000,00		3.500.000,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	64.645,86		75.046,90
davon aus Steuern: €64.645,86 (Vorjahr: €75.046,90)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €0,00 (Vorjahr: €0,00)			
		164.693.245,99	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		14.610,37	0,00
Bilanzsumme		202.136.005,55	188.519.361,48

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.865.102,91		25.833.918,75
b) aus Betreuungstätigkeit	246.507,95		177.186,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.029,48	28.252.640,34	139.471,08
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.749.947,48	1.424.754,56
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.096.282,01	1.083.565,55
4. sonstige betriebliche Erträge		1.162.066,08	1.278.563,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.287.345,45		11.565.887,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.956,52	13.297.301,97	12.040,47
Rohergebnis		18.963.633,94	18.359.531,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.158.587,61		2.961.023,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	793.596,87		743.884,74
davon für Altersversorgung: €204.466,90 (Vorjahr: €197.094,65)		3.952.184,48	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.625.131,13		5.318.954,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	2.013.119,31	8.638.250,44	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.351.804,99	1.223.235,39
9. Erträge aus Gewinnabführung		253.533,30	257.006,55
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.018,07	2.410,39
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.048.644,97	3.079.736,89
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.939,00	-108.766,28
13. Ergebnis nach Steuern		2.223.361,43	5.400.879,61
14. sonstige Steuern		918.002,67	917.871,38
15. Jahresüberschuss		1.305.358,76	4.483.008,23
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		65.267,94	224.150,41
17. Bilanzgewinn		1.240.090,82	4.258.857,82

Gewinn- und 04 Verlustrechnung

Anhang des
Jahresabschlusses
2022

Die gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG hat ihren Sitz in Hildesheim und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hildesheim (HRB 92). Mit Eintragung am 15. Dezember 2021 wurde die Gesellschaft aus der vorherigen Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim Aktiengesellschaft in Hildesheim umfirmiert. Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

A

06 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 Bewertungs- 08 methoden

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 2022 in Höhe von T€ 1.096 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.

Die unfertigen Leistungen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Bauvorbereitungskosten 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 in Anlehnung an das Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der Dr. Klaus Heubeck-Richttafeln 2018 G sowie eines Rechnungszinsfußes von 1,79 % (Vorjahr: 1,87 %) 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€ 4 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 0,43 % bis 1,54 %, bei der Rückstellung für Alterszeit von 0,43 % bis 1,19 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von unter T€ 1 ist unter „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

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

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgt zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus Ertragszuschüssen aus der Wohnraumförderung.

I. Bilanz

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

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 9.921 (Vorjahr: T€ 8.171). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 241 (Vorjahr: T€ 196) enthalten.

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ umfassen das Grundstück Am alten Wasserwerk, das nach Beendigung des Projektes zur Veräußerung vor-

gesehen ist. Die „Bauvorbereitungskosten“ enthalten angefallene Projektkosten, die ebenfalls im Rahmen des Grundstücksverkaufs veräußert werden.

Der Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten im Wesentlichen noch auszahlende Investitionszuschüsse (T€ 2.511).

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

	2022		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	179.571,43	0,00	94.182,83	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.607,96	0,00	251.681,43	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	2.670.063,18	2.545.670,89	184.286,15	26.732,19
	2.970.242,57	2.545.670,89	530.150,41	26.732,19

C

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Verwaltungskosten 2022 (Vorjahr: 2021)	182	114	68
Gewinnabführung 2022 (Vorjahr: 2021)	254	257	-3
Kostenweiterberechnung für verauslagte Kosten	7	0	7
Forderungen aus abzuführender Umsatzsteuer	1	12	-11
Projektsteuerung	-58	0	-58
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	-265	-54	-211
Einzahlung Kapitalrücklage 2020	0	-77	77
	121	252	-131

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 2022 T€ 65 (Vorjahr: T€ 224) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Oktober 2022 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2021 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 3.759 (Vorjahr: T€ 2.922).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 233; Vorjahr: T€ 249) entfallen auf einen ehemaligen Vorstand. 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€ 4. 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:

	2022	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresabschlusskosten gesamt	119	129	-10
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	89	80	9
Altersteilzeit	26	33	-7
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
Instandhaltungsrückstellung 1.-3. Monat	0	355	-355
	242	605	-363

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2022 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 2.400 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 3.092 (nominal T€ 4.216) auf.

	31.12.2022	Vorjahr
Barwert	T€	T€
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-39	-492
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	400	-236

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:

	2022					Art der Sicherung
	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.024.996,84	8.931.843,17	21.666.883,15	96.426.270,52	127.024.996,84	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>119.314.955,50</i>	<i>4.646.075,41</i>	<i>20.419.147,39</i>	<i>94.249.732,70</i>	<i>119.314.955,50</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.076.206,23	541.227,79	1.974.895,21	16.560.083,23	19.076.206,23	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>13.276.807,59</i>	<i>514.989,94</i>	<i>2.073.504,75</i>	<i>10.688.312,90</i>	<i>13.276.807,59</i>	<i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	8.841.741,57	8.841.741,57				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.285.574,39</i>	<i>8.285.574,39</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.941.644,96	529.645,57	4.411.999,39		4.411.999,39	BÜ
<i>Vorjahr</i>	<i>4.747.874,67</i>	<i>547.903,39</i>	<i>4.199.971,28</i>		<i>4.199.971,28</i>	<i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.244.010,53	2.147.790,91	96.219,62			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.322.804,59</i>	<i>2.272.802,72</i>	<i>50.001,87</i>			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>3.500.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.500.000,00</i>			
sonstige Verbindlichkeiten	64.645,86	64.645,86				
<i>Vorjahr</i>	<i>75.046,90</i>	<i>75.046,90</i>				
	164.693.245,99	23.556.894,87	28.149.997,37	112.986.353,75	150.513.202,46	
<i>Vorjahr</i>	<i>151.523.063,64</i>	<i>16.342.392,75</i>	<i>30.242.625,29</i>	<i>104.938.045,60</i>	<i>136.791.734,37</i>	

GPR = Grundpfandrechte, BÜ = Bürgschaft

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Berichtsjahr durchgeführten Restnutzungsdauerverlängerungen aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 58 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung.

Im Rahmen des Neubauprojektes „Ladenzentrum Drispstedt“ wurden die Restbuchwerte der zum Abriss vorgesehenen Objekte außerplanmäßig abgeschrieben (TEUR 777). Das Neubauprojekt „Am alten Wasserwerk“ kann aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisiert werden, so dass das Grundstück und die angefallenen Projektkosten in das Umlaufvermögen umgliedert wurden. Bei Zugrundelegung eines bestehenden Kaufangebots führt dies zu einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 2.013 und beeinflusst das Jahresergebnis wesentlich.

Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 681) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von drei Doppelhaushälften und einem Erbbaugrundstück. Aus einem Rechtsstreit resultieren Schadenersatzleistungen in Höhe von T€ 93, denen zum Teil Aufwendungen aus früheren Jahren gegenüberstehen. Im Geschäftsjahr fielen außergewöhnliche Aufwendungen aus der Ablösung von Messgeräten in Höhe von T€ 14 an.

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 € 5.363.597,36.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 33 bis 99 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von € 13.749,60 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 2022 weist ein Eigenkapital von T€ 1.610 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 254 aus. Aufgrund von verzögerten Investitionen bei der gbg Immobilien GmbH und zur Vermeidung von Verwarentgeldern wurde der Gesellschaft in 2021 ein Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. € gewährt. Der aktuelle Buchwert beträgt 2,5 Mio. € und eine vollständige Rückführung ist 2023 zu erwarten.

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 wird als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Hildesheim in den Konzernabschluss der Stadt Hildesheim mit einbezogen. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) gliedert sich wie in der dargestellten Tabelle.

D

16 Sonstige Angaben

Mitarbeiter

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	7
Technische Mitarbeiter	15	1
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	2
	45	10

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€ 2.749.

Nachtrags-
bericht

Es liegen keine besonderen Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres vor die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten.

Vergütung
von Organ-
mitgliedern

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 2022 T€ 36 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 233 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Gewinn-
verwendung

Der Bilanzgewinn 2022 beträgt € 1.240.090,82. 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 € 740.090,82 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer

Vorsitzender

Lars Weimann

kaufm. Kundenbetreuer,
Arbeitnehmervertreter,
stellv. Vorsitzender

Matthias Böning

Geschäftsführer

Heidi Bumann

Industriekauffrau,
Arbeitnehmervertreterin

Andrea Döring

Baudezernentin

Rashmi-Alena Grashorn

Studentin, Ratsfrau

Matthias König

Fraktionsgeschäftsführer,
Ratsherr

Erhard Paasch

Kriminaloberrat a.D.,
Ratsherr

Dipl.-Geogr. Frank Satow

Journalist,
Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Jens Mahnken

Hildesheim, 24.03.2023

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand
Jens Mahnken

	Bruttowerte				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	350.968,15	3.748,50	0,00	20.884,50	375.601,15
geleistete Anzahlungen	32.350,15	0,00	11.465,65	-20.884,50	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	383.318,30	3.748,50	11.465,65	0,00	375.601,15
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.177.357,48	3.787.036,01	407.074,09	19.378.017,61	307.935.337,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.837.327,49	1.358.937,79	0,00	0,00	16.196.265,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	769.042,09	0,00	0,00	-572.863,74	196.178,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.750,21	0,00	4.110,13	0,00	91.640,08
Technische Anlagen und Maschinen	19.389,78	0,00	0,00	0,00	19.389,78
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.463.029,77	30.781,05	362.578,07	264.166,41	1.395.399,16
Anlagen im Bau	18.390.062,45	4.013.445,53	0,00	-18.494.206,65	3.909.301,33
Bauvorbereitungskosten	4.376.537,11	2.144.773,08	0,00	-4.627.632,94	1.893.677,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	605.978,68	0,00	0,00	605.978,68
Summe Sachanlagen	325.128.496,38	11.940.952,14	773.762,29	-4.052.519,31	332.243.166,92
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.610.200,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00
Summe Finanzanlagen	1.610.200,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00
Anlagevermögen insgesamt	327.122.014,68	11.944.700,64	785.227,94	-4.052.519,31	334.228.968,07

Entwicklung des 20 Anlagevermögens

Abschreibungen				Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	31.12.2022	Vorjahr	
€	€	€	€	€	€	
285.111,44	51.159,77	0,00	336.271,21	39.329,94	65.856,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.350,15	
285.111,44	51.159,77	0,00	336.271,21	39.329,94	98.206,86	
143.889.121,48	5.986.198,09	305.354,29	149.569.965,28	158.365.371,73	141.288.236,00	
5.598.199,03	458.680,89	0,00	6.056.879,92	10.139.385,36	9.239.128,46	
119.389,50	0,00	0,00	119.389,50	76.788,85	649.652,59	
0,00	0,00	0,00	0,00	91.640,08	95.750,21	
5.046,07	1.384,98	0,00	6.431,05	12.958,73	14.343,71	
1.243.036,20	127.707,40	351.271,52	1.019.472,08	375.927,08	219.993,57	
0,00	0,00	0,00	0,00	3.909.301,33	18.390.062,45	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.893.677,25	4.376.537,11	
0,00	0,00	0,00	0,00	605.978,68	0,00	
150.854.792,28	6.573.971,36	656.625,81	156.772.137,83	175.471.029,09	174.273.704,10	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.610.200,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.610.200,00	
151.139.903,72	6.625.131,13	656.625,81	157.108.409,04	177.120.559,03	175.982.110,96	

Lagebericht 2022

Der Gesellschaftszweck der gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG, Hildesheim, ist die Bereitstellung von Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

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

A

Grundlagen des

22

Unternehmens

1. Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich nach bisherigen Zahlen weiter auf dem Pfad der langsamen Erholung, trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach dem vorjährigen Anstieg um 2,8 % für 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 1,9 % gestiegen ist. Dazu beigetragen hat der Einsatz der massiven Unterstützungsprogramme des Staates. In fast allen Wirtschaftsbereichen stieg die Leistung gegenüber dem Vorjahr, einzig das Baugewerbe verminderte sich gegenüber 2021 um 2,3 % – allerdings hatte dieser Sektor kaum unter der Pandemie gelitten. Zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung haben vor allem die privaten Konsumausgaben (+ 4,6 %) beigetragen. Grund hierfür waren Nachhol-effekt im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2022 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material um 1,6 % zu. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baukosten sowie steigender Bauzinsen verstärken den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 45,6 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig; dies ist somit um 589.000 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was insbesondere auf die Zuwanderung zurückzuführen ist.

Das Erwerbspersonenpotential sinkt aufgrund des demografischen Wandels und lässt sich nur durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch Zuwanderung kompensieren.

Der deutsche Arbeitsmarkt erholte sich im Jahr 2022 bei leicht verbesserter Konjunktur, sodass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 195.000 auf 2,4 Millionen sank, was einer Arbeitslosenquote von 5,3 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2022 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, was insbesondere auf die Inanspruchnahme aufgrund der Energiekrise zurückzuführen ist. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit schätzt für 2022 noch einen Jahresdurchschnitt von rund 430.000 Personen, nach 1,85 Millionen Personen im Jahr 2021. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 7,9 % und sind somit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch extreme Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine beeinflusst. Insbesondere ab dem zweiten Quartal 2022 wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und ein deutlicher Anstieg bei Energieprodukten. Die Energieprodukte verteuerten sich um 34,7 % in 2022 nach 10,4 % gegenüber 2021 und die Nahrungsmittel um 13,4 %. Die Preisentwicklung bei einzel-

nen Energieprodukten fiel 2022 unterschiedlich aus. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Kosten bei Strom (+ 20,1 %), bei Erdgas (+ 64,8 %), bei Heizöl (+ 87,0 %) und Kraftstoffen (+ 26,8 %) deutlich gegenüber dem Vorjahr. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2022 bei + 4,9 % gelegen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bauvolumen in 2022 hat gegenüber dem Vorjahr um 13,6 % zugelegt. Rund 539 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 312 Mrd. € bzw. einer Zunahme von 12,8 % zum Wachstum beigetragen. Der Neubaubereich (85,9 Mrd. €) weist mit 10,9 % einen geringeren Anstieg auf als die Bauleistungen im Bestand (216,5 Mrd. €) von 13,7 %. Der öffentliche Bau (72,3 Mrd. €) legt um 14,6 % und der Wirtschaftsbau (155,6 Mrd. €) um 13,7 % zu. Auch in der Zukunft wird von einem Anstieg ausgegangen und mit einem Bauvolumen von rund 562 Mrd. € für 2023 gerechnet (DIW Berlin). Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingte starke Preisanstieg, so dass real ein Minus von 1,9 % erwartet wird.

In 2022 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland erneut, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2022 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 und der stockende Neubau verschärft die Lage am Wohnungsmarkt zunehmend.

Der regionale Wohnungsmarkt zeigte sich in 2022 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,68 €/qm (Vorjahr: 6,53 €/qm) und liegt somit über dem Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 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 2022 deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte fortgesetzt werden, konnte sich aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 2.790) aber nicht im Geschäftsergebnis widerspiegeln. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.305 und einer Eigenkapitalsenkung auf 14,8 % sind die wesentlichen Zielgrößen nicht erreicht 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€ 615 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierte Sollmiete (T€ 20.000) wurde im Geschäftsjahr erreicht und die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 360 fielen mit T€ 555 höher an, da zahlreiche Neubauwohnungen vermietet wurden und zum Abriss vorgesehene Objekte leer gezogen wurden. Im Rahmen des Neubauprojektes „Ladenzentrum Drispensstedt“ wurden die Restbuchwerte der zum Abriss vorgesehenen Objekte außerplanmäßig abgeschrieben (T€ 777). Das Neubauprojekt „Am alten Wasserwerk“ kann aufgrund der

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisiert werden, so dass das Grundstück und die angefallenen Projektkosten in das Umlaufvermögen umgegliedert wurden. Bei Zugrundelegung eines bestehenden Kaufangebots führt dies zu einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von T€ 2.013 und beeinflusst das Jahresergebnis wesentlich. Die gegenüber dem Vorjahr konstanten Zinsaufwendungen stehen der Erhöhung der sächlichen Verwaltungskosten, den gestiegenen Personalkosten sowie den höheren planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 3.253, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind gegenüber der ursprünglichen Planung (T€ 3.500) geringer ausgefallen. Erträge aus der Veräußerung von Einfamilienhäusern (T€ 677) sowie die Schadenersatzleistungen (T€ 93) aus einem Rechtsstreit haben zum positiven Jahresüberschuss beigetragen, konnten aber nicht die außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 2.790) kompensieren, sodass das Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.305 um T€ 1.715 unter dem prognostizierten Ergebnis liegt und damit die Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung nicht erreicht.

Am 31. Dezember 2022 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand	2022	2021	2020	2019	2018
1. Wohnungseinheiten	4.328	4.260	4.264	4.209	4.209
davon Leerstand	36	77	49	30	41
– marktbedingt	20	48	21	7	20
– modernisierungsbedingt	16	29	28	23	21
2. Einstellplätze / Garagen	741	692	699	650	648
davon Leerstand	19	9	3	0	3
3. Gewerbeobjekte	50	52	51	52	51
davon Leerstand	5	1	1	0	0
reine Wohnfläche	qm 260.199	255.571	255.749	251.705	251.654
durchschnittliche Wohnungsgröße	qm 60,12	59,99	59,98	59,80	59,79

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2022 0,46 % (Vorjahr: 1,13 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand entfallen 0,37 % (Vorjahr: 0,68 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 0,83 % (Vorjahr: 1,81 %).

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

		2022	2021	2020	2019	2018
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	19.991,9	19.208,8	18.753,4	18.297,6	18.134,7
Fluktuationsentwicklung	%	8,39	9,44	10,69	9,57	9,76

Mieterhöhungen wurden nach Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten für einen Teil des Bestandes im Geschäftsjahr umgesetzt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Bestand der gbg lag zum 31. Dezember 2022 bei 5,80 €/qm.

Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr weiter rückläufig. Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, sodass die Fluktuationsrate für 2022, bereinigt um das Studentenwohnheim, 7,65 % (Vorjahr: 8,99 %) beträgt.

Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2022 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. 10,4 Mio. € (vor Berücksichtigung der abzuziehenden Investitionszuschüsse von T€ 630) und entspricht somit der Planung. Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung sind um 1,3 Mio. € höher ausgefallen; gleichzeitig verlängerten sich Bauzeiten bei Modernisierungsmaßnahmen, entgegen der ursprünglichen Planung.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2022 4,1 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €) aufgewendet. Bei der Bestandspflege wurden insbesondere Fassaden und Balkone saniert, Fenster und Heizungsanlagen ausgetauscht und Dächer erneuert. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 6,3 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesent-

lichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2022 im Stadtteil Drispstedt durchgeführt, in der Ehrlicherstraße 46-50 mit Kosten von 1,1 Mio. € bei einer Gesamtinvestition von 2,6 Mio. € und in der Doebnerstraße 6-22 mit Kosten in Höhe von 0,4 Mio. €, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 4,0 Mio. € hat. Eine weitere wesentliche Maßnahme war die Modernisierung des Verwaltungsgebäudes in der Eckemeckerstr. mit einer Investition von 1,9 Mio. €.

Im Jahr 2022 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Ein zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Wohnquartiers Ostend, eines vollkommen neuen Stadtviertels in Hildesheim. Anfang 2022 konnte die errichtete Wohnanlage, mit 57 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, fertiggestellt werden. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstanden hierbei 29 geförderte Wohnungen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Neubau beläuft sich auf rund 18,2 Mio. €. Mit dem Ostend entsteht in Hildesheim ein völlig neues Stadtviertel.

Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich in der Stralsunder Straße im Ortsteil Marienburger Höhe, wo eine Wohnanlage mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen entstand. Die Fertigstellung erfolgte im zweiten Quartal 2022 und das Gesamtinvestitionsvolumen betrug 3,8 Mio. €, wovon 1,3 Mio. € auf das Geschäftsjahr entfallen. Die Entwicklung des Stadtgebietes Moritzberg wurde in 2022 mit dem Beginn des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Ende 2023 sollen 20 Wohnungen an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 9,5 Mio. €, wovon 2,6 Mio. € im Geschäftsjahr bereits investiert wurden.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 8,7 Mio. € in den Neubau investiert, wobei sich die Anschaffungs- und Herstellungskosten um die zu berücksichtigenden Investitionszuschüsse (2,5 Mio. €) minderten. Die geplanten Neubauinvestitionen von 9,4 Mio. € fielen im Geschäftsjahr tatsächlich geringer aus als prognostiziert.

Bauträger- geschäft

Im Geschäftsjahr wurde kein Bauträgersgeschäft betrieben.

Verwaltung von Wohnungs- eigentümer- gemeinschaften

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 23 (Vorjahr: 23) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 286 (Vorjahr: 286) 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. Zeitgleich wurde in ein zeitgemäßes und modernes Verwaltungsgebäude sowie in gesundheitsfördernde Arbeitsplätze investiert.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	2022	2021	2020	2019	2018
Vorstand	1	1	1	1	1
Angestellte					
Vollzeitbeschäftigte	42	40	40	40	41
Teilzeitbeschäftigte					
- unter 20 Wochenstunden	0	0	0	0	1
- über 20 Wochenstunden	9	7	9	6	6
gewerbliche Mitarbeiter	4	4	4	4	4
Hausbetreuer	2	2	2	2	2
Auszubildende	4	5	5	5	5
Gesamt	62	59	61	58	60

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€ 5 (Vorjahr: T€ 27) an.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.305 (Vorjahr: T€ 4.483) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2022	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	500	3.205	-2.705
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0	0
Betreuungstätigkeit	0	1	-1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	120	85	35
Betriebsergebnis	620	3.291	-2.671
Finanzergebnis	246	251	-5
Neutrales Ergebnis	445	832	-387
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.311	4.374	-3.063
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6	109	-115
Jahresüberschuss	1.305	4.483	-3.178

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse durch die Bestandserweiterung und erhöhte Erlösschmälerungen aufgrund der Erstvermietung bei fertiggestellten Neubauten zu verzeichnen sind. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 2,9 % (Vorjahr: 2,4 %).

Hausbewirtschaftung		2022	2021	2020	2019	2018
Sollmiete je qm mtl.						
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€	5,80	5,68	5,52	5,49	5,38
gewerbliche Einheiten	€	8,67	8,78	9,00	9,08	9,14
Mietenmultiplikator	Faktor	8,4	7,8	7,8	7,1	7,3
Erlösschmälerungen (Mieten/Umlagen)	T€	694	495	379	257	304
Mietausfallquote	%	3,0	2,9	2,1	1,5	1,2
Betriebskosten	T€	9.552	7.771	6,502	6.848	6.093
davon abrechenbar	T€	9.231	7.428	6,099	6.143	5.718
Umlagen je qm mtl.						
- für Betriebskosten	€	2,83	2,70	2,61	2,63	2,68

(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 vier Doppelhaushälften und einem Erbbaugrundstück (T€ 677), der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (T€ 215) sowie dem Erhalt von Schadenersatzleistungen (T€ 93) beeinflusst.

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	15,0	14,6	14,6	16,4
Eigenmittelrentabilität	%	3,6	12,1	11,4	11,1	12,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	4,0	3,8	3,7	4,0
Umsatzrentabilität	%	4,6	17,1	13,3	11,4	11,9

Das Jahresergebnis nach Steuern ist durch die außerplanmäßigen Abschreibungen (2,8 Mio. €) deutlich unter dem Vorjahresniveau, und somit stellen sich, trotz des leicht gestiegenen Eigenkapitals, sowohl die Eigenkapitalrentabilität als auch die

Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) vermindert gegenüber dem Vorjahr dar. Die außerplanmäßigen Abschreibungen stellen ein Einmaleffekt 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:

	31.12.2022			Vorjahr			Veränderung	
	gesamt	davon		gesamt	davon		gesamt	
Vermögen	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Anlagevermögen	177.121	87,6	0	175.982	93,3	0	1.139	0,6
Umlaufvermögen	24.945	12,4	20.589	12.492	6,7	10.858	12.453	99,7
Rechnungsabgrenzungsposten	70	0,0	41	45	0,0	43	25	55,6
Gesamtvermögen	202.136	100,0	20.630	188.519	100,0	10.901	13.617	7,2
Kapital	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Eigenkapital	29.970	14,8	500	29.165	15,5	500	805	2,8
Fremdkapital								
Rückstellungen	7.458	3,7	329	7.831	4,1	688	-373	-4,8
Verbindlichkeiten	164.693	81,5	23.558	151.523	80,4	16.342	13.170	8,7
	172.151	85,2	23.887	159.354	84,5	17.030	12.797	8,0
Rechnungsabgrenzungsposten	15	0,0	2	0	0,0	0	15	
Gesamtkapital	202.136	100,0	24.389	188.519	100,0	17.530	13.617	7,2

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 13.617 auf T€ 202.136 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus der Umgliederung des Grundstücks aus dem Anlagevermögen, dem Anstieg der unfertigen Leistungen aus den Umlagen, der Aktivierung der Forderungen für die Investitionszuschüsse aus der sozialen Wohnraumförderung und dem erhöhten Bestand an liquiden Mitteln.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage. Nach Fertigstellung der Neubauvorhaben wurden die entsprechenden Darlehen abgerufen, die zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten führten.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	14,8	15,5	14,4	13,3	12,3
Eigenmittelquote	%	18,2	19,1	18,3	17,4	16,8
Anlagenintensität	%	87,6	93,3	92,9	91,8	90,9
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	613	557	543	490	499
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	145.935	132.476	127.372	121.287	115.000
valutierte Darlehen	T€	19.136	13.366	10.970	10.710	8.806
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	2.996	3.025	3.032	3.117	3.165
Tilgung*	T€	6.046	4.762	4.885	4.422	5.711
pro qm p.a.	€	34,75	30,47	29,31	28,33	33,38
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	531	490	472	456	432

* inkl. außerplanmäßige Tilgung (T€ 1.000) gegenüber verbundene Unternehmen in 2022

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, hat sich gegenüber dem Vorjahr gemindert, da die Zuführung aus dem Jahresergebnis nicht den Anstieg der Bilanzsumme kompensieren konnte. 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.

3.3 Finanzlage

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

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.135	11.888
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.093	-18.438
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.966	5.069
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.008	-1.481
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.152	3.633
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.160	2.152

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 6.625; Vorjahr: T€ 5.319) und die Zinsaufwendungen (T€ 3.049; Vorjahr: T€ 3.080) geprägt und verdeutlicht das Jahresergebnis (T€ 1.305; Vorjahr: T€ 4.483). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -11.941; Vorjahr: T€ -18.581) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 19.136; Vorjahr: T€ 13.366) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -9.670; Vorjahr: T€ -7.797) 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 noch bis Anfang des Jahres 2022 günstigen Finanzierungsbedingungen wurden 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. Die hohe Inflation einhergehend mit gestiegenen Energiepreisen belasten die Mieter zunehmend. Derzeit ist von einer leichten Entspannung auszugehen, dennoch bestehen hohe Belastungen die Mieter überfordern und somit die Zahlungsfähigkeit beeinflussen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Sollten die verfügbaren Nettoeinkommen zurückgehen oder Nebenkostensteigerungen die Marktlage im Wohnungsmarkt eintrüben, wären die Effekte auf die Neuvermietungen und den Leerstand negativ, doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Gesellschaft

das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Des Weiteren werden die Mieter über alle Entwicklungen informiert und eine verstärkte Beratung vorgenommen um frühzeitig entgegenzuwirken und gegebenenfalls Lösungen zu entwickeln.

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 Instandhaltungstau, Bauschäden oder Abwohnen durch die 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. Dennoch bestehen durch die aktuellen Entwicklungen in Europa und in der Welt Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

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. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

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 veränderte Finanzmarkt hat zu kurzfristig stark gestiegenen Finanzmarktkonditionen geführt und erschwert die Wirtschaftlichkeit von Projekten. Durch die in den letzten Jahren konsequent umgesetzten Optimierung des Kreditportfolios und den damit verbundenen langfristi-

gen Zinsfestschreibungen sowie die Nutzung von Finanzierungsmöglichkeiten zur Sicherung von günstigen Zinskonditionen bestehen für vorhandene Finanzierungen geringe Risiken.

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 welches die gbg soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung trägt. Eine geringe Leerstandsquote wird allerdings nicht allein durch investive Maßnahmen, sondern im Zusammenspiel mit Neubautätigkeiten, Bestandsoptimierung und der kundenorientierten Ausrichtung der gbg verfolgt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme des Wohnungsbestandes zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde zum 31.12.2022 abgeschlossen. Die Energiebilanz der Gesellschaft weist einen gesamten Energieverbrauch von 28.419 MWh auf, die insgesamt zu einer Gesamtemission von 7.984 t CO₂ führen. Der Hauptenergieträger Erdgas hat dabei einen Anteil von rund 96 %. Auf die Nahwärmeversorgung mit Erdgas entfallen mit 90 % der größte Anteil. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen

und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit

überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. In einem Pilotprojekt wurde bereits die Umstellung auf Erdwärme bei Bestandsgebäuden getestet, wird weiterverfolgt und stellt zudem einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen dar.

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. Bestehende finanzielle Förderungen werden genutzt um zusätzliche geförderte Wohnungen zu generieren.

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 Unternehmensorganisation ist geprägt durch die Digitalisierung der Prozesse die weiterhin forciert wird und zugleich eine Herausforderung darstellt. Gleichzeitig offenbart die Transformation von Prozessen enorme Möglichkeiten für die Zukunft in nahezu allen Bereichen. Die Digitalisierung wird in 2023 fortgeführt und weiterhin ein wesentlicher Bestandteil in der Unternehmensorganisation sein. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind derzeit grundsätzlich keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinträchtigen könnten. Es bestehen aber weiterhin erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen geopolitischen Veränderungen auf den Energie- und Rohstoffsektor sowie der Klimagesetzgebung und den davon abhängigen Industrien.

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der gbg am 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 2023 mit der Errichtung des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Ende 2023 sollen 20 Wohnungen an die Mieter übergeben werden können. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 9,5 Mio. €.

Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Ladenzentrums Drispensiedt. Nachdem die alten Gebäude leer gezogen wurden, wird in 2023 der Abriss erfolgen und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen von den Versorgungsunternehmen abgeschlossen sein. Ab 2024 bis 2026 wird die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicher Str. 18 erfolgen. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil

nachhaltig profitieren und zugleich werden 51 geförderte Wohnungen entstehen. Die Gesamtinvestition beläuft sich nach aktuellem Stand bei rund 40 Mio. €.

Der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen besteht weiterhin ununterbrochen und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Die gbg investiert aber nicht nur in den Neubau von bezahlbaren Wohnungen, sondern auch in den Erhalt von diesen. So wird im Stadtteil Ochtersum das Hochhaus an der Wilhelm-Busch-Str. 6 mit 42 Wohnungen bis 2025 energetisch modernisiert und mit Erdwärme ausgestattet. Trotz ausgelaufener Belegungsbindung wird dieses Objekt weiterhin vollständig mit geförderten Wohnungen erhalten bleiben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 11,2 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. Im Jahr 2023 und in den folgenden Jahren

steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde auch für das Geschäftsjahr 2023 ein beachtenswertes Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz beschlossen. Diese Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung dienen auch zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Die Gesamtausgaben für Investitionen belaufen sich in 2023 auf rund 8,0 Mio. €.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2023 eine stabile Sollmiete von 20,6 Mio. €, bei einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.000, 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 2,6 Mio. €, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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.

Die gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen angemessene Gegenleistungen vereinbart und erhalten.

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

Hildesheim, 24.03.2023

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand
Jens Mahnken

F
Schlusserklärung
des Vorstandes

41

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 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.

Die vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer bestellte Domus AG (Am Marstall 1a, 30159 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 20.06.2023 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 2022, 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, 20.06.2023



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
Aufsichtsratsvorsitzender

42 Bericht des Aufsichtsrates



Wohnen in Hildesheim