



The
future
is now!

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG
Eckemekerstraße 36
31134 Hildesheim

Geschäftsbericht 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024	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	Risikio- 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			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.644,00	9.703,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.655.271,37		156.236.855,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.100.957,42		10.976.118,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	76.788,85		76.788,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.598,98		87.598,98
5. technische Anlagen und Maschinen	37.425,13		11.573,75
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261.478,06		926.811,01
7. Anlagen im Bau	22.739.831,12		13.551.029,66
8. Bauvorbereitungskosten	208.478,92		1.032.314,22
9. geleistete Anzahlungen	143.395,00	201.311.224,85	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.610.200,00	1.610.200,00
Anlagevermögen insgesamt	202.929.068,85		184.518.994,43
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	9.242.743,39		8.852.704,29
2. andere Vorräte	55.557,60	9.298.300,99	40.045,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	128.694,72		264.442,70
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.015,01		325.424,18
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.399.523,18	4.597.232,91	3.296.032,48
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.353.706,74		9.465.113,75
2. Bausparguthaben	2.815.146,77	6.168.853,51	2.312.472,39
Umlaufvermögen insgesamt	20.064.387,41		24.556.234,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten	62.925,09		60.943,46
Bilanzsumme	223.056.381,35		209.136.172,80

Bilanz zum
02 31. Dezember 2024

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.570.785,24		2.445.795,53
2. Bauerneuerungsrücklage	24.946.368,41		22.223.981,09
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	27.587.103,11	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.499.794,23		3.391.986,65
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	124.989,71	2.374.804,52	169.599,33
Eigenkapital insgesamt		34.861.907,63	32.862.113,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	210.102,00		226.372,00
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	5.888.967,77		6.888.967,77
3. sonstige Rückstellungen	732.808,14	6.831.877,91	866.921,05
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.871.005,84		123.151.789,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.747.672,98		28.767.705,99
3. Erhaltene Anzahlungen	10.723.824,30		10.310.385,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.245.150,91		5.015.367,06
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.392.197,45		719.265,29
5. sonstige Verbindlichkeiten	65.830,30		57.643,64
davon aus Steuern: € 65.830,30 (Vorjahr: € 57.643,64)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		181.045.681,78	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		316.914,03	269.641,39
Bilanzsumme		223.056.381,35	209.136.172,80

1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.641.472,87		30.576.184,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.619.233,25
c) aus Betreuungstätigkeit	255.563,36		297.112,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.184,92	30.073.221,15	592.729,77
2. Erhöhung /verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		390.039,10	-2.818.614,04
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.231.653,42	1.112.477,00
4. sonstige betriebliche Erträge		2.196.787,94	346.078,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.589.623,07		12.620.157,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		69.324,89
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	1.344,07		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.521,82	12.602.488,96	8.714,09
Rohergebnis	21.289.212,65		19.027.005,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.820.292,07		3.536.468,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	923.710,57		828.166,80
davon für Altersversorgung: € 212.926,26 (Vorjahr: € 200.838,45)		4.744.002,64	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.507.298,47	6.154.684,30
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.676.674,25	1.509.280,40
9. Erträge aus Gewinnabführung		138.364,53	171.834,46
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		124.364,28	86.076,55
davon aus Abzinsung: € 247,15 (Vorjahr: € 12.984,09)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.065.418,07	2.922.105,25
davon aus Aufzinsung: € 13.561,18 (Vorjahr: € 4.412,29)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-71.761,53	7.811,24
13. Ergebnis nach Steuern	3.630.309,56		4.326.400,43
14. sonstige Steuern		1.130.515,33	934.413,78
15. Jahresüberschuss	2.499.794,23		3.391.986,65
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		124.989,71	169.599,33
17. Bilanzgewinn	2.374.804,52		3.222.387,32

Gewinn- und 04 Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

A

06 Allgemeine Angaben

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Aktiengesellschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.

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 aktivistische 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 08

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 2024 in Höhe von T€ 1.232 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 einem Neubauprojekt wurde der IDW RS IFA 3 zu Gunsten der Stetigkeit nicht angewandt, so dass die Abbruchkosten (T€ 192) des Altgebäudes aus dem Bestand abgeschrieben wurden, analog zu dem im Vorjahr abgeschriebenen Restbuchwert.

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 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 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) ermittelt worden. Dem Rechnungszinsfuß liegt der, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte, durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. 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 im Geschäftsjahr um T€ 1.000 gemindert, da der Grund für die Rückstellung im Stadtteil Moritzberg für einen wesentlichen Teil des Gebäudebestands entfallen ist. Die verbleibenden Rückstellungen werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Bei der Berechnung der Jubiläumsrückstellungen wurde ein Abzinsungssatz von 1,96 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalarückstellungen von T€ 1 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Der aus der Rückstellung für die Archivierung der Geschäftsunterlagen sowie aus der Rückstellung für die CO₂-Bepreisung 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.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens in Anlehnung ImmoWertV durchgeführte Neubewertung des Objekts Pippelsburg 7-9 ergab einen beizulegenden Zeitwert unterhalb des Buchwerts. Infolgedessen wurde eine außerplanmäßige Wertberichtigung in Höhe von T€ 1.044 vorgenommen.

Nach Abschluss der Neubauaktivitäten auf dem Grundstück Pippelsburg sowie unter Berücksichtigung der Rückübertragung der angrenzenden Freiflächen an die Stadt Hildesheim wurde der Wert des Grund und Bodens auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts ermittelt. Da der ermittelte Wert über dem bisherigen Buchwert lag, wurden

entsprechende Wertberichtigungen auf die Grundstücke Pippelsburg 7-9 (T€ 257) und Pippelsburg 6-16 (T€ 526) vorgenommen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 9.243 (Vorjahr: T€ 8.853). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 351) enthalten.

Der Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen noch auszahlende Investitionszuschüsse/Tilgungsnachlässe (T€ 2.841), die aufgrund ihres Charakters nicht abgezinst werden.

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

	31.12.2024		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	128.694,72	0,00	264.442,70	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.015,01	0,00	325.424,18	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	4.399.523,18	2.865.097,44	3.296.032,48	2.539.544,39
	4.597.232,91	2.865.097,44	3.885.899,36	2.539.544,39

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

	31.12.2024	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Verwaltungskosten 2024 (Vorjahr: 2023)	188	231	-43
Gewinnabführung 2024 (Vorjahr: 2023)	138	172	-34
Kostenweiterberechnung für vorauslagte Kosten	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	-1	-4	3
Projektsteuerung	-17	-74	57
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	-239	0	-239
	69	325	-256

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 2024 T€ 125 (Vorjahr: T€ 170) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 24. September 2024 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2023 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 2.722 (Vorjahr: T€ 740).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 210; Vorjahr: T€ 226) 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 kein Unterschiedsbetrag.

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 wurden im Geschäftsjahr um T€ 1.000 gemindert, da nach Beendigung der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten im Stadtteil Moritzberg für einen wesentlichen Gebäudebestand der Grund der Rückstellung entfallen ist. Die verbleibenden Rückstellungen werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt und in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Verluste aus schwebenden Geschäften	383	608	-225
Jahresabschlusskosten gesamt	126	122	4
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	209	94	115
Altersteilzeit	0	33	-33
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
Rückstellung CO2-Bepreisung	7	2	5
	733	867	-134

Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadteilzentrum Drispensstedt“ wurde für einige Gewerbetreibende während der Baumaßnahme (2023 bis 2026) eine Containerlösung bereitgestellt. Die vereinbarten Einnahmen decken nicht die Aufwendungen, so dass eine Rückstellung für Verluste aus schwebenden Geschäften zu bilden war. Der aus der Rückstellung resultierende Zinsanteil von T€ 8 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Für Rückerstattungsansprüche aus der CO2-Bepreisung wurde für das Geschäftsjahr eine Rückstellung von T€ 7 gebildet. Der aus der Rückstellung resultierende Zinsanteil von kleiner T€ 1 ist in der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2024 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein Barwert ermittelt. Die valutierte Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 1.914 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 2.735 (nominal T€ 4.216) auf.

	31.12.2024	Vorjahr
Barwert	T€	T€
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-85	-84
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	191	241

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:

	2024					Art der Sicherung
	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.871.005,84	5.797.208,94	26.521.344,06	100.552.452,84	132.871.005,84	GPR, M
Vorjahr	123.151.789,45	5.841.983,63	22.532.629,32	94.777.176,50	123.151.789,45	GPR, M
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.747.672,98	896.015,43	3.458.650,15	25.393.007,40	29.747.672,98	GPR, M
Vorjahr	28.767.705,99	821.925,75	3.149.185,90	24.796.594,34	28.767.705,99	GPR, M
erhaltene Anzahlungen	10.723.824,30	10.723.824,30				
Vorjahr	10.310.385,76	10.310.385,76				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.245.150,91	665.166,30	4.579.984,61		4.579.984,61	BÜ
Vorjahr	5.015.367,06	517.061,89	4.498.305,17		4.411.999,39	BÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.392.197,45	2.183.953,76	208.243,69			
Vorjahr	719.265,29	560.870,17	158.395,12			
sonstige Verbindlichkeiten	65.830,30	65.830,30				
Vorjahr	57.643,64	57.643,64				
	181.045.681,78	20.331.999,03	34.768.222,51	125.945.460,24	167.198.663,43	
Vorjahr	168.022.157,19	18.109.870,84	30.338.515,51	119.573.770,84	156.417.800,61	

GPR = Grundpfandrechte, M = Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen, BÜ = Bürgschaft

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahresergebnis wurde wesentlich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen (T€ 1.827) und von der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.000) beeinflusst.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Restnutzungsdauerverlängerungen aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäfts-

jahr in Höhe von T€ 407 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung. Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 642) resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung eines Einfamilienhauses und dem Gewerbegrundstück Lohdestr. 4.

Haftungsver-
hältnisse
und sonstige
finanzielle
Verpflichtungen

Es besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft für einen Kredit über 1,6 Mio. € der gbg Immobilien GmbH, mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht zu rechnen.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von € 30.350.243,58, die im Wesentlichen durch Fremdfinanzierungen abgesichert sind. Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 31 bis 97 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 2024 weist ein Eigenkapital von T€ 1.610 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 138 aus.

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

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	27	10
Technische Mitarbeiter	15	3
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	5	2
	47	15

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 5,49 % der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 3.284.

Nachtragsbericht

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

Vergütung von Organmitgliedern

Von der Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB abgesehen. An einen früheren Vorstand wurde im Geschäftsjahr 2024 T€ 38 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 210 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2024 beträgt € 2.374.804,52. 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 € 1.874.804,52 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Mitglieder des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer	Vorsitzender
	Lars Weimann	kaufm. Kundenbetreuer, Arbeitnehmersvertreter, stellv. Vorsitzender
	Matthias Böning	Geschäftsführer
	Heidi Bumann	Industriekauffrau, Arbeitnehmersvertreterin
	Andrea Döring	Baudezernentin
	Julia Gebhardt	Studentin, Ratsfrau
	Matthias König	Fraktionsgeschäftsführer, Ratsherr
	Erhard Paasch	Kriminaloberrat a.D., Ratsherr
	Dipl.-Geogr. Frank Satow	Journalist, Arbeitnehmersvertreter

Vorstand

Jens Mahnken

Hildesheim, 24.03.2025

gbg

Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand
Jens Mahnken

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2024	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	356.803,01	6.426,00	0,00	0,00	363.229,01	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	356.803,01	6.426,00	0,00	0,00	363.229,01	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.133.459,55	5.785.222,59	120.075,75	10.927.455,15	323.726.061,54	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.529.255,72	679,00	605.487,28	3.533,62	16.927.981,06	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	196.178,35	0,00	0,00	0,00	196.178,35	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	87.598,98	0,00	0,00	0,00	87.598,98	
Technische Anlagen und Maschinen	19.389,78	0,00	0,00	29.144,63	48.534,41	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.040.299,30	605.100,64	336.491,99	0,00	2.308.907,95	
Anlagen im Bau	14.528.274,32	20.675.016,25	0,00	-10.077.949,03	25.125.341,54	
Bauvorbereitungskosten	1.032.314,22	201.744,07	0,00	-1.025.579,37	208.478,92	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	143.395,00	143.395,00	
Summe Sachanlagen	342.566.770,22	27.267.762,55	1.062.055,02	0,00	368.772.477,75	
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	344.533.773,23	27.274.188,55	1.062.055,02	0,00	370.745.906,76	

Entwicklung des 20 Anlagevermögens

	Abschreibungen					Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	31.12.2024	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€
	347.099,05	8.485,96	0,00	0,00	355.585,01	7.644,00	9.703,96
	347.099,05	8.485,96	0,00	0,00	355.585,01	7.644,00	9.703,96
	150.896.604,33	7.687.785,18	105.333,58	-1.408.265,76	157.070.790,17	166.655.271,37	156.236.855,22
	6.553.136,94	539.759,56	265.872,86	0,00	6.827.023,64	10.100.957,42	10.976.118,78
	119.389,50	0,00	0,00	0,00	119.389,50	76.788,85	76.788,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.598,98	87.598,98
	7.816,03	3.293,25	0,00	0,00	11.109,28	37.425,13	11.573,75
	1.113.488,29	267.974,52	334.032,92	0,00	1.047.429,89	1.261.478,06	926.811,01
	977.244,66	0,00	0,00	1.408.265,76	2.385.510,42	22.739.831,12	13.551.029,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208.478,92	1.032.314,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.395,00	0,00
	159.667.679,75	8.498.812,51	705.239,36	0,00	167.461.252,90	201.311.224,85	182.899.090,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.610.200,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.610.200,00	1.610.200,00
	160.014.778,80	8.507.298,47	705.239,36	0,00	167.816.837,91	202.929.068,85	184.518.994,43

Lagebericht 2024

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
Unternehmens

1. Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen aufgrund von konjunkturellen und strukturellen Belastungen und einem von krisengeprägten Umfeld nicht in Schwung. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für 2024 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,2 % gesunken ist. Laut Destatis sind deutliche Unterschiede zwischen den Wirtschaftsbereichen erkennbar. Das verarbeitende Gewerbe, wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie, erwirtschaftete in 2024 deutlich weniger (-3,0 %). Der private Konsum erhöhte sich gering um 0,3 %, wo sich die abschwächende Teuerung und die Lohnerhöhungen vieler Arbeitenden widerspiegelt. Der staatlich veranlasste Konsum erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 %. Grund waren insbesondere die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates. Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-3,5 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, hohe Energiekosten und entsprechend hohe Baukosten belasteten zusammen mit den Zinsen am stärksten den Wohnungsbau, insbesondere der Wohnungsneubau.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im vergangenen Jahr durchschnittlich rund 46,1 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig; dies ist somit um 77.000 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was insbesondere auf die Zuwanderung sowie einer steigenden Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung 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 verschlechterte sich im Jahr 2024 bei stagnierender Konjunktur, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 178.000 auf 2,8 Millionen stieg, was einer Arbeitslosenquote von 6,0 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2024 um durchschnittlich 2,2 % und sind somit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die Jahresteuerrate wurde wesentlich durch die gestiegenen Kosten für Dienstleistungen (+4,4 %) geprägt, so verteuerten sich beispielsweise Versicherungen (+13,2 %), Dienstleistungen

sozialer Einrichtungen (+7,8 %) oder Gaststättendienstleistungen (+6,8 %). Die Kosten für Energieprodukte sanken um 3,2 % (Vorjahr: +5,9 %). Im Jahresdurchschnitt verminderten sich die Kosten bei Strom (-6,4 %), bei Erdgas (-3,5 %), bei Kraftstoffen (-3,2 %) und bei Heizöl (-3,9 %), wo hingegen bei der Fernwärme ein Anstieg um 27,1 % zu verzeichnen war. Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,9 % gelegen und somit höher.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch weiterhin durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Das Bauvolumen in 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % vermindert. Rund 555 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 308,8 Mrd. € bzw. einer Abnahme von 2,2 % zum Abschwung beigetragen. Der Neubaubereich (80,3 Mrd. €) weist mit -7,2 % einen höheren Rückgang auf als die Bauleistungen im Bestand (228,5 Mrd. €) von -0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr). Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingte starke Preisanstieg, so dass real ein Minus von 3,7 % bei den Bauleistungen erwartet wird. Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

In 2024 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland erneut, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2025 feststellte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise (+2,1 %), 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 2024 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,67 €/qm (Vorjahr: 6,65 €/qm) und liegt somit auf Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 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 2024 unter dem Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte im Kerngeschäft fortgesetzt werden und spiegelt sich im Geschäftsergebnis nicht wider, aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 1.827). Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.500 und einer leicht geminder-ten Eigenkapitalquote auf 15,6 % sind die wesentlichen Zielgrößen nicht vollumfänglich erreicht worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete als auch bei der Entwicklung beim Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, die somit im Saldo zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 746 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierte Sollmiete (T€ 21.900) wurde im Geschäftsjahr mit T€ 21.307 nicht erreicht, da Mietanpassungen erst im Folgejahr ihre volle Wirkung entfalten, gleichzeitig fielen die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 560 mit T€ 392 geringer aus, aufgrund der guten Vermietungssituation.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens in Anlehnung ImmoWertV durchgeführte Neubewertung des Objekts Pippelsburg 7-9 ergab einen beizulegenden Zeitwert unterhalb des Buchwerts. Infolgedessen wurde eine außerplanmäßige Wertberichtigung in Höhe von T€ 1.044 vorgenommen. Nach Abschluss der Neubauaktivitäten auf dem Grundstück Pippelsburg sowie unter Berücksichtigung der Rückübertragung der angrenzenden Freiflächen an die Stadt Hildesheim wurde der Wert des Grund und

Bodens auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts ermittelt. Da der ermittelte Wert unter dem bisherigen Buchwert lag, wurden entsprechende Wertberichtigungen auf die Grundstücke Pippelsburg 7-9 (T€ 257) und Pippelsburg 6-16 (T€ 526) vorgenommen. Die Wertberichtigungen wurden teilweise durch die Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.000) im Geschäftsjahr kompensiert. Nach Beendigung der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten im Stadtteil Moritzberg sind für einen wesentlichen Teil des Gebäudebestands der Grund der Rückstellung entfallen.

Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadtteilzentrum Drispensstedt“ wurden die Abrisskosten (T€ 192) eines Objektes als Aufwand erfasst und somit im Rahmen der Stetigkeit analog zu den im Vorjahr abbeschriebenen Restbuchwert behandelt.

Die gegenüber dem Vorjahr nahezu konstanten Zinsaufwendungen stehen den erhöhten planmäßigen Abschreibungen, der Erhöhung der sächlichen Verwaltungskosten und den gestiegenen Personalkosten gegenüber. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 3.275, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind im Geschäftsjahr geringer ausgefallen als bei der ursprünglichen Planung (T€ 4.509), da Maßnahmen sich verschoben haben. Das Jahresergebnis in Höhe von T€ 2.500 liegt um T€ 500 unter dem prognostizierten Ergebnis und hat damit die Erwartungen aus der vorjährigen Wirtschaftsplanung aufgrund der Sonder-effekte nicht erfüllt.

Am 31. Dezember 2024 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand	2024	2023	2022	2021	2020
1. Wohnungseinheiten	4.345	4.322	4.328	4.260	4.264
davon Leerstand	89	60	36	77	49
– marktbedingt	17	15	20	48	21
– modernisierungsbedingt	72	45	16	29	28
2. Einstellplätze / Garagen	769	735	741	692	699
davon Leerstand	10	11	19	9	3
3. Gewerbeobjekte	39	41	50	52	51
davon Leerstand	2	2	5	1	1
reine Wohnfläche	qm 261.425	259.587	260.199	255.571	255.749
durchschnittliche Wohnungsgröße	qm 60,17	60,06	60,12	59,99	59,98

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2024 0,39 % (Vorjahr: 0,35 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand entfallen 1,66 % (Vorjahr: 1,04 %) des Bestandes. Dieser Leerstand entfällt auf stetig durchgeführte Modernisierungen einzelner Wohnungen innerhalb des Bestandes und wird im Berichtsjahr insbesondere durch die Kernsanierung des Hochhauses Wilhelm-Busch-Str. 6 mit 26 Wohneinheiten zum Stichtag geprägt. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 2,05 % (Vorjahr: 1,39 %).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€ 21.306,8	20.508,5	19.991,9	19.208,8	18.753,4
Fluktuationsentwicklung	% 8,31	9,14	8,39	9,44	10,69

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 2024 bei 6,24 €/qm (Vorjahr: 6,01 €/qm).

Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr gesunken. Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2024, bereinigt um das Studentenwohnheim, 7,68 % (Vorjahr: 8,65 %) beträgt.

Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2024 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. 16,6 Mio. € (vor Berücksichtigung der abzuziehenden Investitionszuschüsse von T€ 884) und entspricht somit der Planung.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2024 4,1 Mio. € (Vorjahr: 3,4 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. 12,5 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Bädermodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2024 im Stadtteil Drispennstedt durchgeführt, in der Borcholtenstr. 6-14 und 16-20 sowie Winand-Nick-Str. 2,4 mit Kosten von 3,8 Mio. € und im Stadtteil Ochtersum, in der Wilhelm-Busch-Str. 6 mit Kosten in Höhe von 4,2 Mio. €, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 12,2 Mio. € hat. Eine weitere wesentliche Maßnahme war die Modernisierung des Stadtteilbüros und -treffs in Drispennstedt mit einer Investition von 1,5 Mio. €.

Im Jahr 2024 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Ein zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Stadtteilzentrums Drispennstedt. Im Geschäftsjahr wurden die restlichen Abrissarbeiten sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen von den Versorgungsunternehmen abgeschlossen und mit dem Bau begonnen. Die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicherstr. 18 werden bis 2026 erfolgen. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil nachhaltig profitieren und zugleich werden 51 geförderte Wohnungen entstehen. Im Geschäftsjahr wurden 14,7 Mio. € investiert, wobei die Gesamtinvestition nach aktuellem Stand rund 40 Mio. € beträgt.

Die Entwicklung des Stadtgebietes Moritzberg wurde in 2022 mit dem Beginn des Neubaus an der Pippelsburg 7-9 fortgesetzt. Anfang 2024 wurden 20 Wohnungen an die Mieter übergeben. Die Projektkosten für diesen Neubau belaufen sich auf 8,2 Mio. €, wovon 0,9 Mio. € im Geschäftsjahr investiert wurden.

Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich in der Lübecker Straße im Ortsteil Marienburger Höhe, wo eine Wohnanlage mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen entsteht. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2026 geplant und hat vor Berücksichtigung von Zuschüssen ein Gesamtinvestitionsvolumen von 5,2 Mio. €, wovon 0,7 Mio. € auf das Geschäftsjahr entfallen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 16,6 Mio. € in den Neubau investiert (vor Berücksichtigung der abzuziehenden Investitionszuschüsse von T€ 1.386). Die geplanten Neubauinvestitionen von 20,8 Mio. € fielen im Geschäftsjahr tatsächlich geringer aus als prognostiziert, da die Rechnungsstellung bei dem Großprojekt Drispennstedt später als geplant angefallen ist.

Bauträger- geschäft	Im Geschäftsjahr wurde kein Bauträgergeschäft betrieben.
Verwaltung von WEG	Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 25 (Vorjahr: 25) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 291 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 muss sich stets auf neue Gegebenheiten einstellen, die insbesondere auf die bereits vor der Corona-Pandemie begonnene Digitalisierung zurückzuführen ist und stellt derzeit eine Herausforderung dar, offenbart aber zugleich enorme Möglichkeiten für die Zukunft. Zeitgleich wird in ein zeitgemäßes und modernes Stadtteilbüro im Ortsteil Drispensstedt sowie in gesundheitsfördernde Arbeitsplätze investiert.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	2024	2023	2022	2021	2020
Vorstand	1	1	1	1	1
Angestellte					
Vollzeitbeschäftigte	41	42	42	40	40
Teilzeitbeschäftigte	13	11	9	7	9
gewerbliche Mitarbeiter	4	5	4	4	4
Hausbetreuer	2	2	2	2	2
Auszubildende	4	5	4	5	5
Gesamt	65	66	62	59	61

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€ 20 (Vorjahr: T€ 29) an.

3.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.500 (Vorjahr: T€ 3.392) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2024	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.161	3.356	-1.195
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	255	-255
Betreuungstätigkeit	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	136	101	35
Betriebsergebnis	2.297	3.712	-1.415
Finanzergebnis	249	253	-4
Neutrales Ergebnis	-118	-565	447
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.428	3.400	-972
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	72	-8	80
Jahresüberschuss	2.500	3.392	-892

Im Wesentlichen wird der Jahresüberschuss vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit getragen, wo insbesondere gestiegene Nettomieterlöse durch die Bestandserweiterung und gegenläufig höhere Instandhaltungsaufwendungen zu verzeichnen waren. Im Geschäftsjahr betrug die Mietausfallquote 2,5 % (Vorjahr: 1,8 %).

Bewirtschaftungstätigkeit	2024	2023	2022	2021	2020
Sollmiete je qm mtl.					
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€ 6,24	6,01	5,80	5,68	5,52
gewerbliche Einheiten	€ 8,63	7,91	8,67	8,78	9,00
Mietenmultiplikator	Faktor 8,3	8,2	8,4	7,8	7,8
Erlösschmälerungen (Mieten / Umlagen)	T€ 527	523	694	495	379
Mietausfallquote	% 2,5	1,8	3,0	2,9	2,1
Betriebskosten	T€ 8.478	8.882	9.552	7.771	6.502
davon abrechenbar	T€ 8.038	8.520	9.231	7.428	6.099
Umlagen je qm mtl.					
– für Betriebskosten	€ 2,88	3,67	2,83	2,70	2,61

(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)

Instandhaltungskosten	T€ 4.089	3.407	4.088	3.973	4.410
Modernisierungskosten	T€ 11.663	6.003	5.725	7.591	3.445
Instandhaltungskosten je qm Nutzfläche p.a.	€ 15,64	13,13	15,71	15,55	16,33
Modernisierungskosten je qm Nutzfläche p.a.	€ 44,61	23,12	22,00	29,70	12,75
Gesamt	€ 60,25	36,25	37,71	45,25	29,08
Verwaltungskosten je ME p.a.	€ 706,76	661,15	544,16	500,68	537,77

Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen von den Wertberichtigungen auf Grundstücke (insgesamt T€ 1.827), der Auflösung der Rückstellung für Bauin-

standhaltung (T€ 1.000), Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen (T€ 158), Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (T€ 45) sowie den Erträgen aus der Veräußerung einer Gewerbeinheit (T€ 372) und eines Einfamilienhauses (T€ 235) beeinflusst.

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität	% 7,0	10,3	4,4	15,0	14,6
Eigenmittelrentabilität	% 6,0	8,6	3,6	12,1	11,4
Gesamtkapitalrentabilität	% 2,5	3,0	2,2	4,0	3,8
Umsatzrentabilität	% 8,3	10,3	4,6	17,1	13,3

Das Jahresergebnis nach Steuern ist unter dem Vorjahresniveau was bei einer erhöhten Bilanzsumme zu einer Verringerung sowohl bei der Eigenkapitalrentabilität als auch bei

der Eigenmittelrentabilität (Rückstellung für Bauinstandhaltung wird den Eigenmitteln hinzugerechnet) führt.

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:

	31.12.2024			Vorjahr			Veränderung	
	gesamt	davon		gesamt	davon		gesamt	
	T€	%	T€	T€	%	T€	T€	%
Vermögen								
Anlagevermögen	202.929	91,0	0	184.519	88,2	0	18.410	10,0
Umlaufvermögen	20.064	9,0	14.384	24.556	11,8	19.704	-4.492	-18,3
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,0	60	61	0,0	31	2	3,3
Gesamtvermögen	223.056	100,0	14.444	209.136	100,0	19.735	13.920	6,7
Kapital								
Eigenkapital	34.862	15,6	500	32.862	15,7	500	2.000	6,1
Fremdkapital								
Rückstellungen	6.832	3,1	282	7.982	3,8	513	-1.150	-14,4
Verbindlichkeiten	181.045	81,2	20.332	168.022	80,4	18.110	13.023	7,8
	187.877	84,3	20.614	176.004	84,2	18.623	11.873	6,7
Rechnungsabgrenzungsposten	317	0,1	40	270	0,1	29	47	
Gesamtkapital	223.056	100,0	21.154	209.136	100,0	19.152	13.920	6,7

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 13.920 auf T€ 223.056 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider. Das verringerte Niveau des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem verminderten Bestand an liquiden Mitteln.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage sowie der Einstellung in die gesetzliche Rücklage. Für die Modernisierungs- und Neubautätigkeit wurden die entsprechenden Darlehen abgerufen, die zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten führten.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	15,6	15,7	14,8	15,5	14,4
Eigenmittelquote	%	18,3	19,0	18,2	19,1	18,3
Anlagenintensität	%	91,0	88,2	87,6	93,3	92,9
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	645	612	613	557	543
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	162.407	151.375	145.935	132.476	127.372
valutierte Darlehen	T€	28.173	16.643	19.136	13.366	10.970
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	2.991	2.848	2.996	3.025	3.032
Tilgung*	T€	6.143	12.145	6.046	4.762	4.885
pro qm p.a.	€	34,94	57,76	34,75	30,47	29,31
durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	593	556	531	490	472

* inkl. außerplanmäßige Tilgung (T€ 2.500) gegenüber verbundenen Unternehmen in 2023

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht gemindert. Die durchschnittliche Verschuldung ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, aufgrund der Aufnahme von Darlehen, welche auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen sind. 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:

	2024	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.135	14.995
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-26.517	-13.664
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.271	-26
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-6.111	1.305
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.465	8.160
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.354	9.465

Bei der Cashflowrechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 8.507; Vorjahr: T€ 6.155) und die Zinsaufwendungen (T€ 3.065; Vorjahr: T€ 2.922) geprägt und verdeutlicht das Jahresergebnis (T€ 2.500; Vorjahr: T€ 3.392). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -27.268; Vorjahr: T€ -13.558) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 17.833; Vorjahr: T€ 12.714) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ -10.062; Vorjahr: T€ -12.240) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

Das Anlagevermögen ist nahezu 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. Des Weiteren wurden Bausparverträge abgeschlossen, um diese für spätere Prolongationen zu nutzen. 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 Reports 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 weiter eintrübt und dadurch Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Derzeit ist von einer leichten Entspannung bei den Energiepreisen auszugehen, dennoch bestehen hohe Belastungen die Mieter überfordern und somit die Zahlungsfähigkeit beeinflussen können. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Sollten die verfügbaren Nettoeinkommen zurückgehen oder Nebenkostensteigerungen die Marktlage im Wohnungsmarkt eintrüben, wären die Effekte auf die Neuvermietungs-mieten und den Leerstand negativ, doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. 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 Instandhaltungsstau, 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 Instandhaltungsstau 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 langfristigen Zinsfestschreibungen sowie die Nutzung von Finanzierungs-

möglichkeiten 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 und wird stetig angepasst. Die Energiebilanz der Gesellschaft weist einen gesamten Energieverbrauch von 27.942 MWh (Vorjahr: 27.990 MWh) auf, die insgesamt zu einer Gesamtemission von 7.186 t (Vorjahr: 7.200 t) CO₂ führen. Der Hauptenergieträger Erdgas hat dabei einen Anteil von rund 96 %. Auf die Nahwärmeversorgung mit Erdgas entfallen mit 90 % der größte Anteil. Es gilt die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie umzusetzen, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen

Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. 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 in bereits geplanten Projekten 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, so dass sich die Entwicklung des Portfolios der gbg mit den Erwartungen des Marktes deckt. Wo Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung sich ergeben, werden diese zur Umsatzsteigerung genutzt. 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 somit zu einer Reduzierung der Erlöschmälerungen.

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 2025 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 2025 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.

Ein zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Stadtteilzentrums Drispensstedt. Im Geschäftsjahr wurde der Abriss und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen von den Versorgungsunternehmen abgeschlossen und mit dem Neubau begonnen. Bis 2026 wird die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicherstr. 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 auf rund 40 Mio. €.

Der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen besteht weiterhin ununterbrochen und stellt somit eine wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre dar. Ein weiteres Neubauprojekt befindet sich in der Lübecker

Straße im Ortsteil Marienburger Höhe, wo eine Wohnanlage mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen entsteht. Die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2026 vorgesehen und das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 3,6 Mio. € (nach Abzug der Zuschüsse).

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 12,2 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 demografischen Veränderungen.

Im Jahr 2025 und in den folgenden Jahren steht die Neubautätigkeit im Vordergrund und dennoch wurde auch für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 auf rund 17,4 Mio. €.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile Sollmiete von 21,9 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 4,0 Mio. €, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung. Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Kosten für Fernwärmeanschlüsse, die im Rahmen der Klimastrategie umgesetzt werden.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

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 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, 24.03.2025

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG



Der Vorstand
Jens Mahnken

F
Schlusserklärung
des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 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 19.06.2025 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 abschlie-

ßenden Ergebnis seiner Prüfungen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, 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, 19.06.2025



Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
Aufsichtsratsvorsitzender

42 Bericht des Aufsichtsrates



Wohnen in Hildesheim