gbg
gbg
gbg
gbg
Reden wir
drüber.

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG
Eckemekerstraße 36
31134 Hildesheim

Geschäftsbericht 2025

	Bilanz zum 31. Dezember 2025	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	40
E	Finanzinstrumente	42
F	Schlusserklärung des Vorstands	43
	Bericht des Aufsichtsrates	44

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		5.277,29	7.644,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.564.732,46		166.655.271,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.564.809,50		10.100.957,42
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	76.788,85		76.788,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	83.315,55		87.598,98
5. technische Anlagen und Maschinen	33.958,39		37.425,13
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.137.614,67		1.261.478,06
7. Anlagen im Bau	57.217.993,52		22.739.831,12
8. Bauvorbereitungskosten	912.600,40		208.478,92
9. geleistete Anzahlungen	143.395,00	232.735.208,34	143.395,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.610.200,00	1.610.200,00
Anlagevermögen insgesamt		**234.350.685,63**	**202.929.068,85**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	9.101.921,41		9.242.743,39
2. andere Vorräte	26.845,52	9.128.766,93	55.557,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	147.378,27		128.694,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.646,48		69.015,01
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.808.038,60	4.059.063,35	4.399.523,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.612.858,32		3.353.706,74
2. Bausparguthaben	2.227.026,25	6.839.884,57	2.815.146,77
Umlaufvermögen insgesamt		**20.027.714,85**	**20.064.387,41**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**114.280,98**	**62.925,09**
Bilanzsumme		**254.492.681,46**	**223.056.381,35**

02 Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital	**€**	**€**	**€**
I. Gezeichnetes Kapital		4.900.000,00	4.900.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	2.672.028,90		2.570.785,24
2. Bauerneuerungsrücklage	26.821.172,93		24.946.368,41
3. andere Gewinnrücklagen	69.949,46	29.563.151,29	69.949,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.024.873,17		2.499.794,23
2. Einstellungen in Gewinnrücklagen	101.243,66	1.923.629,51	124.989,71
Eigenkapital insgesamt		**36.386.780,80**	**34.861.907,63**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	220.260,00		210.102,00
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	4.638.967,77		5.888.967,77
3. sonstige Rückstellungen	535.739,52	5.394.967,29	732.808,14
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.448.902,87		132.871.005,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.927.449,22		29.747.672,98
3. Erhaltene Anzahlungen	10.768.721,83		10.723.824,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.213.339,70		5.245.150,91
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.939.089,11		2.392.197,45
5. sonstige Verbindlichkeiten	74.174,67		65.830,30
davon aus Steuern: € 74.174,67 (Vorjahr: € 65.830,30)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		212.371.677,40	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		339.255,97	316.914,03
Bilanzsumme		**254.492.681,46**	**223.056.381,35**

1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.891.976,30		29.641.472,87
b) aus Betreuungstätigkeit	278.369,45		255.563,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.214,40	31.221.560,15	176.184,92
2. Erhöhung / verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-140.821,98	390.039,10
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.356.607,27	1.231.653,42
4. sonstige betriebliche Erträge		1.764.978,91	2.196.787,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.181.823,17		12.620.157,67
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	1.845,22		1.344,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	14.183.668,39	11.521,82
Rohergebnis		**20.018.655,96**	**21.289.212,65**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.990.209,50		3.820.292,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.046.633,90		923.710,57
davon für Altersversorgung: € 256.917,42 (Vorjahr: € 212.926,26)		5.036.843,40	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.557.043,32	6.154.684,30
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.073.357,86	1.509.280,40
9. Erträge aus Gewinnabführung		228.300,05	171.834,46
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.346,26	86.076,55
davon aus Abzinsung: € 4,00 (Vorjahr: € 247,15)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.657.568,45	3 .065.418,07
davon aus Aufzinsung: € 11.187,57 (Vorjahr: € 13.561,18)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-71.761,53
13. Ergebnis nach Steuern		**2.955.489,24**	**3.630.309,56**
14. sonstige Steuern		930.616,07	1.130.515,33
15. Jahresüberschuss		**2.024.873,17**	**2.499.794,23**
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		101.243,66	124.989,71
17. Bilanzgewinn		**1.923.629,51**	**2.374.804,52**

Gewinn- und 04 Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2025

05

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 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Aktiengesellschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt. 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 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-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 2025 in Höhe von T€ 1.357 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 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 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %) 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€ 1.250 gemindert, da der Grund für die Rückstellung in den Stadtteilen Moritzberg und Drispenstedt 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 2,22 % zugrunde gelegt. Der Zinsanteil dieser Personalrückstellungen von T€ 2 ist unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Der aus der Rückstellung für die Archivierung der Geschäftsunterlagen resultierende Zinsanteil von kleiner T€ 1 ist in der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und aus der Rückstellung für die CO2-Bepreisung resultierende Zinsanteil von kleiner T€ 1 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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€ 9.102 (Vorjahr: T€ 9.243). Es ist eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 402 (Vorjahr: T€ 391) enthalten.

Der Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen noch auszuzahlende Investitionszuschüsse/ Tilgungsnachlässe (T€ 2.866), die aufgrund ihres Charakters nicht abgezinst werden.

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

	31.12.2025		Vorjahr	
	insgesamt	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**	**insgesamt**	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**
	€	**€**	**€**	**€**
Forderungen aus Vermietung	147.378,27	0,00	128.694,72	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.646,48	0,00	69.015,01	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	3.808.038,60	2.902.058,23	4.399.523,18	2.865.097,44
	4.059.063,35	**2.902.058,23**	**4.597.232,91**	**2.865.097,44**

C Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

	31.12.2025	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Verwaltungskosten 2025 (Vorjahr: 2024)	207	138	19
Gewinnabführung 2025 (Vorjahr: 2024)	228	138	90
Kostenweiterberechnung für verauslagte Kosten	0	-1	1
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	0	-17	17
Projektsteuerung	-10	0	-10
Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Messdienstleistungen	-321	-239	-82
	104	**69**	**35**

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 2025 T€ 101 (Vorjahr: T€ 125) eingestellt. Lt. Beschluss der Hauptversammlung vom 17. November 2025 erfolgte aus dem Bilanzgewinn 2024 eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von T€ 1.875 (Vorjahr: T€ 2.744).

Die Pensionsverpflichtungen (T€ 220; Vorjahr: T€ 210) 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 (T€ - 1).

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€ 1.250 gemindert, da der Grund für die Rückstellungen aufgrund vorgenommener Maßnahmen 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:

	31.12.2025	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Verluste aus schwebenden Geschäften	215	209	6
Jahresabschlusskosten gesamt	149	383	-234
Urlaubs- und Jubiläumsansprüche	130	126	4
Altersteilzeit	26	0	26
Archivierung von Geschäftsunterlagen	8	8	0
Rückstellung CO2-Bepreisung	8	7	1
	536	**733**	**-197**

Im Rahmen des Neubauprojektes „Stadteilzentrum Drispenstedt“ 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€ 4 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Für Rückerstattungsansprüche aus der CO2-Bepreisung wurde für das Geschäftsjahr eine Rückstellung von T€ 8 gebildet. Der aus der Rückstellung resultierende Zinsanteil von kleiner T€ 1 ist in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die eingeräumten Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

	2025					
	insgesamt	**davon Restlaufzeit unter 1 Jahr**	**davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre**	**davon Restlaufzeit über 5 Jahre**	**gesichert**	**Art der Sicherung**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.448.902,87	6.908.327,51	28.304.877,49	127.235.697,87	162.448.902,87	GPR, M
Vorjahr	*132.871.005,84*	*5.797.208,94*	*26.521.344,06*	*100.552.452,84*	*132.871.005,84*	*GPR, M*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.927.449,22	913.393,14	3.532.187,25	24.481.868,83	28.927.449,22	GPR, M
Vorjahr	*29.747.672,98*	*896.015,43*	*3.458.650,15*	*25.393.007,40*	*29.747.672,98*	*GPR, M*
erhaltene Anzahlungen	10.768.721,83	10.768.721,83				
Vorjahr	*10.723.824,30*	*10.723.824,30*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.213.339,70	550.599,62	4.662.740,08		4.662.740,08	BÜ
Vorjahr	*5.245.150,91*	*665.166,30*	*4.579.984,61*		*4.579.984,61*	*BÜ*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.939.089,11	4.783.346,21	155.742,90			
Vorjahr	*2.392.197,45*	*2.183.953,76*	*208.243,69*			
sonstige Verbindlichkeiten	74.174,67	74.174,67				
Vorjahr	*65.830,30*	*65.830,30*				
	212.371.677,40	**23.998.562,98**	**36.655.547,72**	**151.717.566,70**	**196.039.092,17**	
Vorjahr	*181.045.681,78*	*20.331.999,03*	*34.768.222,51*	*125.945.460,24*	*167.198.663,43*	

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

Für die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Zinsswaps für vollständig valutierte Darlehen wurde auf Basis der Marktdaten vom 31.12.2025 und unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden ein Barwert ermittelt. Die valutierten Darlehen weisen zum Stichtag einen Buchwert von T€ 1.644 (nominal T€ 4.000) bzw. T€ 2.480 (nominal T€ 4.216) auf.

	31.12.2025	Vorjahr
Barwert	**T€**	**T€**
Zinsswap (nominal T€ 4.000) Laufzeit 02.07.2012 bis 30.06.2032	-52	-85
Zinsswap (nominal T€ 4.216) Laufzeit 30.12.2016 bis 30.12.2036	200	191

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.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahresergebnis wurde wesentlich durch die außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen (T€ 225; Vorjahr: T€ 1.827) und von der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.250; Vorjahr: T€ 1.000) beeinflusst.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Restnutzungsdauerverlängerungen aufgrund objektbezogener Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führten zu einer Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 119 durch die Reduzierung der planmäßigen Abschreibung. Die Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 91) resultiert aus der Veräußerung eines Einfamilienhauses.

Haftungsverhältnisse 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 € 7.964.071,63, die im Wesentlichen durch Fremdfinanzierungen abgesichert sind. Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 30 bis 96 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von € 15.739,86 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 2025 weist ein Eigenkapital von T€ 1.610 und ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von T€ 228 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	28	10
Technische Mitarbeiter	15	3
gewerbliche Mitarbeiter / Hauswarte	4	1
	47	**14**

Es wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Für die Mitarbeiter besteht eine Altersversorgungszusage bei der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) in Karlsruhe. Diese zusätzliche Altersversorgung wird ab Rentenbeginn nach Satzung der VBL gewährt. Der Umlagesatz beträgt 5,49 % der beitragspflichtigen Vergütungen in Höhe von insgesamt T€ 3.493.

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 2025 T€ 43 gezahlt und Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 220 bilanziert. An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt T€ 10 gezahlt.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2025 beträgt € 1.923.629,51. 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 € 1.423.629,51 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
	Julia Gebhardt	Studentin, Ratsfrau
	Matthias König	Fraktionsgeschäftsführer, Ratsherr (bis 05/2025)
	Erhard Paasch	Kriminaloberrat a.D., Ratsherr
	Dipl.-Geogr. Frank Satow	Journalist, Arbeitnehmervertreter
	Dag Störmer	Lehrer (ab 06/2025)

Vorstand Jens Mahnken

Hildesheim, 24.03.2026

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG

Der Vorstand
Jens Mahnken

	Bruttowerte				
	Anschaffungs- / Herstellungs-kosten 01.01.2025	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen**	**Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2025**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	363.229,01	1.188,81	159.869,44	0,00	204.548,38
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**363.229,01**	**1.188,81**	**159.869,44**	**0,00**	**204.548,38**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.726.061,54	2.739.338,46	0,00	0,00	326.465.400,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.927.981,06	0,00	0,00	0,00	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	4.283,43	0,00	83.315,55
Technische Anlagen und Maschinen	48.534,41	0,00	0,00	0,00	48.534,41
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.308.907,95	60.589,92	65.579,23	0,00	2.303.918,64
Anlagen im Bau	25.125.341,54	34.293.571,79	0,00	0,00	59.603.503,94
Bauvorbereitungskosten	208.478,92	888.712,09	0,00	0,00	912.600,40
Geleistete Anzahlungen	143.395,00	0,00	0,00	0,00	143.395,00
Summe Sachanlagen	**368.772.477,75**	**37.982.212,26**	**69.862,66**	**0,00**	**406.684.827,35**
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	**370.745.906,76**	**37.983.401,07**	**229.732,10**	**0,00**	**408.499.575,73**

20 Entwicklung des Anlagevermögens

	Abschreibungen					Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	31.12.2025	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€
	355.585,01	3.542,52	159.856,44	0,00	199.271,09	5.277,29	7.644,00
	355.585,01	**3.542,52**	**159.856,44**	**0,00**	**199.271,09**	**5.277,29**	**7.644,00**
	157.070.790,17	5.829.877,37	0,00	0,00	162.900.667,54	163.564.732,46	166.655.271,37
	6.827.023,64	536.147,92	0,00	0,00	7.363.171,56	9.564.809,50	10.100.957,42
	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	83.315,55	87.598,98
	11.109,28	3.466,74	0,00	0,00	14.576,02	33.958,39	37.425,13
	1.047.429,89	184.008,77	65.134,69	0,00	1.166.303,97	1.137.614,67	1.261.478,06
	2.385.510,42	0,00	0,00	0,00	2.385.510,42	57.217.993,52	22.739.831,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	912.600,40	208.478,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.395,00	143.395,00
	167.461.252,90	**6.553.500,80**	**65.134,69**	**0,00**	**173.949.619,01**	**232.735.208,34**	**201.311.224,85**
	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**
	167.816.837,91	**6.557.043,32**	**224.991,13**	**0,00**	**174.148.890,10**	**234.350.685,63**	**202.929.068,85**

Lagebericht 2025

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 2025 nach bisher vorliegenden Zahlen aufgrund von konjunkturellen und strukturellen Belastungen und einem krisengeprägten Umfeld nicht in Schwung. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen ist. Laut Destatis sind deutliche Unterschiede zwischen den Wirtschaftsbereichen erkennbar. Das verarbeitende Gewerbe, wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie, erwirtschafte 2025 im dritten Jahr in Folge weniger (- 1,3 %). Der private Konsum erhöhte sich deutlich um 1,43 %, wo sich die abschwächende Teuerung und die Lohnerhöhungen vieler Arbeitenden widerspiegelt. Der staatlich veranlasste Konsum erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Grund waren insbesondere die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates. Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (- 3,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, hohe Energiekosten und entsprechend hohe Baukosten belasteten zusammen mit den Zinsen am stärksten den Hochbau, insbesondere den Wohnungsneubau.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im vergangenen Jahr durchschnittlich rund 46,0 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig; dies ist somit um 5.000 gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken, was insbesondere auf die konjunkturelle Abkühlung und die immer stärkeren Effekte des demografischen Wandels zurückzuführen ist. Das Erwerbspersonenpotential sinkt und lässt sich nur durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch Zuwanderung kompensieren.

Der deutsche Arbeitsmarkt verschlechterte sich im Jahr 2025 bei stagnierender Konjunktur, so dass im Jahresdurchschnitt die Arbeitslosenzahl um rund 161.000 auf 2,9 Millionen stieg, was einer Arbeitslosenquote von 6,2 % (Vorjahr: 6,0 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2025 um durchschnittlich 2,2 % und sind somit im Vergleich zum Vorjahr identisch. Die Jahresteuerungsrate wurde wesentlich durch die gestiegenen Kosten für Dienstleistungen (+ 3,5 %) geprägt, so verteuerten sich beispielweise kombinierte Personenbeförderung (+ 11,4 %),

Versicherungen (+ 7,4 %), Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 8,7 %) oder Gesundheitsdienstleitungen (+ 6,7 %). Die Kosten für Energieprodukte sanken um 2,3 % (Vorjahr: - 3,2 %). Im Jahresdurchschnitt verminderten sich die Kosten bei Strom (- 2,2 %), bei Kraftstoffen (- 2,6 %) und bei Heizöl (- 5,3 %). Ohne die Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Inflationsrate im Jahr 2025 bei + 2,6 % gelegen und somit höher.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, internationale Handelskonflikte und geoökonomischer Konfrontation, 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 die Kriege im Nahen Osten 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.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bauvolumen in 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % erhöht. Rund 544 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 307,2 Mrd. € bzw. einer Zunahme von 0,4 % zur Konsolidierung beigetragen. Der Neubaubereich bei Wohngebäuden (67,5 Mrd. €) weist mit – 3,6 % einen Rückgang auf, dem steht ein Zuwachs bei den Bauleistungen im Bestand (239,7 Mrd. €) von + 1,5 % gegenüber. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Plus von 0,4 % (nach - 5,1% im Vorjahr). Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingte starke Preisanstieg, so dass real ein Minus von 6,4 % bei den Bauleistungen erwartet wird. Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegen 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 2025 stagnierten die Neuvertragsmieten in Deutschland erneut, wie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Berlin, in seinem Frühjahrsgutachten über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft 2026 feststellte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Städte und Ballungsgebiete wachsen, somit auch die durchschnittlichen Mietpreise (+ 1,5 %), 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 im Jahr 2025 für bestimmte Wohnungen angespannt, welches sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt. Der durchschnittliche Mietpreis in Hildesheim beträgt bei abgeschlossenen Neuverträgen 6,76 € / qm (Vorjahr: 6,67 € / qm) und liegt somit leicht über dem Vorjahresniveau. Der Mietpreis wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2026 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 bezahlbaren 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 2025 unter dem Vorjahresniveau. Die positive Entwicklung der letzten Geschäftsjahre konnte im Kerngeschäft fortgesetzt werden und spiegelt sich im Geschäftsergebnis nicht wider. Das Jahresergebnis wurde wesentlich durch die zusätzliche Zinsaufwendungen aus den Großprojekten (T€ 888), die aus den Vorfinanzierungen resultieren, den höheren Instandhaltungsaufwendungen, die im Wesentlichen auf die Anschlüsse an das Fernwärmenetz (T€ 870) zurückzuführen sind, und aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibung (T€ 225) in Höhe des Restbuchwertes des Hochhauses Lohde Str. 2, wo ein Neubau entstehen wird, geprägt. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.025 und einer geminderten Eigenkapitalquote auf 14,3 % sind die wesentlichen Zielgrößen erwartungsgemäß erreicht worden.

Das Geschäftsjahr war von einer positiven Entwicklung bei der Sollmiete und einer gegensätzlichen Entwicklung beim modernisierungsbedingten Leerstand und den damit verbundenen Erlösschmälerungen geprägt, welche auf die umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen sind, die dennoch im Saldo zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr in einem Umfang von T€ 491 beitrugen. Die im Wirtschaftsplan 2025 prognostizierte Sollmiete (T€ 21.900) wurde im Geschäftsjahr mit T€ 21.926 erreicht. Gleichzeitig fielen die kalkulierten Erlösschmälerungen auf die Sollmiete von T€ 580 mit T€ 719 höher aus, aufgrund der umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und den damit verbundenen modernisierungsbedingten Leerstands.

Die gbg hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 36 Objekten mit insgesamt 620 Wohneinheiten Maßnahmen zur CO2-Reduzierung umgesetzt bzw. befindet sich in Umsetzung. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt, die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. ergänzt durch Wärmepumpen oder auf Fernwärme umgestellt (386 Wohnungen), PV-Anlagen installiert und Maßnahmen der Anlagenoptimierung mit Gebäudeautomation ergriffen. Die bestehende Strategie zur CO2-Reduzierung konnte für das Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.

Die gegenüber dem Vorjahr verminderten planmäßigen Abschreibungen, stehen den erhöhten Zinsaufwendungen, der Erhöhung der sächlichen Verwaltungskosten und den gestiegenen Personalkosten gegenüber. Die angefallenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 4.629, ohne Einbeziehung von internen Kosten und Erträgen aus der Weiterbelastung, sind im Geschäftsjahr höher ausgefallen als bei der ursprünglichen Planung (T€ 4.102), da weiter Maßnahmen umgesetzt wurden. Das Jahresergebnis in Höhe von T€ 2.025 entspricht dem im Jahr 2025 angepassten prognostizierten Ergebnis und berücksichtigt die Sondereffekte des Geschäftsjahres.

Am 31. Dezember 2025 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand:

Eigener Bestand		2025	2024	2023	2022	2021
1. Wohnungseinheiten		**4.292**	**4.345**	**4.322**	**4.328**	**4.260**
davon Leerstand		81	89	60	36	77
– marktbedingt		20	17	15	20	48
– modernisierungsbedingt		61	72	45	16	29
2. Einstellplätze / Garagen		**768**	**769**	**735**	**741**	**692**
davon Leerstand		8	10	11	19	9
3. Gewerbeobjekte		**38**	**39**	**41**	**50**	**52**
davon Leerstand		1	2	2	5	1
reine Wohnfläche	**qm**	**258.487**	**261.425**	**259.587**	**260.199**	**255.571**
durchschnittliche Wohnungsgröße	**qm**	**60,23**	**60,17**	**60,06**	**60,12**	**59,99**

Die marktbedingte Leerstandsquote bei Wohneinheiten betrug in 2025 0,47 % (Vorjahr: 0,39 %). Auf den modernisierungsbedingten Leerstand entfallen 1,42 % (Vorjahr: 1,66 %) 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 33 Wohneinheiten zum Stichtag geprägt. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei 1,89 % (Vorjahr: 2,05 %).

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

		2025	2024	2023	2022	2021
Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen	T€	**21.969,6**	21.306,8	20.508,5	19.991,9	19.208,8
Fluktuationsentwicklung	%	**9,32**	8,31	9,14	8,39	9,44

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 2025 bei 6,32 € / qm (Vorjahr: 6,24 € / qm).

Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr gestiegen. Das Studentenwohnheim mit insgesamt 143 Einheiten bedingt eine deutlich höhere Fluktuation gegenüber den normalen Wohnungseinheiten, so dass die Fluktuationsrate für 2025, bereinigt um das Studentenwohnheim, 8,53 % (Vorjahr: 7,68 %) beträgt.

Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr 2025 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. 18,6 Mio. € und ist somit leicht unter der Planung, da sich das Projekt Ludwigstr. verzögert.

Für die Instandhaltung und -setzung hat die Gesellschaft in 2025 5,4 Mio. € (Vorjahr: 4,1 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. 13,2 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €) umfassten insbesondere Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestandsimmobilien und wurden für Veränderungen von Grundrissen mit Wohnungsmodernisierungen eingesetzt. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen (energetische Sanierung) wurden in 2025 im Stadtteil Drispenstedt durchgeführt, in der Ehrlicherstr. 52 und Borcholtenstr. 2-4 mit Kosten von 0,7 Mio. € (Gesamtinvestition 3,8 Mio. €) und im Stadtteil Ochtersum, in der Wilhelm-Busch-Str. 6 mit Kosten in Höhe von 5,7 Mio. €, wobei die Gesamtmaßnahme ein Investitionsvolumen von 12,3 Mio. € hat, und in der Theodor-Storm-Str. 8-15 mit Kosten von 2,2 Mio. € und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 5,0 Mio. €.

Im Jahr 2025 wurde das Engagement der Gesellschaft für moderne Wohnquartiere und im Bereich der Stadtentwicklung weiter fortgesetzt. Ein zukunftsweisendes Projekt ist die Gestaltung des Stadtteilzentrums Drispenstedt. Im Geschäftsjahr wurden die Baumaßnahmen fortgesetzt, so dass die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicherstr. 18 in 2026 erfolgreich abgeschlossen sein werden. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil nachhaltig profitieren und zugleich werden 51 geförderte Wohnungen entstehen. Im Geschäftsjahr wurden 21,4 Mio. € investiert, wobei die Gesamtinvestition nach aktuellem Stand rund 40 Mio. € beträgt.

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 3,3 Mio. € auf das Geschäftsjahr entfallen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 24,7 Mio. € in den Neubau investiert. Die geplanten Neubauinvestitionen von 19,4 Mio. € fielen im Geschäftsjahr tatsächlich höher aus als prognostiziert, da die Rechnungsstellung bei dem Großprojekt Drispenstedt im Vorjahr später als geplant angefallen war und der Baufortschritt in der Lübecker Str. zügiger erfolgt als erwartet.

Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurde kein Bauträgergeschäft betrieben.

Verwaltung von WEG

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden 26 (Vorjahr: 25) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 297 (Vorjahr: 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 Drispenstedt sowie in gesundheitsfördernde Arbeitsplätze investiert.

Die Mitarbeiterzahl hat sich gegenüber den Vorjahren wie folgt verändert:

Mitarbeiterzahl 31.12.	Anzahl	2025	2024	2023	2022	2021
Vorstand		**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte						
Vollzeitbeschäftigte		40	41	42	42	40
Teilzeitbeschäftigte		12	13	11	9	7
gewerbliche Mitarbeiter		4	4	5	4	4
Hausbetreuer		1	2	2	2	2
Auszubildende		4	4	5	4	5
Gesamt		**62**	**65**	**66**	**62**	**59**

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€ 27 (Vorjahr: T€ 20) an.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.025 (Vorjahr: T€ 2.500) erwirtschaftet.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	2025	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.273	2,782	-1.509
Bau- und Modernisierungstätigkeit	0	0	0
Betreuungstätigkeit	12	0	12
Sonstiger Geschäftsbetrieb	59	136	-77
Betriebsergebnis	**1.344**	**2.918**	**-1.574**
Finanzergebnis	250	249	1
Neutrales Ergebnis	431	-738	1.169
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**2.025**	**2.428**	**-403**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	72	-72
Jahresüberschuss	**2.025**	**2.500**	**-475**

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 3,0% (Vorjahr: 2,5%).

Bewirtschaftungstätigkeit		2025	2024	2023	2022	2021
Sollmiete je qm mtl.						
Wohnungen (Nettokaltmieten)	€	6,32	6,24	6,01	5,80	5,68
gewerbliche Einheiten	€	8,94	8,63	7,91	8,67	8,78
Mietenmultiplikator	Faktor	7,9	8,3	8,2	8,4	7,8
Erlösschmälerungen (Mieten / Umlagen)	T€	719	527	523	694	495
Mietausfallquote	%	3,0	2,5	1,8	3,0	2,9
Betriebskosten	T€	8.971	8.478	8.882	9.552	7.771
davon abrechenbar	T€	8.465	8.038	8.520	9.231	7.428
Umlagen je qm mtl.						
– für Betriebskosten	€	3,58	2,88	3,67	2,83	2,70
			(umgerechnet auf den gesamten Wohnungsbestand)			
Instandhaltungskosten	T€	5.394	4.089	3.407	4.088	3.973
Modernisierungskosten	T€	13.216	11.663	6.003	5.725	7.591
Instandhaltungskosten je qm Nutzfläche p.a.	€	20,87	15,64	13,13	15,71	15,55
Modernisierungskosten je qm Nutzfläche p.a.	€	51,13	44,61	23,12	22,00	29,70
Gesamt	€	72,00	60,25	36,25	37,71	45,25
Verwaltungskosten je ME p.a.	€	725,07	706,76	661,15	544,16	500,68

Das Finanzergebnis ist durch den Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft (gbg Immobilien GmbH, Hildesheim) geprägt. Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen von der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (T€ 1.250), den Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen (T€ 80), der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (T€ 169) sowie den Erträgen aus der Veräußerung eines Einfamilienhauses (T€ 91) beeinflusst.

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	7,0	10,3	4,4	15,0
Eigenmittelrentabilität	%	4,9	6,0	8,6	3,6	12,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	2,5	3,0	2,2	4,0
Umsatzrentabilität	%	6,5	8,3	10,3	4,6	17,1

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:

	31.12.2025			Vorjahr			Veränderung	
		gesamt	davon kurzfristig		gesamt	davon kurzfristig		gesamt
Vermögen	**T€**	**%**	**T€**	**T€**	**%**	**T€**	**T€**	**%**
Anlagevermögen	234.351	92,1	0	202.929	91,0	0	31.422	15,5
Umlaufvermögen	20.028	7,9	14.898	20.064	9,0	14.384	-36	-0,2
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,0	103	63	0,0	60	51	81,0
Gesamtvermögen	**254.493**	**100,0**	**15.001**	**223.056**	**100,0**	**14.444**	**31.437**	**14,1**
Kapital	**T€**	**%**	**T€**	**T€**	**%**	**T€**	**T€**	**%**
Eigenkapital	36.387	14,3	500	34.862	15,6	500	1.525	4,4
Fremdkapital								
Rückstellungen	5.395	2,1	454	6.832	3,1	282	-1.437	-21,0
Verbindlichkeiten	212.372	83,5	23.998	181.045	81,2	20.332	31.327	17,3
	217.767	**85,6**	**24.452**	**187.877**	**84,3**	**20.614**	**29.890**	**15,9**
Rechnungsabgrenzungsposten	339	0,1	46	317	0,1	40	22	
Gesamtkapital	**254.493**	**100,0**	**24.998**	**223.056**	**100,0**	**21.154**	**31.437**	**14,1**

Die Bilanzsumme hat sich um T€ 31.437 auf T€ 254.493 erhöht. Die Veränderung des Anlagevermögens spiegelt dabei die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wider. Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

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:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	14,3	15,6	15,7	14,8	15,5
Eigenmittelquote	%	16,1	18,3	19,0	18,2	19,1
Anlagenintensität	%	92,1	91,0	88,2	87,6	93,3
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/qm	639	645	612	613	557
Objektfinanzierungsmittel AV	T€	191.082	162.407	151.375	145.935	132.476
valutierte Darlehen	T€	35.060	28.173	16.643	19.136	13.366
Kapitaldienst						
Zinsen	T€	3.561	2.991	2.848	2.996	3.025
Tilgung*	T€	6.384	6.143	12.145	6.046	4.762
pro qm p.a.	€	38,47	34,94	57,76	34,75	30,47
durchschnittliche Verschuldung	rd.€/qm	706	593	556	531	490

* ohne Umschuldung und inkl. außerplanmäßige Tilgung (T€ 2.500) gegenüber verbundene Unternehmen in 2023

Die Eigenkapitalquote, als wesentlicher Leistungsindikator, hat sich gegenüber dem Vorjahr gemindert, was auf die deutlich gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen ist. 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:

	2025	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.802	13.135
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.126	-26.517
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.583	7.271
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**1.259**	**-6.111**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.354	9.465
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.613	3.354

Bei der Cashflow-Rechnung spiegeln sich die umfangreichen Investitionen wider. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen auf Anlagevermögen (T€ 6.557; Vorjahr: T€ 8.507) und die Zinsaufwendungen (T€ 3.598; Vorjahr: T€ 3.065) geprägt und verdeutlicht das Jahresergebnis (T€ 2.025; Vorjahr: T€ 2.500). Die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (T€ -37.982; Vorjahr: T€ -27.268) sind für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich. Die teilweise Finanzierung der Investitionen durch Aufnahme von Krediten und deren Zufluss (T€ 35.060; Vorjahr: T€ 17.833) und die Tilgung sowie Zinsen und deren Abfluss (T€ - 9.977; Vorjahr: T€ -10.062) wirken sich auf die Entwicklung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit aus.

Das Anlagevermögen ist neben den Eigenmitteln durch 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 Finanzierungskonditionen 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 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 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 Neuvermietungsmieten 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 Controlling-Struktur 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. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Durch die in den letzten Jahren konsequent umgesetzten Optimierung des Kreditportfolios und den damit verbundenen langfristigen 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 und wird stetig angepasst. Die Energiebilanz der Gesellschaft für Wohngebäude weist einen gesamten Energieverbrauch von 25.172 MWh (Vorjahr: 26.231 MWh) auf, die insgesamt zu einer Gesamtemission von 6.407 t (Vorjahr: 6.746 t) CO2 führen. Die Berechnung erfolgt noch nach Energieausweisen für Wohn-

gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV) und wird zum 31.12.2026 auf Basis der Energieausweise für Wohngebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) dargestellt. Der Hauptenergieträger Erdgas hat dabei einen Anteil von rund 98 %. 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 weiteren 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 sich Möglichkeiten einer moderaten Mietanpassung 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 Erlösschmälerungen.

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 2026 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 2026 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. Durch den Nahost-Krieg seit dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

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 Drispenstedt. Im Geschäftsjahr wurde der Neubau fortgesetzt, so dass im ersten Quartal 2026 die Errichtung der Neubauten und Umbaumaßnahmen im Bereich der Ehrlicherstr. 18 fristgerecht fertiggestellt wurden. Mit der Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung wird der Stadtteil nachhaltig profitieren und zugleich sind 51 geförderte Wohnungen entstanden. 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).

Nachdem die Lohdestr. 2 im Ortsteil Drispenstedt entmietet wurde und die Abrissarbeiten im Geschäftsjahr begonnen wurden und diese in 2026 abgeschlossen sein werden, wird ein weiterer Neubau mit 31 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2028 vorgesehen und das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt voraussichtlich 8,0 Mio. €.

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 12,3 Mio. €.

D
40 Prognosebericht

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 2026 und in den folgenden Jahren steht neben der Neubautätigkeit auch die Bestandsentwicklung im Fokus, so dass auch für das Geschäftsjahr 2026 ein Modernisierungsprogramm mit einem Maßnahmenbündel zur Behebung von Ausstattungsdefiziten und zur Verbesserung der Gebäudesubstanz beschlossen wurde. Diese Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung dienen auch zur Reduzierung der CO2-Emissionen. Für 2026 sind Gesamtausgaben für Investitionen von rund 8,7 Mio. € vorgesehen.

Die Unternehmensführung erwartet für das Geschäftsjahr 2026 eine steigenden Sollmiete von 22,6 Mio. €, bei einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 2.000, wodurch die Eigenkapitalquote aufgrund der Bilanzsumme belastet wird. Neben den Investitionen für Modernisierungs- und Neubautätigkeiten rechnet die Gesellschaft mit einem Instandhaltungsaufwand in Höhe von 4,2 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.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an 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
42 Finanzinstrumente

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, 24.03.2026

gbg
Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG

Der Vorstand
Jens Mahnken

F
Schlusserklärung des Vorstandes

44 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 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 Geschaftspolitik unterrichten lassen.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich ebenfalls überzeugt. Der Aufsichtsrat hat die ihm aufgrund gesetzlicher und satzungsgemäßer Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der vom Aufsichtsrat als Abschlussprüfer bestellte vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (Leibnizufer 19, 30169 Hannover) hat den Jahresabschluss der gbg unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 16.06.2026 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 2025, 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 verbundenenUnternehmen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Hildesheim, 16.06.2026

Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer
Aufsichtsratsvorsitzender

gbg

Wohnen in Hildesheim

Über Geld spricht man nicht.

wir schon.

gbg Hildesheim

gbg Hildesheim