



GESCHÄFTSBERICHT 2012

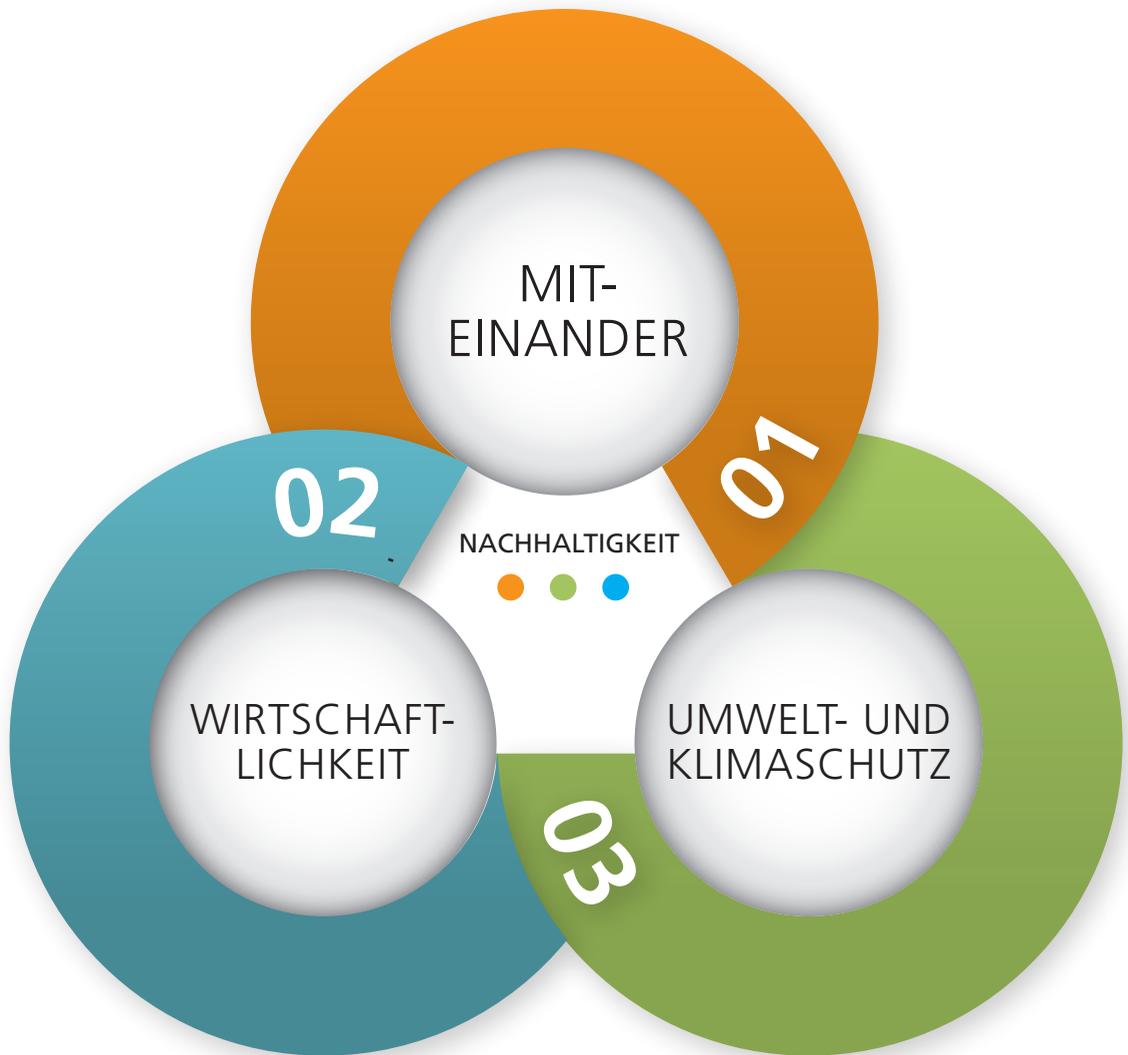
UMWELT- UND KLIMASCHUTZ



Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen



INHALT

- 02 VORWORT
- 05 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ
- 11 DEUTSCHLAND UND NIEDERSACHSEN
SIND VORNE DABEI
- 13 KURIOSITÄTEN UND HERAUSFORDERUNGEN
DES UMWELTSCHUTZES
- 15 ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK
- 16 GUTE GRÜNDE STATT MODE UND LIFESTYLE
- 19 ENERGIESPAREN IST UND BLEIBT ZENTRAL
- 21 UNSERE ZIELE BEIM KLIMASCHUTZ
- 22 UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
- 25 KLARE UND VERSTÄNDLICHE
INFORMATIONEN

GUTEN TAG,

das Hauptthema unseres Geschäftsberichts für 2012 lautet Umwelt- und Klimaschutz. Damit beenden wir unsere Berichtstrilogie zu den drei Feldern unseres Leitbildes – Miteinander, Wirtschaftlichkeit, Umwelt- und Klimaschutz – und leiten zugleich ein neues Kapitel unserer Berichterstattung ein:

So wollen wir ab sofort den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) als Leitlinie für unsere Geschäftsberichte nutzen. Mit dieser Entscheidung gehören wir zu den ersten 100 Unternehmen Deutschlands, die sich diesem noch neuen Kodex verpflichten und führen unser Engagement der vergangenen Jahre konsequent fort.

Auf den folgenden Seiten gehen wir auf die Entwicklung und aktuelle Themen des Umweltschutzes ein. Die bedeutendsten Beiträge, die unser Unternehmen hier zurzeit leisten kann – und auch überdurchschnittlich engagiert erbringt – sind solche, die zur Einsparung von Energie und zum Ausbau regenerativer Energien beitragen. Diese sind zudem nicht allein aus ökologischen, sondern auch aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen wichtig.

Sie betreffen also alle drei Felder unseres Leitbildes und des Konzepts einer nachhaltigen Entwicklung.



Daher möchten wir Ihnen gerne auch Auskunft geben, wie wir unsere Klimaschutzziele mithilfe eines vernünftigen Nachhaltigkeitsmanagements und einer anspruchsvollen Nachhaltigkeitsberichterstattung erreichen wollen.

Hierzu stellen wir Ihnen den Deutschen Nachhaltigkeitskodex und zentrale Punkte unserer Nachhaltigkeitsstrategie vor. Und wir gehen kurz auf unsere Berichtsgrößen zum Klimaschutz ein.

Wir können unsere Ziele nur erreichen, wenn wir uns gemeinsam anstrengen. Deshalb haben wir diesen Bericht mit Mannschaftsfotos bebildert, die unser Team in Aktion zeigen. Wir ziehen an einem Strang; mögliche Knoten darin nehmen wir als Herausforderungen an, die wir am besten mit vereinter Kraft auflösen können.

Ich wünsche uns allen weiterhin ein gutes Miteinander, wirtschaftliche Stabilität für unser Unternehmen und Erfolg bei der Bewahrung einer lebenswerten Umwelt!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Kathrin Apfmann". The signature is written in a cursive, flowing style.



Wärmedämmung mit **Styropor** ?

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Wenn wir heute von Umwelt- und Klimaschutz sprechen, ist das nichts Besonderes mehr. Anders als noch vor 50 Jahren ist das Thema öffentlich präsent und begegnet uns an jeder Ecke: zu Hause bei der Mülltrennung; unterwegs, wenn man per Bus, Bahn oder Auto reist und bei der Arbeit, wenn der Absender einer E-Mail freundlich darauf hinweist, dass man sie der Umwelt zuliebe besser nicht ausdrucken sollte.

Über viele Fragen besteht Einigkeit, über andere hingegen wird engagiert gestritten. Zu den kontroversen Themen unserer Zeit gehören z. B. die Vor- und Nachteile des Treibstoffs E10, die Gewinnung von Erdgas durch Fracking, der Ausbau leistungsfähiger Stromnetze oder die Finanzierung regenerativer Energien. Und nicht zuletzt auch die Wärmedämmung von Häusern mit Styropor oder die Frage einer gerechten Finanzierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen.

2012

2011

FUKUSHIMA-GAU



2010

DEEPWATER HORIZON brennt



2010

2000

1990

1989

Tankerunglück EXXON VALDEZ



1986

TSCHERNOBYL-GAU



Deutsches
UMWELTMINISTERIUM
gegründet

1984

Chemieunfall von BHOPAL



1980

1975

BUND gegründet



1971

GREENPEACE gegründet



1970

1960

1961

WWF gegründet



1955

Tankerunglück GERD MÆRSK in der Elbmündung



1950

1950

Ölpest von GREEN POINT



1940

1930

1928

Chemieunfall
CHEMISCHE FABRIK STOLTZENBERG
Hamburg



1920

INDUSTRIELLE
REVOLUTION
beginnt

1827



1910

1905

Nachhaltigkeit erstmals im Wörterbuch erwähnt

1900

1899

NABU gegründet



Das Thema Umweltschutz beschäftigt viele Menschen und wird auch in Zukunft großes Interesse erfahren. An einem grundsätzlichen Bewusstsein und Wissen zum Thema fehlt es uns sicher nicht. Dies ist vor allem der Verdienst von Umweltorganisationen wie Greenpeace, WWF, BUND oder NABU. Die meisten dieser Organisationen wurden übrigens erst in den 60er- und 70er-Jahren gegründet.

Auch in der Politik erfährt der Umweltschutz viel Beachtung. Ein eigenständiges Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gibt es in Deutschland allerdings erst seit 1986. Es wurde fünf Wochen nach der Reaktorkatastrophe von Tschernobyl gegründet. Bis dahin waren das Innen-, Landwirtschafts- und Gesundheitsministerium für Umweltthemen verantwortlich.

Gemeinsam haben wir Bilder großer Umweltkatastrophen vor Augen: von der Ölbohrplattform Deepwater Horizon im Golf von Mexiko über die Atommeiler in Fukushima bis zur Rodung der Regenwälder für Palmölplantagen auf Borneo. Und wir kennen natürlich zahlreiche Ansätze, um den Zielen des Umweltschutzes näher zu kommen: vom Umstieg auf Fahrrad oder Bahn und einem Wechsel zu Ökostrom bis zum Kauf regionaler Produkte. Weitergehende Überlegungen reichen so weit, dass wir Produkte nicht mehr kaufen, sondern nur noch leihen, bis sie wieder vollständig recycelt werden oder sie mit anderen teilen, statt sie selbst zu besitzen – vom Teilauto bis zum Akkuschauber.

Zahlreiche Initiativen engagieren sich zudem in ganz unterschiedlichen Bereichen: In Bonn versuchen Bürger aller Altersklassen, die eigene Stadt von Plastiktüten zu befreien (plastiktue-nein-danke.de). In Berlin pflanzen Menschen verschiedenster Herkunft mitten in der Stadt zusammen Obst, Kartoffeln und anderes Gemüse (prinzessinengarten.net), und in Brandenburg verkauft ein Biobauer Wurst, auf deren Verpackung ein Foto genau des Schweins zu sehen ist, aus dem die Wurst gemacht wurde (meinekleinefarm.org).



Gemüsegarten mitten in Berlin



Von **welchem Schwein** kommt die Wurst?



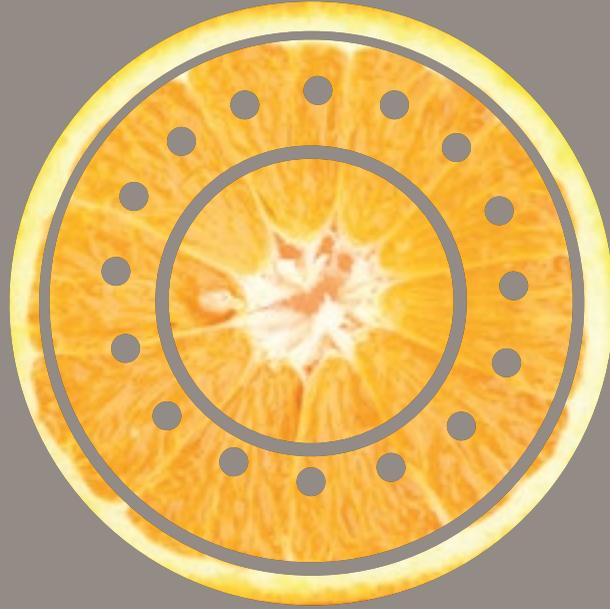
DEUTSCHLAND UND NIEDERSACHSEN SIND VORNE DABEI



Dass Deutschland im Umweltschutz eine Vorreiterrolle zukommt, wird an unterschiedlichen Beispielen deutlich: So besuchten japanische Wissenschaftler jüngst den Harz, um sich anzusehen, wie es das Städtchen Dardesheim aus Sachsen-Anhalt hinkommt, sich und seine Region komplett mit Strom aus regenerativen Quellen zu versorgen.

Bundesweit ist der Anteil regenerativer Energien am Strommix bereits auf über 20 Prozent gestiegen. Dabei liegt die Windkraft mit 34 Prozent klar vor Fotovoltaik (21 %), Wasserkraft (16 %) und Geothermie (15 %). Die Ökobilanz eines Windrades ist übrigens überraschend gut. So kann es die Energie, die zu seiner Herstellung und Montage aufgebracht wurde, durchschnittlich in nur drei bis sieben Monaten wieder reinholen. Wie in den meisten Bereichen des Umweltschutzes gibt es aber natürlich auch hier Vor- und Nachteile, die man ehrlich darstellen und abwägen muss. Zum Beispiel Fragen zu einer zuverlässigen Stromversorgung und zur Speicherung von Energie oder zum Landschaftsbild und dem Einfluss auf Vögel und andere Tiere.

Niedersachsen kommt bei den regenerativen Energien eine besondere Bedeutung zu – in keinem anderen Bundesland wird so viel Strom aus Windenergie und Biogas gewonnen. Wir stellen rund ein Viertel der bundesweit installierten Windenergieleistung. Ähnlich sieht es bei Biogasanlagen aus. Und selbst bei Fotovoltaik gehören wir trotz unserer nördlichen Lage zu den führenden Bundesländern. Die Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau regenerativer Energien in Niedersachsen sind weiterhin günstig.



Orangenduft aus dem Gulli



Fliegen Sie auf **kompostierbaren Sitzen**

KURIOSITÄTEN UND HERAUSFORDERUNGEN DES UMWELTSCHUTZES

Immer dann, wenn Umweltschutz sich auch wirtschaftlich lohnt, fällt es natürlich leichter, ihn zu praktizieren. Manchmal führt dieses Engagement dann aber leider auch zu neuen Problemen, die es zu lösen gilt und über die sich gerne auch lustig gemacht wird:

Durch das viele Wassersparen der Deutschen – wer hat heute noch keine Stoptaste an der Klospülung? – haben zahlreiche Kommunen Probleme mit ihren Abwasserleitungen. Weil die geringen Wassermengen nicht mehr alles mitnehmen, was weg soll, müssen die Kanäle oftmals mit tausenden Litern frischen Trinkwassers geflutet werden; in Berlin sind es täglich eine halbe Million Liter. Zugleich nimmt die Konzentration des Gases Schwefelwasserstoff massiv zu. Dies führt nicht nur zu einer schnelleren Abnutzung von Beton und Stahl in den Kanälen, sondern ist auch gesundheitsgefährdend. Zudem stinkt es dermaßen, dass die Berliner Stadtentwässerung zum Teil sogar Duftspender unter ihre Gullideckel klebt – mit Orangenduft.

Wenn es nach Michael Braungart ginge, würden wir uns gar nicht weiter mit der Reduktion unserer Abfallmengen oder CO₂-Emissionen beschäftigen, sondern diese gleich vollständig vermeiden. Dem Autor des Buches *Cradle to Cradle* geht es letztlich um eine Kreislaufwirtschaft ohne schlechtes Gewissen. Sie soll die in seinen Augen falsche Strategie des „Wenigerkaputtmachens“ ablösen. Braungart ist Chemiker und Verfahrenstechniker mit einer Professur in Rotterdam. Seinen Ansatz nennt er „öko-effektiv“. In der allgemeinen Diskussion wird dafür aber vor allem der Buchtitel *Cradle to Cradle* verwendet – also von der Wiege zur Wiege statt von der Wiege zur Bahre.



CO₂ Fußabdruck

Dass die Idee komplett geschlossener Stoffkreisläufe keine wilde Fantasie ist, zeigen bereits hunderte Produkte, die ohne jeglichen Restabfall wiederverwertet werden können. Dazu gehören auch kompostierbare Stoffbezüge, die man sogar essen könnte und die im neuen Airbus 380 bereits eingesetzt werden. Solange wir eine vollständige Kreislaufwirtschaft aber noch nicht haben, scheint eine Reduktion von Abfällen wohl weiterhin sinnvoll. Braungart hat jedoch recht, dass dieser Ansatz anspruchsvollere Ideen nicht ausbremsen sollte.

ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK

Wie klimaverträglich das eigene Handeln ist, kann jeder von uns selbst im Internet ermitteln. Auf zahlreichen Seiten finden sich Rechner, die einem die Größe des eigenen CO₂-Fußabdrucks (carbon footprint) errechnen – je größer, desto schlechter.

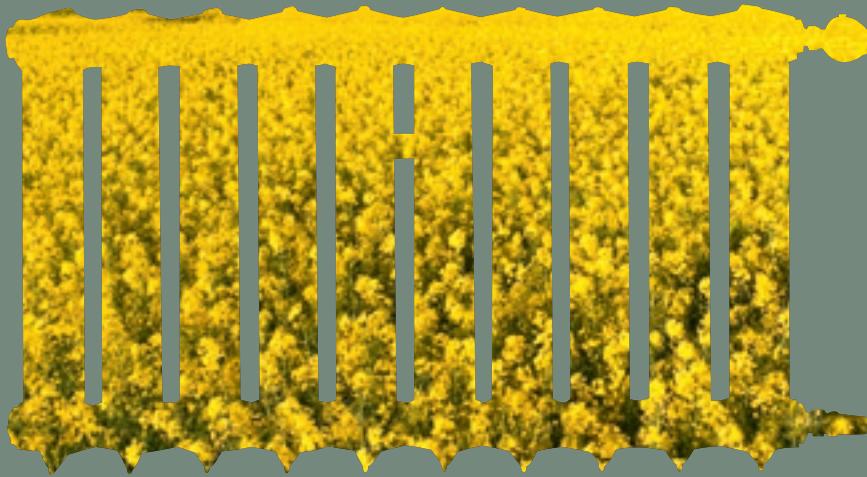
Dazu muss man lediglich einige Angaben zur eigenen Wohnung sowie zum Konsum- und Reiseverhalten machen, und schon erfährt man, wie ökologisch nachhaltig das eigene Handeln ist. Dies drücken die meisten Rechner im Verbrauch von Erden aus. Die bekannte Idee dahinter ist, dass alle Menschen zusammen nur so viele Ressourcen verbrauchen sollten, wie die Erde in der gleichen Zeit reproduzieren kann. Verbrauchen alle Menschen doppelt so viel, bräuchte man z.B. zwei Erden. Die schlechtesten Ergebnisse haben hier all diejenigen, die in riesigen, nicht allzu gut gedämmten Wohnungen wohnen, viele Flugreisen unternehmen und viel Fleisch essen. Wer sich all dies nicht leisten kann oder mag, hat dagegen fast immer einen gut vertretbaren ökologischen Fußabdruck.

Auf den Seiten des Bundesumweltamtes finden Sie den entsprechenden Rechner. (<http://uba.klima-aktiv.de>).

GUTE GRÜNDE STATT MODE UND LIFESTYLE

Die Kreiswohnbau ist seit vielen Jahren in ganz unterschiedlichen Bereichen des Umweltschutzes aktiv. Im Bereich des Klimaschutzes gehören wir zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Seit Mitte der Achtzigerjahre investieren wir einen wesentlichen Teil unserer Erträge in Maßnahmen zur energetischen Modernisierung. Die Energieeffizienz unseres Gebäudebestandes ist daher überdurchschnittlich gut. Der Energieverbrauch unserer Mieter liegt insgesamt ungefähr 25 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt.

- Mit unseren großen Pellet-Heizkraftwerken versorgen wir seit 2010 fast jeden zehnten Haushalt in Sarstedt mit größtenteils klimaneutraler Wärme.
- Seit 2012 erhalten sieben weitere Häuser unseres Unternehmens Wärme aus einem Hackschnitzelheizwerk.
- Wir informieren unsere Mieter regelmäßig, wie sie durch eigene Beiträge Energie einsparen können.
- Wir stellen Dächer für den Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen zur Verfügung.
- Mit dem Einsatz von Solarthermie-Kollektoren sorgen wir für eine klimaneutrale Unterstützung konventioneller Heizungsanlagen.
- Wir demontieren zurzeit die letzten noch verbliebenen Nachtspeicherheizungen in unserem Bestand.
- Mit dem Einbau von Wärmepumpen setzen wir auf zukunftsfähige Technologie.

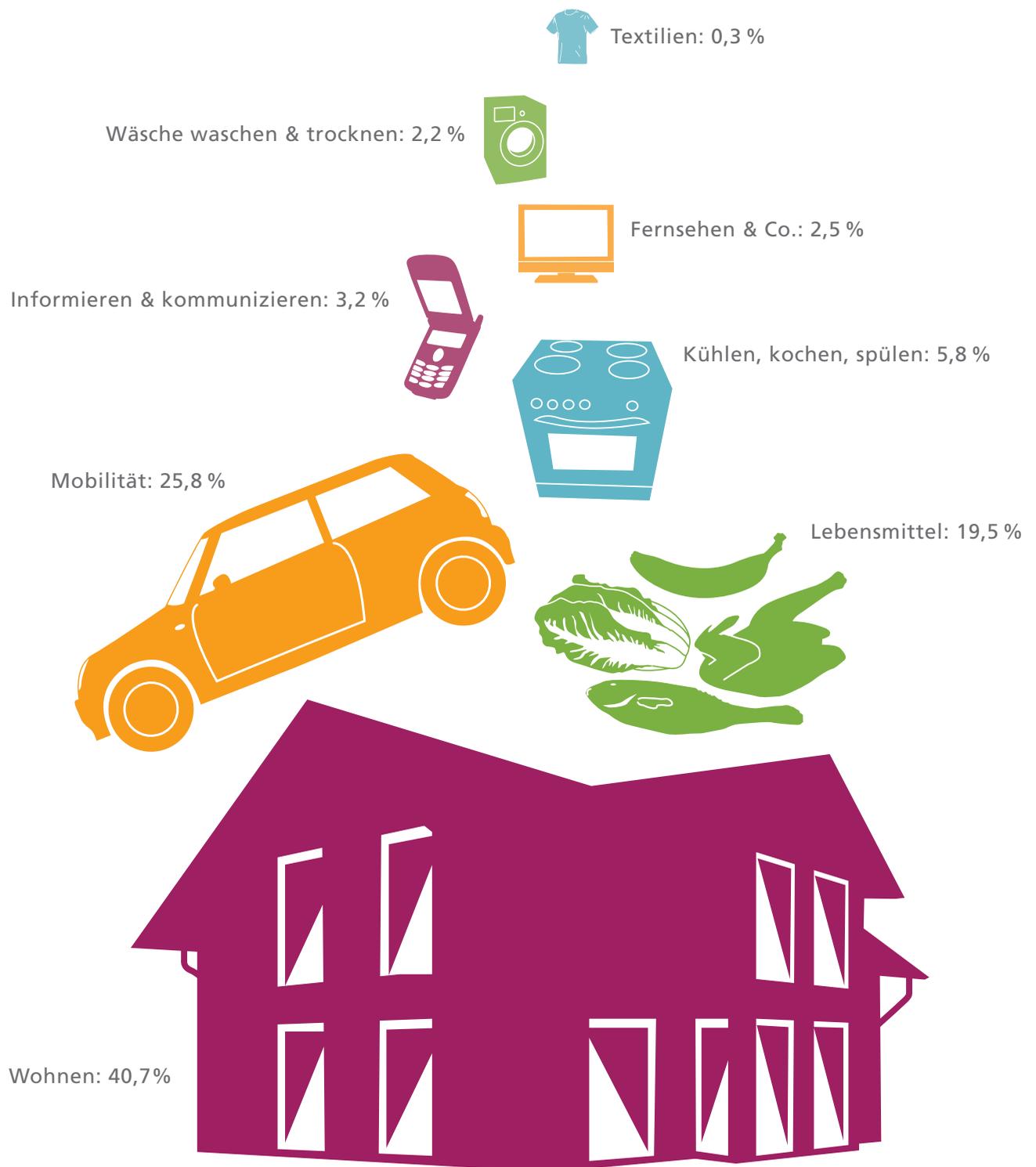


Darüber hinaus spielt der Verbrauch unserer Fahrzeuge schon lange eine wichtige Rolle bei der Kaufentscheidung. Wir drucken ausschließlich auf umweltverträglichen FSC-Papieren, und wir unterstützen lokale Umweltinitiativen durch Spenden in ihrer Arbeit.

Umweltschutz ist für uns also kein Mode- oder Lifestylethema. Wir verstehen ihn weder als Luxus noch als Aufgabe für Öko-Fundis. Umwelt- und Klimaschutz sind schließlich Aufgaben, die es aus guten Gründen engagiert und kreativ zu lösen gilt.

Dabei sind wir gespannt auf neue Ideen und Technologien, über die wir uns zusammen mit unseren Mietern und Geschäftspartnern gerne austauschen. Ganz gleich, ob es um Elektroautos, EnergiePlus-Häuser, Stadtgärten oder Elektromobilität und Ähnliches geht. Gemeinsam möchten wir die Region Hildesheim als lebenswerten Raum, in dem man gut und gerne lebt, erhalten und gestalten.

KLIMARELEVANTE EMISSIONEN EINES DEUTSCHEN DURCHSCHNITTSHAUSHALTS IN ZEHN PRODUKTFELDERN IM JAHR



Quelle: Quack und Rüdener

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Wir stellen überdurchschnittliche Ansprüche an die Energieeffizienz unseres Gebäudebestandes. Unser besonderes Augenmerk gilt dabei auch der Nutzung regenerativer Energien. Zudem informieren wir unsere Mieter, welche Beiträge sie selbst zum Umweltschutz leisten können und versuchen, sie für diese zu gewinnen. Selbstverständlich gestalten wir unsere eigene Arbeit ebenfalls möglichst umweltgerecht.

Ausschnitt aus unserem Unternehmensleitbild

ENERGIESPAREN IST UND BLEIBT ZENTRAL

Das Thema Energiesparen und die damit verbundene Reduktion von Treibhausgasen stellt unter allen Aufgaben des Umwelt- und Klimaschutzes die bedeutendste für unser Unternehmen dar. Dies aus mehreren Gründen: Wohnen verursacht den höchsten Energieverbrauch und die meisten Emissionen im Bereich des privaten Konsums. 40,7 % der Treibhausgasemissionen entfallen auf diesen Bereich. Für Mobilität und Lebensmittel sind es lediglich 25,8 % bzw. 19,5 %. Entsprechend hoch ist natürlich auch der Anteil an den Mietnebenkosten, den Haushalte für Heizung und Warmwasser aufbringen müssen. Dabei kann man davon ausgehen, dass sich die Kosten für konventionelle Energieträger alle zehn Jahre ungefähr verdoppeln. Vor diesem Hintergrund ist es auch kaum verwunderlich, dass Bauen und Wohnen das erste Handlungsfeld der niedersächsischen Klimaschutzstrategie bilden.

Aus dem Ziel Energieverbräuche und Emissionen zu senken, folgen für uns soziale und wirtschaftliche Herausforderungen und Chancen: Angesichts steigender Energiekosten möchten wir sicherstellen, dass all unsere Mieter sich ein behagliches Zuhause leisten können. Damit dies möglich ist, darf aber auch die Grundmiete nicht zu weit ansteigen. Daher gilt es bei der energetischen Modernisierung und der Auswahl von Energiequellen stets auch die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten.

2050

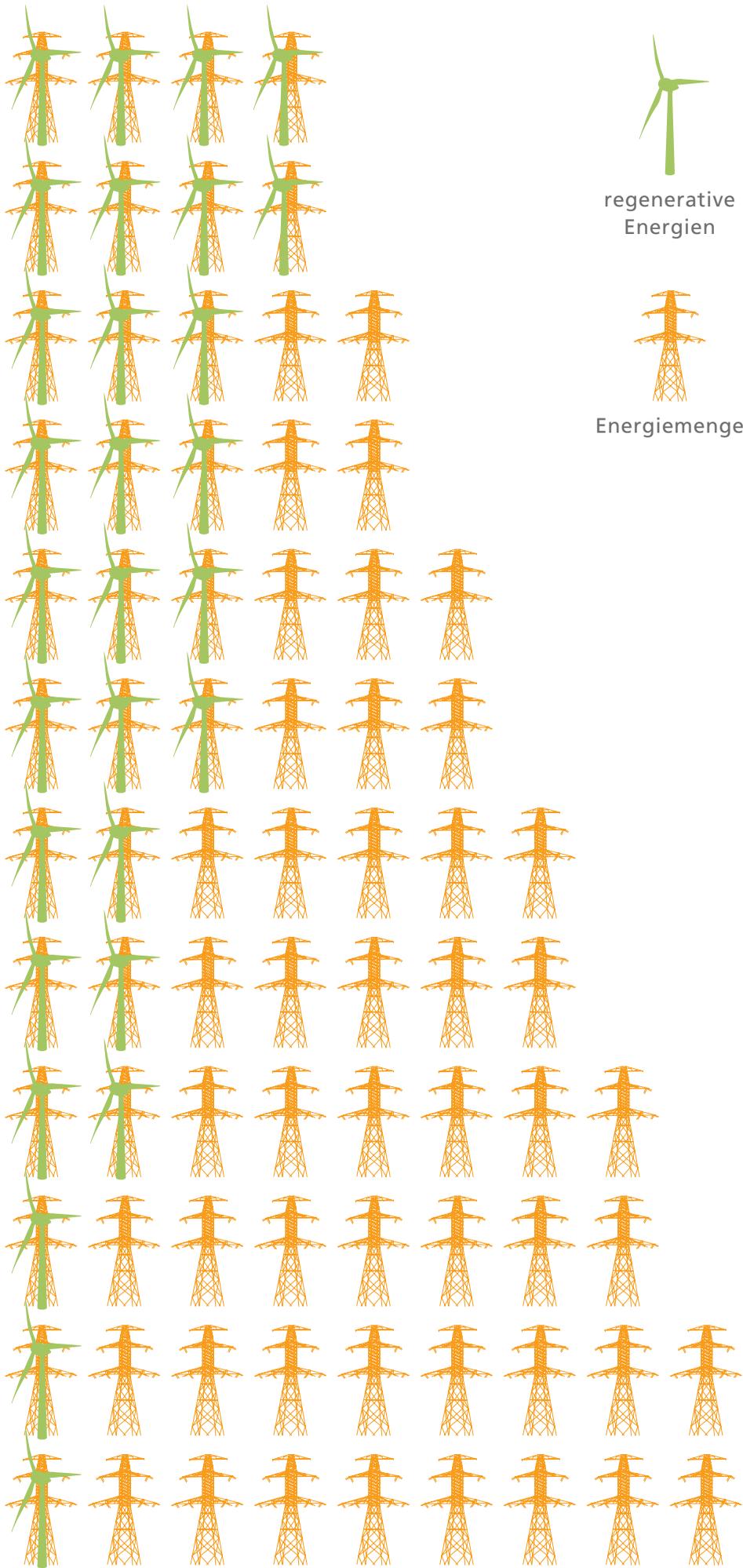
2030

2020

2010

2000

1990



UNSERE ZIELE ZUM KLIMASCHUTZ

Bei der Auswahl unserer Zielgrößen orientieren wir uns in allen drei Nachhaltigkeitsfeldern an Vergleichswerten aus unserer Branche sowie an politischen und gesellschaftlichen Zielvorgaben von EU, Bund, Land und Kommunen. Die Auswahl erfolgt dabei nicht auf einmal und für immer, sondern in einem kontinuierlichen Prozess.

Unsere Ziele zum Klimaschutz haben wir der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, den Empfehlungen für eine niedersächsische Klimaschutzstrategie und dem Klimaschutzkonzept des Landkreises Hildesheim entnommen. Mit der Absicht, bis 2050 vollständig klimaneutral zu sein, gehören die Ansprüche unseres Landkreises zu den gegenwärtig anspruchsvollsten überhaupt. Diesen fühlen wir uns als kommunales Unternehmen selbstverständlich verbunden.

Hieraus folgt für uns die Notwendigkeit, erstens Energieverbräuche massiv zu senken und zweitens einen Umstieg auf regenerative Energien zu vollziehen.

Der Anspruch, Ökologie, Wirtschaft und Soziales jederzeit im Blick zu haben, ist Bestandteil sowohl unseres Unternehmensleitbildes als auch des Konzepts der nachhaltigen Entwicklung.

Um diesem Anspruch bestmöglich gerecht zu werden, arbeiten wir seit 2012 an einer Nachhaltigkeitsstrategie, die kontinuierlich weiterentwickelt werden soll. Diese möchten wir Ihnen im Folgenden vorstellen. Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist eine standardisierte Berichterstattung zu unseren Zielen und Erfolgen. Wir möchten Ihnen daher auch kurz den Deutschen Nachhaltigkeitskodex vorstellen, den wir für unsere Berichterstattung nutzen werden. Und wir möchten Ihnen zeigen, über welche Inhalte wir zum Thema Klimaschutz zukünftig berichten werden.

UNSERE NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

Da unsere Organisationsziele unmittelbar mit Nachhaltigkeitszielen zusammenfallen, betreffen strategische Entscheidungen für unser Unternehmen vor allem Fragen der Prioritätensetzung bei der Auswahl von Maßnahmen. Dies gilt für alle drei Bereiche des Nachhaltigkeitskonzepts bzw. unseres Leitbildes gleichermaßen. Da wir selbstverständlich nicht alle möglicherweise sinnvollen Maßnahmen zeitgleich planen und durchführen können und um im Fall von Zielkonflikten zwischen unterschiedlichen Vorhaben entscheiden zu können, wollen wir folgende drei Kriterien anwenden:

1. **Wesentlichkeit.** Dabei geht es uns um die Bedeutung der Konsequenzen einer Maßnahme für unsere Nachhaltigkeitsziele. Schließlich macht es wenig Sinn, mit Maßnahmen zu beginnen, deren Beitrag nur gering ist, wenn andere wichtige Vorhaben dadurch ausgebremst werden. Daher werden wir uns beim Klimaschutz auf die Themen Wärmedämmung, Anlageneffizienz und Energiequellen konzentrieren.

	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich
nicht investiv	durchführen	prüfen
investiv	prüfen	prüfen

2. **Wirtschaftlichkeit.** Dieses Kriterium ist für jedes Unternehmen zentral, so auch für uns. Ist eine sinnvolle Maßnahme wirtschaftlich, ohne selbst Kosten zu verursachen, sollte sie durchgeführt werden. Kostet sie etwas, muss unter Berücksichtigung anderer Vorhaben geprüft werden, ob, wann und wie sie realisiert werden soll. Maßnahmen, die selbst nicht wirtschaftlich sind und so in einen Konflikt mit dem Ziel eines wirtschaftlichen Handelns geraten, müssen hinsichtlich ihres Verhältnisses von Kosten und Nutzen bewertet werden.

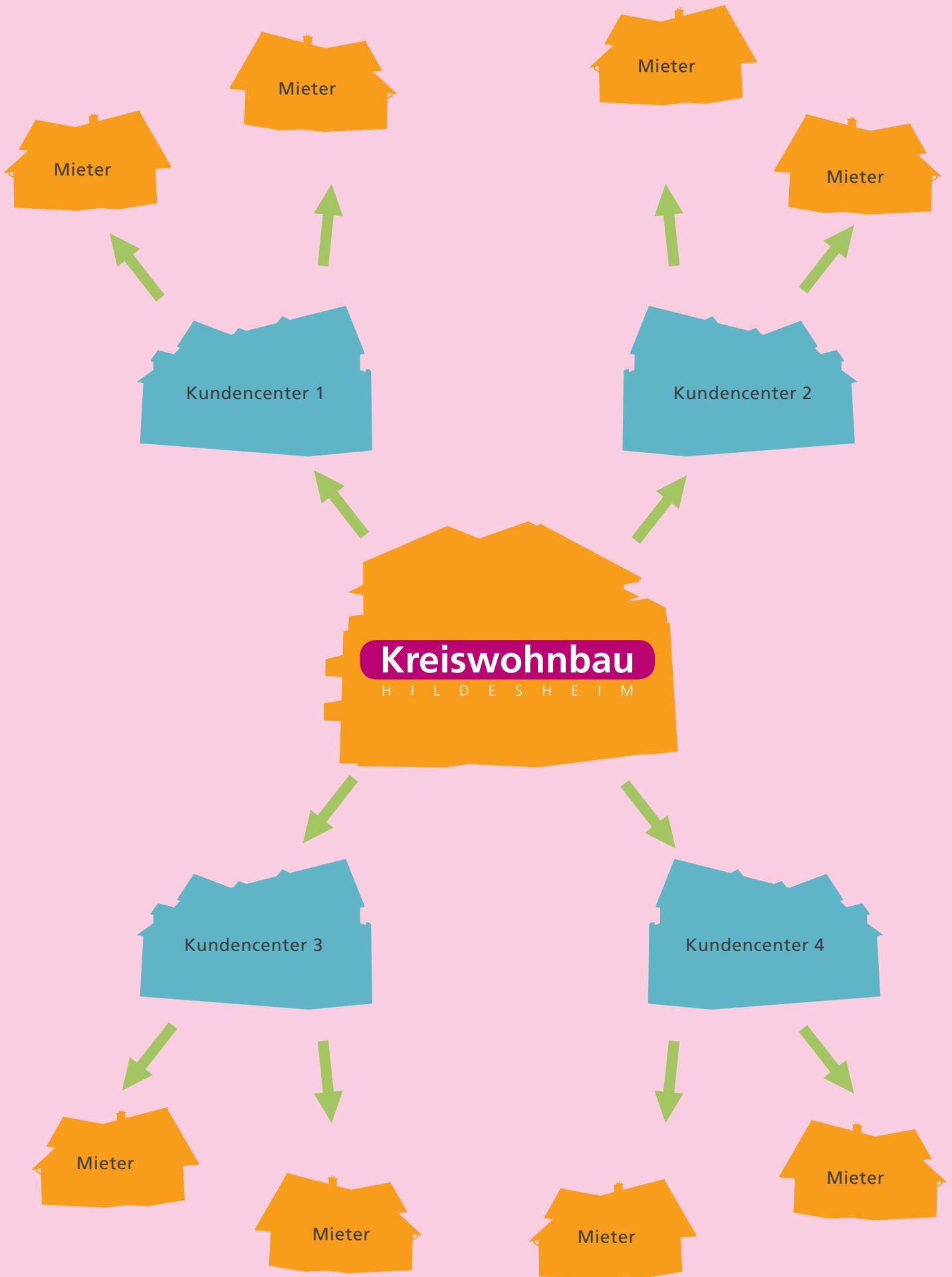
3. Wirkungsbereiche. Je nachdem, ob eine Maßnahme nur unsere Geschäftsstelle und unsere Servicecenter oder aber den gesamten Bestand betrifft, können wir diese unterschiedlich schnell bewerten und realisieren. Wenn wir beispielsweise entscheiden, nur noch Recyclingpapier zu nutzen, ist das schnell zu schaffen.

Bei unserem Bestand hingegen sieht es schon etwas schwieriger aus. Hier unterscheiden wir drei Bereiche:

- a) Maßnahmen, die wir grundsätzlich selbst entscheiden können – beispielsweise die Umstellung von Leuchtmitteln.
- b) Maßnahmen, die nur mit Unterstützung unserer Mieter zum Erfolg führen – zum Beispiel Einsparung von Energie durch technische Maßnahmen und angepasstes Nutzerverhalten.
- c) Maßnahmen, die unsere Mieter komplett in ihrer Hand haben – etwa die Auswahl ihres Stroms.

Des Weiteren verbrauchen natürlich auch unsere Dienstleister und Zulieferer Energie und verursachen so Treibhausgasemissionen. Hier können wir in gemeinsamen Gesprächen und bei der Auswahl von Angeboten Einfluss auf die Beachtung von Umwelt- und Klimaschutzzielen nehmen. Dies gilt natürlich auch für soziale Ziele wie z.B. eine faire Entlohnung von Mitarbeitern. Um unsere Auswahl von Maßnahmen möglichst übersichtlich zu gestalten, belassen wir es bei diesen drei Gruppen, die wir in jedem unserer drei Handlungsfelder miteinander, Wirtschaftlichkeit, Umwelt- und Klimaschutz unterscheiden.





KLARE UND VERSTÄNDLICHE INFORMATIONEN

Wer das Thema Nachhaltigkeit ernst nimmt, muss sich seine Ziele, Erfolge und Misserfolge regelmäßig und systematisch ansehen. Wer dagegen immer nur über das berichtet, was ihm gerade so einfällt oder was gerade gut läuft, dem wird es schwer fallen, seine eigene Entwicklung zu beobachten, sich im Vergleich mit anderen zu positionieren und die eigene Leistungsfähigkeit weiter zu verbessern.

Um unsere eigene Entwicklung klar abzubilden und eine bessere Vergleichbarkeit mit unseren Wettbewerben herzustellen, haben wir beschlossen, zukünftig nach einem festen Standard zu berichten. Hierfür haben wir den Deutschen Nachhaltigkeitskodex ausgewählt.

DER DEUTSCHE NACHHALTIGKEITSKODEX

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) wurde auf Initiative des von der Bundesregierung berufenen Rats für Nachhaltige Entwicklung entwickelt. Er ist der einzige nationale Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in Deutschland und wurde Ende 2011 verabschiedet. Seine Erarbeitung und eine Überprüfung seiner Praxis-tauglichkeit fanden unter Einbeziehung von Vertretern aus Wirtschaft und Gesellschaft statt.

Ziel des Kodex ist es, kleine und mittlere Unternehmen sowie andere Organisationen in Deutschland dafür zu gewinnen, sich Nachhaltigkeitsziele zu setzen und regelmäßig über ihre Fortschritte zu berichten. Seine Anwendung ist freiwillig. Bis heute haben ca. 50 Unternehmen eine Entsprechungserklärung zum DNK abgegeben. Darunter nur ein einziges Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex gibt selbst keine inhaltlichen Ziele vor, sondern nur ein Set von 20 Punkten, zu denen berichtet werden soll. Diese 20 Punkte sind in folgende vier Bereiche unterteilt:

1. Strategie
2. Prozesse
3. Umwelt
4. Gesellschaft

UNSERE BERICHTSGRÖSSEN ZUM KLIMASCHUTZ

Um die Erfolge unseres Unternehmens beim Energiesparen und der Reduktion von Treibhausgasen bewerten zu können, werden wir künftig zu folgenden Zahlen jährlich berichten:

1. Energieverbrauch für Strom, Wärme und Warmwasser
2. zugehörige THG*-Emissionen

Damit unsere Zahlen möglichst aussagekräftig sind, planen wir in einem zweiten Schritt, nicht nur die zugehörige Fläche und die Anzahl der Einheiten auszuweisen, sondern auch die Zahl der Nutzer, soweit uns dies möglich ist.

*THG = Treibhausgase

Mit einer solchen Aufschlüsselung wären wir vermutlich das erste Wohnungsunternehmen in Deutschland, das etwas über den durchschnittlichen CO₂-Fußabdruck seiner Mieter aussagen kann. Dabei sind wir sicher, dass dieser überdurchschnittlich gut ausfallen wird.

	gesamt	m ² vermietete Fläche	pro Bewohner / Mitarbeiter	pro Wohn- / Geschäftseinheit
KW/h Strom				
Wärme				
Warmwasser				
THG* Strom				
Wärme				
Warmwasser				

eine Beispieltabelle für das neue Berichtssystem



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

Hier finden Sie nähere Informationen zu unserer Berichterstattung gemäß Deutschem Nachhaltigkeitskodex.



GESCHÄFTSBERICHT 2012
64. GESCHÄFTSJAHR

Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen



ZENTRALES TEAM UND RECHNUNGWESEN ziehen an einem Strang
von links: Josef Kirchhoff, Ulrike Nachtigall, Robin Joel Simon, Milano Werner, Matthias Kaufmann, Carola Fromme,
Björn Zeiske, Sina Stoffregen, Jörn Lanclée

Inhalt

01	Inhalt	16	Betriebs- organisation
02	Organe der Gesellschaft	16	Organisation
02	Aufsichtsrat	17	Änderungen im Jahre 2012
03	Gesellschafter	18	Verwaltung
03	Geschäftsführung	18	Tätigkeit der Organe
03	Organisation	19	Vermögenslage der Gesellschaft
04	Lagebericht	19	Vermögensstruktur
04	Allgemein- und wohnungs- wirtschaftliche Entwicklung	19	Kapitalstruktur
04	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	19	Kennzahlen
04	Kapitalmarkt	20	Finanzlage
04	Bau- und Wohnungswirtschaft	20	Ertragslage
05	Wohnungsbaugenehmigungen	21	Risikomanagement
05	Mieten und Mietnebenkosten	21	Vorgänge von besonderer Bedeutung
06	Regionaler Wohnungsmarkt	22	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung
08	Entwicklung des Unternehmens	25	Risikobericht
08	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	27	Bericht des Aufsichtsrates
09	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2012	29	Jahresabschluss
12	Neubautätigkeit und Ankäufe 2012 und 2013	30	Bilanz
13	Haus- bewirtschaftung	32	Gewinn- und Verlustrechnung
13	Wohnungsbestand	33	Anhang für das Ge- schäftsjahr 2012
14	Vermietung	33	A. Allgemeine Angaben
15	Mietverluste	34	B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
15	Umsatzerlöse	36	C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
		40	D. Sonstige Angaben mit Vorschlag für die Gewinnverwendung
		43	Auszug aus dem Prüfungsbericht

Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

Klaus Bruer

Kreistagsmitglied, Sarstedt
Vorsitzender

Dr. Bernhard Evers

Kreistagsmitglied, Bad Salzdetfurth
Stellv. Vorsitzender

Martin Bartölke

Bürgermeister, Bockenem

Reiner Bender

Bürgermeister Söhlde

Bernd Beushausen

Bürgermeister, Alfeld

Karl-Heinz Bothmann

Kreistagsmitglied, Nordstemmen

Birgit Freifrau von Cramm

Kreistagsmitglied, Elze

Erika Hanenkamp

Kreistagsmitglied, Hildesheim

Klaus Krumfuß

Kreistagsmitglied, Duingen

Jürgen Meier

Bürgermeister, Diekholzen

Rainer Mertens

Bürgermeister, Gronau

Erich Schaper

Bürgermeister, Bad Salzdetfurth

Holger Schröter-Mallohn

Kreistagsmitglied, Nordstemmen

Uwe Steinhäuser

Kreistagsmitglied, Diekholzen

Stefanie Uhlig

Kreistagsmitglied, Söhlde

Reiner Wegner

Landrat, Bad Salzdetfurth

Karl-Heinz Wondratschek

Bürgermeister, Sarstedt

Gesellschafter	€
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenheim	349.220,00
Gemeinde Harsum	309.340,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00
Gemeinde Giesen	18.410,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00
Stadt Alfeld	11.800,00
Gemeinde Schellerten	10.230,00
Gemeinde Holle	7.160,00
Samtgemeinde Gronau	6.700,00
Stadt Elze	3.600,00
Gemeinde Freden	3.400,00
Samtgemeinde Lamspringe	3.000,00
Samtgemeinde Sibbesse	2.200,00
Flecken Duingen	1.500,00
Gemeinde Everode	400,00
Gemeinde Hoyershausen	400,00
Gesamt	6.657.580,00

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer: Matthias Kaufmann
Bad Salzdetfurth

Organisation

VERWALTUNG

Kaiserstraße 21, 31134 Hildesheim
Telefon: 05121/976-0
Telefax: 05121/976-66
Internet: www.kreiswohnbau-hi.de
E-Mail: info@kreiswohnbau-hi.de

KUNDENCENTER ALFELD

Kalandstraße 3, 31061 Alfeld
Telefon: 05181/9118-0
Telefax: 05181/9118-33

KUNDENCENTER SARSTEDT

Lönsstraße 4, 31157 Sarstedt
Telefon: 05066/7051-0
Telefax: 05066/7051-29

GESAMTPROKURA

Ralf Iggena, Hildesheim
Ralf Oelkers, Elze

GESAMTHANDLUNGSVOLLMACHT

Hans-Werner Flink, Stadtoldendorf
Marc Thoma, Laatzen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Allgemein- und wohnungs- wirtschaftliche Entwicklung

ALLGEMEINWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

KAPITALMARKT

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr weiter gefallen. Im laufenden Geschäftsjahr steigen die Zinsen für den Bereich der 15-jährigen Zinsbindung leicht an. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2013 %	Dezember 2012 %	Dezember 2011 %	Dezember 2010 %
10 Jahre	2,24	2,29	3,10	3,68
15 Jahre	2,65	2,59	3,40	4,24

Quelle: Wohnungspolitische Informationen (wi)

BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Bauinvestitionen nahmen im Geschäftsjahr bundesweit gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % zu.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

	2012	2011	Veränderung %
Genehmigungen insgesamt	239.465	228.395	+ 4,8
Davon:			
Neubau Einfamilienhäuser	88.746	93.952	- 5,8
Neubau Zweifamilienhäuser	17.934	17.308	+ 3,6
Mehrfamilienhäuser	96.177	84.913	+ 13,3
Davon:			
Eigentumswohnungen	57.548	49.228	+ 16,9
Mietwohnungen	38.629	35.685	+ 8,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Es setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Für 2013 prognostiziert die LBS einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind von Ende 2011 bis Ende 2012 um 2,4 % gestiegen.

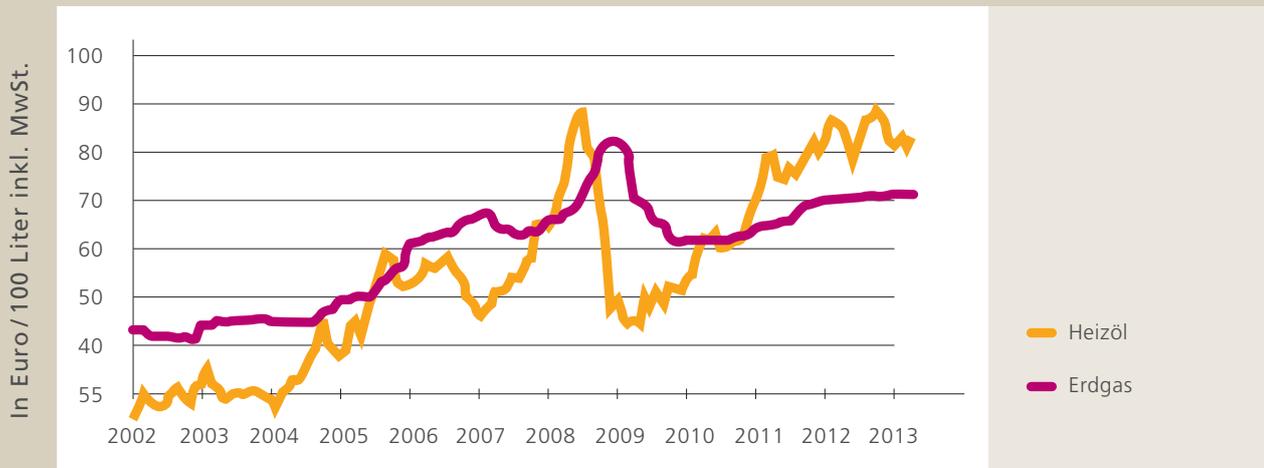
MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN

Nach Angaben des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs) sind die Nettokaltmieten insgesamt im Jahr 2012 nur wenig gestiegen. Mit 1,2 Prozent lag die Steigerungsrate auf gleicher Höhe wie im Vorjahr. Anders verhält es sich bei Neu- und Wiedervermietungen. Insbesondere Wachstumsregionen verzeichnen bei Wiedervermietung einer Wohnung einen Anstieg zwischen 5 und 10 Prozent.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Steigerungsrate für Strom und Wärme lag 2012 bei 5,7 Prozent. Das liegt zwar unter dem Anstieg von 2011 mit 9,5 Prozent, aber deutlich über dem allgemeinen Verbraucherpreisindex von 2 Prozent.

Die Steigerungsrate bei den „kalten“ Wohnnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, etc.) lag 2012 mit 0,7 Prozent deutlich unter der Steigerungsrate von 1,4 Prozent in 2011 und auch unter der Steigerung der allgemeinen Verbraucherpreise.

Heizölpreis / Gaspreis-Entwicklung (Durchschnittswerte, brutto, 3.000l Abnahmemenge / 33.540 kWh Erdgas)



(Quelle: <http://www.fastenergy.de/heizoel-charts.htm> vom 02.04.2013)

REGIONALER WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 5.000 Mietverträge aus den Jahren 2010–2012 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietentwicklung insgesamt als leicht steigend zu beurteilen. Dabei kommt es in einzelnen Marktsegmenten zu Preissteigerungen, in anderen zu Preisrückgängen. Insgesamt lässt sich eine moderate Steigerung in unterschiedlichen Ausprägungen erkennen.

Das Qualitätsbewusstsein der Kunden ist weiter gestiegen, sodass nicht modernisierte Wohnungen kaum noch vermietet werden können. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen lässt sich im gesamten Geschäftsgebiet nach wie vor als gut bezeichnen, wohingegen große Wohnungen im ländlichen Bereich oftmals schwerer zu vermieten sind.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETEN JE M² OHNE BETRIEBS- U. HEIZKOSTEN IM ARBEITS- GEBIET DER KREISWOHNBAU 2011/2012

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2012 / 2013

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt/Gemeinde								
Hildesheim	5,70	5,40	5,15	5,05	5,10	4,95	5,05	4,90
Bad Salzdetfurth	5,00	5,00	4,70	4,65	4,70	4,55	4,60	4,20
Sarstedt			5,05	4,80	4,95	4,80	4,80	4,40
Alfeld	5,00	4,75	5,15	4,75	4,90	4,65	4,90	4,85
Elze			4,85	4,50	4,80	4,40	4,45	
Gronau			4,60	4,60	4,75	4,70	4,25	4,10
Bockenem		4,75	4,85	4,70	4,60	4,60	3,75	4,40
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,75	4,65	4,80	4,70	4,20	4,25
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhle			4,60	4,55	4,60	4,65	3,60	3,70

Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. So gibt es Teilbereiche, in denen die Mietentwicklung von moderaten Mietpreissteigerungen gekennzeichnet ist. Andererseits gibt es aber auch Teilregionen, in denen die Mieten rückläufig sind. Insgesamt lässt sich auch an der Mietentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord/Süd-Gefälle beobachten, dass die Kreiswohnbau auch bei ihrem eigenen Wohnungsbestand festgestellt hat.

Eine weitere Erkenntnis aus der Entwicklung am Mietwohnungsmarkt ist, dass das Baujahr des Gebäudes bei der Mietpreisfindung zunehmend eine geringere Rolle spielt. Die Preisentwicklung wird im Wesentlichen durch die Lage und die Ausstattung bestimmt.

Der in Ballungsgebieten erkennbare starke Unterschied zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen lässt sich für die Region Hildesheim nicht verifizieren. Die Differenz der Kreiswohnbau Hildesheim beträgt ca. 2 – 3 % und ist nicht signifikant.

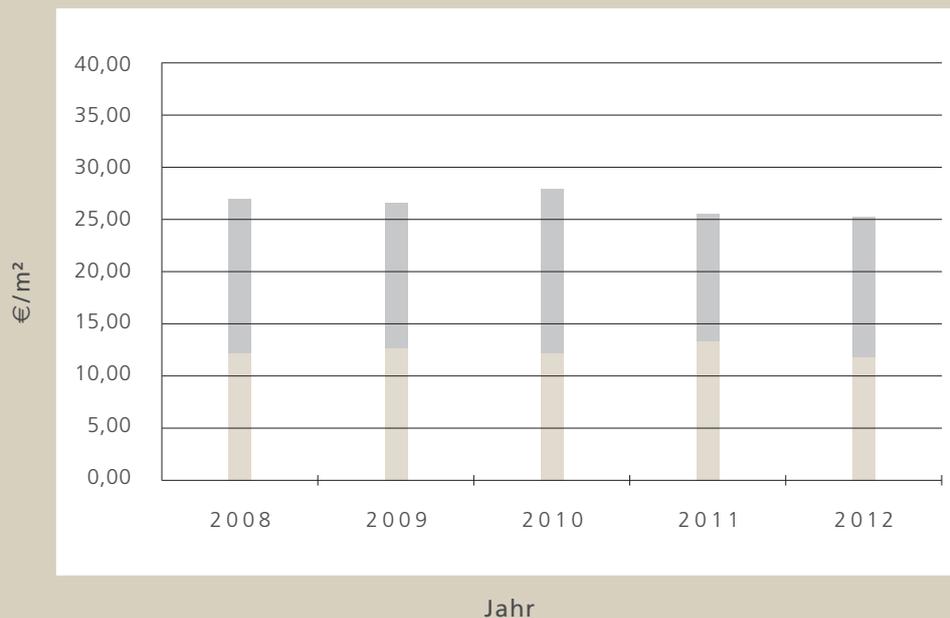
Entwicklung des Unternehmens

MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND BESTANDSERNEUERUNG

Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2012 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Wärmedämmung der Gebäude, die Instandsetzung von Gemeinschaftsbereichen und die Errichtung von Vorstellbalkonen. Zusätzlich wurde besonderes Augenmerk auf die Modernisierung unter barrierearmen und damit „demographiefesten“ Gesichtspunkten gelegt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 6.410.000 € (Vorjahr: rd. 6.489.000 €). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass von jedem Euro Kaltmiete ca. 40 Cent in die Bestandserhaltung und Bestandsaufwertung investiert wurde.

Gesamtaufwand je m²-Wfl./Jahr



- Modernisierung
- Instandhaltung



ALFELD
An der Dohnser Schule 4, 4A, 4B



ALFELD
IM WAMBECK 3

WESENTLICHE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM IMMOBILIENBESTAND WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2012

	WE	In 2012 investiert T€
Alfeld		
An der Dohnser Schule 4, 4A, 4B	24	290
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmverbundsystem • Dachbodendämmung • Kellerdeckendämmung • Erneuerung der Heizungsanlage • Erneuerung der Wohnungseingangstüren • Erneuerung der Elektrounterverteilung im Treppenhaus • Einbau einer Sprechanlage • Treppenhausanstrich • Erneuerung der Außenanlage 		
Im Wambeck 3	21	167
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmverbundsystem • Dachbodendämmung • Einbau einer Sprechanlage • Erneuerung der Elektrounterverteilung im Treppenhaus • Erneuerung der Wohnungseingangstüren • Treppenhausanstrich 		
Bad Salzdetfurth		
Sehlemer Str. 36	9	58
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dachbodendämmung • Fenstererneuerung • Einbau einer Sprechanlage 		
Sehlemer Str. 38	8	67
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dachbodendämmung • Fenstererneuerung • Einbau einer Sprechanlage 		



GROSS DÜNGEN
Bahnhofsallee 8

HARSUM
Brunnenstraße 1

	WE	In 2012 investiert T€
Bockenheim		
Ebertstraße 25–27, Werderstraße 5–7	41	78
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Hubertusstraße 1	8	67
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dachbodendämmung • Fenstererneuerung • Einbau einer Sprechanlage 		
Groß Dungen		
Bahnhofsallee 8	6	120
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsumbau Dachgeschoss • Heizungscentralisierung • Dachumdeckung • Dachbodendämmung • Errichtung von Balkonen • Einbau einer Sprechanlage • Anstrich der Fassade • Treppenhausanstrich 		
Harsum		
Brunnenstr. 1	6	201
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmverbundsystem • Fenstererneuerung • Haustürerneuerung • Einbau einer Sprechanlage • Dachbodendämmung • Treppenhausanstrich • Erneuerung der Wohnungseingangstüren • Überarbeitung der Balkone 		



SARSTEDT
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 13–13b

	WE	In 2012 investiert T€
Sarstedt		
Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 13–13b	22	642
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmverbundsystem • Errichtung von Balkonen • Fenstererneuerung • Erneuerung der Wohnungseingangstüren • Badumbau mit Grundrißveränderung • Erneuerung der Heizungsanlage • Erneuerung der Elektroinstallation • Einbau einer Sprechanlage • Überarbeitung der Außenanlage 		
Mörikestr. 4–6	21	42
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Wärmeschutzverglasung 		
Voss Straße 88 und 90	14	21
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Wärmeschutzverglasung 		
Söhlde		
Über dem Westerhofe 2, 2a	12	60
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dachbodendämmung 		

NEUBAUTÄTIGKEIT UND ANKÄUFE 2012 UND 2013

Im Geschäftsjahr 2012 gab es im Neubaubereich im eigenen Bestand folgende Aktivitäten.

- Erwerb der Wohnanlage Friedrich-Ludwig-Jahn Straße 13, 13a und 13b in Sarstedt sowie anschließende umfassende Modernisierung
21 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Neubau Intelligentes Wohnen im Alter
„Argentum Am Ried“, Sarstedt
25 Wohneinheiten
Das Objekt wird im August 2013 fertig gestellt und ist bereits jetzt vollständig vermietet.
- Neubau Rettungswache Sehlem
1 Gewerbeeinheit
Das Objekt wird voraussichtlich im Mai 2013 fertig gestellt und ist an den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) vermietet, wobei der Landkreis Hildesheim für 32 Jahre eine Mietausfallbürgschaft abgegeben hat.

Mit dem Baubeginn in 2013 ist bei folgenden Objekten zu rechnen:

- Erwerb des ehemaligen Hotels „Kaiserhof“ in Bad Salzdetfurth in 2012

Umbau bzw. Abbruch und Neubau des Haupthauses für das Wohnkonzept
„Intelligentes Wohnen im Alter „Argentum Kaiserhof“
17 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Tagespflege)
Baubeginn voraussichtlich Sommer 2013, Fertigstellung Herbst 2014

Umbau ehemaliges Gästehaus „Kaiserhof“
2 Gewerbeeinheiten (Jobcenter und Stützpunkt ambulante Pflege)
Baubeginn: Sommer 2013, Fertigstellung Ende 2013
- Erwerb des bisher ausschließlich als Förderschule genutzten Gebäudekomplexes der „Sothenbergschule“ in 2013

Umbau der Schule für den Betrieb der Grundschule für das Stadtgebiet von Bad Salzdetfurth sowie für eine auf den heutigen geringeren Bedarf zugeschnittenen Förderschule
2 Gewerbeeinheiten und 1 Wohneinheit
Baubeginn Sommer 2013, Fertigstellung Frühjahr 2014

H a u s b e w i r t s c h a f t u n g

WOHNUNGSBESTAND

Am 31.12.2012 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.199
Läden	21
Büros	3
Fernheizwerke	2
Rettungswachen	2
Garagen (davon 8 eigengenutzte Gagen)	703
verwaltete Eigentumswohnungen (46 Eigentümergeb. und 8 Miethäuser)	415
zusammen	5.345

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Landkreis Hildesheim		
Sarstedt	1.102	
Alfeld	502	
Bad Salzdetfurth	497	
Gronau	302	
Bockenem	269	
Diekholzen	140	
Söhlde	130	
Giesen	99	
Nordstemmen	91	
Harsum	87	
Elze	79	
Duingen	62	
Freden	45	
Lamspringe	52	
Sibbesse	51	
Algermissen	37	
Schellerten	35	
Holle	34	3.614
Stadt Hildesheim		573
Region Hannover		12
Gesamt		4.199

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2012 gegenüber dem Vorjahr um 5 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungsbestand am 31.12.2011	4.194 WE
– Verkauf	20 WE
+ Kauf	21 WE
+ Neuschaffung Wohnraum	4 WE
Mietwohnungsbestand am 31.12.2012	4.199 WE

VERMIETUNG

Die Leerstandssituation hat sich im Berichtsjahr 2012 weiter verbessert.

Im Kundencenter 1 – Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekhöfen – standen im Dezember 2012 64 WE (Vorjahr 64 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2012 9 WE (Vorjahr: 24 WE) leer. Im Kundencenter 3 – Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2012 10 WE (Vorjahr 13 WE) leer. Im Kundencenter 4 – Alfeld und Umgebung – standen im Dezember 2012 99 WE (Vorjahr 150 WE) leer.

Somit sank die Leerstandsquote von 6,0 % am Ende des Vorjahres auf 4,3 % Ende 2012.

	Dez. 2011	Dez. 2012	Apr. 2013
Wohnungsbestand	4.194	4199	4.200
nicht vermietete Wohnungen	251	182	176
(davon bis zu 3 Monate)	(88)	(77)	(65)
in % des Wohnungsbestandes	6,0	4,3	4,2
	2011	2012	
Mieterfluktuation	577	567	
in % des Wohnungsbestandes	13,8	13,5	

Von den derzeit (April 2013) 176 nicht vermieteten Wohnungen:

- werden zur Zeit modernisiert 28 WE
- sind im Angebot 105 WE
- befinden sich in Gebäuden, die verkauft werden sollen 43 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

	2010 €/m ²	2011 €/m ²	2012 €/m ²
Wohnungsmieten	4,59	4,66	4,71

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,1 % gestiegen und lagen damit leicht unter der Steigerungsrate im Bundesdurchschnitt.

MIETVERLUSTE

	2012 T€	2011 T€
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	1.097	1.314
Abschreibungen auf Mietforderungen	138	166
Veränderung der Wertberichtigung	14	24
Insgesamt	1.249	1.504

Durch die positive Entwicklung beim Leerstand sind die Erlösschmälerungen im Jahr 2012 um 16,5 % auf 1.097 T€ zurückgegangen. Die erheblichen Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes und die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen hier Früchte.

UMSATZERLÖSE

Entwicklung des Umsatzes der Kreiswohnbau

	2012 Mio. €	2011 Mio. €
Hausbewirtschaftung	19,97	19,75
Verkauf von Grundstücken	0,19	0,00
Betreuungstätigkeit	0,08	0,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,76	0,52
Insgesamt	21,00	20,36

Betriebsorganisation

ORGANISATION

Zur Verbesserung der Kundenorientierung ist der Wohnungsbestand der Kreiswohnbau auf 4 Kundencenter aufgeteilt, wobei die Kundencenter jeweils in unterschiedlichen Teilen der Region arbeiten. Hierdurch soll eine kundenorientierte Ausrichtung des Unternehmens gefördert werden.

ORGANIGRAMM DER KREISWOHNBAU



ÄNDERUNGEN IM JAHRE 2012

Die Geschäftsführung erwartet weiterhin, dass aufgrund der demographischen Entwicklung, insbesondere im Südkreis, der Druck von Seiten des Marktes zunehmen wird.

Dieser Entwicklung möchte das Unternehmen auch zukünftig mit einem verbesserten Service- und Beratungsangebot vor Ort begegnen. Dazu ist eine qualifizierte und motivierte Belegschaft das entscheidende Instrument.

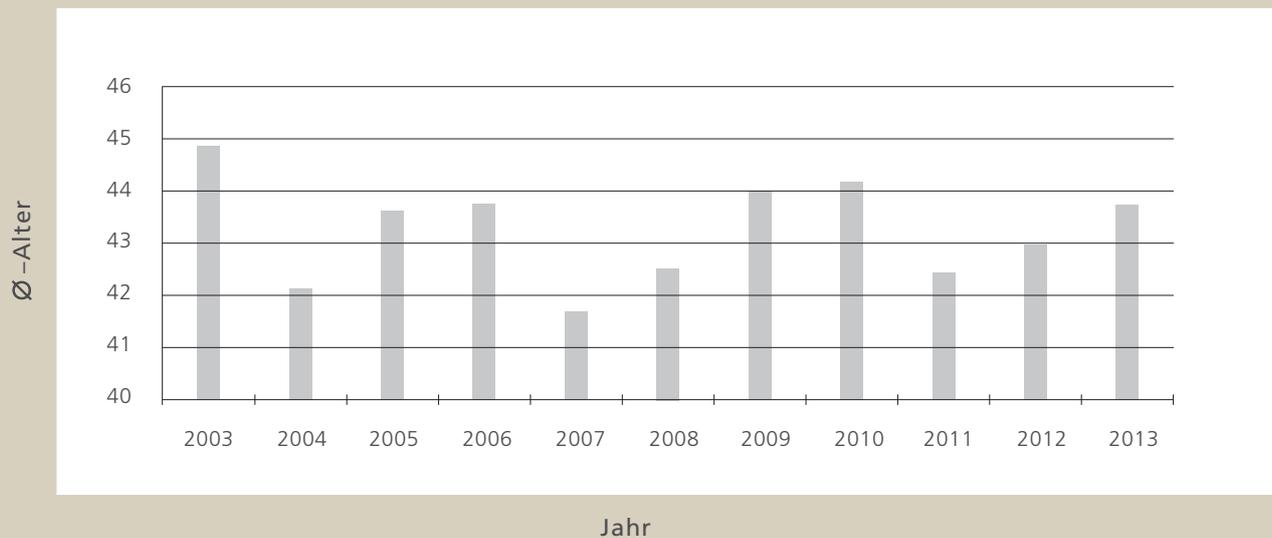
Vor diesem Hintergrund bildet die Kreiswohnbau mit fünf Auszubildenden zum Immobilienkaufmann / -frau weiterhin über den eigenen Bedarf hinaus aus. Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert.

In 2012 hat ein Mitarbeiter sein berufsbegleitendes Studium an der FWI (Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) zum Bilanzbuchhalter und ein Mitarbeiter seine Weiterbildung zum Immobilienfachwirt (IHK) erfolgreich abgeschlossen. Des Weiteren hat ein Mitarbeiter sein berufsbegleitendes Studium an der DIA (Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH) zum Dipl.-Sachverständigen (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten begonnen.

Demographisch ist die Belegschaft des Unternehmens sehr gut aufgestellt. Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter und den damit verbundenen Verlust von Know-how sind nicht zu befürchten. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre in den Bereichen Ausbildung und Qualifizierung tragen bereits jetzt Früchte.

Auch das Durchschnittsalter der Mitarbeiter ist, gegen den allgemeinen Bevölkerungstrend, in den vergangenen Jahren leicht gesunken. Gezielte Nachwuchsförderung und Mitarbeiterentwicklung tragen zu diesem positivem Trend bei.

Mitarbeiter Durchschnittsalter



VERWALTUNG

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2012 T€	2011 T€
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.025	1.970
Kosten für Altersversorgung	217	260
sächliche Verwaltungskosten	751	782
Insgesamt	2.993	3.012

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhungen. Diese Entwicklung wird durch den Rückgang beim Aufwand für die Altersversorgung und den sächlichen Verwaltungsaufwendungen mehr als aufgefangen.

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben alle ihnen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 4 – gemeinsam am Start
von links: Bärbel Flühe, Rainer Fehl, Peter Wiesener, Heike Degenhardt

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2012 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2012		2011	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	114.602	90,91	113.466	89,67
Umlaufvermögen	11.407	9,05	13.022	10,29
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,04	56	0,04
Bilanzsumme	126.059	100,00	126.544	100,00

Kapitalstruktur	2012		2011	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	40.934	32,47	39.779	31,43
Fremdkapital	85.123	67,53	86.763	68,56
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,00	2	0,00
Bilanzsumme	126.059	100,00	126.544	100,00

Die Steigerung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf die Investitionen der Kreiswohnbau in ihren eigenen Mietwohnungsbestand zurückzuführen.

Der Verringerung des Umlaufvermögens ist auf die Reduzierung der flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote ist um 1,04 Prozentpunkte auf 32,47 % gestiegen und liegt damit über dem Branchendurchschnitt 2011 von 25,40 % für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse.

KENNZAHLEN

	2012	2011	2010
	rd. €/m ²	rd. €/m ²	rd. €/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	259,00	264,00	265,00

Die durchschnittliche Verschuldung in € je m² bezieht sich auf die Wohnfläche von Mietwohnungen zuzüglich der Nutzfläche von Gewerbeobjekten.

	2012	2011	2010
Mietenmultiplikator	7,8	8,1	8,3

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten. Im Bundesdurchschnitt lag dieser Wert im Jahr 2010 bei 8,8. Ein niedriger Wert deutet auf stille Reserven hin.

FINANZLAGE

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 4,8 Mio. € auf 3,0 Mio. € verringert. Die Senkung ergibt sich im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Grunderwerbsteuer.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich, nach Sparten gegliedert, wie folgt entwickelt:

	2 0 1 2	2 0 1 1	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.120,7	1.012,3	108,4
Verkaufstätigkeit	7,8	- 130,9	138,7
Betreuungstätigkeit	0,5	0,1	0,4
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	149,0	136,2	12,8
Betriebsergebnis	1.278,0	1.017,7	260,3
Finanzergebnis	31,3	29,3	2,0
Neutrales Ergebnis	235,1	- 35,1	270,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.544,4	1.011,9	532,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 121,2	- 121,2	0,0
Jahresüberschuss	1.423,2	890,7	532,5

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist nach wie vor von hohen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten geprägt. Die Reduzierung des Leerstandes hat zu einer Ergebnisverbesserung beigetragen.

Das positive Ergebnis im Bereich der Verkaufstätigkeit resultiert aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens. Das Vorjahresergebnis in diesem Bereich war bei niedrigerem Umfang von hohen Abschreibungen auf in früheren Jahren erworbene Grundstücke des Umlaufvermögens geprägt.

Die Erhöhung des neutralen Ergebnisses ergibt sich daraus, dass im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr keine Abschreibung auf Grundstücke des Anlagevermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen musste.

RISIKOMANAGEMENT

Das Geschäft der Kreiswohnbau ist einer Reihe von Chancen und Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind und unser Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können. Um Chancen und Risiken frühzeitig erfassen, analysieren, bewerten und steuern zu können, betreiben wir ein unternehmensweites Chancen- und Risikomanagementsystem, das in bestehende Steuerungs- und Controllingprozesse integriert ist.

Chancen und Risiken werden erfasst, indem Ereignisse und Entwicklungen im Unternehmen und in seinem Umfeld analysiert werden, die zu Abweichungen vom geplanten wirtschaftlichen Erfolg führen können. Besonders beobachtet werden dabei folgende Themenkreise:

- Leerstandsentwicklung einschließlich Analyse der Leerstandsdaten bezüglich vermietungsrelevanter Kriterien,
- Überwachung, Analyse und Steuerung der Mietenentwicklung und der Erlösschmälerungen (Leerstand, Mietrückstände und Mietausfälle),
- Überwachung und Steuerung der Budgets für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, laufender Soll- / Ist Vergleich,
- wirtschaftliche und technische Analyse des Bestandes.

Zusätzlich verfügt die Kreiswohnbau über eine langfristige Unternehmensplanung, eine mittelfristige Finanzplanung und eine darauf abgestimmte jährliche Wirtschaftsplanung, die laufend überwacht und auf Basis neuer Erkenntnisse fortgeschrieben wird.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 1 bleibt zusammen am Ball
von links: Susanne Schmiech, Marc Thoma, Michaela Knoll, Stefan Baxmann, Bianca Harnischmacher,
Stefan Mai, Kristina Mewes, Lisa Kompa



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

LAGEBEURTEILUNG, CHANCEN UND RISIKEN DER ENTWICKLUNG DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt in 2012 über dem Vorjahresniveau.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der Kreiswohnbau in Höhe von rd. 6,4 Mio. € in 2012 ist auf die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsvorteile gerichtet. Im Jahre 2010 wurde die technische Bestandsanalyse aktualisiert und um das Kundencenter 4 in Alfeld erweitert. Damit können zukünftige Planungen auf einer einheitlichen Grundlage aufsetzen. So soll mittelfristig das Immobilienportfolio der Kreiswohnbau so entwickelt werden, dass es den Erkenntnissen der im Landkreis sehr unterschiedlichen demographischen Entwicklung Rechnung trägt. In 2012 wurde auf Grundlage der technischen Bestandsanalyse und unter Berücksichtigung der Wirtschafts- und Lagesituation eine Portfolio Analyse durchgeführt, die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Immobilienbestandes der Kreiswohnbau bis 2020 bildet. Die Ergebnisse wurden Anfang 2013 in den Gremien der Gesellschaft beraten und beschlossen.

Die Geschäftsführung erwartet als Ergebnis der bereits erbrachten Maßnahmen für die kommenden Jahre eine positive Entwicklung der Marktpositionierung und positive Ergebnisse.

Daneben ist die momentane Investitionstätigkeit unserer Gesellschaft in der Bestandserneuerung (Neubau und Modernisierung) auf eine marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes für die Zukunft gerichtet. Wesentliche Tätigkeitsfelder sind dabei Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung und Erneuerung von Heizungsanlagen), Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes sowie Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung, d. h. die Beseitigung von Barrieren in und um die Wohnungen. Im Bereich des Neubaus hat die Kreiswohnbau mit der Produktlinie „Argentum“ ein Produkt entwickelt, dass den Veränderungen am Wohnungsmarkt durch den demographischen Wandel Rechnung trägt.

Für die Finanzierung werden soweit möglich zinsverbilligte Darlehen der KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau, unter Nutzung der Wohnungsbauförderung Niedersachsen der NBank, aufgenommen. Neben der mit den Darlehensbedingungen verbundenen besseren Qualität der Modernisierungen sollen dadurch die Aufwendungen für die Darlehenszinsen sinken. Aufgrund des historischen Tiefstandes bei den Darlehenszinsen im langfristigen Bereich hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die in 2013 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 15 Jahre und teilweise sogar auf 25 Jahre zu erhöhen.

Der demographische Wandel stellt für die Zukunft neue Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere werden zukünftig aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen und der Hartz IV Reformen verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. Ebenfalls werden in Zukunft aufgrund der steigenden Lebenserwartung verstärkt seniorenrechtliche bzw. barrierearme Wohnungen nachgefragt werden. Diese Erkenntnis wird in Zukunft noch stärker in den Mittelpunkt der Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Kreiswohnbau gestellt werden, damit den Kunden der Kreiswohnbau solange wie möglich ein selbst bestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden kann. Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM
LANDKREIS HILDESHEIM 2002 – 2012

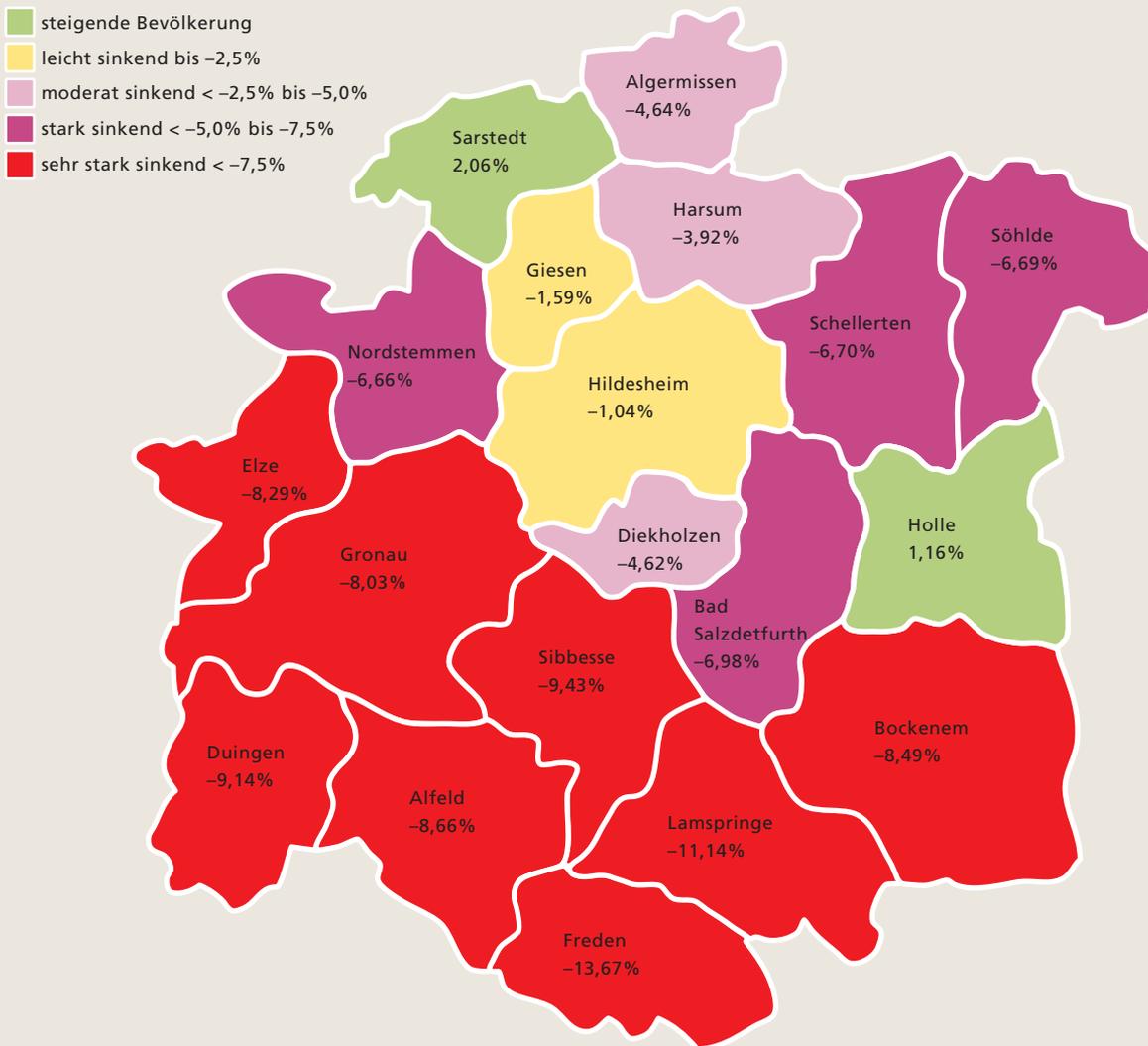
ORT	30.06.2002		30.06.2012		Veränderung der letzten 10 Jahre		
	Einwohner	Ø Alter (2002)	Einwohner	Ø Alter (2011)	Einwohner	%	Ø Alter
Sarstedt, Stadt	18.182	41,6	18.556	44,2	374	2,1	2,6
Holle, Gemeinde	7.159	41,5	7.242	44,6	83	1,2	3,1
Giesen, Gemeinde	9.912	39,6	9.754	43,0	-158	-1,6	3,4
Harsum, Gemeinde	12.116	39,7	11.641	43,4	-475	-3,9	3,7
Diekholzen, Gemeinde	6.946	42,5	6.625	45,9	-321	-4,6	3,4
Algermissen, Gemeinde	8.235	39,6	7.853	43,1	-382	-4,6	3,5
Nordstemmen, Gemeinde	13.299	41,3	12.413	44,8	-886	-6,7	3,5
Söhlde, Gemeinde	8.384	41,6	7.823	44,6	-561	-6,7	3,0
Schellerten, Gemeinde	8.715	41,0	8.131	44,8	-584	-6,7	3,8
Bad Salzdetfurth, Stadt	14.485	42,6	13.474	46,0	-1.011	-7,0	3,4
Sg Gronau (Leine)	14.866	42,9	13.672	45,8	-1.194	-8,0	2,9
Elze, Stadt	9.618	41,8	8.821	45,5	-797	-8,3	3,7
Bockenem, Stadt	11.336	42,8	10.374	46,1	-962	-8,5	3,3
Alfeld (Leine), Stadt	21.717	45,1	19.837	47,6	-1.880	-8,7	2,5
SG Duingen	5.668	43,2	5.150	46,3	-518	-9,1	3,1
SG Sibbesse	6.680	41,4	6.050	45,1	-630	-9,4	3,7
SG Lamspringe	6.466	43,0	5.746	46,4	-720	-11,1	3,4
SG Freden (Leine)	5.543	44,1	4.785	47,2	-758	-13,7	3,1
Landkreis Hildesheim ohne Stadt	189.327	42,0	177.947	45,3	-11.380	-6,0	3,3
Hildesheim, Stadt	103.523	42,7	102.445	44,2	-1.078	-1,0	1,5
Landkreis Hildesheim mit Stadt	292.850	42,3	280.392	44,9	-12.458	-4,3	2,6

(Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen)

Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Um hierfür entsprechend Raum zu schaffen, wurden systematisch Organisationsabläufe hinterfragt und, soweit sinnvoll, vereinfacht bzw. gestrafft. Auch die Qualifikation des Personals spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle. Dieser kontinuierliche Prozess wird auch für die Zukunft ein wesentliches Merkmal zur Gewinnung von Wettbewerbsvorteilen sein.

Bei den Energiekosten hat sich die Entwicklung mit Steigerungen fortgesetzt. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwändiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt auch für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen bildet. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie durch niedrigere Heizkosten. Die Kreiswohnbau ist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungen mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 10 Litern Heizöl /m² Wohnfläche (Bundesdurchschnitt 2010: 13 Liter / m²) bereits gut aufgestellt.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Hildesheim 2002 – 2012



Zur Verbesserung der Einkaufskonditionen wurde in 2011 der Gasbezug für das gesamte Unternehmen ausgeschrieben. Angefragt wurde über die KWL ein Festpreis für 2 Jahre. Das erzielte Ergebnis reduziert die Kosten für die Mieter der Kreiswohnbau spürbar und stellt einen Wettbewerbsvorteil dar. Auch für die Zukunft wird die Kreiswohnbau ihre hier erworbenen Kompetenzen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit nutzen.

Die Kreiswohnbau ist ein in der Region verwurzeltes Unternehmen, das seit Jahrzehnten gewachsen und eng mit seinen kommunalen Gesellschaftern und vielen Institutionen aus der Region Hildesheim verbunden ist. Im Landkreis ist die Kreiswohnbau das größte Wohnungsunternehmen und setzt Maßstäbe in Sachen Qualität und Service. Neben einem umfassenden Angebot an Wohnraum hat sich die Kreiswohnbau stets darum bemüht, ganzheitlich ein „Zuhause“ zu geben.

Darüber hinaus hat unser Unternehmen, insbesondere in den vergangenen Jahren, ohne öffentliche Zuschüsse seinen Wohnungsbestand erheblich verbessert und damit zur Hebung der Standortqualität unter dem Gesichtspunkt „Wohnen in den Städten und Gemeinden unserer Region“ beigetragen.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes hat das Projekt „Am Ried“ in Sarstedt gezeigt, dass es im Segment der qualitativ hochwertigen und barrierefreien Wohnungen auch eine Nachfrage nach Eigentum gibt. Die Kreiswohnbau hat nach längerer Pause im Bauträgergeschäft daraufhin die Konzeption „Argentum“ auch auf den Eigentumsbereich ausgedehnt und plant auf einem Eigentumsgrundstück folgendes Objekt:

- Neubau Intelligentes Wohnen im Alter
„Argentum Liegnitzer Straße“, Sarstedt
23 Wohneinheiten

Der Projektstart ist derzeit noch abhängig von der Erreichung eines Verkaufszieles.

Zur Liquiditätsgewinnung verfolgt die Kreiswohnbau weiterhin die Strategie, sich von nicht betriebsnotwendigen Baugrundstücken zu trennen.

In 2011 haben 5 Gesellschafter der Kreiswohnbau die GKH Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH gegründet. Die GKH soll die beteiligten Kommunen im Bereich des kommunalen Immobilienmanagements entlasten. Die Kreiswohnbau tritt für die GKH als Geschäftsbesorger auf. In 2012 wurde der Umbau der KITA „Stadtmäuse“ in Sarstedt erfolgreich abgeschlossen und der Neubau einer Feuerwache in Diekholzen als Generalübernehmer begonnen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Gesellschafter von den Kompetenzen, die die Kreiswohnbau im Bereich der Gebäudebewirtschaftung erworben hat, auch für ihre kommunalen Immobilien profitieren. Gleichzeitig werden Synergieeffekte durch interkommunale Zusammenarbeit gehoben. Darüber hinaus hat die Kreiswohnbau auch in 2012 ihre Gesellschafter bei der Vorbereitung und Abwicklung diverser Vorhaben unterstützt.

RISIKOBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2013 und 2014 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen können. Die Geschäftsführung erwartet daher Jahresüberschüsse für das Jahr 2013 in Höhe von 928.000 € und für das Jahr 2014 in Höhe von 1.229.000 €.

Das Kerngeschäft der Vermietung macht bei der Kreiswohnbau über 90 % des Geschäftsvolumens aus. Das im Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Minderungen der Erlöse führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen 2 und 25 Jahren. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Prolongationen und teilweise auch Umschuldungen werden im Voraus abgeschlossen.

Risiken aufgrund von Preisänderungen bestehen akut nicht, da die Mieten auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Die Mietpreisfindung erfolgt auf Basis einer regelmäßig fortgeschriebenen hausinternen Mietpreislise, bei der sich die Mieten aus Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung ergeben. Der Vermietungsmarkt ist für die Region Hildesheim als entspannt zu bezeichnen. Das daraus resultierende stagnierende oder allenthalben moderat steigende Mietzinsniveau führt nur noch zu geringen und fast ausschließlich modernisierungsbedingten Ertragsverbesserungen. Insgesamt ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und dass der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

Darüber hinaus verfügt die Kreiswohnbau für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Die Ausfallrisiken aus Leerstandsverlusten und Forderungsausfällen sind insgesamt als gering einzuschätzen, darüber hinaus wird ihnen durch eine aktualisierte Portfolioanalyse Rechnung getragen.

Die Kreiswohnbau ist von einer holländischen Investorengesellschaft aufgrund eines nicht abgewickelten Kaufvertrages aus 2008 auf Schadenersatz verklagt worden. Die Geschäftsführung hält die Klage für nicht begründet.

Der abweichend vom Kerngeschäft betriebene Geschäftsbereich Verwaltung von Fremdbesitz hat aufgrund seines derzeit geringen Umfangs für das Risikomanagement nur eine untergeordnete Bedeutung.

Hildesheim, 31.03.2013

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Die Geschäftsführung
Matthias Kaufmann

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Kaufmann', written in a cursive style.

B e r i c h t d e s A u f s i c h t s r a t e s

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 wahrgenommen. In fünf ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung in mündlicher und schriftlicher Form über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens informiert.

Der Aufsichtsrat hat über alle geschäftspolitischen Angelegenheiten, die satzungsgemäß der Entscheidung, Zustimmung oder der Unterrichtung des Aufsichtsrates bedürfen, eingehend beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Tätigkeit der Geschäftsführung ist auf der Grundlage seiner Berichterstattung laufend überprüft worden.

Der Wirtschafts- und Finanzplan des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat der vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.), Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 durchgeführt und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgegeben.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit folgenden von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen befasst und keine Einwendungen erhoben:

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2012 und
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2012.

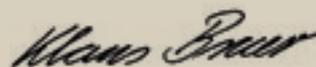
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2012 zu genehmigen und festzustellen sowie
- die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreiswohnbau Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Hildesheim, den 28.05.2013

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende
Klaus Bruer



Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

J a h r e s a b s c h l u s s
f ü r d a s G e s c h ä f t s j a h r 2 0 1 2

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		113.145,10	104.362,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.671.524,65		108.141.288,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.481.085,78		4.335.013,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.261,60		374.683,54
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.533,00		343.196,44
5. Anlagen im Bau	1.884.249,84		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	17.424,87		139.506,80
7. Geleistete Anzahlungen	8.461,53	114.484.541,27	23.119,24
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		4.400,00	4.800,00
Anlagevermögen insgesamt		114.602.086,37	113.465.970,93
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.359.591,33		1.488.537,28
2. Bauvorbereitungskosten	55.489,06		0,00
3. Unfertige Leistungen	5.944.629,14		5.717.560,38
4. Andere Vorräte	643.839,75	8.003.549,28	584.029,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.366,99		67.883,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	831,27		3.090,64
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	191.984,08		101.289,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	202.696,89	441.879,23	239.293,91
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.961.489,89	4.820.495,70
Umlaufvermögen insgesamt		11.406.918,40	13.022.179,44
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten		50.397,61	55.952,71
BILANZSUMME		126.059.402,38	126.544.103,08

PASSIVA	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.894.248,24		2.751.927,64
2. Bauerneuerungsrücklage	19.717.000,00		19.217.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.553.260,55	27.164.508,79	4.553.260,55
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	280.284,46		246.611,20
2. Jahresüberschuss	1.423.205,96		890.748,07
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 142.320,60	1.561.169,82	- 89.074,81
Eigenkapital insgesamt		40.934.319,91	39.779.113,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.471.702,00		3.545.187,00
2. Steuerrückstellungen	363.522,54		1.594.975,58
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	598.763,13		651.570,00
4. Sonstige Rückstellungen	482.773,64	4.916.761,31	497.635,76
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.396.933,04		67.411.855,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.545.668,55		1.567.371,94
3. Erhaltene Anzahlungen	7.204.964,09		7.204.229,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.943.416,77		2.760.131,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.087.885,23		1.485.313,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 14.463,55 € (Vorjahr: 20.520,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.307,88 € (Vorjahr: 8.615,74 €)	27.953,48	80.206.821,16	44.578,91
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.500,00	2.140,00
BILANZSUMME		126.059.402,38	126.544.103,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.972.688,36		19.753.176,91
b) aus Verkauf von Grundstücken	192.940,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	82.307,12		87.875,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	758.470,16	21.006.405,64	519.711,21
2. Erhöhung bzw. Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		282.557,82	-70.086,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		83.476,64	51.222,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		395.884,90	729.982,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.691.207,33		10.104.883,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	240.589,88		74.912,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	371.561,69	11.303.358,90	477.947,16
ROHERGEBNIS		10.464.966,10	10.414.139,48
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.714.030,58		1.665.196,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 6.017,53 € (Vorjahr: 78.732,46 €)	316.815,38	2.030.845,96	383.131,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.039.922,56	3.475.487,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.084.136,72	1.091.311,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Zinsanteil aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 € (Vorjahr: 51,33 €)		53.747,57	53.674,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 213.787,19 € (Vorjahr: 181.804,55 €)		2.803.013,94	2.827.995,90
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.560.794,49	1.024.691,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		121.174,13	121.174,13
13. Sonstige Steuern		16.414,40	12.768,81
14. JAHRESÜBERSCHUSS		1.423.205,96	890.748,07
15. Gewinnvortrag		280.284,46	246.611,20
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		-142.320,60	-89.074,81
17. BILANZGEWINN		1.561.169,82	1.048.284,46

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 in der Fassung vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 3 geht gemeinsam hoch hinaus
von links: Veronika Schumacher, Günter Irrgang, Claudia Pruß, Michael Vollmers, Iris Rohde

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden.

1. Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und, soweit sie der Abnutzung unterliegen, abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden linear mit 20 % bzw. 33 % und für jährlich aktualisierte Nutzungsrechte mit 100 %, im Jahr des Zugangs jeweils zeitanteilig, vorgenommen

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- sowie Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilienbestände wurden zu Zeitwerten angesetzt. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie nicht bereits voll abgeschrieben sind, linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren, Außenanlagen mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2008 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 60,00 € bis 150,00 € in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurde ein Sammelposten gebildet und über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden die beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € bis 410,00 € sofort voll abgeschrieben.

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

2. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten und Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt. Die unfertigen Leistungen umfassen mit Mietern und Dritten abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (Aufwendungen für fremdbezogene Lieferungen und Leistungen sowie eigene Leistungen für die Hauswarttätigkeit). Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgeverfahren für die Heizmaterialien die Fifo-Methode angewendet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Erkennbaren Risiken beim Vorratsvermögen und bei den Forderungen wurde durch Abschreibungen bzw. der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Bei der Position Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Geldbeschaffungskosten, die über die Dauer der vereinbarten Zinsfestschreibung mit 10% p. a. abgeschrieben werden.

3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungsmathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehaltssteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,04 % zum 31.12.2012 zu Grunde gelegt worden.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die ausgewiesenen Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Belastung auf Basis vorläufiger Berechnungen ermittelt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, für noch anfallende Baukosten für verkaufte Objekte, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie für Gewährleistung an verkauften Objekten.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 2 überwindet gemeinsam alle Hindernisse
von links: Ralf Oelkers, Regine Rogall, Wolfgang Drong, Ute Hoppe, Axel Förster, Inga Schulz, Heike Münning

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagenspiegel für 2012						
Bilanzposten	Anschaffungskosten					
	01.01.2012	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibung	
	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	180.121,03	13.100,98	6.085,60	0,00	0,00	
	180.121,03	13.100,98	6.085,60	0,00	0,00	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.249.696,12	2.732.201,86	678.886,77	- 24.609,38 ¹⁾	0,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.647.089,80	430.112,33	0,00	- 403,07 ²⁾	0,00	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	374.683,54	10.026,03	912,80	- 238.972,27	0,00	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	970.786,48	72.376,94	184.359,37	0,00	0,00	
5. Anlagen im Bau	0,00	1.517.885,77	0,00	366.364,07	0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	139.506,80	8.499,87	0,00	- 130.581,80 ³⁾	0,00	
7. Geleistete Anzahlungen	23.119,24	8.461,53	0,00	- 23.119,24	0,00	
	168.404.881,98	4.779.564,33	864.158,94	- 51.321,69	0,00	
III. Finanzanlagen						
1. Sonstige Ausleihungen	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	168.592.003,01	4.792.665,31	870.244,54	- 51.321,69	0,00	

1) Umbuchung in das Umlaufvermögen - 47.728,62 € auf Position Grundstücke ohne Bauten

2) Umbuchung in das Umlaufvermögen - 403,07 € auf Position Grundstücke ohne Bauten

3) Umbuchung in das Umlaufvermögen - 3.190,00 € auf Position Bauvorbereitungskosten

	Abschreibungen/Tilgungen			Buchwerte		
31.12.2012	01.01.2012	Zugang	Abgang	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€
187.136,41	75.758,93	4.317,98	6.085,60	73.991,31	113.145,10	104.362,10
187.136,41	75.758,93	4.317,98	6.085,60	73.991,31	113.145,10	104.362,10
162.278.401,83	52.108.407,18	2.619.857,28	121.387,28	54.606.877,18	107.671.524,65	108.141.288,94
7.076.799,06	2.312.075,93	283.637,35	0,00	2.595.713,28	4.481.085,78	4.335.013,87
144.824,50	0,00	38.562,90	0,00	38.562,90	106.261,60	374.683,54
858.804,05	627.590,04	93.547,05	177.866,04	543.271,05	315.533,00	343.196,44
1.884.249,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.884.249,84	0,00
17.424,87	0,00	0,00	0,00	0,00	17.424,87	139.506,80
8.461,53	0,00	0,00	0,00	0,00	8.461,53	23.119,24
172.268.965,68	55.048.073,15	3.035.604,58	299.253,32	57.784.424,41	114.484.541,27	113.356.808,83
7.000,00	2.200,00	400,00	0,00	2.600,00	4.400,00	4.800,00
7.000,00	2.200,00	400,00	0,00	2.600,00	4.400,00	4.800,00
172.463.102,09	55.126.032,08	3.040.322,56	305.338,92	57.861.015,72	114.602.086,37	113.465.970,93

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 5.732.833,84 €.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den Sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 8.694,95 € (Vorjahr: 10.033,61 €) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel für 2012	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€
Bestand am 01.01.2012	2.751.927,64	19.217.000,00	4.553.260,55
Einstellung			
aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	142.320,60	0,00	0,00
aus dem Bilanzgewinn 2011	0,00	500.000,00	0,00
Bestand 31.12.2012	2.894.248,24	19.717.000,00	4.553.260,55

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 (Aufwandsrückstellungen) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt. Die Aufwandsrückstellungen werden voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2015 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Sächliche Verwaltungskosten, Personalkosten, Gewährleistungsansprüche, noch anfallende Baukosten, Kosten für Schönheitsreparaturen, Kosten für unterlassene Instandhaltung und für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

Verbindlichkeitspiegel für 2012

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon						gesichert	
		Restlaufzeit			über 5 Jahre	€	Art der Sicherung	€	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	€					
					€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.396.933,04	3.017.064,13	12.665.489,68	50.714.379,23	66.199.561,83				
Vorjahr	67.411.855,07	3.121.733,20	12.543.674,85	51.746.447,02	67.217.949,34				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.545.668,55	22.335,90	96.521,46	1.426.811,19	1.503.124,08				
Vorjahr	1.567.371,94	21.682,47	93.576,37	1.452.113,10	1.523.970,17				
Erhaltene Anzahlungen	7.204.964,09	7.204.964,09							
Vorjahr	7.204.229,25	7.204.229,25							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.943.416,77	216.526,51	2.726.890,26		2.600.000,00				
Vorjahr	2.760.131,99	211.243,69	2.548.888,30		2.548.888,30				BÜR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.087.885,23	1.949.236,17	138.649,06						
Vorjahr	1.485.313,63	1.331.538,86	153.774,77						
Sonstige Verbindlichkeiten	27.953,48	23.946,15	4.007,33						
Vorjahr	44.578,91	32.053,78	12.525,13						
SUMME	80.206.821,16	12.434.072,95	15.631.557,79	53.141.190,42	70.302.685,91				
Vorjahr	80.473.480,79	11.922.481,25	15.352.439,42	53.198.560,12	71.290.870,81				

GPR = Grundpfandrecht BÜR = Bankbürgschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	€
Erträge	
Erträge aus der Auflösung/Inanspruchnahme von Rückstellungen	151.850,20
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	98.618,46
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	32.625,87
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	138.121,04

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 211.177,00 € gekürzt.

In den **Abschreibungen** auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von 38.562,90 € enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer waren während des Geschäftsjahres im Durchschnitt folgende Arbeitnehmer beschäftigt (Vorjahreswerte in Klammern):

	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,75 (18,25)	8,00 (8,75)
Technische Mitarbeiter	5,00 (5,00)	2,00 (2,00)
Hauswarte	5,00 (5,00)	– (0)
Auszubildende	3,75 (3,50)	– (0)

Außerdem wurden 6 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 34.200,29 €.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2012 51.618,48 € gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 502.410,00 €.

III. Bezüge der Geschäftsführung

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

IV. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31. Dezember 2012 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Forderungen		
• Sonstige Forderungen	18.129,24	19.648,73
Verbindlichkeiten		
• Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	590.071,07	599.018,96
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.801,38	10.113,38

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR“, Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.316.364 €.

Für Erbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 24 bis 76 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 80.929,81 € gezahlt.

	€
Jahresüberschuss 2012	1.423.205,96
Gewinnvortrag aus 2011	280.284,46
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	142.320,60
Bilanzgewinn 2012	1.561.169,82

VI. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage erfolgt gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrags.

Die Geschäftsführung schlägt vor, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen, eine Dividende in Höhe von 268.000,00 € auszuschütten und 293.169,82 € auf neue Rechnung vorzutragen.

VII. Geschäftsführung

Matthias Kaufmann
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wohnungs- und
Immobilienwirt (FWI)

VIII. Aufsichtsrat

Klaus Bruer
Vorsitzender
Realschulrektor a. D.

Dr. Bernhard Evers
stellv. Vorsitzender
Zahnarzt

Martin Bartölke
Bürgermeister, Bockenem

Reiner Bender
Bürgermeister, Söhlde

Bernd Beushausen
Bürgermeister, Alfeld

Karl-Heinz Bothmann
Bürgermeister a. D.

Birgit Freifrau von Cramm
Hausfrau

Erika Hanenkamp
Ingenieurin

Klaus Krumfuß
Landtagsabgeordneter

Jürgen Meier
Bürgermeister, Diekholzen

Rainer Mertens
Bürgermeister, Gronau

Erich Schaper
Bürgermeister, Bad Salzdetfurth

Holger Schröter-Mallohn
Lehrer

Uwe Steinhäuser
Dipl.-Ingenieur

Stefanie Uhlig
Dipl.-Verwaltungswirtin

Reiner Wegner
Landrat

Karl-Heinz Wondratschek
Bürgermeister, Sarstedt

Hildesheim, 31.03.2013

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Die Geschäftsführung
Matthias Kaufmann



Auszug aus dem Prüfungsbericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS ZUM JAHRESABSCHLUSS (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, 26. April 2013

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin





DAS TEAM DER KREISWOHNBAU

Geschäftsbericht 2012

64. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Kreiswohnbau		2012	2011	2010	2009	2008
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.199	4.194	4.243	4.277	4.307
Wohnfläche	m ²	255.061	254.909	257.828	260.105	265.058
Ø-Kaltmiete	€/m ²	4,71	4,66	4,59	4,56	4,53

Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	21	20	19	14	12
Rettungswachen	Anzahl	2	2	2	1	1
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	1
Garagen	Anzahl	703	703	703	692	692

Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	415	413	383	371	371
-----------------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen für Instandhaltung	T€	3.140	3.341	3.124	3.497	3.182
Investitionen für Modernisierung	T€	3.186	3.096	3.972	4.254	3.810
Investitionen gesamt	T€	6.326	6.437	7.096	7.751	6.992

Investitionen/m ² Wohnfläche	€/m ²	24,80	25,25	27,52	29,80	26,38
-----------------------------------------	------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	27,75	28,25	29,75	31	35,5
-------------------------------	--------	-------	-------	-------	----	------

Geschäftsbericht 2012

64. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	T€	126.059	126.544	126.514	123.847	124.200
Anlagevermögen	T€	114.602	113.466	115.190	114.527	113.072
Eigenkapital	T€	40.934	39.779	39.157	38.512	37.950
Eigenkapitalquote	T€	32,5	31,4	31,0	31,1	30,6
Umsatz	T€	21.006	20.361	20.331	19.944	19.993
Jahresüberschuss	T€	1.423,0	890,7	899,4	830,1	592,8
Cashflow nach DVFA/SG	T€	4.344,6	4.095,4	3.862,7	3.358,5	3.350,5

Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen

Gestaltung: designagenten, Visuelle Kommunikation

Fotografie: Mitarbeiter Irene Hahn, Hildesheim
Gruppenfoto Claus Uhlendorf, München
Illustrationen designagenten, Hannover

Druck: gutenbergsbeuys, Hannover

Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Kaiserstr. 21
31134 Hildesheim
Tel. (0 51 21) 976 0
Fax (0 51 21) 976 66

www.kreiswohnbau-hi.de
E-Mail: info@kreiswohnbau-hi.de

Kundencenter Sarstedt
Lönsstr. 4
31157 Sarstedt
Tel. (0 50 66) 70 51 0
Fax (0 50 66) 70 51 29

Kundencenter Alfeld
Kalandstr. 3
31061 Alfeld
Tel. (0 51 81) 91 18 0
Fax (0 51 81) 91 18 33

gut und sicher wohnen

