



GESCHÄFTS- UND
NACHHALTIGKEITSBERICHT 2013

INTELLIGENTES WOHNEN

Auf einen Blick

Kreiswohnbau		2013	2012	2011	2010	2009
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.234	4.199	4.194	4.243	4.277
Wohnfläche	m ²	257.301	255.061	254.909	257.828	260.105
Ø-Kaltmiete	€/m ²	4,78	4,71	4,66	4,59	4,56

Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	26	21	20	19	14
Rettungswachen	Anzahl	3	2	2	2	1
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	2				
Garagen	Anzahl	726	703	703	703	692

Verwaltete fremde Wohnungen		Anzahl	380	415	413	383	371
-----------------------------	--	--------	-----	-----	-----	-----	-----

	T€	2.706	3.140	3.341	3.124	3.497
Investitionen für Instandhaltung	T€	5.297	3.186	3.096	3.972	4.254
Investitionen für Modernisierung	T€	8.003	6.326	6.437	7.096	7.751
Investitionen gesamt	T€					

Investitionen/m ² Wohnfläche	€/m ²	31,38	24,80	25,25	27,52	29,80
---	------------------	-------	-------	-------	-------	-------

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

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



Kreiswohnbau Hildesheim | Geschäftsbericht 2013



Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen

Auf einen Blick

Bilanz		2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	T€	133.999	126.059	126.544	126.514	123.847
Anlagevermögen	T€	120.849	114.602	113.466	115.190	114.527
Eigenkapital	T€	41.900	40.934	39.779	39.157	38.512
Eigenkapitalquote	%	31,3	32,5	31,4	31,0	31,1

Umsatz	T€	21.768	21.006	20.361	20.331	19.944
Jahresüberschuss	T€	1.234	1.423	891	899	830

Cashflow nach DVFA/SG	T€	4.350	4.345	4.095	3.863	3.359
-----------------------	----	-------	-------	-------	-------	-------

Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

... zuhause aufblühen

Gestaltung: designagenten, Visuelle Kommunikation
Fotografie: Roland Schmidt, Hannover
Foto (S.21): Susanne Ferge-Grimm
diverse Fotos: Archiv der Kreiswohnbau
Druck: gutenbergbeuys, Hannover



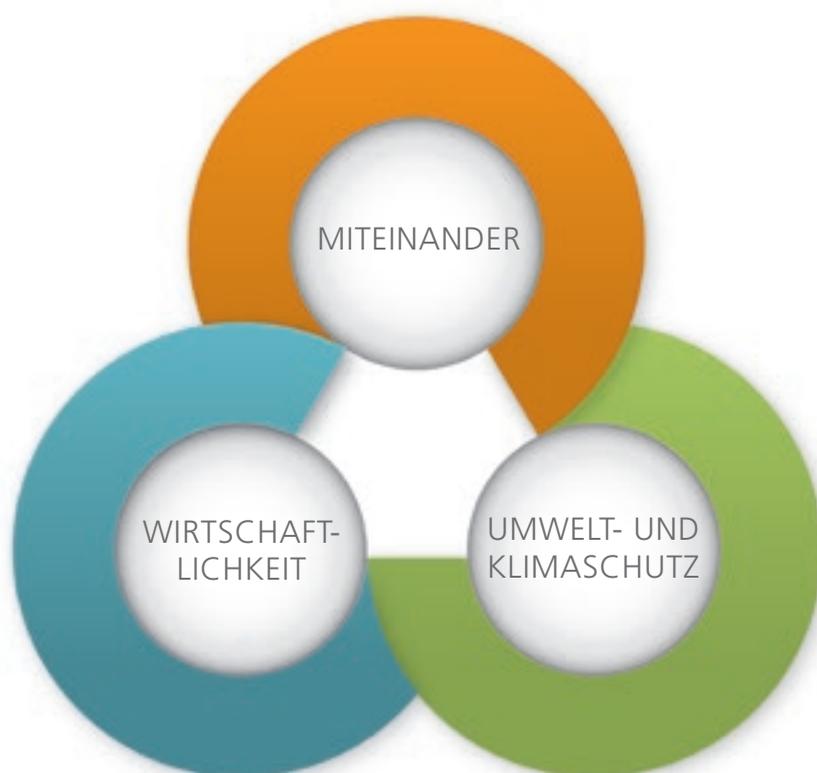
ARGENTUM
AM RIED





GESCHÄFTS- UND
NACHHALTIGKEITSBERICHT 2013

INTELLIGENTES WOHNEN



Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen



Neue Konzepte für das Wohnen im Alter gibt es inzwischen vielerorts. Die Kreiswohnbau setzt mit ARGENTUM neue Maßstäbe. ARGENTUM steht für Service und Sicherheit ebenso wie für intelligente Technik. Vernetztes Wohnen mit individuellem Design ist innovativer Kern des Konzepts und wird auf vielerlei Weise umgesetzt. Denn wir wissen: die „Silver Generation“ ist anspruchsvoll aber eher dem Understatement zugeneigt. Im fortgeschrittenen Alter ändern sich zwar die Ansprüche an die Größe der eigenen vier Wände, der eigene, über die Jahre geformte Geschmack jedoch bleibt Maßstab für einen angemessenen Lebensstandard.



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2013

INTELLIGENTES WOHNEN

VORWORT //

Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der Kreiswohnbau

INTERVIEWS //

Nadine Abmeier, Leiterin ServiceWohnen im ARGENTUM Am Ried

Erich Schaper, Bürgermeister von Bad Salzdetfurth

Karl-Heinz Wondratschek, Bürgermeister von Sarstedt

Marc Thoma, Leiter des Kundencenters 1 der Kreiswohnbau

Irene Hartmann, Bewohnerin im ARGENTUM Am Ried

Klaus Bruer, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Kreiswohnbau

Ralf Oelkers, Leiter des Kundencenters Sarstedt

Heiko Kollien, Bauingenieur des ARGENTUM Kaiserhof

GUTEN TAG

Mit unserem Geschäftsbericht für 2013 möchten wir Ihnen wieder einen Überblick zur soliden wirtschaftlichen Lage unseres Unternehmens und einen ganz praktischen Einblick in unsere aktuelle Arbeit geben. >>



GUTEN TAG

Vorwort von Geschäftsführer Matthias Kaufmann

Während unsere letzten drei Geschäftsberichte jeweils ein Themenfeld unseres Leitbilds – Wirtschaftlichkeit (2010), Miteinander (2011), Umwelt- & Klimaschutz (2012) – zum Schwerpunkt hatten, stehen diesmal unsere drei Argentum-Projekte in Sarstedt und Bad Salzdetfurth im Mittelpunkt.

Die drei Leitbildbereiche, die zugleich auch den Bereichen des Nachhaltigkeitskonzepts entsprechen, lassen wir dabei aber natürlich nicht aus dem Blick. Im Gegenteil: Wir möchten Ihnen zeigen, wie weitreichend das Argentum-Konzept den Ansprüchen unseres Leitbilds gerecht wird und sie ausgewogen zur Geltung bringt.

Um Ihnen Einblicke aus verschiedenen Perspektiven zu geben, die über eine bloße Zusammenstellung von Zahlen und anderen Daten hinausgehen, haben wir Mieter, Mitarbeiter und Partner unserer Argentum-Wohnanlagen mit unterschiedlichen Schwerpunkten interviewt:

Für das Thema Miteinander konnten wir Frau Abmeier (Johanniter Unfallhilfe) und Frau Hartmann (Mieterin unseres Argentums Am Ried) sowie Herrn Schaper (Bürgermeister Bad Salzdetfurth) und Herrn Wondratschek (Bürgermeister von Sarstedt) gewinnen. So bekommen Sie eine Einschätzung aus der Innenperspektive unseres ersten Argentums in Sarstedt sowie aus der Perspektive der Kommunalpolitik in Bad Salzdetfurth und Sarstedt.

Vorrangig mit Blick auf die wirtschaftliche Bedeutung unserer neuen Wohnanlagen haben wir mit Herrn Bruer gesprochen. Ihn haben wir vor allem in seiner Rolle als Vorsitzender unseres Aufsichtsrats befragt.

Die Brücke zum Thema Umwelt- und Klimaschutz bilden die Interviews mit Herrn Oelkers und Herrn Thoma, die den Argentum-Projekten als Mitarbeiter unseres Unternehmens eng verbunden sind. Und nicht zuletzt haben wir mit Herrn Kollien, dessen Büro den Umbau des Kaiserhofes in Bad Salzdetfurth betreut, über die Beiträge dieses Argentums zum Umwelt- und Klimaschutz gesprochen.

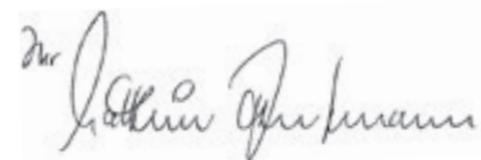
Da die verschiedenen Bereiche unseres Leitbildes natürlich eng miteinander verbunden sind, wird in jedem der acht Beiträge auch ein Blick über den jeweiligen Teller- rand hinaus geworfen.

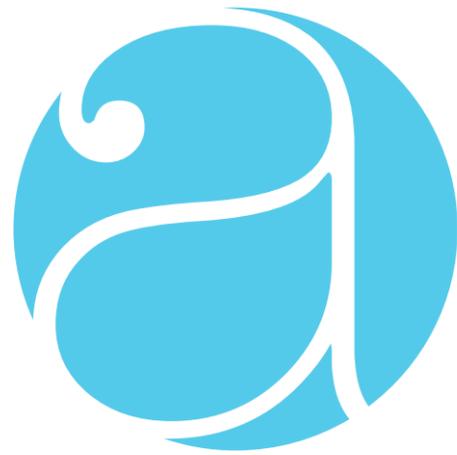
Damit Sie sich sowohl von unseren Interviewpartnern und Mitarbeitern als auch von unseren drei Argentum-Projekten ein gutes Bild machen können, haben wir die Fotos des diesjährigen Berichts sämtlich an unseren Argentum-Standorten erstellt.

Wir freuen uns über das große Interesse und die hohe Zustimmung zu unseren Argentum-Projekten in der Öffentlichkeit, der Politik und nicht zuletzt bei unseren Mietern und Interessenten.

Auch insgesamt war 2013 für die Kreiswohnbau Hildesheim wieder ein gutes Jahr, mit dem wir sehr zufrieden sind. Wir werden dies zum Ansporn nehmen, weiterhin Vorbildliches zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen





ARGENTUM

AM RIED
LIEGNITZER STRASSE
KAISERHOF





NADINE ABMEIER

Leiterin ServiceWohnen im ARGENTUM Am Ried

Hallo Frau Abmeier, können Sie uns Ihre Aufgaben bei den Johannitern kurz vorstellen?

Zu den Johannitern bin ich selbst erst im April 2013 gekommen. Sie haben damals eine Stelle ausgeschrieben, die für mich so toll klang, dass ich mich sofort darauf beworben habe.

ICH HATTE DAS GEFÜHL, JIPI DAS IST ES.

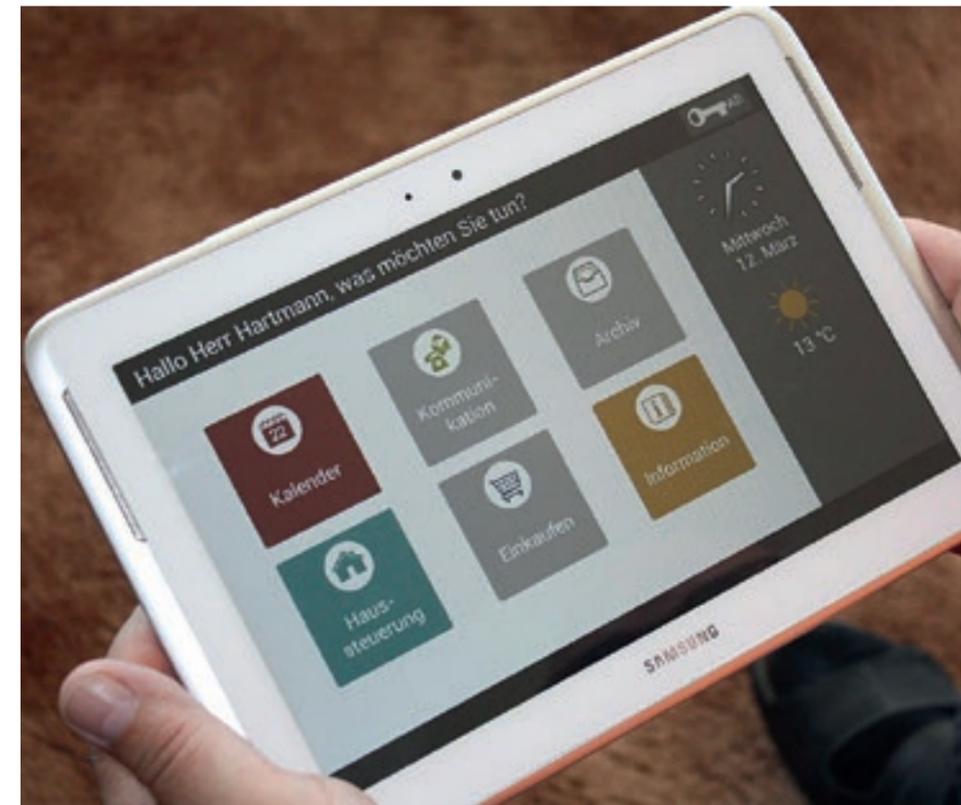
Worum ging es da?

Das war bereits meine heutige Stelle hier im Argentum. Ich habe aber vorher die Gelegenheit bekommen, mich über mehrere Monate sowohl mit dem Konzept als auch mit der Technik und organisatorischen Fragen intensiv auseinanderzusetzen. Das war klasse, weil ich beim Start im August 2013 wirklich drin war. Ich konnte mich einlesen, hatte Workshops bei der Telekom und bin gut vorbereitet gestartet. Dabei habe ich die Johanniter-Unfallhilfe natürlich auch gut kennen- und schätzen gelernt. Die Johanniter sind ein caritativer eingetragener Verein und gehören zum Diakonie Dachverband. Ihr Leitsatz ‚Liebe zum Leben‘ ist nicht einfach nur ein Satz, sondern etwas, das wirklich gelebt wird.

Und wie geht es Ihnen nun im Argentum, was tun Sie dort alles?

Ich kümmere mich um so ziemlich alles oder fast alles. Um es zu sortieren kann man meine Arbeit als erstes in die beiden Bereiche technische und soziale Unterstützung der Mieterinnen und Mieter unterscheiden. Wir sprechen übrigens ganz bewusst von Mietern und nicht von Bewohnern, weil da viele immer gleich an Heim denken.

Nadine Abmeier ist gelernte Krankenschwester und Dipl. Sozialpädagogin. Ihr Studium hat sie neben dem Beruf an der FH in Hildesheim abgeschlossen. Als Krankenschwester war sie in der Unfallchirurgie und der Orthopädie beschäftigt. Zudem hat sie auch in einer Altenpflegeschule unterrichtet. Sie stammt aus dem Harz und hat zwei Kinder. Nach Hildesheim ist sie der Liebe halber gezogen.



ES IST WIRKLICH SELBSTSTÄNDIGES WOHNEN BEI UNS.

Eigentlich ist Bewohner ja auch richtig – wer in einem Haus oder einer Wohnung wohnt ist schließlich Bewohner. Mit Mieter ist aber klarer, dass es hier um selbständiges Wohnen geht. In der eigenen Wohnung kann man natürlich machen und lassen, was man will. Es muss auch jeder seinen Müll selbst sortieren und rausbringen – genau wie immer. Wer jedoch aus gesundheitlichen Gründen Unterstützung wünscht, kann sie jederzeit anfragen und viel leichter bekommen.

Zum Bereich Technik: Hier schule ich unsere Mieter bei der Steuerung der Haustechnik und einiger weiterer Angebote, die alle über den Tablet-PC bedienbar sind, den es für jede Wohnung gibt. Und ich helfe, wenn etwas mal nicht so funktioniert, wie es soll.

Die Tablets machen dabei am wenigsten Murks – aber die Router verabschieden sich hin und wieder noch mal. Das Problem lösen die Mieter meistens bereits selbst. Sie gehen dann eben an den Kasten, ziehen den Stecker, zählen bis zehn oder schimpfen einmal ganz laut, schließen den Strom wieder an und danach sollte auch alles wieder funktionieren. Wenn nicht, ist es für einige Mieter schon blöd, weil es ja auch nicht verständlich ist, warum da plötzlich etwas nicht mehr geht, ohne dass man was daran getan hat. Dann muss ich die Geräte neu konfigurieren.

Auf den Tablets gibt es neben der Steuerung der Haustechnik auch ein Schwarzes Brett, einen Terminkalender und die Möglichkeit zur Mitteilung von Besonderheiten oder Infos von Mietern für Mieter. Einige nutzen die Geräte viel

>>

und würden sicher gerne noch mehr damit machen können. Bei anderen liegt es eher wie eine große Fernbedienung in der Wohnung und wird nur benutzt, wenn es not tut. Das ist aber ja auch nicht schlimm. Wer seinen Kalender lieber aus Papier mag oder an den Kühlschrank kleben möchte wie bisher, muss sich da ja zu nichts zwingen.

Gibt es neben den Tablets weitere technische Besonderheiten?

Ja, jede der 25 Wohnungen hat ein Hausnotrufgerät, das fest dazugehört. Es muss aber niemanden stören. Da zum Beispiel kaum jemand Lust hat, zweimal am Tag auf eine Taste zu drücken, um zu signalisieren, dass es einem gut geht, haben wir hier die Möglichkeit z.B. einen Wasserkocher oder eine Lampe mit dem sogenannten passiven Hausnotruf zu koppeln. Wenn die Geräte benutzt werden, geht die Technik auch davon aus, dass alles seinen normalen Gang geht.

Und im Bereich soziale Unterstützung oder Angebote?

Die sind im Grunde in einem Servicevertrag definiert, über den natürlich alle Mietinteressenten informiert werden. Meine Arbeit reicht von der Planung von Angeboten für gemeinsame Aktivitäten - wie gemeinsamem Kaffeetrinken, Kochen oder Ausflügen - über die Organisation externer Services - wie z. B. Einkaufsdienst, Wäscheservice oder ähnliches - bis hin zu Behördengängen. Wenn mich jemand fragt, leere ich auch gerne mal den Briefkasten, kaufe Brot oder ein paar Sachen für den Kühlschrank, falls ein Mieter z. B. an einem Sonntag aus dem Urlaub zurückkommt.

Im Ganzen geht es mir darum, zu einem guten nachbarschaftlichen Miteinander beizutragen. Deshalb biete ich Gruppentreffen zu ganz verschiedenen Anlässen an. Da viele Mieter weiterhin gut in ihre familiären Kreise eingebunden sind,



war das Interesse anfangs noch nicht so groß und es wurden auch kaum Wünsche geäußert, was vielleicht ein schönes Angebot für gemeinsame Aktivitäten wäre. Inzwischen kommen aber auch aus der Mieterschaft Anregungen wie zum Beispiel für eine Infoveranstaltung mit der Polizei zum Thema Sicherheit oder andere Fachvorträge. Wenn sie mir sagten, sie würden nachts die Sterne angucken wollen, würde ich mir überlegen, wie wir das am besten gemeinsam auf die Beine stellen können. Schöne Plätze dazu hätten wir hier ja. Alle Angebote haben eine Komm-Struktur, nur wer dabei sein möchte meldet sich und kommt. Meistens sind wir so zwischen 12 und 20 Personen.

Wie oft und wie lange sind Sie im Argentum? Haben Sie viel Kontakt mit der Kreiswohnbau?

Ich bin weitestgehend ein Einefraubetrieb und jede Woche mindestens 25 Stunden vor Ort. Ich habe aber natürlich auch Vertretungen, wenn ich mal außerhalb auf einem Vortrag oder im Urlaub bin. Mein Büro stellt die Kreiswohnbau, das technische Equipment bringe ich mit. Zurzeit wird das Argentum von der NBank als Pilotprojekt gefördert. Wenn diese Förderung ausläuft, müssen wir natürlich schauen, dass wir eine gute Lösung für die Zukunft finden. Mit der Kreiswohnbau habe ich selbstverständlich immer mal wieder Kontakt. Wenn es Dinge gibt, die das Gebäude betreffen, stehe ich mit dem Kundencenter in Sarstedt in direktem Austausch. Da die Mieter sich mit ihren Anliegen aber natürlich selbst dort melden können und sollten, ist das nach unserem Start immer seltener nötig und wirklich nur, wenn es um Themen geht, die die Gemeinschaftsräume betreffen.

Wie verschieden sind die Mieterinnen und Mieter? Kommen Sie gut miteinander hin?

Das Miteinander der Bewohner ist im Entstehen und teils bereits sehr vertraut – so wie es in Nachbarschaften halt ist. Alle sind neu eingezogen und wer sich nicht vorher schon kannte, musste sich natürlich erst einmal kennenlernen. Wir haben hier allerdings den Vorteil einer Infrastruktur, die es viel einfacher macht, gemeinsam etwas zu unternehmen als es sonst der Fall ist. Welche Wohnanlagen haben schon eine große offene Gemeinschaftsküche?

Es schön zu sehen, wie eine Gemeinschaft ungezwungen nach und nach entsteht und Leute sich gegenseitig unter die Arme greifen. Natürlich können ein paar Leute besser miteinander als mit anderen, aber es sind ja auch genug Personen im Argentum, so dass es am Ende für jeden irgendwie passt. Die Alterspanne der Argentum-Mieter reicht von 52 – 83 Jahre. Hier wohnen sowohl alleinstehende Mieter als auch Paare.

Und – haben Sie sich bei der Stellenanzeige letztes Jahr richtig entschieden?

Ganz klar: Ja. Ich würde immer wieder so entscheiden!

Vielen Dank.



ERICH SCHAPER

Bürgermeister von Bad Salzdetfurth

Hallo Herr Schaper, wenn Sie an die Kreiswohnbau Hildesheim denken, was schießt Ihnen da in den Kopf?

Ich bin der Kreiswohnbau durch meine lange Zeit im Aufsichtsrat eng verbunden und froh, dass wir sie haben. Für unsere Stadt ist sie ein wichtiger und zuverlässiger Partner mit einer tollen Mannschaft und guten Ideen. Vielleicht kann ich an dieser Stelle auch gleich sagen, dass ich fest davon überzeugt bin, dass ein Wohnungsunternehmen in kommunaler Trägerschaft absolut erforderlich ist. Die Kreiswohnbau ist ein sehr gut geführtes Unternehmen: solide und strategisch gut aufgestellt; das schaffen viele nicht.

Können Sie uns das etwas näher erklären?

Ja klar. Die Kreiswohnbau ist für uns einfach ein Unternehmen, das unseren Einwohnern vernünftige Wohnungen bietet, sondern auch als strategischer Partner wichtig. Das neue Argentum, das nun im Kaiserhof gebaut wird, ist dafür ein typisches Beispiel.

DA KANN MAN NICHT EINFACH IRGENDETWAS MACHEN

Der Kaiserhof ist ein historisches Gebäude, das jeder bei uns kennt und mag. Das Gebäude prägt unser Ortsbild und ist auch sehr gut gelegen. Leider ist es in den letzten Jahren aber ziemlich heruntergekommen und es gab kein vernünftiges Konzept, es weiter zu nutzen und so auch zu erhalten. Hier haben wir uns natürlich eine Lösung gewünscht, die der Stadt vielleicht auch zusätzlich noch irgendetwas bringt. Eine gute Idee hatte aber niemand – bis wir Herrn Kaufmann darauf ansprachen und die Kreiswohnbau mit der Argentum-Idee auf uns zurückkam. Damit hat sie einen Volltreffer gelandet und sofort volle Zustimmung der Stadt gefunden.

Erich Schaper ist seit 2001 Bürgermeister von Bad Salzdetfurth und war von 1988-2001 ebendort Stadtdirektor. Er ist 64 Jahre alt und seit Beginn seiner Tätigkeit als Stadtdirektor von Bad Salzdetfurth Mitglied des Aufsichtsrats der Kreiswohnbau Hildesheim, also bereits 25 Jahre.

Was sind für Sie die wichtigsten Punkte?

Der umgebaute Kaiserhof wird es vielen Bad-Salzetfurtherinnen und Bad-Salzetfurthern die Möglichkeit geben zu sagen: Ich kann hier weiter in meiner Stadt bleiben! Es wird eine hochwertige, barrierefreie Wohnanlage, in der die Menschen weiterhin selbständig leben können.

Die Kreiswohnbau ist dabei sehr auf die besondere Gestaltung des Gebäudes und den Denkmalschutz eingegangen. Da bin ich nicht sicher, ob das irgendein X-beliebiger Anbieter von sich aus auch so machen würde. Für alle, die dort nicht einziehen wird es so also auch Anlass geben, sich zu freuen.

Was die Lage angeht, könnte es nicht besser sein, es liegt zentral zu Ärzten, Apotheken, Geschäften, Bahnhof, ÖPNV, Banken und so weiter. Das Argentum ist für die Nutzung des Kaiserhofs deshalb wirklich ein toller Einfall.

DAMIT IDENTIFIZIEREN WIR BAD-SALZDET Further UNS.

Haben Sie, außerhalb der Beteiligten, schon Reaktionen bekommen?

Ich habe aus der Bevölkerung einzig positive Reaktionen – wirklich keine kritische Stimme – und bin schon mehrfach angesprochen worden, an wen Leute sich wenden können, um dort eine Wohnung zu finden. Das Projekt ist mit anderen Geschichten ja auch nicht vergleichbar.

Im Rathaus gibt es übrigens auch schon Ideen, das gemeinsame Umfeld von Rathaus, Argentum, Jobcenter, Stadtwerken, Feuerwehr, Polizei so zu gestalten, dass das alte Kommunikationszentrum Kaiserhof wieder stärker als solches funktionieren kann.

Für unsere Stadt ist das Ganze ein Glücksfall.

Vielen Dank.



KARL-HEINZ WONDRATSCHEK

Bürgermeister von Sarstedt

Guten Tag, Herr Wondratschek. Sie haben in Ihrer Stadt ja das erste fertige Argentum stehen. Welchen Eindruck haben Sie bisher gewonnen?

Ich weiß von Bewohnern, dass sie begeistert sind. Alle die ich gesprochen habe, sind sehr zufrieden. Und auch für das zweite Argentum – das ja in Form von Eigentumswohnungen errichtet wird – ist die Nachfrage enorm. Beide Anlagen liegen verkehrsgünstig, so dass man von ihnen nur kurze Wege hat.

Am Ried befindet sich Bushaltestelle praktisch vor der Tür. Sie haben dort eine gute Verbindung zum Bahnhof und Straßenbahn - besser geht's nicht. Es gibt einen Bäcker mit Café auf dem Nachbargrundstück, wo man in Ruhe ein Kännchen trinken kann und auch der Bürgerpark mit seinen zwei Teichen ist gleich nebenan. Da kann man sehr schön spazieren gehen. Zwei Verbrauchermärkte sind in unmittelbarer Nähe und ein griechisches Lokal gibt es auch noch. Man hat dort wirklich fast alles vor Ort.

Die moderne Haustechnik und die Steuerung über Tablets ist schon faszinierend und scheint auch ganz gut zu funktionieren. Zumindest sah es für mich so aus, als ich mir das Argentum einmal ‚in Betrieb‘ angesehen habe.

ICH WAR BEGEISTERT VON DER IDEE, HIER SO ETWAS AUF DIE BEINE ZU STELLEN.

Karl-Heinz Wondratschek ist seit 1996 Bürgermeister der Stadt Sarstedt und war dort zuvor bereits 11 Jahre lang als Stadtdirektor tätig. Der gebürtige Sarstedter ist 66 Jahre alt und seit 29 Jahren Mitglied des Aufsichtsrats der Kreiswohnbau Hildesheim.

Wie kam es zu der Entscheidung hier in Sarstedt ein Argentum zu bauen?

Wir haben Herrn Kaufmann vor einiger Zeit auf das Grundstück angesprochen. Die Idee kam dann von der Kreiswohnbau.

Welche Rolle spielen die Kreiswohnbau und ihr Angebot für Ihre Stadt?

Die Kreiswohnbau hat ungefähr 1.100 Wohnungen in Sarstedt, das sind über 10% aller Wohnungen in unserer Stadt. Wir haben hier schon mehrere große Projekte gut miteinander hinkriegt: Das Gebiet „Auf dem Klei“ war einmal ein sozialer Brennpunkt und ist jetzt nach der Sanierung ein schönes Wohngebiet. Die beiden Biomasseheizwerke, die die Kreiswohnbau hier errichtet hat sind ein weiteres, ganz anderes Beispiel. Sie sind die Fachleute für Vermietung und alles rund ums Wohnen. Wir sind froh, dass wir die Kreiswohnbau noch in kommunaler Trägerschaft haben und dass unsere Zusammenarbeit so gut läuft. Die Kreiswohnbau ist ein ganz wichtiger Partner für unsere Stadt.

WIR HABEN HIER SCHON MEHRERE GROSSE PROJEKTE GUT MITEINANDER HINBEKOMMEN.

Wie schätzen Sie die Bedeutung der Argentum-Projekte für Sarstedt ein?

Ungefähr 20 % unserer Bevölkerung ist heute über 70 Jahre alt. Da ist es natürlich wichtig, sich Gedanken über geeignete Wohnformen zu machen und nicht nur darüber zu reden. Zusammen mit dem Angebot der Johanniter – die Nutzung steht den Mietern übrigens weitgehend frei – ist das ein wirklich gutes Angebot, das sicherlich weiterhin großes Interesse erfahren wird und sicher auch weitere Anregungen für gemeinschaftliches und zugleich selbständiges Wohnen geben wird.

Vielen Dank.



MARC THOMA

Leiter des Kundencenters 1 der Kreiswohnbau

Hallo Herr Thoma. Ich wollte Sie gerne zum Argentum Kaiserhof interviewen. Was wird das Besondere daran sein?

Ganz allgemein muss man als erstes zwei Bereiche unterscheiden. Zum einen das alte Gebäude, das wir umbauen und dann den neuen Gebäudeteil, der dort stehen wird, wo früher der Saal stand. Der Saal war für eine Nutzung leider völlig ungeeignet, so dass wir ihn – natürlich mit Zustimmung des Denkmalschutzes – abgerissen haben. Diese Mischung von alt und neu ist für mich das Beste an diesem Argentum. Am Ende werden wir eine ganz neue Nutzung im schönen alten Gewand haben.

KLAR WÄRE ES EINFACHER GEWESEN DA EINFACH EINMAL MIT DEM BAGGER DURCHZUFAHREN – ABER FÜR DAS STADTBILD WÄRE DAS SCHLIMM GEWESEN.

Herr Schaper sagte, die Lage sei top?

Ja, ich kann mir dort keine bessere vorstellen. Neben allen Geschäften und allem was in der Nähe ist, fließt gleich hinter dem Gebäude die Lamme. Die Lage ist wirklich besonders.

Marc Thoma ist seit Juni 2001 bei der Kreiswohnbau Hildesheim, wurde in Neustadt geboren und ist 34 Jahre alt. Begonnen hat er als Auszubildender zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Heute ist er Leiter des Kundencenters 1 und der WEG-Verwaltung. Des Weiteren kümmert er sich um die EDV Berufsbegleitend hat er seinen Immobilienfachwirt abgeschlossen und eine Ausbildereignungsprüfung abgelegt. Marc Thoma ist verheiratet und hat einen Sohn (4 Jahre). Für das Argentum-Projekt Kaiserhof teilt er sich die Projektleitung mit Herrn Kaufmann.

Können Sie schon etwas zu den Mietpreisen und der Nachfrage sagen?

Das Interesse ist sehr groß– wir hatten ja ein paar Presseartikel, und da kamen auch gleich Anfragen. Jeder wusste, wir machen da was. Und natürlich haben wir bereits eine Interessentenliste. Der Preis der Wohnungen wird vermutlich um 8,30 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Wohnungsgrößen liegen übrigens zwischen 60 m² und 100 m². Für den hochwertigen Standard und im Hinblick auf alle anderen Rahmenbedingungen ist das sicherlich angemessen: Es gibt zum Beispiel eine zentrale Abschaltung für kritische Elektrogeräte an der Wohnungstür. Sobald man da draufdrückt, hat man eine leuchtende LED.

***LAMPE LEUCHTET –
JAWOHL, HERD UND BÜGELEISEN SIND SICHER AUS.***

Rauchmelder gibt es in Optimalausstattung, außerdem eine energiesparende Grundbeleuchtung auf allen Laubengängen und natürlich ebenerdige Duschwannen. An der Oberstraße wird es Raum für Müll und Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern, Elektrofahrzeugen und Rollatoren geben. Tiefgarage und Fahrstuhl nicht zu vergessen.

Gibt es sonst noch etwas, was wir hier aufnehmen sollten:

Ja unbedingt: dass der ASB im neuen Argentum eine Tagespflege mit über 200 m² einrichten wird und dass wir den Nachbarschaftstreff aus der Lärchenstraße mit herüberholen werden. Auch darum kümmert sich der ASB glücklicherweise. Dort kann jeder Mieter hingehen. Natürlich auch alle, die zurzeit die Lärchenstraße besuchen.

Vielen Dank.



IRENE HARTMANN

Bewohnerin im ARGENTUM Am Ried

Hallo Frau Hartmann, wie oder wieso haben Sie sich fürs Argentum entschieden?

Als ich von den Plänen zu dieser Anlage gehört habe, habe ich meinen Mann sofort gefragt, ob wir dort nicht einziehen wollen und er hatte spontan nichts dagegen. Dann haben wir uns am Wochenende schnell mit unseren Kindern getroffen und beraten und uns klar entschieden, dass wir das wirklich gerne machen würden. Sofort danach habe ich bei der Kreiswohnbau unser Interesse für unsere jetzige Wohnung signalisiert. Mein Mann hat dann während der Bauphase beim Brötchenholen immer geguckt, wie weit sie schon sind.

Das ging ja schnell – was waren Ihre wichtigsten Gründe?

Die Wohnanlage insgesamt, ihre Lage und die einzelnen Wohnungen haben uns überzeugt. Das Argentum ist einfach gut durchdacht und gemacht. Da ich nach zahlreichen Hüft-OPs seit über 35 Jahren Unterarmstützen nutze oder auch den Rollstuhl, fand ich die Barrierefreiheit natürlich wichtig. Unsere eigene Wohnung war uns dann irgendwann eigentlich auch zu groß. Da wollten wir lieber eine modernere, komfortablere und etwas kleinere in einer super Lage haben. Und jetzt können wir wirklich mit dem Auto in die Tiefgarage und dann mit dem Fahrstuhl direkt bis nach ganz oben vor unsere Wohnungstür fahren. In den Laubengängen drücken Sie auf einen Knopf und die Türen gehen automatisch auf.

Mein Mann ist jetzt seit zwei Jahren in Rente, und nun können wir vom Argentum aus auf Reisen gehen, von denen wir aber immer auch gerne wieder zurückkommen. Wir haben hier wirklich eine superschöne Wohnung unter dem Dach mit einem tollen Blick. Zu Silvester haben wir in dicken Jacken draußen auf der Terrasse gefeiert und das Feuerwerk bewundert – da wollten wir fast gar nicht mehr

reingehen, so toll war das. An normalen Tagen freuen wir uns über den schönen Sonnenuntergang – das ist wie im Urlaub.

WIR HATTEN EINE FÜNFZIMMERWOHNUNG, ABER WAS SOLL DAS.

Was macht das Wohnen im Argentum, jetzt wo Sie es im Alltag kennen, für Sie aus?

Das selbstbestimmte barrierefreie Wohnen, wofür das Argentum ja ganz wesentlich steht, ist uns wie gesagt wichtig. Dazu gehört neben der Architektur auch die moderne Haustechnik, von der Sie bestimmt schon gehört haben.

Wir haben hier aber auch eine tolle Gemeinschaft – eine Nachbarin hat heute Geburtstag und da werden wir nachher bestimmt nett zusammensitzen und Kaffeetrinken. Wir haben den Gemeinschaftsraum mit der Küche dafür heute Morgen auch schon geschmückt. Dass die Leute auch aufeinander achten, dass ist wirklich ganz schön. Wenn einer mal im Krankenhaus ist, bekommt er Post von uns oder wir machen eine Telefonkonferenz und fragen, wie es geht. Die älteren Herrschaften haben übrigens einen wunderbaren Humor. Inzwischen haben wir das Haus auch schön hergerichtet, so dass es gut bewohnt aussieht. Ich male nebenbei und ein paar meiner Bilder hängen nun auch in den Gemeinschaftsräumen.

KEINE STOLPERFALLEN. DAS IST WIRKLICH UNHEIMLICH GUT.

Gibt es etwas, dass Sie stört?

Was ich öfter etwas blöd oder schade finde ist, dass viele Leute gar nicht richtig verstehen, was das Argentum eigentlich ist. Leute, die es nicht kennen denken ganz schnell, es wäre irgendwie eine Form betreuten Wohnens oder ein Heim. Wir machen dann schon immer unsere Witze. Aber eigentlich ist es schade, dass viele gar nicht wissen, dass es diese Form des selbstständigen Services-Wohnens gibt. Aber die Leute haben halt noch keine Vorstellung und keine Wörter dazu. Wir freuen uns umso mehr, dass die Kreiswohnbau diese Idee hatte und auch realisiert hat. Wenn im laufenden Betrieb mal was nicht klappt, kümmert sich die Kreiswohnbau sofort darum.

Was ich auch gerne noch loswerden möchte ist, dass die Gartenanlage mit ihren Bäumen und Hecken wirklich schön angelegt ist. Die Kreiswohnbau hat am Ende sogar noch Gartenmöbel für die Gemeinschaft spendiert. Wir sind wirklich froh, dass wir ins Argentum gezogen sind.

Vielen Dank.

Irene Hartmann lebt seit 25 Jahren in Sarstedt und war fast 20 Jahre lang stellvertretende Bürgermeisterin der Stadt. Sie engagiert sich seit vielen Jahren im Kreistag Hildesheim wie auch im Stadtrat Sarstedt mit dem Schwerpunkt Sozialpolitik. Dieses Jahr wird sie 66 Jahre alt. Irene Hartmann ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder sowie fünf Enkelkinder. Gemeinsam mit ihrem Mann gehört sie zu den ersten Mietern, die sich für das Argentum entschieden haben.



KLAUS BRUER

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Kreiswohnbau

Guten Tag Herr Bruer, ich wollte Sie vor allem gerne zu wirtschaftlichen Fragen rund um die Argentum-Projekte und die Kreiswohnbau interviewen.

Da ist mir als erstes wichtig herauszustellen, dass Gewinnerwirtschaftung nicht das vorrangige Ziel der Kreiswohnbau sein soll und ist. Dem Unternehmen und seinen Gesellschaftern geht es absolut nicht um die maximale Rendite. Unsere Gewinnausschüttung liegt bei zwei Prozent, was ganz sicher eine vernünftige Größenordnung ist. Wichtiger ist uns, dass die Kreiswohnbau als kommunales Unternehmen für die Bedürfnisse ihrer Gemeinden offen ist und auch in Bereiche geht, aus denen Private sich eher zurückhalten. Aber natürlich ist es auch bei uns so, dass wir kein Geld mitbringen.

DEM UNTERNEHMEN UND SEINEN GESELLSCHAFTERN GEHT ES ABSOLUT NICHT UM DIE MAXIMALE RENDITE.

Wie sehen Sie die Argentum-Projekte in diesem Zusammenhang?

Hier hat die Kreiswohnbau Hildesheim frühzeitig Notwendigkeiten erkannt, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben. Damit reagiert sie zum einen auf die gerade genannten Bedürfnisse ihrer Gemeinden. Vor allem geht es hier wohl um das Bedürfnis der Menschen, auch im höheren Alter möglichst lange selbstständig wohnen zu können, statt in ein Heim zu ziehen. Das fasst der Ausspruch ‚Daheim statt Heim‘ knapp zusammen. Zugleich hat die Kreiswohnbau ihr Angebot so um eine Produktgruppe erweitert, die gut nachgefragt wird und entsprechend auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Nicht ins Heim wollen ist ja die eine Sache, trotzdem wird man älter und dann vielfach leider auch kränker. Das Konzept des selbstbestimmten, barrierefreien Service-Wohnens ist da eine gute Idee. Mit der Hilfe technischer und sozialer

Klaus Bruer ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der Kreiswohnbau Hildesheim und Fraktionsvorsitzender der SPD im Kreistag. Er stammt gebürtig aus dem Landkreis Peine, ist aber in Nordrhein-Westfalen aufgewachsen und später durch seine Frau wieder zurück in die Region gekommen. Der pensionierte Realschulrektor hat eine Tochter und ist zweifacher Großvater.

Assistenz in barrierefreien Gebäuden werden viele Menschen länger selbstständig wohnen können. Auch wirtschaftlich wird dies in der Regel eine günstige Alternative zu Heimen sein. Insofern ist das Konzept sowohl für den Einzelnen als auch gesellschaftlich stark. Mich freut es, dass wir hier Trendsetter sind. Aber natürlich muss auch unser weiterer Bestand kontinuierlich an die Bedürfnisse der Menschen in unseren Gemeinden angepasst werden.

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung des Ansatzes ein?

Das Konzept findet großen Anklang und wird stark nachgefragt – sowohl von Miet- oder Kaufinteressenten als auch von der Politik. Und ich halte es wie gesagt auch für überzeugend. Auch in der Realität hatte ich etwa bei der Einweihung des Argentums „Am Ried“, einen guten Eindruck. Leider können wir aber trotzdem nicht sofort, wenn jemand gerne ein Argentum haben möchte, Hurra schreien und eins bauen. Den Weg zu barrierefreien, sicheren und energetisch guten Wohnungen werden wir ganz sicher weiter gehen.

Beim Stichwort Sicherheit fallen einem schnell Presseartikel zu vermehrt vorkommenden Wohnungseinbrüchen ein: mögen Sie uns zu diesem Thema noch etwas sagen?

Wir nehmen das Sicherheitsbedürfnis unserer Einwohner und Mieter sehr ernst. Dabei bin ich überzeugt, dass eine intakte Gemeinschaft mit einer aufmerksamen Nachbarschaft ein wichtiger Faktor ist. Auch hierfür haben wir in unserem Bestand Gemeinschaftsräume und Begegnungsstätten installiert. Darüber hinaus versuchen wir, unsere Wohnanlagen aber auch technisch dem neuesten Standard anzupassen. Für das Argentum „Am Ried“ werden wir demnächst das erste Siegel „sicheres wohnen“ erhalten, das dieses Jahr vergeben wird. Im letzten Jahr wurde meines Wissens überhaupt nur eine Anlage mit diesem anspruchsvollen Siegel ausgezeichnet.

Abschließend würde ich Sie gerne noch kurz fragen, welche Rolle die Kreiswohnbau in Ihren Augen für die regionale Wirtschaft spielt?

Das ist ein Selbstläufer: Wir gehören zur heimischen Wirtschaft und versuchen natürlich, soweit es möglich ist, mit Unternehmen aus der Region zusammenzuarbeiten. Dabei müssen wir uns aber natürlich auch an gesetzliche Regelungen halten und dürfen wirtschaftliche Gesichtspunkte selbstverständlich nicht aus dem Blick lassen. Uns sind gute, zuverlässige Geschäftsbeziehungen zu vernünftigen Preisen genauso wichtig wie eine intakte regionale Wirtschaft. Wenn wir beides zusammen haben können, kann uns ja nichts Besseres passieren.

Vielen Dank.



RALF OELKERS

Leiter des Kundencenters Sarstedt

Hallo Herr Oelkers, ich wollte Sie gerne zum Argentum „Am Ried“ fragen, inwiefern es vom Gebäude her Nachhaltigkeitsgesichtspunkten Rechnung trägt?

Gut, das tut es natürlich in allen drei Richtungen – sozial, umweltbezogen und auch wirtschaftlich. Ich fange einfach mal an: In Bezug auf die Umwelt war natürlich die Gebäudeform wichtig. Also dass wir einen kompakten Baukörper gewählt haben, bei dem das Gebäudevolumen in einem guten Verhältnis zur Gebäudefläche steht. Das ist für den Energieverbrauch nicht zu unterschätzen. Bei den Baustoffen haben wir eine Balance zwischen Kosten und Umweltschutz finden müssen. Das Gebäude ist mit einem Wärmedämm-Verbundsystem vollständig gedämmt (dies ist heute für Neubauten auch Vorschrift) und verfügt über eine hochwertige Holzpellet-Heizungsanlage, die über Solarthermie unterstützt wird und alle 25 Wohnungen plus den Servicepunkt mit Wärme versorgt.

DER KOMPAKTE BAUKÖRPER SIEHT NICHT NUR GUT AUS – ER SPART VOR ALLEM MATERIAL- UND ENERGIEKOSTEN,

Die Wände sind übrigens aus Kalksandstein, und die Dämmung ist verputzt. Zudem wurde die Fassade mit sandstein-farbenen Fliesen und Laminatplatten aufgewertet, so dass das Gebäude auch optisch schön daherkommt. Wir haben eine zentrale feuchtegeregelte Lüftungsanlage, und unsere Fenster sind dreifach verglast. Im Innenbereich haben wir Parkettfußböden und Fußbodenfliesen, also Naturmaterialien statt PVC oder ähnlichem verwendet. Und bei der Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Bereiche haben wir LED-Technik eingesetzt.

Was zu diesem Thema auch erwähnenswert ist: Wir haben die vorhandene Fläche, eine Baulücke, gut genutzt und zwei große Bäume, die normalerweise den Bauarbeiten zum Opfer gefallen wären, für die Grünanlage gerettet. Bei der Anlage von Wegen und Plätzen haben wir zudem auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet.

Ralf Oelkers hat 1989 als Dipl.-Ing. Architekt bei der KWG Alfeld begonnen, die 2008 mit der Kreiswohnbau Hildesheim fusionierte. Er ist daher bereits 25 Jahre im Unternehmen und heute sowohl technischer Prokurist als auch Leiter des Kundencenters Sarstedt. Zu seinen Aufgaben gehört auch die Betreuung von Großprojekten. Zusammen mit seiner Frau lebt er in Elze, wo die Kreiswohnbau Hildesheim ebenfalls Wohnungen hat.

In Bezug auf den Umwelt- und Klimaschutz steht das Gebäude also gut dar. Wie sieht es im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit aus?

Da sind ja zwei Perspektiven wichtig. Erstens: Ist das Gebäude für unsere Unternehmen wirtschaftlich? Und zweitens: Ist es für unsere Mieter auch preislich attraktiv? Beides hängt natürlich zusammen, und ich denke, dass beide Fragen mit ja beantwortet werden können.

Im Juni 2012 hatten wir den ersten Spartenstich und innerhalb kürzester Zeit auch schon viele Mietvorverträge. Als die Anlage am 1.9.2013 bezogen wurde, waren bis auf zwei alle Wohnungen vergeben. Kurz danach war das Argentum komplett vermietet, und wir erhalten weiter regelmäßig Anfragen von Interessenten. Das wäre natürlich wenig wert, wenn wir keine ausreichend hohe Miete erzielen würden. Diese muss so sein, dass wir etwas verdienen können und unsere Kunden sie sich leisten können bzw. mögen. Sie muss also im Wettbewerb bestehen. Mit unter 8 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter liegen wir bei der Qualität und Lage des Gebäudes sicherlich gut. Anders wäre die schnelle vollständige Vermietung ja auch nicht zu erklären. Das Argentum ist für alle interessant, die sicher und komfortabel wohnen wollen, die keine überflüssigen Quadratmeter haben möchten und die durch die Barrierefreiheit und die technischen und sozialen Angebote auch sichergestellt haben möchten, dass sie möglichst lange selbständig in ihrer Wohnung leben können.

Wie sehen diese Punkte beim zweiten Sarstedter Argentum in der Liegnitzer Straße aus?

Das Gebäude ist im Wesentlichen ganz ähnlich und somit ebenfalls sehr hochwertig. Die Architektur ist kubistisch und es ist natürlich auch gut gedämmt und dreifach verglast. Beide Gebäude haben übrigens ein bekiesstes Dach, das als Gründach ausgebildet ist; das hatte ich eben noch gar nicht erwähnt.

Wie sieht es wirtschaftlich aus?

Dieses Argentum, das 23 Eigentumswohnungen umfasst, soll Ende November 2014 fertiggestellt werden. Hier sind heute bereits 15 Wohnungen vergeben und das Interesse ist anhaltend groß. Eine Besonderheit dieser Anlage ist, dass die Käufer hier sehr weitreichend eigene Wünsche einbringen konnten, die wir integriert haben: vom Versetzen von Wänden und Türen bis zur Installation von Lautsprecherkabeln. Das hat bei uns Herr Werner mit einem sehr guten Service gemacht. Dabei haben wir mit lediglich kostendeckenden Aufschlägen gearbeitet.

Jetzt hätten wir noch die soziale Dimension.

Hier unterscheiden sich die beiden Anlagen vor allem dadurch, dass das Argentum in der Liegnitzer Straße keinen Servicepunkt hat. Dies ist bei einer Eigentumsanlage leider sehr viel schwieriger zu ermöglichen als bei einer Anlage mit Mietwohnungen. Was beide aber gleichermaßen auszeichnet, sind natürlich die technischen Assistenzangebote und die Tatsache, dass sie es ihren Mietern oder Eigentümern aufgrund der Barrierefreiheit ermöglichen wird, dort sehr viel länger selbstbestimmt zu wohnen als es andernorts der Fall wäre. Dies ist sicher ein riesiger sozialer Pluspunkt.

Vielen Dank.



HEIKO KOLLIEN

Bauingenieur für das ARGENTUM Kaiserhof

Guten Tag Herr Kollien. Ihr Büro betreut das Argentum im Kaiserhof in Bad Salzdetfurth, das im März 2015 fertiggestellt werden soll. Wie ging es damit los?

Die Kreiswohnbau Hildesheim hat uns damit beauftragt zu klären, inwiefern ein Umbau für eine Neunutzung des Kaiserhofes möglich wäre. Er ist über lange Zeit ja als Hotel genutzt worden. Wir haben hierfür eine Bauvoranfrage gestellt, um vor allem Fragen des Denkmalschutzes zu klären. Der Kreiswohnbau ging es immer um den Erhalt des vorderen Gebäudeteils. Zugleich war klar, dass eine sinnvolle Nutzung mit einer Übernahme aller Gebäudeteile nicht möglich sein würde.

Können Sie zum neuen Argentum sagen, inwiefern es ökologischen und sozialen Ansprüchen Rechnung trägt?

Da kommt Verschiedenes zusammen: Ökologisch ist natürlich wichtig, dass es komplett wärmegeklämt ist, wie es heute ja auch sein muss. Besonders ist dabei, dass wir viele Bereiche nicht von außen dämmen können, weil es sich bei ihnen um den alten Kaiserhof handelt. Der Erhalt alter Gebäudesubstanz hat zudem auch einen ökologischen Wert. Diese Gebäudeteile sollen selbstverständlich weiterhin als solche sichtbar sein. Daher dämmen wir sie von innen. Bei der Heiztechnik arbeiten wir mit einer Brennwerttherme mit Solarthermie-Unterstützung und einer Wasser-Luft-Wärmepumpe.

DER ERHALT ALTER GEBÄUDESUBSTANZ IST KLAR DAS BESONDERE AM ARGENTUM IM KAISERHOF.

Heiko Kollien ist Mitinhaber des Architektur- und Ingenieurbüros Himstedt und Kollien mit Sitz in Hildesheim und seit 1996 selbstständig tätig. Vor seinem Studium des Bauingenieurwesens hat er eine Ausbildung als Tischler abgeschlossen. Sein Arbeitsschwerpunkt ist die energetische Sanierung unterschiedlicher Gebäude, z. B. Wohngebäude oder Kindergärten, sowie der Neubau von kommunalen Objekten wie Rettungswachen und Schulgebäuden. Das Büro war 2006 zum ersten Mal für die Kreiswohnbau Hildesheim tätig. Heiko Kollien stammt aus der Region, ist verheiratet und hat einen Sohn.

Beim sozialen Aspekt ist für die späteren Bewohner wertvoll, dass sie hier eine hochwertige barrierefreie Wohnanlage in bester Lage haben, in der sie selbstständig leben können. Und dass sie zudem sowohl Gemeinschaftsräume als auch verschiedene Services nutzen können. Der Erhalt des Gebäudes und der Vorbildcharakter des Argentum-Konzepts haben darüber hinaus sicher auch für die weiteren Einwohner Bad Salzdetfurths einen Wert. Nach der Niedersächsischen Bauordnung muss in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen zumindest eine Wohnung für Menschen mit Behinderungen „in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwerung sowie grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar“ sein. Im Argentum ist es jede. Für die Region ist es zudem bestimmt erfreulich, dass alle wesentlichen Bauunternehmen hier ansässig sind. Die ausführende Rohbaufirma kommt direkt aus Bad Salzdetfurth.

Was ist ähnlich und was ist anders als beim ersten Argentum in Sarstedt?

Die Ausstattung und die Wohnungsgrößen sind ähnlich wie in Sarstedt, bis hin zur neuen Tiefgarage. Besonders ist vor allem, dass die Anlage kein reiner Neubau ist, sondern dass hier historische Gebäudesubstanz integriert und neu genutzt wurde.

Das Thema Sicherheit wird im Argentum-Konzept, wie wir in anderen Interviews gehört haben, großgeschrieben. Was heißt das hier genau?

Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die selbst nur über den Haupteingang und das Treppenhaus zugänglich sind. Das ist neben den entsprechend ausgestatteten Fenstern und Türen der wohl wichtigste Punkt. Die offenen Laubengänge haben zugleich mit Blick auf den Brandschutz große Vorteile.

Was stellt für Sie die größte Herausforderung und Besonderheit dieses Projekts dar?

Zum einen das enge Baufeld, das wir haben und dann ganz allgemein die schon beschriebene Kombination aus Neu- und Altbau. Daraus ergeben sich viele weitere Punkte, die das Vorhaben besonders machen. So sind aufgrund des Denkmalschutzes bestimmte Gauben vorgegeben, und auch der Wintergarten wird in enger Absprache mit dem Denkmalamt ausgeführt werden. Die Innendämmung habe ich ja schon angesprochen. Das lässt die Realisierung dieses Argentums aufwendiger werden als es bei einem reinen Neubau der Fall wäre. Zugleich wird es so aber natürlich auch besonders, d. h. im positiven Sinn einzigartig werden.

Vielen Dank.



GESCHÄFTSBERICHT 2013
65. GESCHÄFTSJAHR

Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

...zuhause aufblühen



ZENTRALES TEAM UND RECHNUNGSWESEN

Milano Werner, Jörn Lanclée, Carola Fromme, Ralf Iggena, Robin Joel Simon, Hans-Jürgen Albrecht, Josef Kirchhoff, Sina Stoffregen, Matthias Kaufmann und Ulrike Nachtigall auf der Dachterrasse des ARGENTUM Am Ried

Inhalt

1	Inhalt	15	Betriebsorganisation
2	Gesellschafter	15	Organisation
2	Organisation	16	Änderungen im Jahre 2013
		16	Verwaltung
		16	Tätigkeit der Organe
3	Lagebericht	17	Vermögenslage der Gesellschaft
3	Allgemein- und wohnungs- wirtschaftliche Entwicklung	17	Vermögensstruktur
3	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	17	Kapitalstruktur
3	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	17	Kennzahlen
3	Kapitalmarkt	19	Finanzlage
4	Mieten und Mietnebenkosten	19	Ertragslage
4	Regionaler Wohnungsmarkt	20	Risikomanagement
		20	Vorgänge von besonderer Bedeutung
7	Entwicklung des Unternehmens	21	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Ent- wicklung durch die Geschäftsführung
7	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	24	Prognosebericht
8	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2013	27	Jahresabschluss
10	Neubautätigkeit und Ankäufe 2013	28	Bilanz
		30	Gewinn- und Verlustrechnung
10	Haus- bewirtschaftung	31	Anhang für das Geschäftsjahr 2013
10	Wohnungsbestand	31	Allgemeine Angaben
12	Vermietung	31	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
14	Mietverluste	34	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
14	Umsatzerlöse	38	Sonstige Angaben
		40	Bericht des Aufsichtsrates
		42	Auszug aus dem Prüfungsbericht

Gesellschafter

Gesellschafter	€
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenem	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

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

ALLGEMEINWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 % höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7% gewachsen, 2011 sogar um 3,3 %. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre von 1,2 %. Experten führen das auf die schwierige Lage insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8 %) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 % im Jahr 2012 auf 6,9 % im Jahr 2013.

Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6 %) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in Folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) stieg im Jahresdurchschnitt 2013 um 1,5 % (Vorjahreswert: 2,0 %).

REGIONALWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2013 10.491 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,3 %. (Vergleich 2012: 10.701 = 7,6 %). Der Rückgang stellt sich positiver dar als im Bundesdurchschnitt, wobei das Niveau insgesamt etwas über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 91.129 Personen in 2010 auf 94.710 in 2012. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 52,4 %. Damit ist die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (53,1 %) und des Landesdurchschnitts (52,9 %).

Der Bevölkerungsstand war im Landkreis und den einzelnen Gemeinden jeweils leicht rückläufig. Einzig auf dem Gebiet der Stadt Sarstedt gab es einen Bevölkerungszuwachs.

Der Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte der Vollzeitbeschäftigten liegt in Hildesheim per 31.12.2012 mit 2.805 € leicht über dem niedersächsischen Wert (2.797 €) und unter dem bundesdeutschen Wert von 2.889 €.

KAPITALMARKT

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2013 leicht gestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr 2014 sinken die Zinsen für den Bereich der 10- und 15-jährigen Zinsbindung leicht. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze				
Zinsbindung	März 2014	Dezember 2013	Dezember 2012	Dezember 2011
10 Jahre	2,32 %	2,50 %	2,29 %	3,10 %
15 Jahre	2,74 %	2,96 %	2,59 %	3,40 %

Quelle: Wohnungspolitische Information (WI)

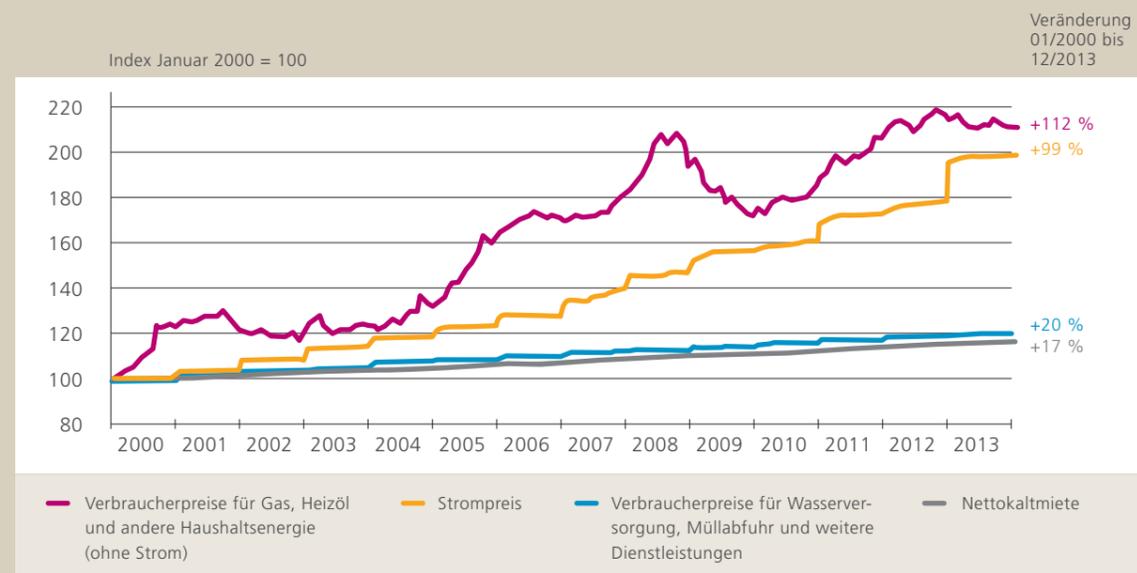
MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten insgesamt im Jahr 2013 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 % lag die Steigerungsrate 0,1 % über dem Wert des Vorjahres. Anders verhält es sich bei Neu- und Wiedervermietungen. Insbesondere Wachstumsregionen verzeichnen bei Wiedervermietung einer Wohnung einen Anstieg zwischen 5 % und 10 %.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Steigerungsrate für Strom und Wärme lag 2013 bei 4,1 %. Das liegt zwar unter dem Anstieg von 2012 mit 5,9 %, aber deutlich über der Steigerung des allgemeinen Verbraucherpreisindex von 1,5 %. Die Steigerungsrate bei den „kalten“ Wohnnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, etc.) lag 2013 mit 1,2 % leicht über der Steigerungsrate von 0,9 % in 2012, jedoch unter der Steigerung der allgemeinen Verbraucherpreise.

VERBRAUCHERPREISE IM VERGLEICH

Quelle: GdW-Schrader, 29.01.2014



REGIONALER WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 4.000 Mietverträge aus den Jahren 2011-2013 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, so dass 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.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 2

Heike Münnig, Ralf Oelkers, Ute Hoppe, Axel Förster, Inga Ketterer und Regine Rogall genießen die Sonne im Innenhof des ARGENTUM Am Ried

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen MIETEN JE M² OHNE BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN IM ARBEITSGEBIET DER KREISWOHNBAU 2012/2013

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2012 / 2013

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90			
	Marktbericht		2013		2012		2013		2012	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Stadt/Gemeinde										
Hildesheim	5,55	5,70	5,20	5,15	5,15	5,10	5,00	5,05		
Bad Salzdetfurth	5,00	5,00	4,75	4,70	4,70	4,70	4,70	4,60		
Sarstedt			5,05	5,05	4,95	4,95	4,90	4,80		
Alfeld	5,35	5,00	5,25	5,15	5,20	4,90	4,90	4,90		
Elze			4,80	4,85	4,75	4,80	4,55	4,45		
Gronau			4,55	4,60	4,75	4,75	4,40	4,25		
Bockenem			4,85	4,85	4,65	4,60	4,10	3,75		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,65	4,75	4,70	4,80	4,75	4,20		
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,55	4,60	4,65	4,60		3,60		

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, das die Kreiswohnbau auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes 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.

Entwicklung des Unternehmens

MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND BESTANDSERNEUERUNG

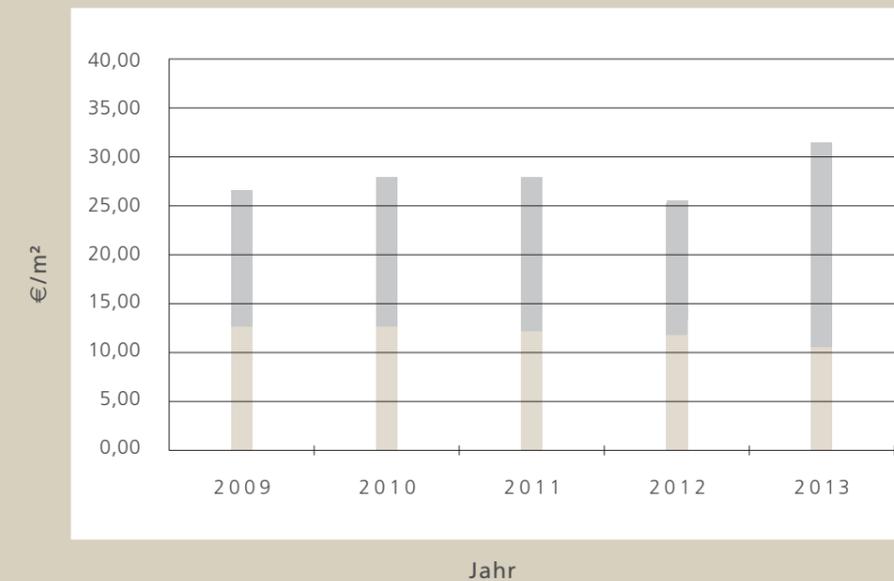
Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2013 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern 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. 8.060.000 € (Vorjahr: rd. 6.410.000 €). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass von jedem Euro Kaltmiete ca. 52 Cent in die Bestandserhaltung und Bestandsaufwertung investiert wurde.

SARSTEDT
Baustelle des ARGENTUM Liegnitzer Straße



Gesamtinvestitionen je m²-Wfl./Jahr



Legend:
 Modernisierung
 Instandhaltung



GIESEN-AHRBERGEN
Birkenstraße 8



GIESEN-AHRBERGEN
Birkenstraße 12



SARSTEDT
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 13-13B



WESENTLICHE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN
IM IMMOBILIENBESTAND WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2013

	WE	In 2013 investiert T€
Alfeld		
Hinsiekweg 42/43	10	204
<ul style="list-style-type: none"> • Kellerdeckendämmung • Heizungscentralisierung • Erneuerung der Haus- und Kellertür • Treppenhausanstrich • Einbau einer Gegensprechanlage • Erneuerung der Briefkasten- und Klingelanlage 		
Ravenstraße 22	6	111
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungscentralisierung • Einbau einer Gegensprechanlage • Treppenhausanstrich 		
Bad Salzdetfurth		
Göttingstraße 18a	6	35
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungsanlage erneuern 		
Ilder Straße 14	7	60
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dachbodendämmung • Sockeldämmung • Einbau einer Gegensprechanlage 		
Bockene m		
Wilhelm-Busch-Str. 3	6	9
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Schlangenweg 32	7	13
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Wilhelm-Busch-Str. 2	9	10
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		

	WE	In 2013 investiert T€
Giesen-Ahrbergen		
Birkenstraße 5-10, 12	30	1.145
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmverbundsystem • Fenstererneuerung • Erneuerung der Haus- und Kellertüren • Einbau einer Gegensprechanlage • Einbau von Lüftungsanlagen • Treppenhausanstrich • Erneuerung der Wohnungseingangstüren • Balkonanbau • Garagentoranstrich 		
Sarstedt		
Stormstraße 3/4	40	658
<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss an das Heizwerk Giebelstiege • Fenstererneuerung • Erneuerung der Zuleitungen Elektro und Wasser • Einbau einer Gegensprechanlage • Erneuerung des Aufzugs 		
Heimgartenstraße 1/3	19	20
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Heimgartenstraße 5/7/9	21	28
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Heimgartenstraße 13/15/17	21	28
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		
Heimgartenstraße 21/23/25	21	28
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 		

NEUBAUTÄTIGKEIT UND ANKÄUFE 2013

Im Geschäftsjahr 2013 gab es im Neubaubereich/Ankauf im eigenen Bestand folgende Aktivitäten.

- Erwerb der Seniorenwohnanlage Alfelder Straße 20a in Diekhöfen
12 Wohneinheiten
- Neubau Intelligentes Wohnen im Alter „ARGENTUM Am Ried“, Sarstedt
25 Wohneinheiten
- Neubau Rettungswache Sehlem
1 Gewerbeeinheit
- Erwerb der Sothenbergschule in Bad Salzdetfurth, Nutzung als Förderschule des Landkreises Hildesheim und ab Sommer 2014 auch als Grundschule der Stadt Bad Salzdetfurth
2 Gewerbeeinheiten und 1 Wohneinheit
- Baubeginn des ehemaligen Hotels „Kaiserhof“ in Bad Salzdetfurth zur Wohnanlage „Argentum Kaiserhof“
18 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Umbau des ehemaligen Gästehauses am Kaiserhof in Bad Salzdetfurth zu 2 Gewerbeeinheiten (Jobcenter, Stützpunkt ambulante Pflege)
Fertigstellung März 2014

Im Bereich Bauträgergeschäft gab es folgende Aktivitäten:

- Baubeginn der Eigentumswohnungsanlage „ARGENTUM Liegnitzer Straße“ in Sarstedt
23 Wohneinheiten

Hausbewirtschaftung

WOHNUNGSBESTAND

Am 31.12.2013 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.234
Gewerbe	26
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	2
Rettungswachen	3
Garagen (davon 6 eigengenutzte Garagen)	726
verwaltete Eigentumswohnungen • (50 Eigentümergeb. und 10 Miethäuser)	380
Zusammen	5.430



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 4

Peter Wiesener, Rainer Fehl, Anika Thomschke, Hans-Werner Flink, Heike Heinemann und Björn Zeiske vor der Baustelle des ARGENTUM Liegnitzer Straße



Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Landkreis Hildesheim		
Sarstedt	1.127	
Alfeld	502	
Bad Salzdetfurth	496	
Gronau	302	
Bockenem	269	
Diekholzen	152	
Söhlde	130	
Giesen	99	
Nordstemmen	90	
Harsum	87	
Elze	79	
Duingen	62	
Freden	45	
Lamspringe	52	
Sibbesse	51	
Algermissen	37	
Schellerten	35	
Holle	34	3.649
Stadt Hildesheim		573
Region Hannover		12
Gesamt		4.234

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2013 gegenüber dem Vorjahr um 35 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungsbestand am 31.12.2012:	4.199 WE
- Verkauf	5 WE
+ Kauf	13 WE
+ Neubau	25 WE
+ Neuschaffung Wohnraum	2 WE
Gesamt	4.234 WE

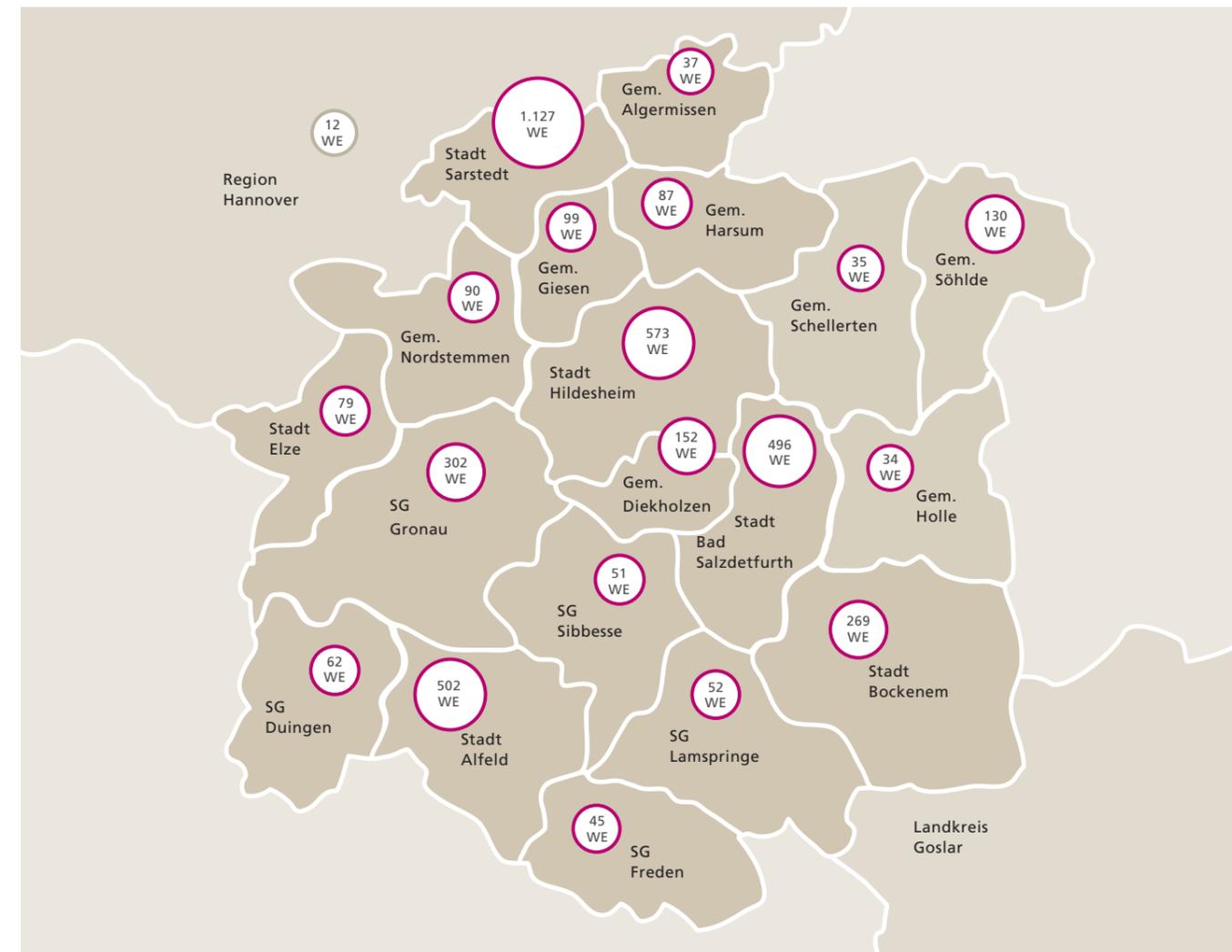
VERMIETUNG

Die Leerstandssituation ist Ende 2013 auf Niveau Ende 2012; 2014 geht der Leerstand bisher leicht zurück. Im Jahresdurchschnitt 2013 ist die Leerstandsquote auf 4,4 % (Vorjahr = 5,5 %) gesunken, so dass eine positive Tendenz erkennbar ist.

Im Kundencenter 1 - Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekholzen – standen im Dezember 2013 80 WE (Vorjahr 64 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2013 15 WE (Vorjahr: 9 WE) leer. Im Kundencenter 3 - Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2013 12 WE (Vorjahr 10 WE) leer. Im Kundencenter 4 - Alfeld und Umgebung - standen im Dezember 2013 75 WE (Vorjahr 99 WE) leer.

Somit beträgt die Leerstandsquote 4,3 % zum Ende des Berichtsjahres, wie auch Ende 2012.

Wohnungsbestand 2013



	März 2014	Dez. 2013	Dez. 2012	Dez. 2011	Dez. 2010
Wohnungsbestand	4.234	4.234	4.199	4.194	4.243
NICHT VERMIETETE WOHNUNGEN	170	182	182	251	274
davon bis zu 3 Monate	84	92	77	88	93
in % des Wohnungsbestandes	4,0 %	4,3 %	4,3 %	6,0 %	6,5 %

	2013	2012	2011	2010
MIETERFLUKTUATION	537	567	577	573
in % des Wohnungsbestandes	12,7 %	13,5 %	13,8 %	13,5 %

Von den derzeit (März 2014) 170 nicht vermieteten Wohnungen:

- werden zur Zeit modernisiert 27 WE
- sind im Angebot 115 WE
- befinden sich in Gebäuden, die verkauft werden sollen 28 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

	2013	2012	2011
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnungsmieten	4,78	4,71	4,66

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,5 % gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,3 %.

MIETVERLUSTE

Durch die positive Entwicklung beim Leerstand sind die Erlösschmälerungen im Jahr 2013 um 14,4 % auf 939 € zurück-

	2013	2012
	T €	T €
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	939	1.097
Abschreibungen auf Mietforderungen	154	138
Veränderung der Wertberichtigung	- 25	14
Insgesamt	1.068	1.249

gegangen. Die erheblichen Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes und die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen hier inzwischen zum Unternehmenserfolg bei.

UMSATZERLÖSE

Entwicklung des Umsatzes der Kreiswohnbau

	2013	2012
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	20,78	19,97
Verkauf von Grundstücken	0,47	0,19
Betreuungstätigkeit	0,08	0,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,45	0,76
Insgesamt	21,78	21,00

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 2013

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 2013 befand sich ein Mitarbeiter in seinem berufsbegleitenden 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. Des Weiteren hat ein Mitarbeiter sein berufsbegleitendes Studium an der EBZ Business School – University of Applied Sciences zum B.A. (Bachelor of Arts) Real Estate 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 positiven Trend bei.

VERWALTUNG

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2 0 1 3	2 0 1 2
	T €	T €
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.089	2.025
Kosten für Altersversorgung	319	217
Sächliche Verwaltungskosten	758	751
Insgesamt	3.166	2.993

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich aus den tariflichen Erhöhungen sowie Veränderungen im Bereich der Organisation, insbesondere der Schaffung einer Stabsstelle für Controlling und Finanzierung.

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.

L A M S P R I N G E
Rettungswache Sehlen



Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2013 wie folgt dar

Vermögensstruktur	2 0 1 3		2 0 1 2	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	120.849	90,19	114.602	90,91
Umlaufvermögen	13.107	9,78	11.407	9,05
Rechnungsabgrenzungsposten	43	0,03	50	0,04
Bilanzsumme	133.999	100,00	126.059	100,00

Kapitalstruktur	2 0 1 3		2 0 1 2	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	41.900	31,27	40.934	32,47
Fremdkapital	92.096	68,73	85.123	67,53
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,00	2	0,00
Bilanzsumme	133.999	100,00	126.059	100,00

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

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus überzahlten Betriebskosten und dem Bauträgergeschäft.

Das Anlagevermögen ist um 6.247 T€ = 5,5 % auf 120.849 T€ gestiegen. Auch beim Eigenkapital ist eine Steigerung um 966 T€ zu verzeichnen, durch das deutlich gestiegene Anlagevermögen ist die Eigenkapitalquote allerdings um 1,2 % Prozentpunkte auf 31,27 % gesunken.

Sie liegt damit über dem Branchendurchschnitt 2012 von 30,93 % für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

KENNZAHLEN

	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1
	rd. €/m ²	rd. €/m ²	rd. €/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	269,00	259,00	264,00

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

	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1
Mietenmultiplikator	8,1	7,8	8,1

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. Die Steigerung des Mietenmultiplikators resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit, da der Multiplikator (Verhältnis Anlagevermögen / Sollmiete) hierbei deutlich höher ist.



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 1

Bianca Harnischmacher, Susanne Schmiech, Stefan Baxmann, Stefan Mai, Michaela Knoll, Kristina Mewes, Marc Thoma und Lisa Kompa auf der Baustelle des ARGENTUM Kaiserhof

FINANZLAGE

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2,9 Mio. € auf 3,4 Mio. € erhöht.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*

	2013		2012
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		2.881,5	4.820,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	2.104,7		521,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 9.289,3		- 4.178,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.659,7	475,1	1.717,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.		3.356,6	2.881,5
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		4.349,7	4.344,6
planmäßige Tilgungen		- 3.267,1	- 3.035,2

(*DVFA – Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 475,1 T€ zu.

ERTRAGSLAGE

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

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	721,1	1.120,7	- 399,6
Verkaufstätigkeit	206,6	7,8	198,8
Betreuungstätigkeit	- 12,1	0,5	- 12,6
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	124,4	149,0	- 24,6
Betriebsergebnis	1.040,0	1.278,0	- 238,0
Finanzergebnis	12,0	31,3	- 19,3
Neutrales Ergebnis	303,1	235,1	68,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.355,1	1.544,4	- 189,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 121,2	- 121,2	0,0
Jahresüberschuss	1.233,9	1.423,2	- 189,3

Die Reduzierung des Ergebnisses in der Hausbewirtschaftung resultiert aus der sehr starken Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit. Die Investitionen führen auch zu erhöhten Abschreibungen.

Das positive Ergebnis im Bereich der Verkaufstätigkeit resultiert aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens.

Das gesunkene Finanzergebnis resultiert aus den weiter gefallen Anlagezinsen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	IST 2013	PLAN 2013	IST 2012
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	14.814	14.803	14.300
Instandhaltungsaufwendungen	4.296	4.517	4.289
Zinsaufwendungen	2.543	2.700	2.589
Jahresüberschuss	1.234	1.102	1.423

Die Umsatzerlöse aus Mieten liegen innerhalb der Planungen. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen leicht unter den geplanten Aufwendungen. Dies resultiert aus der Aufteilung bzw. Abgrenzung zwischen Aufwand und aktivierungspflichtigen Leistungen. Die Zinsaufwendungen liegen trotz höherer Darlehensbestände unter den Planungen, da diese von den niedrigen Zinsen mehr als aufgefangen wurden.

Der Jahresüberschuss liegt leicht über den Planungen; hier sind auf der einen Seite niedrigere Zinsbelastung, niedrigere Instandhaltungsaufwendungen sowie auf der anderen Seite die Bildung von Rückstellungen maßgeblich.

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.



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

LAGEBEURTEILUNG, CHANCEN UND RISIKEN DER ENTWICKLUNG DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt in 2013 leicht unter dem des Vorjahres.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der Kreiswohnbau in Höhe von rd. 8,1 Mio. € in 2013 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 und Handlungsempfehlungen wurden 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 2014 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 15 Jahre und teilweise sogar auf 30 Jahre zu erhöhen.

Der demographische Wandel stellt für die Zukunft neue Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere werden zukünftig aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. Ebenfalls werden in Zukunft aufgrund der steigenden Lebenserwartung verstärkt seniorengerechte 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 2003 – 2013

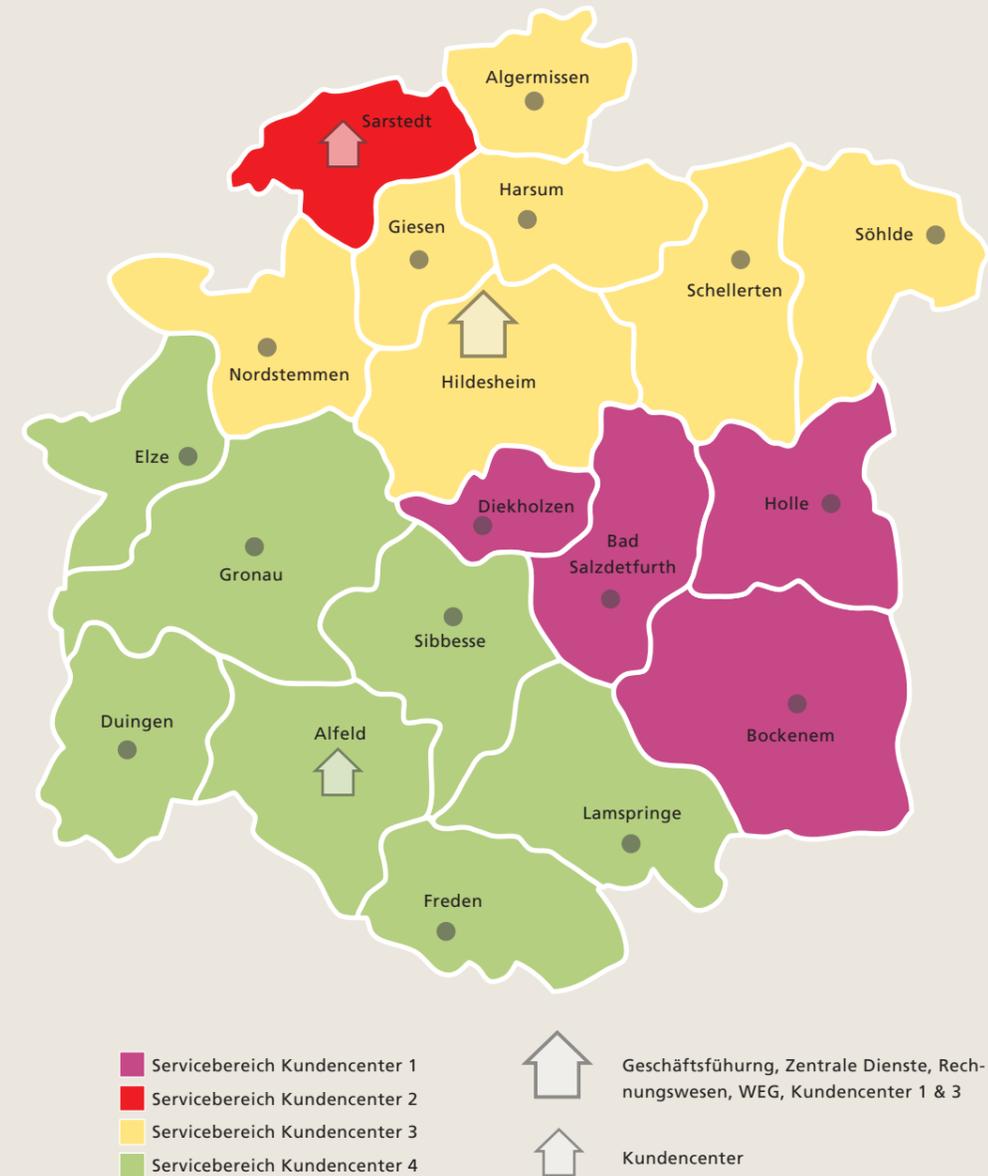
ORT	01.01.2003	01.01.2013	Veränderung der letzten 10 Jahre	
	Einwohner	Einwohner	Einwohner	%
Sarstedt, Stadt	18.237	18.620	383	2,10
Holle, Gemeinde	7.227	7.223	-4	-0,06
Giesen, Gemeinde	9.974	9.721	-253	-2,54
Diekholzen, Gemeinde	6.966	6.585	-381	-5,47
Algermissen, Gemeinde	8.297	7.822	-475	-5,72
Harsum, Gemeinde	12.143	11.597	-546	-4,50
SG Duingen	5.660	5.076	-584	-10,32
SG Sibbesse	6.625	6.030	-595	-8,98
Schellerten, Gemeinde	8.701	8.097	-604	-6,94
Söhlde, Gemeinde	8.438	7.792	-646	-7,66
SG Lamspringe	6.438	5.742	-696	-10,81
SG Freden (Leine)	5.520	4.738	-782	-14,17
Nordstemmen, Gemeinde	13.266	12.405	-861	-6,49
Elze, Stadt	9.677	8.795	-882	-9,11
Bockenem, Stadt	11.349	10.281	-1.068	-9,41
Bad Salzdetfurth, Stadt	14.527	13.420	-1.107	-7,62
SG Gronau (Leine)	14.815	13.687	-1.128	-7,61
Alfeld (Leine), Stadt	21.600	19.802	-1.798	-8,32
Landkreis Hildesheim ohne Stadt	189.460	177.433	-12.027	-6,35
Hildesheim, Stadt	103.448	102.487	-961	-0,93
Landkreis Hildesheim mit Stadt	292.908	279.920	-12.988	-4,43

(Quelle: HI-REG Regionalbericht 2013)

In dem demografischen Wandel und der damit einhergehenden prognostizierten Bevölkerungsentwicklung liegt für unsere Gesellschaft auch eine große Chance. Bereits heute sind Teile des Wohnungsbestandes barrierearm oder liegen in Altenwohnanlagen.

Um sich für die Zukunft noch besser aufzustellen, wurde eine Portfolioanalyse entwickelt. Sinn der Portfolioanalyse war eine Anpassung des Immobilienportfolio der Kreiswohnbau an den sich verändernden Markt, um die wirtschaftliche Basis des Unternehmen zu stärken.

Bei der zugrundeliegenden Portfolioanalyse wurden verschiedene Parameter berücksichtigt, um das Ergebnis auf eine breite Basis zu stellen. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie und deren Lage wurde auch der vorhandene Reparatur- und Modernisierungstau berücksichtigt. Insgesamt möchte die Kreiswohnbau sich parallel zum Markt in der Region Hildesheim entwickeln. So soll das Unternehmen durch Verkauf, Mieterprivatisierung oder Abbruch bis 2020 um 450 Wohneinheiten schrumpfen. Zur Deckung von Nachfrage aus Segmenten, für die die Kreiswohnbau bisher keine Angebote hat, sollen 150 Wohneinheiten errichtet werden.



Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Deshalb ist die Mieterbetreuung zur Verbesserung der Kundenorientierung dezentral im Sinne eines Profitcenters aufgestellt. Hier erfährt der Mieter jeweils vor Ort eine umfassende Kundenbetreuung. 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.

Zur Verbesserung der Einkaufskonditionen wurde in 2013 der Gasbezug für das gesamte Unternehmen ausgeschrieben. Angefragt wurde über die KWL ein Festpreis für 2 Jahre. Der Strombezug wurde über den VEA für 3 Jahre ausgeschrieben. Die erzielten Ergebnisse reduzieren die Kosten für die Mieter der Kreiswohnbau spürbar und stellen 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 verwurzelt 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 Baurägergeschäftes 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 Baurägergeschäft daraufhin die Konzeption „ARGENTUM“ auch auf den Eigentumsbereich ausgedehnt und errichtet auf einem Eigentumsgrundstück folgendes Objekt:

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

Nach notariellem Verkauf von 13 Wohnungen wurde mit dem Bauvorhaben begonnen. Inzwischen sind 15 Wohnungen mit notariellem Vertrag verkauft.

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

In 2011 haben 5 Gesellschafter der Kreiswohnbau die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH gegründet. Die GKHi soll die beteiligten Kommunen im Bereich des kommunalen Immobilienmanagements entlasten. Die Kreiswohnbau tritt für die GKHi als Geschäftsbesorger auf. In 2013 wurde der Neubau einer Feuerwache in Diekholzen als Generalübernehmer abgeschlossen. Dazu wurde mit den Planungen für eine Kinderkrippe in Sarstedt in der Edith-Weyde-Straße begonnen. Durch die GKHi soll sichergestellt werden, dass die Gesellschafter von den Kompetenzen der Kreiswohnbau im Bereich der Gebäudebewirtschaftung für ihre kommunalen Immobilien profitieren. Gleichzeitig werden Synergieeffekte durch interkommunale Zusammenarbeit gefördert. Darüber hinaus hat die Kreiswohnbau auch in 2013 ihre Gesellschafter bei der Vorbereitung und Abwicklung diverser Vorhaben unterstützt.

PROGNOSEBERICHT

Die Kreiswohnbau hat ihre mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung unter den Prämissen erstellt, dass sich das Unternehmen in seiner quantitativen Entwicklung an der prognostizierten Entwicklung des Marktes in der Region Hildesheim orientiert, d. h. es wurde von einem moderaten Schrumpfungsprozess ausgegangen. Die damit verbundenen Mindererträge aus der Vermietung von Wohnungen sollen durch qualitative Verbesserung des Mietwohnbestandes und Neubau von bisher nicht im Portfolio vertretenen Angeboten mehr als ausgeglichen werden. Für die zusätzlich zum Kerngeschäft der Vermietung von Wohnraum betriebenen Projekte im Bereich der Gewerbe- und Kommunalimmobilien sowie Baurägergeschäft gilt, dass sich hier jedes Geschäft für sich rechnen muss, um mit den dort erwirtschafteten Deckungsbeiträgen das Kerngeschäft zu unterstützen. Dazu kommen natürlich noch Synergie- und Skaleneffekte, von denen das Unternehmen als Ganzes profitiert.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen können. Die Geschäftsführung rechnet für 2014 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 15,1 Mio.€, Zinsaufwendungen von 2,8 Mio.€ und plant die Instandhaltungsaufwendungen mit 4,1 Mio.€. Wir erwarten daher einen Jahresüberschuss

für das Jahr 2014 in Höhe von 1,2 Mio.€.

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 30 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.

Dem Risiko der Preisänderungsrisiken bei den Baukosten wird für den Bereich der Instandhaltung dadurch Rechnung getragen, dass Einheitspreisabkommen mit mehrjährigen Laufzeiten abgeschlossen werden. Für den Bereich der großen Modernisierungsmaßnahmen und des Neubaus werden Investitionsentscheidungen grundsätzlich auf der Grundlage von Kostenschätzungen bzw. Kostenberechnungen von Architekten und Fachplanern getroffen, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hinterlegen zu können. Zur Erreichung einer hohen Kostensicherheit sollen die Ausschreibungen möglichst frühzeitig abgewickelt werden.

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 Mietpreisliste, 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.

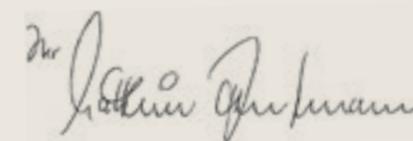
Darüber hinaus verfügt die Kreiswohnbau für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Die Ausfallrisiken aus Leerstandsverlusten und Forderungsausfällen sind insgesamt als gering einzuschätzen, darüber hinaus wird ihnen durch eine aktualisierte Portfolioanalyse Rechnung getragen.

Die Kreiswohnbau ist in 2012 von einer holländischen Investorengesellschaft aufgrund eines nicht abgewickelten Kaufvertrages aus 2008 auf Schadenersatz verklagt worden. Die Klage wurde inzwischen zurückgezogen und die Gegenklage der Kreiswohnbau anerkannt.

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

Hildesheim, 31.03.2014

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Die Geschäftsführung
Matthias Kaufmann



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2013

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		108.914,10	113.145,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.617.811,58		107.671.524,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.562.486,72		4.481.085,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.261,60		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.755,40		315.533,00
5. Anlagen im Bau	0,00		1.884.249,84
6. Bauvorbereitungskosten	162.385,69		17.424,87
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	120.739.700,99	8.461,53
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen		0,00	4.400,00
Anlagevermögen insgesamt		120.848.615,09	114.602.086,37
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.143.593,52		1.359.591,33
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		55.489,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	465.613,44		0,00
4. Unfertige Leistungen	6.298.925,04		5.944.629,14
5. Andere Vorräte	711.101,06	8.619.233,06	643.839,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.917,66		46.366,99
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		831,27
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.229,14		191.984,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	837.070,88	1.131.217,68	202.696,89
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.356.840,32	2.961.489,89
Umlaufvermögen insgesamt		13.107.291,06	11.406.918,40
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten		42.828,75	50.397,61
BILANZSUMME		133.998.734,90	126.059.402,38

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	3.017.636,64		2.894.248,24
2. Bauerneuerungsrücklage	20.717.000,00		19.717.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.260,55	28.287.897,19	4.553.260,55
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	293.169,82		280.284,46
2. Jahresüberschuss	1.233.884,02		1.423.205,96
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-123.388,40	1.403.665,44	-142.320,60
Eigenkapital insgesamt		41.900.203,93	40.934.319,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.505.132,00		3.471.702,00
2. Steuerrückstellungen	363.522,54		363.522,54
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	542.706,67		598.763,13
4. Sonstige Rückstellungen	1.166.443,86	5.577.805,07	482.773,64
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.678.356,44		66.396.933,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	843.780,89		1.545.668,55
3. Erhaltene Anzahlungen	8.218.560,24		7.204.964,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.081.430,22		2.943.416,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.597.173,71		2.087.885,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 24.523,70 € (Vorjahr: 14.463,55 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 4.307,88 €)	98.620,66	86.517.922,16	27.953,48
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.803,74	1.500,00
BILANZSUMME		133.998.734,90	126.059.402,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.777.593,77		19.972.688,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	472.680,00		192.940,00
c) aus Betreuungstätigkeit	81.171,60		82.307,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	454.693,33	21.786.138,70	758.470,16
2. Erhöhung bzw. Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		776.945,35	282.557,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		70.050,94	83.476,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		365.761,48	395.884,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.512.689,83		10.691.207,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	668.313,05		240.589,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	278.129,06	12.459.131,94	371.561,69
ROHERGEBNIS		10.539.764,53	10.464.966,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.772.657,81		1.714.030,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 94.658,32 € (Vorjahr: 6.017,53 €)	411.539,76	2.184.197,57	316.815,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.151.887,66	3.039.922,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.088.438,50	1.084.136,72
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Zinsanteil aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		17.368,87	53.747,57
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 230.066,87 € (Vorjahr: 213.787,19 €)		2.773.362,33	2.803.013,94
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.359.247,34	1.560.794,49
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		121.174,13	121.174,13
13. Sonstige Steuern		4.189,19	16.414,40
14. JAHRESÜBERSCHUSS		1.233.884,02	1.423.205,96
15. Gewinnvortrag		293.169,82	280.284,46
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		-123.388,40	-142.320,60
17. BILANZGEWINN		1.403.665,44	1.561.169,82

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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.

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. Auf Grund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr die Restnutzungsdauern von drei Objekten erhöht.



BAD SALZDETFURTH
Modernisierung Sothenbergschule



DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 3

Claudia Pruß, Michael Vollmers, Günter Irrgang, Ralf Iggena, Martina Bütehorn und Iris Rohde nach der Besichtigung der Baustelle des ARGENTUM Kaiserhof

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, der über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird. 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 4,88 % zum 31.12.2013 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 öffentlich rechtliche Verpflichtungen, 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Anlagenspiegel für 2013												
Bilanzposten	Anschaffungskosten					31.12.2013	Abschreibungen/Tilgungen				Buchwerte	
	01.01.2013	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibung		01.01.2013	Zugang	Abgang	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	187.136,41	1.739,69	13.094,47	0,00	0,00	175.781,63	73.991,31	5.970,69	13.094,47	66.867,53	108.914,10	113.145,10
	187.136,41	1.739,69	13.094,47	0,00	0,00	175.781,63	73.991,33	5.970,69	13.094,47	66.867,53	108.914,10	113.145,10
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.278.401,83	3.762.061,53	189.057,68	4.016.212,59	20.202,00	169.887.820,27	54.606.877,18	2.713.118,52	49.987,01	57.270.008,69	112.617.811,58	107.671.524,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.076.799,06	2.535.113,61	0,00	885.769,87	0,00	10.497.682,54	2.595.713,28	340.192,10	709,56	2.935.195,82	7.562.486,72	4.481.085,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.824,50	0,00	0,00	0,00	0,00	144.824,50	38.562,90	0,00	0,00	38.562,90	106.261,60	106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	858.804,05	69.561,50	61.734,24	0,00	0,00	866.631,31	543.271,05	92.606,35	60.001,49	575.875,91	290.755,40	315.533,00
5. Anlagen im Bau	1.884.249,84	3.000.771,22	0,00	-4.885.021,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.884.249,84
6. Bauvorbereitungskosten	17.424,87	153.460,69	0,00	-8.499,87	0,00	162.385,69	0,00	0,00	0,00	0,00	162.385,69	17.424,87
7. Geleistete Anzahlungen	8.461,53	0,00		-8.461,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.461,53
	172.268.965,68	9.520.968,55	250.791,92	0,00	20.202,00	181.559.344,31	57.784.424,41	3.145.916,97	110.698,06	60.819.643,32	120.739.700,99	114.484.541,27
III. Finanzanlagen												
1. Sonstige Ausleihungen	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	4.400,00	7.000,00	0,00	0,00	4.400,00
	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	4.400,00	7.000,00	0,00	0,00	4.400,00
Anlagevermögen insgesamt	172.463.102,09	9.522.708,24	270.886,39	0,00	20.202,00	181.735.125,94	57.861.015,72	3.156.287,66	130.792,53	60.886.510,85	120.848.615,09	114.602.086,37



Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 6.044.955,09 €.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den **Sonstigen Vermögensgegenständen** eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 9.184,25 € (Vorjahr: 8.694,95 €) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel für 2013			
	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneurungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€
Bestand am 01.01.2013	2.894.248,24	19.717.000,00	4.553.260,55
Einstellung			
aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	123.388,40	0,00	0,00
aus dem Bilanzgewinn 2012	0,00	1.000.000,00	0,00
Bestand 31.12.2013	3.017.636,64	20.717.000,00	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, 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 Verbindlichkeitspiegel:



SARSTEDT
Aufzug Stormstraße 2

Verbindlichkeitspiegel für 2013	Verbindlichkeiten	Insgesamt				Davon		
		€				Restlaufzeit		gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
		€	€	€	€	€	€	€
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.678.356,44	15.892.205,79	52.187.768,85	71.571.637,79		GPR	
	Vorjahr	66.396.933,04	12.665.489,68	50.714.379,23	66.199.561,83			
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	843.780,89	36.749,25	797.903,67	802.098,03		GPR	
	Vorjahr	1.545.668,55	96.521,46	1.426.811,19	1.503.124,08			
	Erhaltene Anzahlungen	8.218.560,24						
	Vorjahr	7.204.964,09						
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.081.430,22	2.840.240,51		2.840.240,51		BÜR	
	Vorjahr	2.943.416,77	2.726.890,26		2.600.000,00			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.597.173,71	399.663,56					
	Vorjahr	2.087.885,23	138.649,06					
	Sonstige Verbindlichkeiten	98.620,66	0,00					
	Vorjahr	27.953,48	4.007,33					
	SUMME	86.517.922,16	19.168.859,11	52.985.672,52	75.213.976,33			
	Vorjahr	80.206.821,16	15.631.557,79	52.141.190,42	70.302.685,91			

GPR = Grundpfandrecht BÜR = Bankbürgschaft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€
Erträge	
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	88.379,91
Erträge aus der Auflösung / Inanspruchnahme von Rückstellungen	69.677,95
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	67.413,94
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	25.868,08
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen	20.911,56
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	154.475,61

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 225.129,00 € gekürzt.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Zuschreibungen wegen in Vorjahren zu hoch vorgenommener Abschreibung in Höhe von 709,56 € sowie nachaktivierte Herstellungskosten in Höhe von 20.202,00 € 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	18,50 (17,75)	7,25 (8,00)
Technische Mitarbeiter	5,00 (5,00)	2,00 (2,00)
Hauswarte	4,50 (5,00)	– (0)
Auszubildende	4,50 (3,75)	– (0)

Außerdem wurden 5 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 28.170,55 €.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2013 53.324,79 € gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 514.295,00 €.

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 2013 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Forderungen		
• Sonstige Forderungen	23.862,38	18.129,24
Verbindlichkeiten		
• Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	581.099,63	590.071,07
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.435,62	11.801,38

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 3.498.038 €.

Für Erbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 24 bis 76 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 81.827,57 € gezahlt.

VI. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2013	1.233.884,02
Gewinnvortrag aus 2012	293.169,82
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	123.388,40
Bilanzgewinn 2013	1.403.665,44

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

VII. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

Matthias Kaufmann,

Bad Salzdetfurth

Dipl.-Ing. Architekt

Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

Gesamtprokura

Ralf Iggena, Hildesheim

Ralf Oelkers, Elze

Gesamthandlungsvollmacht

Hans Werner Flink, Staddoldendorf

Marc Thoma, Laatzen

VIII. Aufsichtsrat

Klaus Bruer, *Vorsitzender*, Realschulrektor a. D., Kreistagsmitglied, Sarstedt

Dr. Bernhard Evers, *stellv. Vorsitzender*, Zahnarzt, Kreistagsmitglied, Bad Salzdetfurth

Martin Bartölke, Bürgermeister, Bockenem

Reiner Bender, Bürgermeister, Söhlde

Bernd Beushausen, Bürgermeister, Alfeld

Karl-Heinz Bothmann, Bürgermeister a. D., Kreistagsmitglied, Nordstemmen

Birgit Freifrau von Cramm, Hausfrau, Kreistagsmitglied, Elze

Erika Hanenkamp, Ingenieurin, Kreistagsmitglied, Hildesheim

Klaus Krumfuß, Landtagsabgeordneter, Kreistagsmitglied, Duingen

Jürgen Meier, Bürgermeister, Diekholzen

Rainer Mertens, Bürgermeister, Gronau

Erich Schaper, Bürgermeister, Bad Salzdetfurth

Holger Schröter-Mallohn, Lehrer, Kreistagsmitglied, Nordstemmen

Uwe Steinhäuser, Dipl.-Ingenieur, Kreistagsmitglied, Diekholzen

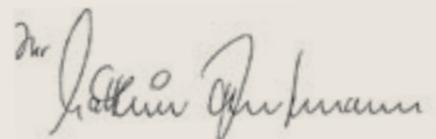
Stefanie Uhlig, Dipl.-Verwaltungswirtin, Kreistagsmitglied, Söhlde

Reiner Wegner, Landrat, Bad Salzdetfurth

Karl-Heinz Wondratschek, Bürgermeister, Sarstedt

Hildesheim, den 31.03.2014

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Die Geschäftsführung
Kaufmann



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2013 wahrgenommen. In vier 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 2013 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 31.12.2013 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 2013,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2013 und
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2013.

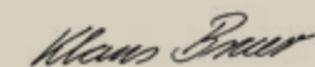
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2013 zu genehmigen und festzustellen sowie
- aus dem Bilanzgewinn von 1.403.665,44 € 134.000 € als Dividende auszuzahlen und 269.665,44 € auf neue Rechnung vorzutragen, nachdem durch den Aufsichtsrat der Beschluss gefasst worden ist, 1.000.000 € in die Bauernenerugsrücklage einzustellen.

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

Hildesheim, den 24.06.2014

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende
Klaus Bruer



Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

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 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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, den 05.05.2014

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

