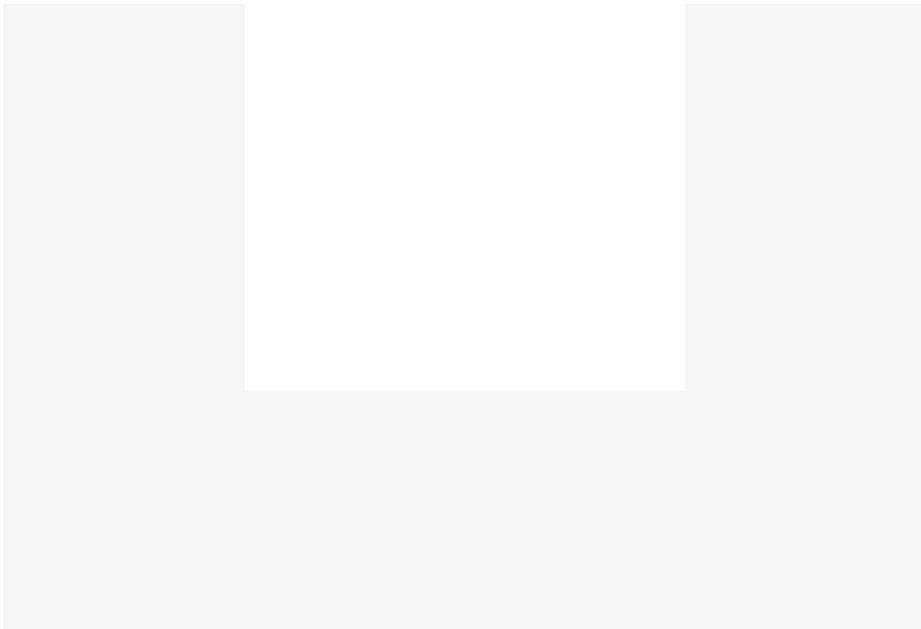
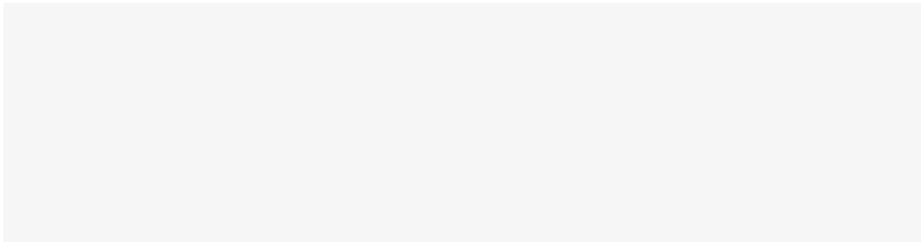


kwg

Zuhause
um Hildesheim



Gemeinsam
wachsen

Geschäftsbericht 2021

Herausforderung Städtebau:
das Ostend in Hildesheim

Geschäftsbericht 2021

73. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	190.690	174.331	160.615	151.286	140.167
Anlagevermögen	T€	168.893	155.807	143.463	135.170	123.381
Eigenkapital	T€	60.449	57.332	54.658	52.062	49.630
Eigenkapitalquote	%	31,70	32,89	34,03	34,41	35,41
<hr/>						
Umsatz	T€	25.799	29.139	23.568	25.112	22.760
Jahresüberschuss	T€	3.385	3.477	2.596	2.432	2.378
<hr/>						
Cashflow nach DRS21	T€	6363,2	8.228,5	5.562,1	7.915,8	6.840,1

Konzept und Gestaltung

Hunger & Koch
Hannover

Text

Prof. Dr. Mario Müller
Hildesheim

Fotografie

Drohnenansichten und Objektfotos:
kwg Hildesheim mbH
kwg-Teams: Cornelia Kolbe
Seite 47: Daniel Vieser, Architekturfotografie,
Hildesheim/Karlsruhe

Druck

QUBUS media
Hannover

Geschäftsbericht 2021

73. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2021	2020	2019	2018	2017
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.098	4.028	4.005	3.991	3.954
Wohnfläche	m ²	253.083	248.192	246.594	243.854	242.498
Ø-Kaltmiete	€/m ²	5,66	5,48	5,38	5,27	5,15
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	54	47	39	42	29
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	723	723	717	727	706
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	589	564	490	445	446
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m ²	275.815	268.085	264.600	262.809	256.205
Investitionen für Instandhaltung	T€	5.471	5.378	4.542	4.559	5.187
Investitionen für Modernisierung	T€	979	897	3.505	5.498	2.447
Investitionen gesamt	T€	6.450	6.275	8.047	10.057	7.634
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/m ²	25,49	25,28	32,63	41,24	31,50
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	31	30,00	29,00	29,00	28,25





16.05.22

Inhalt

- 04 Vorwort **Matthias Kaufmann**
- 08 Eine gemeinwohlorientierte, integrierte
und nachhaltige Stadtentwicklung **Olaf Lies**
- 12 Vorreiter für ein rundum gutes
Leben im Landkreis **Bernd Lynack**
- 16 Vielfalt in der
Nachbarschaft **Dr. Ingo Meyer**
- 20 Ein sicheres und positives
Lebensgefühl **Dr. Susanne Schmitt**
- 24 Ein besonderes Projekt für
Architekten **Sven Hirsch**
- 28 Ein grünes Quartier im innerstädtischen
Bereich **Gerold Schäfer und Carolin Bettels**

24.03. '20

„Für die Entwicklung des Ostends in Hildesheim ist die kwg schon von Beginn an mit einbezogen worden. Auf einen Schlag entsteht dort ein fertiges Stück Stadt und ein weißer Fleck auf der Stadtkarte verschwindet.“

Matthias Kaufmann



„Sicherheit“ ist bei uns
ein weiter Begriff



Matthias Kaufmann

Geschäftsführer der kwg

In unseren Städten und Gemeinden wird fortwährend geplant und gebaut. Sie werden nie fertig, weil sich unser Zusammenleben und unsere Lebensformen im steten Wandel befinden. Schwerpunkte verschieben sich und Neues kommt hinzu wie zum Beispiel klimatische und digitale Herausforderungen.

Im Landkreis Hildesheim wohnen mehr als 270.000 Menschen, 100.000 davon in der Stadt Hildesheim. Der größere Teil lebt in den kleineren Städten und Gemeinden des Landkreises. Dort ist die kwg besonders engagiert und zum Teil mit anderen Anforderungen konfrontiert als in einer Großstadt.

Wir bauen Wohnungen, in die man gern einziehen möchte, in denen Leute sich sicher fühlen können. Dabei ist „Sicherheit“ bei uns ein weit gefasster Begriff. Dazu gehört auch ein gut funktionierendes Lebensumfeld: Wo befindet sich die nächste Kindertagesstätte oder die nächste Schule? Gibt es vor Ort eine gute ärztliche Versorgung? Gibt es eine ÖPNV-Anbindung? Kenne ich meine Nachbarn? Wie ist es um das kulturelle Umfeld bestellt? Mit dem Qualitätssiegel für „Sicheres Wohnen“ hat das Justizministerium des Landes Niedersachsen hier einen sehr hilfreichen Wegweiser erstellt, an dem wir unsere Projekte regelmäßig messen.

Die kwg investiert in diese Lebensumfelder und unterstützt damit, was Städte und Gemeinden ausmacht. Sie sind zusammen mit vielen Anderen aus der Region unsere Partner. Die Kooperation mit den vielen großen und kleinen Playern im Landkreis ist für die kwg etwas sehr Schönes. Sie schafft Vielfalt und Qualität in unserer Region.

Deshalb sprechen uns VertreterInnen der Städte und Gemeinden auch mit ausgefallenen Projekten an wie die Saline und der Kaiserhof in Bad Salzdetfurth, der Junkernhof in Gronau, die Kemenate im Langen Hagen in Hildesheim, das ARGENTUM in Holle und in Nordstemmen. Solche Gebäude prägen

die Ortsbilder und stiften Identität. Es ist aber nicht einfach, diesen alten Häusern neues Leben einzuhauchen. Der Komfort für Wohnen und Leben muss zeitgemäß sein; und dennoch darf die Anmutung dieser Gebäude, die den besonderen Reiz ausmacht, bei den Sanierungen nicht verloren gehen. Architekten, die Ämter der Kommunen und Gemeinden und der Denkmalschutz arbeiten hier Hand in Hand.

Auch bei den neuen Immobilien achtet die kwg darauf, innen hohen Wohnkomfort zu schaffen und außen ansprechende Formen zu finden. Denn ein attraktives Ortsbild wird davon bestimmt, dass nicht alle Häuser gleich aussehen. Wir sammeln die Nachfragen und Erfahrungen unserer MieterInnen, um ihren Bedarfen gerecht zu werden: Wie groß sind die Haushalte, wie viele Zimmer werden gewünscht? In welcher Gegend möchten die MieterInnen gern wohnen? Bei solchen Analysen helfen auch die Kommunen und Gemeinden oder der jährliche Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen.

Derzeit brauchen wir mehr kleinere Wohnungen, weil Haushalte kleiner werden. Aber nicht nur deshalb. Künftig wird die Wohnfläche eine dominante Rolle bei der Energiewende spielen. In den letzten Jahren stieg die Wohnfläche pro Kopf erheblich. Ein Schlüssel für die Energiewende wird aber sein, die Wohnfläche pro Kopf so zu reduzieren, dass die Energiekosten überschaubar bleiben und gleichzeitig keine Qualität beim Wohnen verloren geht.

Für die Entwicklung des Ostends in Hildesheim ist die kwg schon von Beginn an mit einbezogen worden. Auf einen Schlag entsteht dort ein fertiges Stück Stadt und ein weißer Fleck auf der Stadtkarte verschwindet. Es wird ein attraktives Stadtquartier, für das die Infrastruktur schon bestand. Und mit einem Bahnübergang zur Oststadt wird das Ostend eine direkte Verbindung mit einem originellen historischen Stadtteil haben. Wieder ist etwas fertig und vieles Neues in Planung ...



04.02.'21

„In unseren Städten und Gemeinden treffen die gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit aufeinander: wirtschaftlicher Strukturwandel, demografische Entwicklung, zunehmende Integrationsaufgaben und ein fortschreitender Klimawandel.“

Olaf Lies



Eine gemeinwohlorientierte, integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung



Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz



Bündnis für Gute Nachbarschaft

In unseren Städten und Gemeinden treffen die gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit aufeinander: wirtschaftlicher Strukturwandel, demografische Entwicklung, zunehmende Integrationsaufgaben und ein fortschreitender Klimawandel. Die dafür erforderlichen Lösungen sollten daher auch gemeinsam in den Städten und Gemeinden entwickelt und umgesetzt werden.

Die Neue Leipzig-Charta bietet den Rahmen für eine gemeinwohlorientierte, integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung an. Eine integrierte Stadtentwicklung führt die prägenden Themen der Gesellschaft vor Ort zusammen und wägt unter Einbindung aller Akteure die verschiedenen Interessen ab.

In Niedersachsen zielt die Stadtentwicklungspolitik auf Erhalt und Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, Nutzungsvielfalt, grüne Infrastruktur und die Weiterentwicklung im Bestand durch Stärkung der Innenentwicklung.

Zur mittel- bis langfristigen Unterstützung von Strukturveränderungen ist die Städtebauförderung in ausgewiesenen Fördergebieten auf der Basis von integrierten Stadtentwicklungskonzepten das bewährte Instrument. Bei den geförderten Projekten liegt Niedersachsen hier im Bundesdurchschnitt an oberer Stelle.

Um gezielt die soziale Teilhabe und Chancengerechtigkeit zu stärken, wurde in Niedersachsen das Programm „Gute Nachbarschaft“ entwickelt. Damit werden Projekte der Gemeinwesenarbeit und des Quartiersmanagements vor Ort unterstützt. Die Landesförderung berücksichtigt die unterschiedlichen Situationen und Voraussetzungen in den städtischen Quartieren und im ländlichen Raum und ermöglicht entsprechend angepasste Handlungsansätze. Von 2017 bis 2021 wurden bereits 106 Projekte gefördert. Mit den

Projekten konnten sichtbare positive Veränderungen und Beteiligungsprozesse in den Quartieren bewirkt und die soziale Infrastruktur nachhaltig gestärkt werden.

Das im April 2021 gegründete Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen hat an diese Entwicklung angeschlossen, indem es die landesweit vorhandenen Strukturen verfestigt und sie wirkungsvoll miteinander verbindet. Inzwischen gehören diesem – bundesweit einmaligen – Bündnis rund 50 Institutionen der Zivilgesellschaft an. Auch die Wohnungswirtschaft ist neben VertreterInnen der Freien Wohlfahrtspflege und vielen anderen Akteuren in dem Bündnis vertreten und trägt damit aktiv zum Erhalt und zur Stärkung der sozialen Infrastruktur bei.

Wie wichtig bestehende feste soziale Strukturen sind, haben zuerst die Pandemie und nachfolgend die aktuelle Ukraine-Krise gezeigt. Aktuell treffen noch immer Flüchtlinge, zumeist Frauen und Kinder, aus dieser Kriegsregion bei uns ein und erhalten in Quartieren Hilfe und Unterstützung.

Die Einbindung privater Akteure bei der Stadtentwicklung ist auch wichtig, um den Strukturwandel in den Städten und Gemeinden nachhaltig zu gestalten. Das Niedersächsische Quartiersgesetz (NQG) ist im Mai 2021 in Kraft getreten. Es ermöglicht die Entwicklung und Finanzierung von Maßnahmen zur Quartiersentwicklung auf privater Initiative. Mit einer Anschubfinanzierung werden die ersten Pilotprojekte in Niedersachsen gefördert. Im Rahmen eines Wettbewerbs konnte sich auch ein Projekt aus Hildesheim durchsetzen. Die hier bereits seit mehreren Jahren bestehende Aktionsgemeinschaft konnte die Fachjury mit ihrem Konzept überzeugen und sich mit zwölf anderen Gemeinschaften im Wettbewerb um die besten Ideen durchsetzen.

„Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und die Verbesserung der Radwegevernetzung, die gemeinsame Unterstützung und Finanzierung von Schulen und Sporthallen durch die Kommunen und den Landkreis, die Tilgung der weißen Flecken in der Internetversorgung von Haushalten und Gewerbe.“

Bernd Lynack





16.02.21

Vorreiter für ein rundum gutes Leben im Landkreis



Bernd Lynack

Landrat des Landkreises Hildesheim

Die Gründung der kwg vor mehr als 70 Jahren sollte dabei helfen, die akute Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren zu verringern. Inzwischen ist sie ein Dienstleister rund ums Leben von BürgerInnen des Landkreises Hildesheim geworden. Sie bietet Wohn- und Lebensraum für Jung und Alt, für Kindertagesstätten und Pflegeeinrichtungen. Liebgewonnene historische Gebäude wurden durch die kwg in der Vergangenheit saniert und neuen Nutzungen zugeführt. Die Arbeit von Feuerwehren, medizinischen Versorgungs-, Pflege- und Kultureinrichtungen im Landkreis unterstützt sie durch bedarfsgerechte Immobilien.

Dieses vielfältige Engagement, das auch städtebauliche Projekte im Landkreis mit einschließt, zeichnet die kwg aus. Die MieterInnen merken, dass die kwg die Entwicklung von Wohn- und Lebensraum nicht spekulativ versteht, sondern als eine umfassende soziale und kulturelle Aufgabe.

Die steigende Entwicklung der Baupreise, die Zunahme von Arbeitsstunden im Homeoffice und natürlich auch der Bedarf der Menschen, in einer grünen Umwelt ein gesundes aktives Leben zu führen, stärkten in den letzten Jahren das Interesse an Wohnraum im ländlichen Raum. Das gilt nicht nur für die unmittelbare Umgebung von Hildesheim und Hannover. Flexible Angebote im Bereich des Wohnungsbaus werden dieses Interesse auch künftig fördern und auf bisher noch wenig bekannte Räume im Landkreis Hildesheim lenken.

Diese Angebote sollten den veränderten Lebensgewohnheiten Rechnung tragen und Jung und Alt gleichermaßen berücksichtigen. Dabei muss Wohnraum und ein gutes Leben bezahlbar bleiben. „ARGENTUM“ ist zum Beispiel ein gelungenes Programm für Paare und Alleinstehende ab einem Lebensalter von 60 Jahren.

Unerwünschte Nebenwirkungen der steigenden Preise und Zinsen müssen abgefedert werden, damit der Abstand zwischen Mietern und Eigentümern nicht wächst. Eine sozial verträgliche Preisentwicklung und Nachhaltigkeit gehören unbedingt zusammen. Beides kann erreicht werden durch eine aktive Bestandserhaltung, Modernisierung und das Aufpolieren des eigenen Bestandes.

Bei alledem gilt auch, die richtigen Akzente zu setzen, damit das Leben in der Fläche für Menschen attraktiver gestaltet wird. Durch eine zielgerichtete partnerschaftliche Arbeit der politisch Verantwortlichen und engagierten Unternehmen sind in der Vergangenheit bereits gute Rahmenbedingungen geschaffen worden: beispielsweise die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und die Verbesserung der Radwegevernetzung, die gemeinsame Unterstützung und Finanzierung von Schulen und Sporthallen durch die Kommunen und den Landkreis, die Tilgung der weißen Flecken in der Internetversorgung von Haushalten und Gewerbe.

Indem der Landkreis mit unterschiedlichen Partnern wie der kwg ausreichend Basics zum Wohlfühlen und erfolgreichen Gewerbetreiben schafft, steigt die Bereitschaft der Menschen, im Landkreis Hildesheim zu leben.

Die kwg unterstützt und verfolgt diese Ziele seit langem. Ich wünsche mir, dass sie auch künftig diesen Weg geht und zu einem Vorreiter für ein rundum gutes Leben im Landkreis wird.



30.03.'21

„Die Erschließung des 11,8 Hektar großen Geländes der ehemaligen Mackensen-Kaserne für ein neues Wohnquartier ist ein Glücksfall. Seit Jahrzehnten gab es keine so attraktive Möglichkeit für den Neubau eines ganzen Quartiers im innerstädtischen Bereich mit einer sehr guten infrastrukturellen Umgebung.“

Dr. Ingo Meyer



Vielfalt in der Nachbarschaft



Dr. Ingo Meyer

Oberbürgermeister der Stadt Hildesheim

Die Erschließung des 11,8 Hektar großen Geländes der ehemaligen Mackensen-Kaserne für ein neues Wohnquartier ist ein Glücksfall. Seit Jahrzehnten gab es keine so attraktive Möglichkeit für den Neubau eines ganzen Quartiers im innerstädtischen Bereich mit einer sehr guten infrastrukturellen Umgebung. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf und das Klinikum können fußläufig erreicht werden und auch das Stadtzentrum ist nicht weit entfernt. Es besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn ist ebenfalls schnell zu erreichen.

In Hildesheim sind Wohnflächen rar, auch die Mietpreise steigen seit Jahren. Mit dem Ostend kann mit insgesamt etwa 665 Wohneinheiten dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Hier entstehen derzeit – teilweise im sozialen Wohnungsbau – Mehrfamilien- und Stadthäuser, Reihenhäuser für Familien, Tagespflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen, ein Patientenhotel, Arztpraxen und vieles mehr. Dieser Mix sorgt für Vielfalt im Quartier. Es wird auch Flächen für Gewerbetreibende, Gastronomie und eine Kindertageseinrichtung geben. Die Fahrzeuge werden in Tiefgaragen geparkt, sodass auf platzraubende Parkflächen an den Straßen verzichtet werden kann. In die Quartiersentwicklung wurden mit Carsharing und E-Ladestationen auch Angebote für eine umweltbewusste Mobilität integriert. Fernwärme von der EVI sorgt für eine wirtschaftliche und ökologische Wärmeversorgung.

Auf dem ehemaligen Kasernengelände sollten möglichst schnell bezahlbare Häuser und Wohnungen entstehen. Aus diesem Grund haben wir die Erschließung des Ostends priorisiert. Von Beginn an saßen auch die großen Wohnungsbau-gesellschaften mit im Boot. Das hat den gesamten Prozess beschleunigt und das Quartier kann in einem Zug gebaut werden.

Nachdem das Gelände zum Ende des Jahres 2007 von der Bundeswehr geräumt worden war, wurde es der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zugeordnet und sodann am 3. Dezember 2010 von der Stadt erworben. Nun konnte ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, bei dem 61 Bewerbungen eingingen. Im September 2014 erkor eine elfköpfige Jury den Entwurf des Architektur- und Stadtplanungsbüros Thomas Schüler aus Düsseldorf und der Landschaftsarchitekten faktorgruen aus Freiburg zum Sieger. Ein Landschaftsfenster, ausgehend von einem zentralen Platz mit einem Grünstreifen in Richtung Galgenberg, wird ein Kernelement des neuen Quartiers bilden.

Im Vergleich zu anderen Projekten konnte das Bauvorhaben schnell vorangebracht werden – trotz der Herausforderungen bei der Konversion eines ehemaligen Militärgeländes, bei dessen Erschließung mit Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen war. Auch die in den vergangenen Jahren entstandene Tier- und Pflanzenwelt musste kartiert und Gutachten zum Grundwasser erstellt werden.

Das Ostend wird ein attraktiver Stadtteil sein: mit viel Grün, moderner ansprechender Architektur und viel Platz für ein ausgewogenes Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner. Die zwei erhaltenen und sanierten Kasernengebäude an der Senator-Braun-Allee werden an die ursprüngliche Nutzung dieses Areals vor der Konversion erinnern.



28.04.21

„Besonders in Fragen zu Energie und Technik spielen Begriffe wie ‚Effizienz‘ und ‚Suffizienz‘ eine wichtige Rolle. Sie stehen dafür, Material und Energie zielgerichtet und sparsam im Rahmen eines durchdachten nachhaltigen Wohnungsbaus einzusetzen.“

Dr. Susanne Schmitt



Ein sicheres und positives Lebensgefühl



Dr. Susanne Schmitt

Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) sind 176 nachhaltig- und gemeinwohlorientierte Unternehmen organisiert. Mit Beratungen und Veranstaltungen – unter anderem zu rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Fragen – unterstützt der Verband die Arbeit dieser Unternehmen, damit sie ihren MieterInnen ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause bieten können. Mit seiner politischen Arbeit wirkt der vdw an der Verbesserung von Rahmenbedingungen für einen sozialen Wohnungsbau mit.

In den kommenden Jahrzehnten werden der Klimawandel, die Digitalisierung und die demografische Entwicklung die Planungen im Städtebau stark beeinflussen und das Stadtbild in Niedersachsen prägen. Dazu gehört die Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen für quartiersbezogene Lösungen, die das technisch-mögliche Potenzial nutzen und Stabilität schaffen. Es werden Angebote von nutzungsorientierter Mobilität in den Städten entstehen, zum Beispiel Carsharing, E-Bikes und E-Autos. Wichtiger wird ein Angebot an flexiblen Wohnformen, das den sich verändernden Bedarfen und Wünschen unterschiedlicher Gruppen der Bevölkerung gerecht wird. Die Umwidmung von Gewerbeimmobilien zu Wohnflächen, eine verstärkte Begrünung und nachhaltige Modernisierung werden die Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Bereiche fördern.

Bei der Planung neuer Quartiere – wie das Ostend in Hildesheim – können die Rahmenbedingungen für ein sicheres und positives Lebensgefühl der BewohnerInnen von Beginn an gestaltet werden. Die Schaffung von attraktiven Wohnflächen für jedes Einkommen hat dabei Priorität. Selbstverständlich zeichnet städtische Quartiere eine hohe Nutzungsvielfalt aus. Ihre BewohnerInnen sind mit ihren vielfältigen Bedarfen auf eine wechselseitige

Akzeptanz und Kooperation angewiesen. Ein ausgewogener sozialer Mix legt den Grundstein für ein solidarisches Miteinander, wie es zum Beispiel vom „Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen“ formuliert worden ist.

Die Unternehmen des vdw achten auf diese sozialen Grundsätze, auf bedarfsorientierte Wohnformen und eine hohe Qualität und Sicherheit der Wohnumgebung. Seit Jahren arbeiten Wohnungsunternehmen wie die kwg mit einigen Partnern erfolgreich daran, das Wohnumfeld sicher zu gestalten. Das ist ein echter Mehrwert für alle MieterInnen. Aber auch andere Themen werden den Wohnungsbau noch lange beschäftigen. Besonders in Fragen zu Energie und Technik spielen Begriffe wie „Effizienz“ und „Suffizienz“ eine wichtige Rolle. Sie stehen dafür, Material und Energie zielgerichtet und sparsam im Rahmen eines durchdachten nachhaltigen Wohnungsbaus einzusetzen.

Solche Prozesse sind häufig langwierig und müssen immer wieder an den aktuellen Entwicklungen überprüft werden, damit Stadtquartiere zum Wohlfühlraum für ihre BewohnerInnen werden. Bei den Planungen von Quartieren sollten frühzeitig die Kommune und bei der späteren Weiterentwicklung die BewohnerInnen einbezogen werden. Dadurch findet die Vielfalt der Vorstellungen von gutem Wohnen Niederschlag im Quartier. Ein umfassender Wegweiser durch die Vielfalt der Möglichkeiten ist der vom Bauministerium, NBank und vdw vorgelegte jährliche Wohnungsmarktbericht für Niedersachsen. Dort werden die Perspektiven der aktuellen Wohnungsmärkte bewertet und Handlungsempfehlungen für die Zukunft gegeben. Die Königsaufgabe der kommunalen Wohnungsbauunternehmen wird nach wie vor darin bestehen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Dazu gehört nicht nur der soziale Wohnungsbau, sondern auch preisgedämpfter Wohnraum für mittlere Einkommen.

„Beide Häuser erhalten eine extensive Dachbegrünung mit kleinwüchsigen Pflanzen. Damit werden nicht nur Vögel und Insekten angezogen, sondern eine Dachbegrünung reduziert auch Feinstaub und fängt Regenwasser auf.“

Sven Hirsch





01.06.'21

Ein besonderes Projekt für Architekten



Sven Hirsch

Hirsch Architekten BDA,
Architekt der kwg-Gebäude im Ostend

Der Entwurf für die kwg-Häuser im Ostend wurde von einer unabhängigen Jury im Rahmen eines anonymisierten Wettbewerbs ausgewählt. So ein Verfahren macht Projekte für Architekten zu etwas Besonderem. Für unser Büro sind die beiden kwg-Häuser im Ostend das bisher größte Bauprojekt, das realisiert wird. Es entsteht eine viergeschossige Mehrfamilienanlage mit 96 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung. Das Ensemble besteht aus zwei Gebäuden: dem I- und dem C-Gebäude, so benannt nach der Form ihrer Grundrisse. Sie sind durch ein Untergeschoss miteinander verbunden, in dem sich eine Tiefgarage mit 84 Einstellplätzen und mehreren E-Ladestationen befindet.

Im C-Gebäude entstehen 44 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 86 Quadratmetern. Im nördlichen Teil des Hauses, das über einen separaten Eingang verfügt, wird eine Tagespflegeeinrichtung einziehen und es werden 24 Apartments für ein Betreutes Wohnen eingerichtet. Die Einraum-Apartments sind mit einer kleinen Küche, einem Schlafplatz und einem Bad ausgestattet. Tagespflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen werden durch die Krankenpflege „daheim STATT HEIM GmbH“ bewirtschaftet.

Das C-Gebäude erhält eine weiße Fassade und alle Wohnungen werden mit Loggien ausgestattet sein. Der südliche Teil, in dem sich die Mietwohnungen befinden, wird durch Laubengänge erschlossen. Treppenhäuser im Inneren werden hier überflüssig. Stattdessen laden die Laubengänge zu einem netten Gespräch mit Nachbarn ein.

Das I-Gebäude schließt das C-Gebäude nach Westen hin ab; es entsteht ein grüner und vom Straßenverkehr abgeschlossener Innenhof.

Hier werden Spiel- und Sitzgelegenheiten errichtet für ein entspanntes Verweilen und Spielen im geschützten Raum. Im I-Gebäude sind 28 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 70 bis 115 Quadratmetern geplant. Auch diese Wohnungen werden hofseitig durch Laubengänge erschlossen, während auf der gegenüberliegenden Seite Loggien den Blick auf einen breiten Grünstreifen – der das Landschaftsfenster zum Galgenberg bildet – freigeben. Die Fassade wird fast vollständig geklinkert sein und hebt sich damit optisch vom C-Gebäude ab.

Beide Häuser erhalten eine extensive Dachbegrünung mit kleinwüchsigen Pflanzen. Damit werden nicht nur Vögel und Insekten angezogen, sondern eine Dachbegrünung reduziert auch Feinstaub und fängt Regenwasser auf. Die Abwasserkanäle werden dadurch bei Starkregenereignissen entlastet.

Bei der Gebäudeplanung wurden verschiedene Wohnkonzepte mit flexiblen Grundrissen berücksichtigt. Innerhalb des Baufelds sollte eine möglichst hohe soziale Vielfalt entstehen. Aus diesem Grund fiel die Wahl auf eine Kombination aus Eigentumswohnungen, freifinanzierten Wohnungen, Sozialwohnungen, Seniorenapartments und einer Tagespflegeeinrichtung. Einraumwohnungen ziehen überwiegend ältere und junge Alleinstehende an, Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen werden gern von Ehepaaren und Familien bezogen. Der geförderte Wohnraum beruht auf Vorgaben der entsprechenden Förderrichtlinien und bietet Angebote für Menschen mit niedrigen Einkommen. Dieser Mix sorgt gleichermaßen für eine soziale Ausgewogenheit und ein generationsübergreifendes Miteinander.



19.08.'21

„Bei der Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers gilt es, einen lebendigen und vielseitigen Lebensraum zu erschaffen, der sich durch eine eigene Identität bei gleichzeitiger Integration benachbarter Stadtteile auszeichnet.“

Gerold Schäfer und
Carolin Bettels, kwg Hildesheim



Ein grünes Quartier im innerstädtischen Bereich



Carolin Bettels und Gerold Schäfer

kvg Hildesheim



Bei der Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers gilt es, einen lebendigen und vielseitigen Lebensraum zu erschaffen, der sich durch eine eigene Identität bei gleichzeitiger Integration benachbarter Stadtteile auszeichnet. Das bedeutet, eine Wohnumgebung mit einer möglichst hohen Lebensqualität für jedermann zu realisieren, wobei es schwierig ist, allen Personen gleichermaßen gerecht zu werden.

Dazu gehört zum Beispiel ein zentraler sozialer Treffpunkt, ein Quartiersplatz, der gern genutzt wird und durch eine ansprechende Gestaltung mit viel Grün, Spielzonen, Cafés und Restaurants belebt wird. Ebenso wichtig sind generationsübergreifende Außenanlagen mit Kinderspielflächen für jüngere und ältere Kinder, Bolzplätze, Trainingsgeräte für einen gesunden Lebensstil für Alt und Jung, Sitzmöglichkeiten und Wege für Spaziergänge – natürlich müssen die Wege im gesamten Quartier barrierefrei und rutschfest angelegt sein.

Einem Stadtquartier sollte auch ein vielseitiges Mobilitätskonzept zugrunde liegen. Der öffentliche Personennahverkehr muss angebunden sein, Stellplätze mit Ladestationen und Carsharing-Modelle sollten angeboten werden, um ein stadtverträgliches Verkehrsverhalten zu fördern. Eine gute Versorgungsinfrastruktur sorgt für kurze Wege. Dazu zählen Supermärkte, Discounter, Kindertagesstätten und Hotels für Freunde und Bekannte.

Beim Hildesheimer Ostend sind 665 Wohnungen innerhalb eines kurzen Zeitraums am Wohnungsmarkt zu integrieren. Die Gestaltung und Preispolitik des Wohnraums müssen ausgewogen und marktgerecht sein, um ein funktionierendes soziales Gefüge des Quartiers zu gewährleisten. Das ist keine leichte Aufgabe, denn im Quartier sind keine sozialen Strukturen vorhanden, an die angeknüpft werden könnte.

Derzeit investieren private Bauherren, Baugruppen und Wohnungsunternehmen in die Erschließung des Geländes. Es entstehen Mehrfamilien-, Stadt- und Reihenhäuser für Jung und Alt, für Familien und alleinstehende Personen. Supermärkte, Restaurants, eine Bäckerei und Drogerie, Betreutes Wohnen, Tagespflegeeinrichtungen, ein Patientenhotel, Arztpraxen und Kindertageseinrichtungen vor Ort oder in der nahen Umgebung stellen eine gute Versorgungsinfrastruktur bereit.

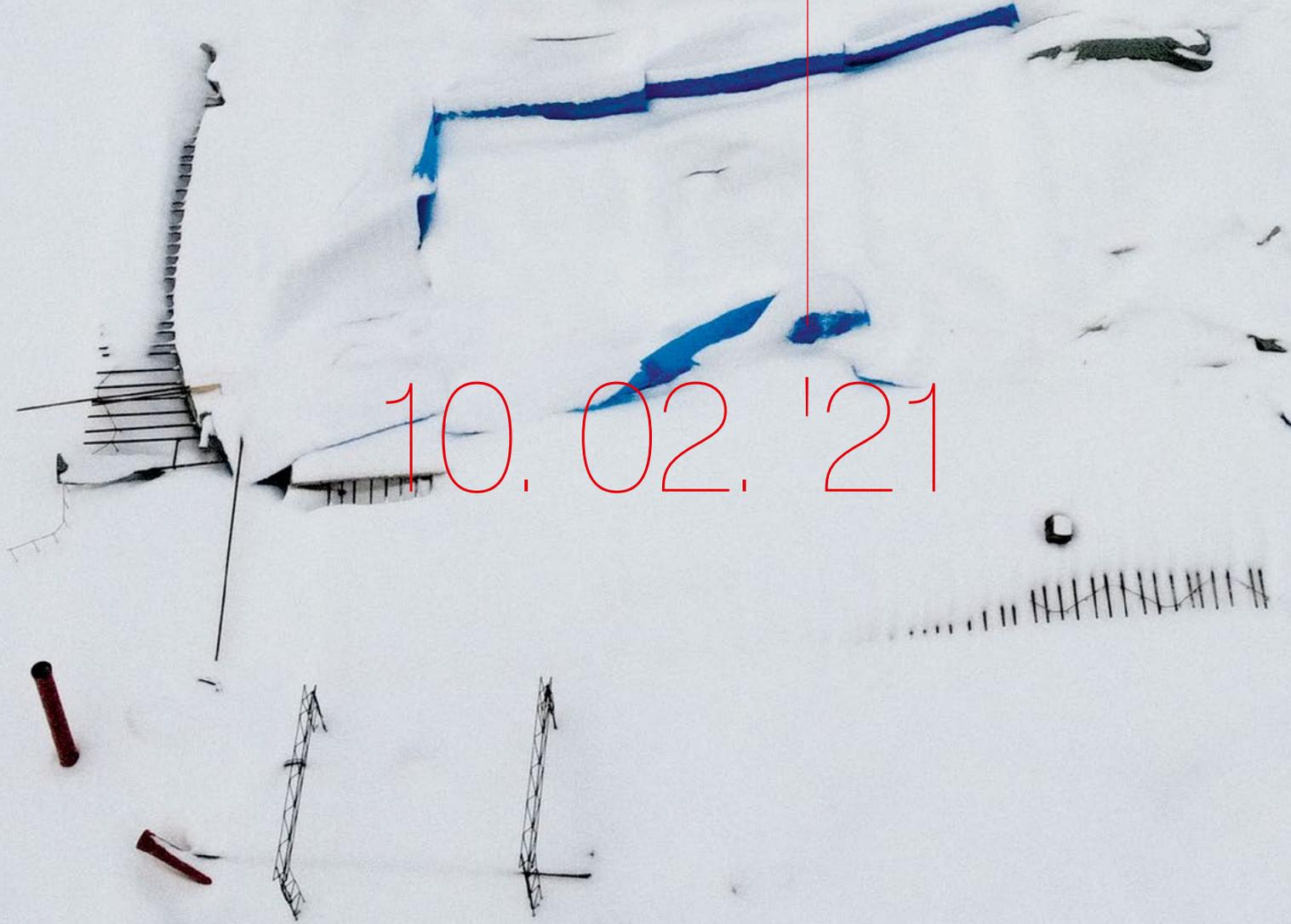
Die Wohnungen wurden modern geplant und verfügen über einen hohen energetischen Standard. Durch den kommunikativen Quartiersplatz, das grüne Landschaftsfenster zum Galgenberg und die attraktiven Innenhöfe besitzt das Ostend einen hohen Naherholungswert. Die BewohnerInnen werden eingeladen, im Quartier zu verweilen.

Die kwg bebaut im Block neun des Ostends eine Grundstücksfläche von 5.960 Quadratmetern, auf der Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 7.000 Quadratmetern entstehen. Im Dezember 2020 wurde mit dem Bau begonnen, im Februar und März des kommenden Jahres wird die Übergabe der 96 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung erfolgen. Davon werden 18 Wohnungen öffentlich gefördert und 28 Eigentumswohnungen sein. Mit diesem Mix trägt die kwg zur angestrebten Vielfalt im Quartier bei.

11111111111111111111



10.02.'21



A photograph of a snow-covered roof. The snow is white and textured. There are several dark, irregular shapes scattered across the surface, which appear to be construction materials or debris. A red vertical object is visible on the left side. The overall scene is a winter construction site.

kwg

Zuhause
um Hildesheim

Geschäftsbericht 2021
73. Geschäftsjahr

Lagebericht

<p>03 Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung</p> <p>03 Wirtschaftliche Entwicklung 03 Wirtschaftswachstum in Deutschland 04 Bevölkerungsentwicklung 05 Beschäftigung 05 Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen 06 Zinsentwicklung am Kapitalmarkt 07 Regionalwirtschaftliche Entwicklung 07 Regionaler Wohnungsmarkt</p>	<p>29 Risiko- und Chancenbericht</p> <p>29 Risiken der zukünftigen Entwicklung 31 Chancen der zukünftigen Entwicklung 32 Prognosebericht</p>
<p>09 Entwicklung des Unternehmens</p> <p>09 Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung 10 Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2021 12 Neubautätigkeit und An- und Verkäufe 2021</p>	<p>33 Bericht des Aufsichtsrates</p>
<p>13 Hausbewirtschaftung</p> <p>13 Wohnungsbestand 15 Vermietung 17 Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg 19 Umsatzerlöse 19 Mietverluste</p>	<p>35 Jahresabschluss</p> <p>36 Bilanz 38 Gewinn- und Verlustrechnung</p>
<p>20 Betriebsorganisation</p> <p>20 Organisation 21 Personal 21 Verwaltung</p>	<p>40 Anhang für das Geschäftsjahr 2021</p> <p>40 Allgemeine Angaben 40 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 42 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 46 Sonstige Angaben</p>
<p>22 Vermögenslage der Gesellschaft</p> <p>22 Vermögensstruktur 22 Kapitalstruktur 24 Finanzlage 24 Ertragslage 27 Kennzahlen</p>	<p>51 Auszug aus dem Prüfungsbericht</p>



Team Alfeld

Claudia Biering
Inga Ketterer
Susanne Schmiech
Stefan Baxmann
Lina-Christin Bock
Marlon Hipperling
Natalia Bergen
Udo Schwetja
Yasemin Kara
Marc Thoma

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

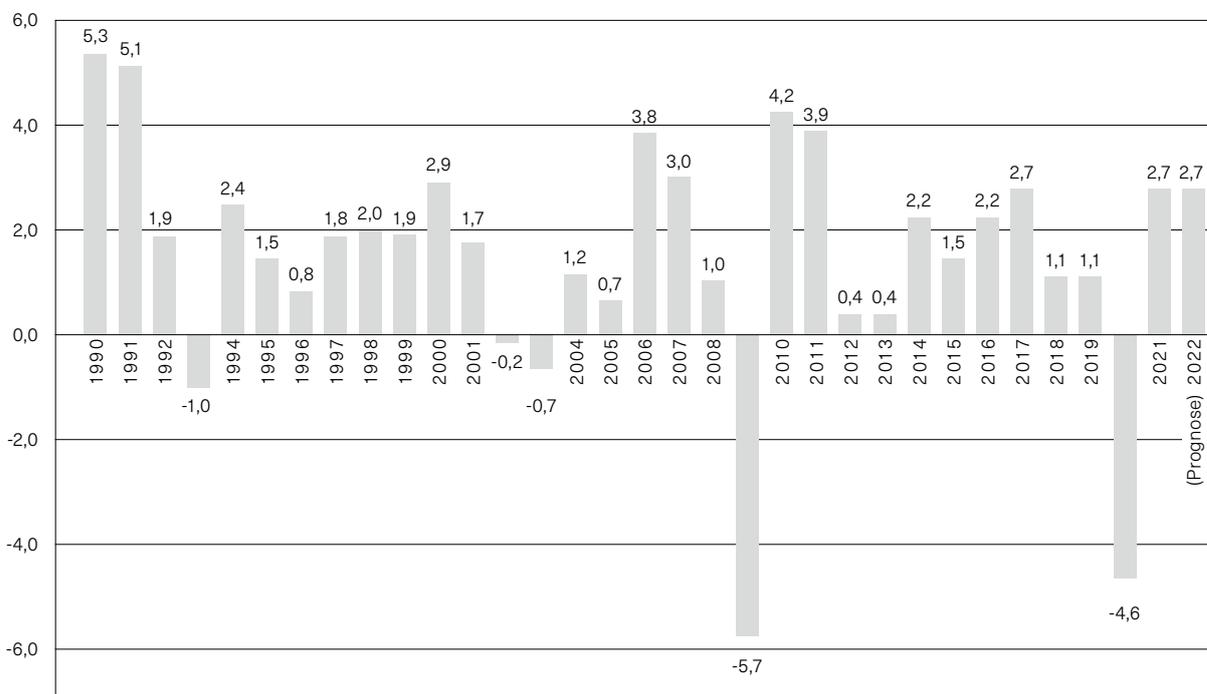
Die Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung ist weiter durch Unsicherheiten geprägt.

Denn seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die weiteren Entwicklungen in der Ukraine als auch in der Corona-Pandemie können für ein reduziertes Wirtschaftswachstum sorgen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten hierdurch länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts



Quelle: gdw/eigene Recherche

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

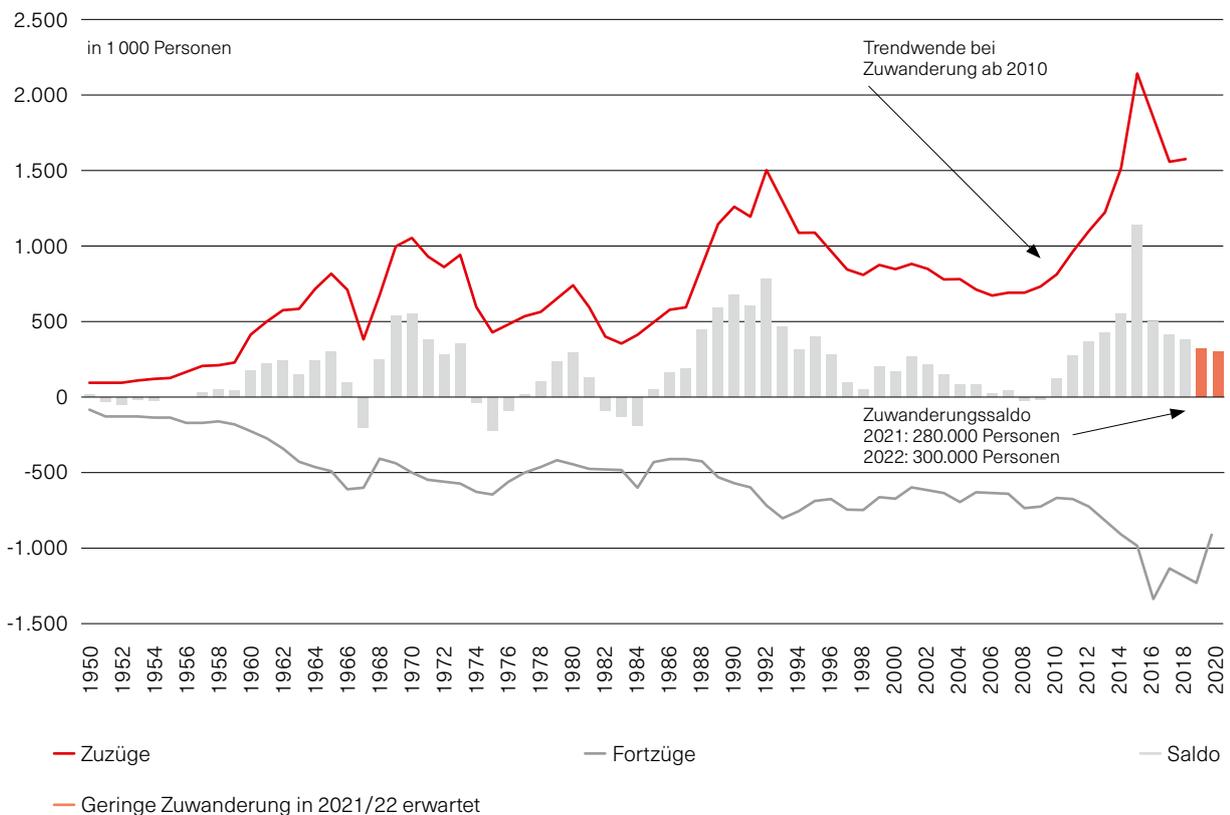
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist zum Ende des Jahres 2021 unverändert im Vergleich zum Vorjahr bei 83,2 Mio. Menschen stabil geblieben. Im Jahr 2021 herrschte in Deutschland wieder ein Geburtendefizit. Dieses bedeutet, dass mehr Menschen sterben als geboren werden. Das Defizit im Jahr 2021 betrug mindestens 245.000 Menschen. Dem gegenüber steht ein positiver Wanderungssaldo.¹ Denn im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Durch die Flüchtlinge aus der Ukraine wird die Anzahl der Zuwanderung nochmals deutlich steigen. Die Anzahl der geflüchteten Personen ist noch höher als zum Höhepunkt der Zuwanderungswelle im Jahr 2015.

Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet. Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2021/22



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2020/21 eigene Trendschätzung
© GdW Schrader – 17.01.2022

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum, Pressemitteilung vom 20.01.2022

Beschäftigung

Die Anzahl der Erwerbstätigen ist gesunken. Die Entwicklung zeigt die nachfolgende Tabelle. Die Anzahl der Arbeitslosen ist gestiegen, bewegt sich aber auf einem niedrigen Niveau.

Arbeitsmarkt

	2018	2019	2020	2021	2022
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.858	45.268	44.898	44.905	45.309
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	0,9	-0,8	0,0	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.340	2.267	2.695	2.613	2.359
Arbeitslosenquote	5,2	5,0	5,9	5,7	5,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2021/Anfang 2022

Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

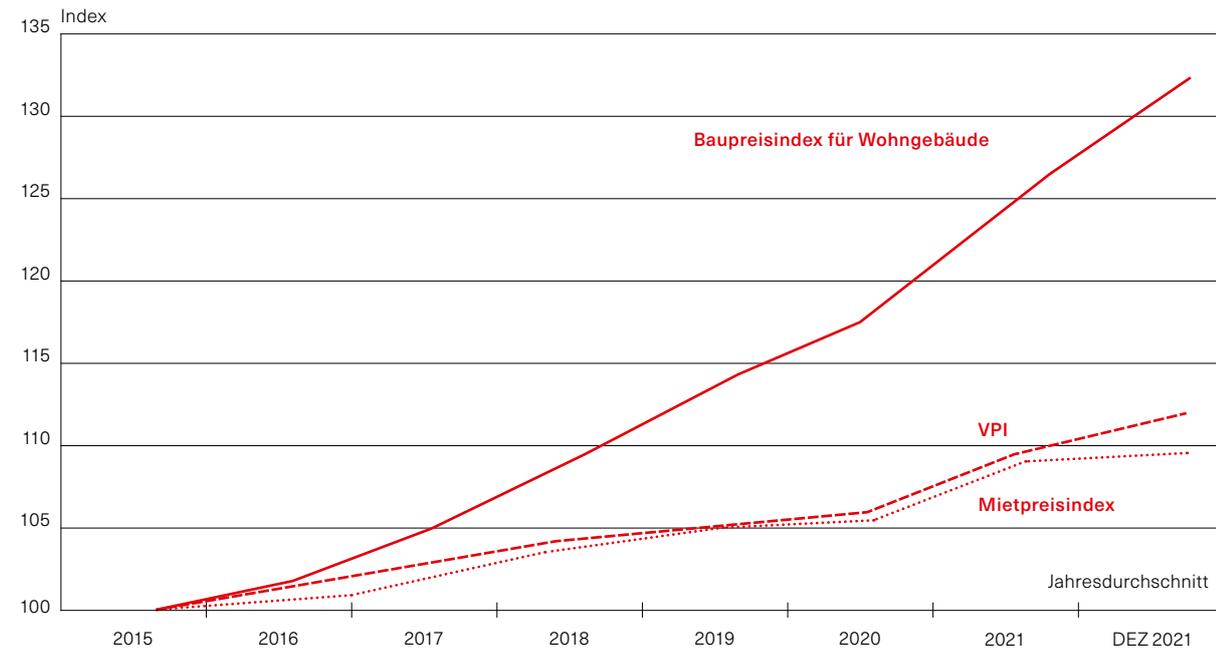
Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %.

Die nachfolgende Grafik vergleicht die Entwicklung für die Preisindizes des allgemeinen Verbraucherpreisindex (VPI), dem Einzelpunkt der VPI Nettomieten und dem Baukostenindex. Hier zeigt sich, dass die Verbraucherpreise und die Mietpreise ähnlich hoch gestiegen sind. Eine extreme Abweichung hierzu bildet der Baupreisindex. Dieser ist vom Ausgangswert 100 im Jahr 2015 auf 132,3 im Dezember 2021 gestiegen. Die Schere zwischen VPI und Mietkosten auf der einen Seite und den Baukosten auf der anderen Seite geht immer weiter auseinander. Die deutlich überproportionale Steigung der Baukosten stellt inzwischen ein erhebliches Investitionshemmnis für Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Immobilien dar.

Preisindizes im Vergleich



	Ø 2015	Ø 2016	Ø 2017	Ø 2018	Ø 2019	Ø 2020	Ø 2021	DEZ 21
--- VPI	100	100,5	102	103,8	105,3	105,8	109,1	111,1
— Baupreisindex für Wohngebäude	100	101,9	104,9	109,2	114,3	117,7	127	132,3
..... Mietpreisindex	100	101,1	102,5	104	105,4	105,3	108,5	109,2

Quelle: Verbraucherpreise / Baupreisindex

Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2021 gestiegen. Allerdings bewegen sich diese im langfristigen Bereich nach wie vor auf einem relativ niedrigen Niveau. Im laufenden Geschäftsjahr 2022 ist von einem weiteren Anstieg der Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung auszugehen.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2022	Dezember 2021	Dezember 2020	Dezember 2019
10 Jahre	1,85%	0,80%	0,44%	0,63%
30 Jahre	2,16%	1,41%	1,09%	1,27%

Quelle: Wohnungspolitische Informationen (wi) / Dr. Klein Firmenkunden AG

Regionalwirtschaftliche Entwicklung

Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2021 8.902 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,0 Prozent. (Vergleich 2020: 9.442 = 6,3 Prozent). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,9 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 104.154 Personen in 2020 auf 105.749 in 2021. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 59,6 Prozent. Die Beschäftigungsquote liegt damit unter den Werten des Bundesdurchschnitts (61,4 Prozent) und des Landesdurchschnitts (61,2 Prozent).

Regionaler Wohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 5.500 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2020-2021 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Auch stammt ein Großteil der Daten von den institutionellen Vermietern.

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 privaten Kunden ist weiterhin hoch, sodass sich nicht modernisierte Wohnungen kaum noch vermieten lassen. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen lässt sich im gesamten Geschäftsgebiet nach wie vor als gut bezeichnen.

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2021

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		über 90	
Marktbericht	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt / Gemeinde								
Hildesheim	7,30	6,65	6,05	6,20	6,10	6,25	6,65	5,75
Bad Salzdetfurth	6,35		5,60	5,65	5,65	5,70	5,90	5,70
Sarstedt			5,95	6,00	5,70	5,70	5,35	5,35
Alfeld	6,45		5,75	5,65	5,50	5,40	5,35	5,15
Elze			6,35	6,35	6,85	6,35		
Gronau			5,45	5,45	5,30	5,25	5,50	5,30
Bockenem			5,80	5,65	5,30	5,40		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			5,45	5,40	5,55	5,30	5,35	
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			5,30	5,25	5,15	5,10		4,05

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022

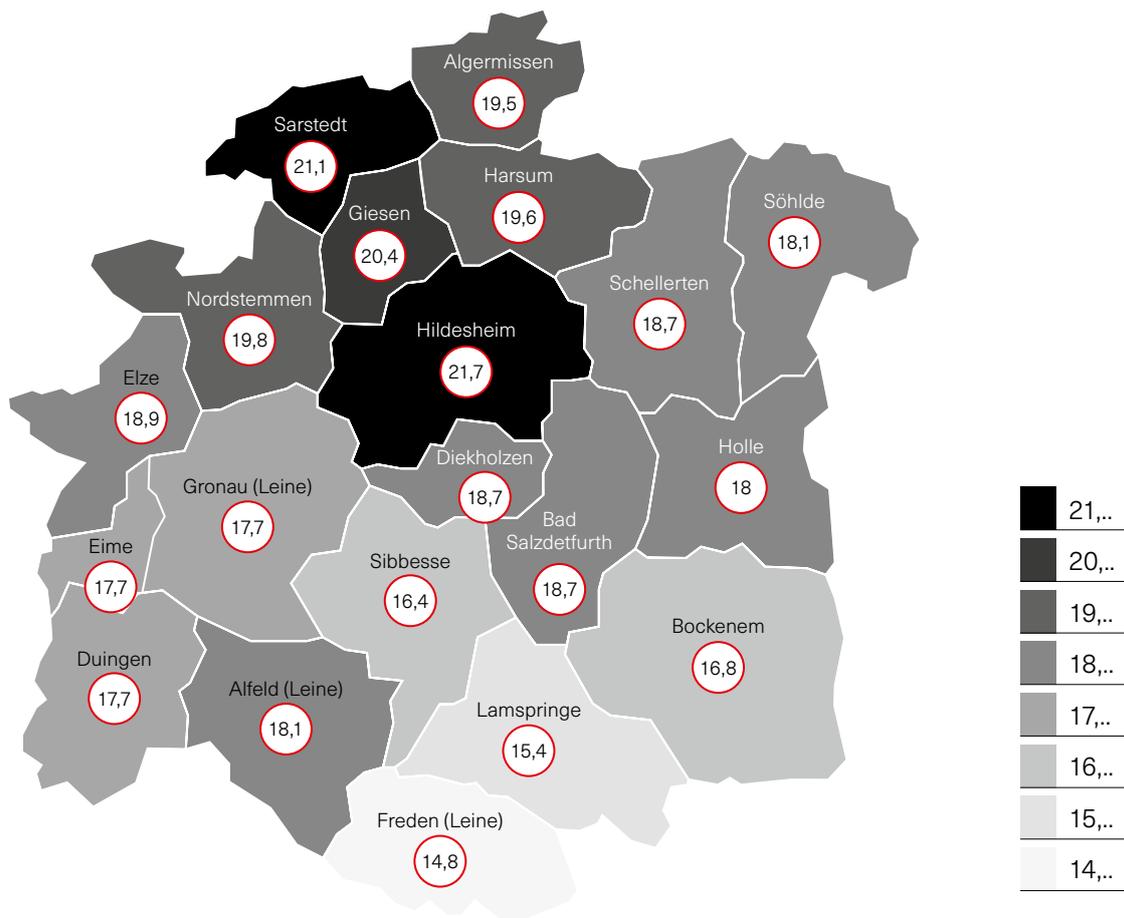
Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. So gibt es Teilbereiche, in denen die Mietentwicklung von moderaten Mietpreissteigerungen gekennzeichnet ist. Andererseits gibt es aber auch Teilregionen, in denen die Mieten stagnieren oder leicht rückläufig sind. Insgesamt lässt sich auch an der Mietenentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord/Süd-Gefälle beobachten, was die kwg auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat. Die für große Wohnungen immer noch geringe Miete in Sibbesse, Duingen, Holle und Söhlde lässt sich für den Mietwohnungsbestand unseres Unternehmens in den jeweiligen Orten nicht feststellen. Gleiches gilt für die dargestellten Mietenrückgänge in einzelnen Orten. Die Mietenentwicklung für unseren Wohnungsbestand ist als stabil bis moderat steigend zu bezeichnen.

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.

Die Preise von Baugrundstücken im Landkreis Hildesheim sind weiterhin sehr unterschiedlich hoch. So variieren die Preise je nach Lage zwischen 35 €/m² in Freden bis zu 250 €/m² in Hildesheim. Das Nord/Süd-Gefälle bildet sich wie im Mietenbereich auch hier ab. Auch gibt es unterschiedlich Verfügbarkeiten von Bauplätzen vor Ort. Die Preise für Baugrundstücke steigen ebenfalls.²

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rothertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 untersucht. Der Rothertragsfaktor ist die Kennzahl, welche herangezogen wird um den Wert einer renditeorientierten Immobilie auf Basis ihrer Rothertrages (Kaltmiete-Bewirtschaftungskosten-Bodenwertverzinsung) zu ermitteln.

Die Kaufpreisanalyse spiegelt hier die Heterogenität des Geschäftsgebietes und auch das Nord/Süd-Gefälle bzw. die Nähe zu Zentren und Verkehrswegen wieder. Auf der beispielhaften Basis eines Objektes mit 600 m² Wohnfläche und 40 Jahren Restnutzungsdauer ergeben sich in den Liegenschaftsschwerpunkten der kwg folgende Rothertragsfaktoren:



² Quelle für diesen Absatz: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, interaktiver Web-Visualisierungen Grundstücksmarktbericht 2022

Entwicklung des Unternehmens

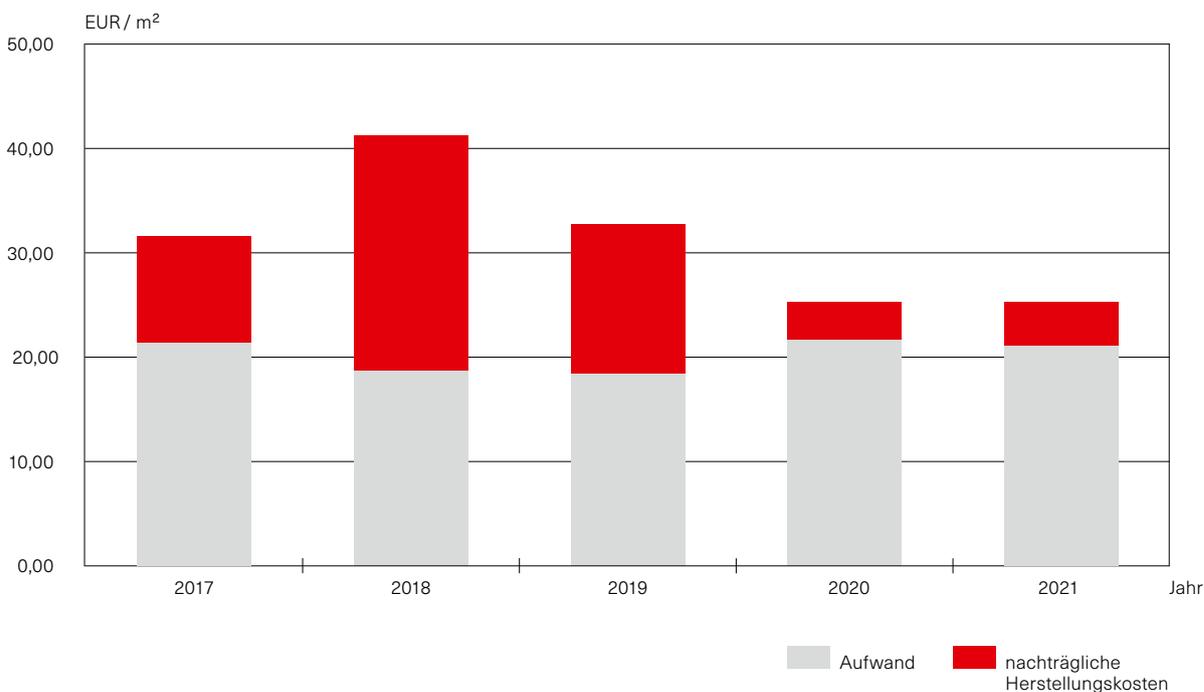
Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde auch im Jahr 2021 planmäßig zugunsten des Neubaus reduziert. Bei den durchgeführten Maßnahmen wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnverhältnissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen und die Zentralisierung von Heizungsanlagen. Auch wurden erneut Vorstellbalkone angebaut. Der Anbau eines Aufzuges war im Jahr 2021 vorgesehen, wurde allerdings auf Grund von Materialbeschaffungsproblem in das Jahr 2022 geschoben. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten“ Gesichtspunkten.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren auf dem Weg in die Wohnung gestartet. Bereits jetzt sind zirka 750 Wohnungen barrierearm oder barrierearm erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt 1.000 Wohnungen (ca. 25 Prozent des Gesamtbestandes der kwg) barrierearm umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei neben dem Neubau auf den Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 6.450.000 EUR (Vorjahr: rd. 6.275.000 EUR).

Erhaltungsinvestitionen je m² Wohnfläche / Jahr



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2021

Ort	Objekt	WE	T€
Alfeld			
Ravenstraße 12	4014	6	104,1
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Einbau von Wasserzählern 			
Ravenstraße 13	4015	6	102,8
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Einbau von Wasserzählern 			
Ravenstraße 14	4016	4	158,8
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Einbau von Wasserzählern 			
Am Hörsumer Tor 8-10-12	4024	20	410,8
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Einbau von Wasserzählern 			
Hildesheim			
Sierstorfkamp 5	51005	9	76,7
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenanstrich • Balkonneubau (teilweise) 			
Sierstorfkamp 6	51009	9	315,3
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Dämmung DG-Decke • Wärmedämmverbundsystem • Fassadenanstrich • Balkonerweiterung (teilweise) • Balkonneubau (teilweise) 			
Harsum			
Domänenweg 6	44003	8	275,3
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Dachumdeckung 			
Harsum OT Borsum			
Südring 3	18003	4	27,9
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage 			

Ort	Objekt	WE	T€
Giesen			
Herrmann-Löns-Straße 12	38003	7	266,5
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenanstrich • Dachumdeckung • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Dämmung DG-Decke • 4xBalkonerweiterung • 3xBalkonneubau 			
Herrmann-Löns-Straße 9	38004	7	266,2
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenanstrich • Dachumdeckung • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Dämmung DG-Decke • 4xBalkonerweiterung • 3xBalkonneubau 			
Söhle			
Schillerstraße 2	85005	6	29,3
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage 			
Schillerstraße 4	85006	6	29,3
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage 			
Schillerstraße 3	85007	6	20,3
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung 			
Schillerstraße 1	85008	6	20,3
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung 			
Bockenem			
Ostlandstraße 21	14007	5	19,4
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür 			
Ostlandstraße 22	14008	5	18,4
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür 			
Ostlandstraße 14 + 14a	14009	10	37,6
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür 			

Neubautätigkeit und Ankäufe 2021

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende fertiggestellte Bauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	GTGCT	EP
Holle	Bertholdstraße 20/22	19	1		20
Algermissen	Ostpreußenstraße 14A	10 (ö.g.)			6
Nordstemmen	Brunnenstraße 2	19	1	4	14
Sarstedt	Am Kipphut 2B	22	2	25 TG	8
Gesamt		70	5	29	48

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	GTGCT	EP
Hildesheim	Ostend	68 (18 ö.g.)	1	63 TG	
Gronau (Leine)	Burgstraße 20A	14		7 CP	16
Hasede	Am Wasserturm 1	10		6	7
Sarstedt	Bleekstraße 11/13	48			48
Alfeld	Bahnhofstraße 9	17			26
Gesamt		157	1	76	97

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträgergeschäftes:

Ort	Straße	WE	GE	GTGCT	EP
Hildesheim	Mühlenstraße 23	12		12 TG	
	Ostend	28		28 TG	
Gesamt		40		40	

Grundstücksankäufe

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende Grundstücksankäufe:

Ort	Grundstück				
Sarstedt	Bleekstraße 11/13				
Ahrbergen	Berliner Straße 4	Erwerb von Erbbaurechten			

Verkäufe 2021

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende Verkäufe:

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Brunkensen	EFH Glenetalstraße	1			

WE: Wohneinheiten / GE: Gewerbeeinheiten / G: Garagen / TG: Tiefgarage / EP: Einstellplätze / CP: Carport
 ö.g.: davon öffentlich gefördert, d.h. preis und belegungsgebunden

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.098
Gewerbe	54
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	1
Rettungswachen	3
Garagen (davon 10 eigengenutzte Garagen)	723
verwaltete Wohnungen und gewerblichen Einheiten • in 67 Eigentümer*innengemeinschaften und 28 Miethäusern	589
Gesamt:	5.473

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

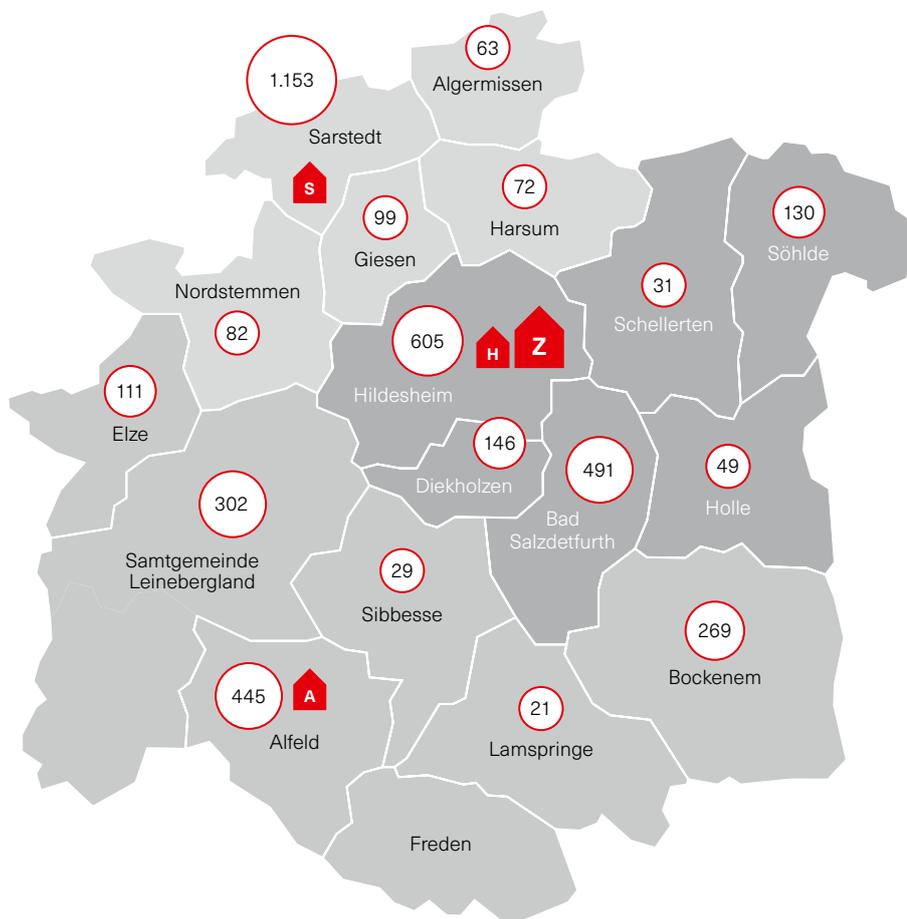
Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.153
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	445
SG Leinebergland	302
Bockenem	269
Diekholzen	146
Söhlde	130
Elze	111
Giesen	99
Nordstemmen	82
Harsum	72
Algermissen	63
Holle	49
Schellerten	31
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.493
Stadt Hildesheim	605
Gesamt:	4.098

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr um 70 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31.12.2020	4.028
- Verkauf	1
+ Neubau/Ankauf	70
+ Umwandlung GE zu WE	1
Mietwohnungsbestand am 31.12.2021	4.098

Per 31.12.2021 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 362 WE (Vorjahr 407 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und/oder preisgebunden.



Z **Zentrale**

Geschäftsführung, Rechnungswesen, Zentrale Dienste, Verkauf, Neubau / Projektmanagement

A **Kundencenter Alfeld**

Zuständig für Alfeld, Samtgemeinde Leinebergland, Bockenem, Lamspringe, Sibbesse, Elze

H **Kundencenter Hildesheim**

Zuständig für Hildesheim, Dieckholzen, Bad Salzdetfurth, Holle, Schellerten, Söhlde

S **Kundencenter Sarstedt**

Zuständig für Sarstedt, Giesen, Algermissen, Harsum, Nordstemmen

Vermietung

Der durchschnittliche Leerstand ist im Berichtsjahr 2021 mit Ø 61 nicht vermieteten Wohnungen geringer als im Vorjahr (Ø 67 nicht vermietete Wohnungen). Für 2022 wird weiterhin eine verbesserte Entwicklung erwartet.

Im Kundencenter Alfeld standen im Dezember 2021 16 WE (Vorjahr 41 WE), im Kundencenter Sarstedt 33 WE (Vorjahr 11 WE) und Kundencenter Hildesheim 17 WE (Vorjahr 20 WE) leer.

Die im Vergleich zu den anderen Kundencentern und der Vorjahresergebnisse hohen Leerstandszahlen in Sarstedt sind auf den Vermietungsanlauf eines öffentlich geförderten Neubaus, sowie einige Modernisierungen zurückzuführen.

Die Leerstandsquote zum Ende des Berichtsjahres beträgt somit 1,6 Prozent und liegt damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2020. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten deutet bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin.

	Dez. 2017	Dez. 2018	Dez. 2019	Dez. 2020	Dez. 2021	März. 2022
Wohnungsbestand	3.954	3.991	4.005	4.028	4.098	4.098
nicht vermietete Wohnungen	51	86	68	72	66	51
• davon bis zu 3 Monate	35	56	44	60	52	32
in % des Wohnungsbestandes	1,3 %	2,2 %	1,9 %	1,8 %	1,6 %	1,2 %
	2017	2018	2019	2020	2021	
Mieter*innenfluktuation	481	457	451	439	461	
in % des Wohnungsbestandes	12,2 %	11,5 %	11,3 %	10,9 %	11,3 %	

Von den derzeit (März 2022) 51 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 50 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 0 WE
- befinden sich in Gebäuden, die abgerissen und neu bebaut werden sollen 1 WE
- sollen verkauft werden 0 WE

Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten zum 31.12. des Jahres stellt sich wie folgt dar:

	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungsmieten	5,15 EUR/m ²	5,27 EUR/m ²	5,38 EUR/m ²	5,48 EUR/m ²	5,66 EUR/m ²

Die Sollmieten sind im Jahr 2021 unternehmensweit um 0,18 €/m² gestiegen, d.h. um 3,2 %.

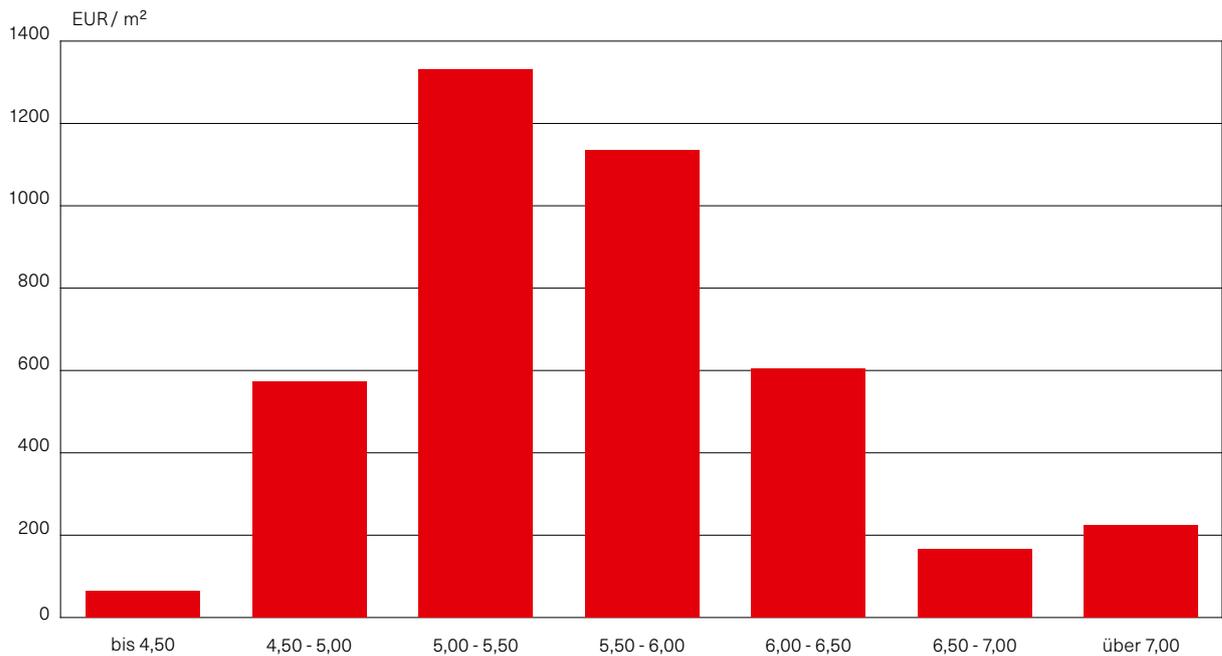
Von dieser Steigerung entfallen 0,10 €/m² (1,8 %) auf die bereits per 31.12.2020 bewirtschafteten Bestände. Damit liegt die Mietsteigerung leicht oberhalb der durchschnittlichen Steigerung der Wohnungsmieten von 1,4 %. Die verbleibende Steigerung resultiert aus der Neubautätigkeit. Auf Grund der Corona Pandemie hatte sich die Geschäftsführung entschlossen, für das erste Halbjahr 2021 auf Mieterhöhungen auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verzichten.



Team Zentrale Dienste

Elna Heineke
Imke Alfus
Björn Zeiske
Matthias Kaufmann

Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg



Die Mieten der kwg bewegen sich aber weiterhin auf einem moderaten Niveau. Mehr als 50 % der Wohnungen liegen im Preisniveau unter 5,50 €/m². 80 % sind im Preis niedriger als 6,00 €/m². Im Vergleich liegt die Miete für niedrige Einkommen der NBank bei 5,60-5,80 €/m². Diese Zahlen verdeutlichen, dass die kwg den Unternehmensauftrag zur Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erfüllt.



Heizungszentralisierungen

Ravenstraße 12/13/14 und Am Hörsumer Tor 8/10/12 in Alfeld



Team Rechnungswesen

Niklas Ranke
Ralf Iggena
Jörn Lanclée
Timo Wirries
Ulrike Nachtigall

Weitere Tätigkeiten

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH wurde als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die kwg ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl Ihrer Gesellschafter anwenden. Neben der Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft entwickelt und realisiert die kwg kommunale Projekte für die Gesellschafter der GKHi durch Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben / Projektsteuerung. Die Tätigkeit für die GKHi hat im Jahr 2021 auf Grund der Vielzahl von Projekten deutlich zugenommen. Hier wurden Betreuungserlöse i.H.v. 257 T€ (Vorjahr: 103 T€) erzielt.

Die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG als 50 % Beteiligung der kwg unterstützt gemeinsam mit der gbg Immobilien GmbH Stadt und Landkreis Hildesheim bei ihren gemeinsamen Aufgaben, hier übernimmt die kwg die technische Geschäftsführung.

Umsatzerlöse

Entwicklung des Umsatzes der kwg

	2021	2020
	Mio.€	Mio.€
Hausbewirtschaftung	24,65	23,58
Verkauf von Grundstücken	0,32	4,93
Betreuungstätigkeit	0,17	0,14
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,66	0,48
Insgesamt	25,80	29,13

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2021 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerung resultiert u. a. durch Mieterhöhungen nach Modernisierungen und der Fertigstellung der Neubauvorhaben Am Kipphut 2B in Sarstedt, Bertholdstraße 22 in Holle, Brunnenstraße 2 in Nordstemmen sowie der Ostpreußenstraße 14A in Algermissen. Der Umsatzrückgang im Bereich des Verkaufes von Grundstücken folgt der Tatsache, dass im Bauträgergeschäft kein Projekt fertiggestellt wurde.

Mietverluste

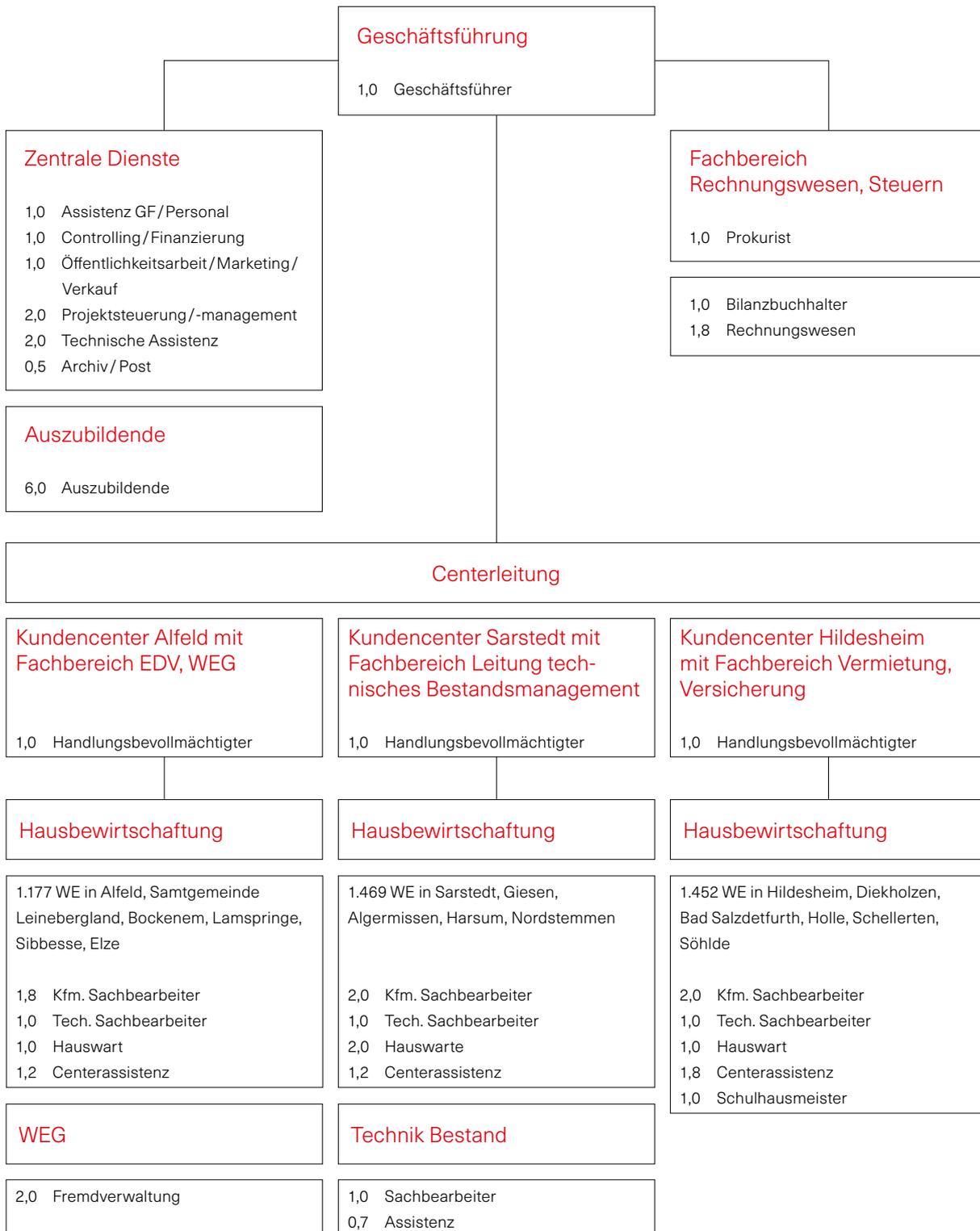
	2021	2020
	T€	T€
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	382	455
Abschreibungen auf Mietforderungen	75	62
Veränderung der Wertberichtigung	-33	12
Insgesamt	424	529

Die Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes und die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen zum Unternehmenserfolg bei. Dieses gilt auch für die systematische Prüfung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit der Kunden und ihrer Bonität, die langfristig zu einer Reduzierung der Abschreibung auf Mietforderungen beiträgt.

Betriebsorganisation

Organisation

Die kundenorientierte Betriebsorganisation der kwg Hildesheim mbH ist im Geschäftsjahr von der Struktur unverändert geblieben. Weiterhin betreibt die kwg drei regionale Kundencenter. In seinem Kundencenter findet der Kunde der kwg alles, was für ihn wichtig ist. Nur die internen und zentralen Bereiche ohne direkte Relevanz für den Kunden sind in der Zentrale in Hildesheim konzentriert.



Personal

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. Ziel ist es, die Immobilien nachhaltig und mit hoher Qualität zu bewirtschaften. Dazu ist eine qualifizierte und motivierte Belegschaft das entscheidende Instrument.

Dieses Instrument wird durch verschiedene Bausteine hinterlegt:

- Die kwg arbeitet ständig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation der Mitarbeiter zu verbessern. So bildet die kwg seit Jahren mit sechs Auszubildenden deutlich über den eigenen Bedarf aus und kann ihren Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potential bedienen. Im Rahmen der Ausbildung bietet die Breite der Tätigkeit des Unternehmens die Möglichkeit, umfangreiches Wissen und Praxiserfahrung aus verschiedensten Bereichen rund um die Immobilie zu vermitteln. Die kwg bietet den Auszubildenden außerdem die Möglichkeit über ein Praktikum Erfahrungen im Ausland zu sammeln. 2021 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potentiellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter/innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdw Niedersachsen /Bremen und nehmen dort an Weiterbildungsveranstaltungen teil.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von Potentialen werden hier mit den Auszubildenden Potentialanalysen/Development-Center durchgeführt. Die kwg setzt zur weiteren Qualifikation auf die GdW Ausbildungsreihen zur Qualifikation von Führungsnachwuchs mit dem Immobilienfachwirt, dem Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate und dem Master of Arts (M.A.) Real Estate Management. Eine Mitarbeiterin befindet sich im Studium zum B.A. Real Estate.
- Des Weiteren befinden sich zwei Mitarbeiter in der Fortbildung zum Immobilienfachwirt.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene sichergestellt wird. So ist sichergestellt, dass im Unternehmen vorhandenes Know-how weitergegeben wird.

Mit all diesen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Mitarbeiter als wesentlicher Erfolgsfaktor des Unternehmens eingeordnet, qualifiziert und weiterentwickelt werden.

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 machen sich positiv bemerkbar.

Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2021	2020
	€	€
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.281	2.160
Sozialabgaben und Altersversorgung	608	436
Sächliche Verwaltungskosten	808	822
Insgesamt	3.697	3.418

Die Steigerung des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen aus Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen und tariflich vereinbarten Lohn- und Gehaltssteigerungen.

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2021 wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	2021		2020	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Anlagevermögen	168.893	88,57	155.807	89,37
Umlaufvermögen	21.797	11,43	18.524	10,63
Bilanzsumme	190.690	100,00	174.331	100,00

Kapitalstruktur

	2021		2020	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Eigenkapital	60.449	31,70	57.332	32,89
Fremdkapital	126.809	66,50	113.294	64,99
Rechnungsabgrenzungsposten	3.432	1,80	3.705	2,12
Bilanzsumme	190.690	100,00	174.331	100,00

Die Bilanzsumme und das Anlagevermögen der Gesellschaft sind kräftig gestiegen. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus der starken Neubautätigkeit und der Aktivierung von Modernisierungen und Objektankäufen. Gegenläufig wirken Abschreibungen und Objektverkäufe. Die Eigenkapitalquote ist durch die erhöhte Aufnahme von Fremdkapital gesunken.



Domänenweg 6

Harsum



Team Sarstedt

Meik Volland
Eva-Maria Rosin
Martina Bütchorn
Marc Roth
Jonas Oppermann
Axel Förster
Stefan Mai
Janine Mönner
Bianca Harnischmacher
Heike Heinemann

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2021
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.228,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.144,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.603,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.593,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.363,2

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert daraus, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens überstiegen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.865,3 TEUR verringert.

Ertragslage

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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.821,9	3.274,9	547,00
Bautätigkeit, Modernisierung, Anlagevermögen	-187,9	-198,6	10,7
Verkaufstätigkeit	-489,9	263,1	-753,0
Betreuungstätigkeit	34,6	3,2	31,4
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	208,2	128,1	80,1
Betriebsergebnis	3.386,9	3.470,7	-83,8
Finanzergebnis	-14,8	-9,8	-5,0
Neutrales Ergebnis	21,3	56,4	-35,1
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	3.393,4	3.517,3	-123,9
Steuern von Einkommen und Ertrag	-8,5	-40,0	31,5
Jahresüberschuss	3.384,9	3.477,3	-92,4

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus in 2021 fertiggestellten Bauvorhaben.

Der Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist geprägt von verrechneten Verwaltungskosten auf Grund der stark gestiegenen Neubautätigkeit.

Die Verluste aus der Verkaufstätigkeit resultieren aus bereits gezahlten Verkaufsprovisionen. Die zugehörigen Erträge fallen erst im Jahr der Besitzübergabe der Gebäude an.

Auf Grund gestiegener Umsatzerlöse durch die Akquisition von mehreren neuen Hausverwalteraufträgen hat sich das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit positiv entwickelt.

Der Rückgang des Ergebnisses der sonstigen ordentlichen Geschäftstätigkeit ist auf höhere verrechnete Verwaltungskosten zurückzuführen.



Team Hildesheim

Tabea Kröninger
Nele Linea Wirries
Gerold Schäfer
Michael Vollmers
Guido Erdmann
Günter Zinkmann
Claudia Huchthausen
Max Dettmar



Hermann-Löns-Str. 9
Giesen



Hermann-Löns-Str. 12
Giesen



Sierstorfskamp 5,6
Hildesheim

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

	Ist 2021	Plan 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	18.490	18.166	17.528
Instandhaltungsaufwendungen	5.471	4.886	5.378
Zinsaufwendungen	2.311	2.377	2.351
Jahresüberschuss	3.385	3.089	3.477

Der im Vergleich zur Planung höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+386 TEUR), Umsätzen aus Lieferungen und Leistungen (+233 TEUR) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen (+474 TEUR). Gegenläufig wirkt der höhere Instandhaltungsaufwand (+585 TEUR). Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Kennzahlen

	2021	2020	2019	Betriebsvergleich 2020*
	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	372	348	305	360

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

	2021	2020	2019	Betriebsvergleich 2020*
	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²
Durchschnittlicher Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	565	543	512	489

Der durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwert in EUR je m² ermittelt sich aus den Gebäude- und Grundstücksbuchwerten im Verhältnis zu den Wohn- und Nutzflächen der eigenen Einheiten.

	2021	2020	2019	Betriebsvergleich 2020*
Mietenmultiplikator	8,43	8,31	7,92	7,63

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten (Wohnen und Gewerbe).

	2021	2020	2019	Betriebsvergleich 2020*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	5,60	6,13	4,75	6,66

Die Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern zeigt das Verhältnis des Jahresergebnisses zum eingesetzten Eigenkapital.

* Der Betriebsvergleich der niedersächsischen Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) vergleicht Wohnungsunternehmen der Größe zwischen 3001 und 6000 Wohneinheiten an ihren betriebswirtschaftlichen Kennzahlen



Team Neubau / Projektmanagement

Carolin Bettels
Sophia Celina Schmidt
Michaela Knoll
Ralf Oelkers
Maximilian Mause
Patricia Niemann



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Dagegen 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 zu den Wohnungen. Im Bereich des Neubaus hat die kwg mit der Produktlinien ARGENTUM und kwg Comfort Produkte entwickelt, welche den Veränderungen am Wohnungsmarkt durch den demographischen Wandel Rechnung trägt.

Im Vorfeld von Investitionen werden regelmäßig Markt- und Standortanalysen durchgeführt, um die langfristige und nachhaltige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen (Restlaufzeiten von 2-30 Jahren), die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Aufgrund der inzwischen auch im langfristigen Bereich niedrigen Zinsen besteht die Strategie darin, die Darlehen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist durchlaufend zu finanzieren. Darlehen mit Zinsänderungsrisiko, d.h. mit Restvaluta am Ende der Zinsbindung, machen mit 23 % inzwischen nur noch einen geringen Teil des Darlehensportfolios der kwg aus. Darüber hinaus verfügt die kwg für weitere Investitionsmaßnahmen für ausreichende Beleihungsreserven.

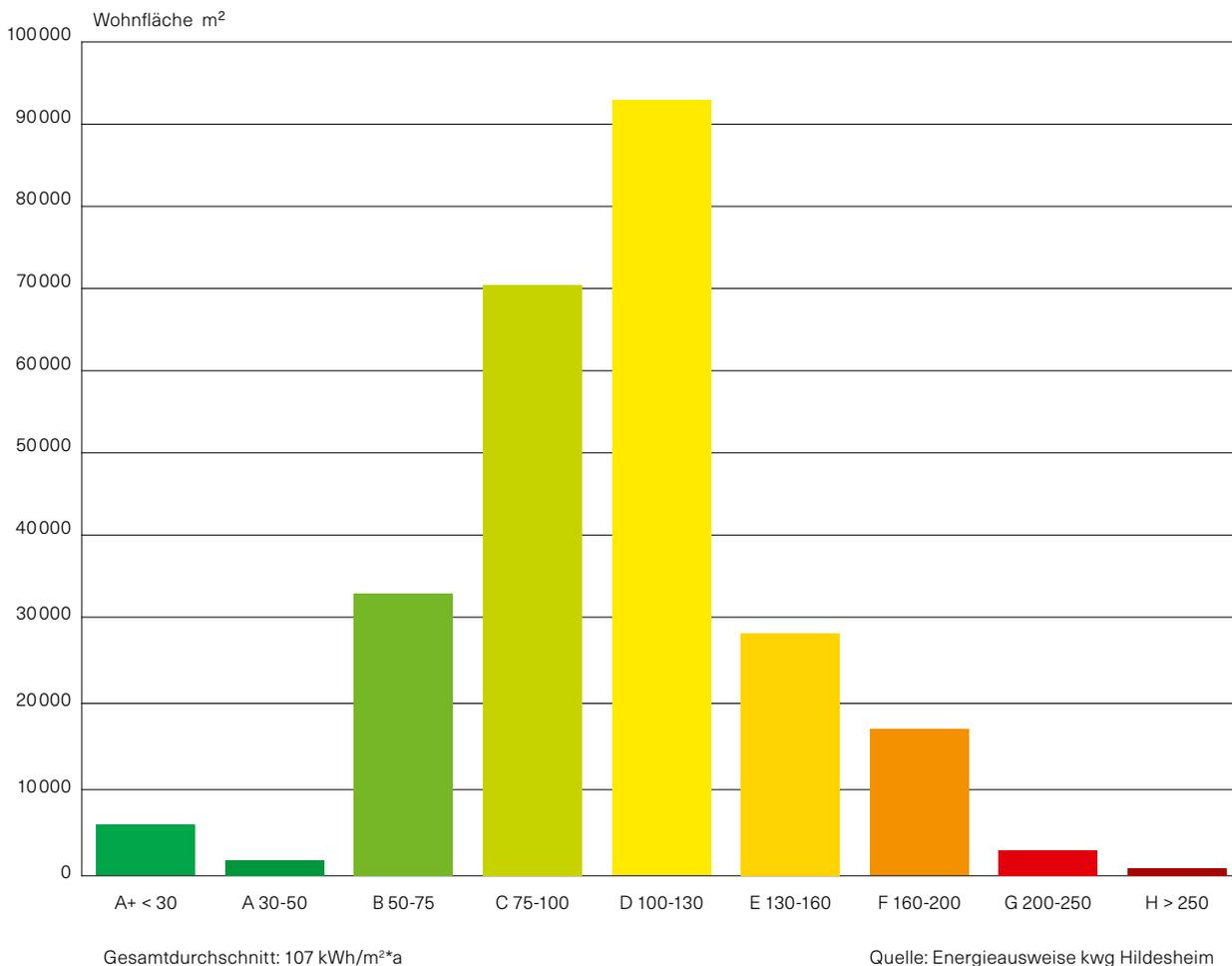
Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert. Regelmäßig wird mit den Bauvorhaben erst begonnen, wenn die wesentlichen Gewerke vergabereif sind.

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

Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die kwg daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Einordnung der Wohngebäude der kwg in Energieeffizienzklassen. Hier wird deutlich, dass der überwiegende Wohngebäudebestand in der Energieeffizienzklasse besser als D ist. Der durchschnittliche Energieausweiswert beträgt 107 kWh/m²*a.

Verbrauchsanalyse nach Effizienzklassen [kWh/m² Wohnfläche*a] für Wohngebäude



Zur Verbesserung der Einkaufskonditionen werden regelmäßig Strom- und Gaskonditionen ausgeschrieben und im Sinne einer Kostensicherheit für zwei bis drei Jahre festgeschrieben. Die erzielten Ergebnisse reduzieren die Kosten für die Mieter der kwg spürbar und stellen einen Wettbewerbsvorteil dar. Allerdings werden für die kommenden Ausschreibungen erhebliche Kostensteigerungen erwartet.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, sowie die negative Entwicklung der energetischen Bundesförderkulisse werden für die Zukunft einen höheren Aufwand verursachen und ggf. ein weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien hemmen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die kwg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen notwendigen Neubauwohnungen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Weitere Chancen werden bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter, d. h. vor allem demografiefester Grundrisse im Altbaubestand gesehen. Eine wesentliche Aufgabe der kwg bleibt dabei, den Bewohnern zu ermöglichen, so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben. Die Bezahlbarkeit bildet aufgrund der erwarteten niedrigen Einkommen bei den älteren Menschen als einzige wachsende Bevölkerungsgruppe ein wesentliches Qualitätsmerkmal.

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.

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

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Die Ausfallrisiken aus Leerstandsverlusten und Forderungsausfällen sind insgesamt als gering einzuschätzen, darüber hinaus wird ihnen durch eine aktualisierte Portfolioanalyse Rechnung getragen.

Die Investitionen in den Neubau werden in den folgenden Jahren steigen. Für 2022 rechnen wir mit Mieterträgen von 19.257 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 6.420 TEUR, sowie Zinsaufwendungen von 2.534 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2022 in Höhe von 4.212 TEUR.

Die kwg plant für die kommenden Jahre verstärkte Neubautätigkeit im Bereich des Anlagevermögens, um ihr Portfolio nachfrageorientiert zu entwickeln. Die Finanzierung dieser Neubaumaßnahmen sollte durch entsprechende Eigenkapitalanteile unterlegt sein, die der Gesellschaft zur Verfügung stehen sollten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die kwg an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt.

Hildesheim, den 20.06.2022



kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 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 2022 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat die GdW Revision AG, Berlin, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 2021,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2021
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat außerdem beschlossen:

- aus dem Jahresergebnis 2021 und dem Gewinnvortrag 2020 in Höhe von insgesamt 3.877.308,81 EUR einen Betrag von 3.300.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 577.308,81 EUR einen Betrag von 268.000,00 EUR als Gewinnanteil am 10.08.2022 auszuschütten und 309.308,81 EUR auf neue Rechnung vorzutragen

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter*innen der kwg Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.



Hildesheim, 20.06.2022

kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende | Landrat Bernd Lynack

Landrat Bernd Lynack
Aufsichtsratsvorsitzender



Ostpreußenstraße 14a
Algermissen



Argentum Holle
Bertholdstraße 22, Holle



Neubau Am Kipphut 2b
Sarstedt

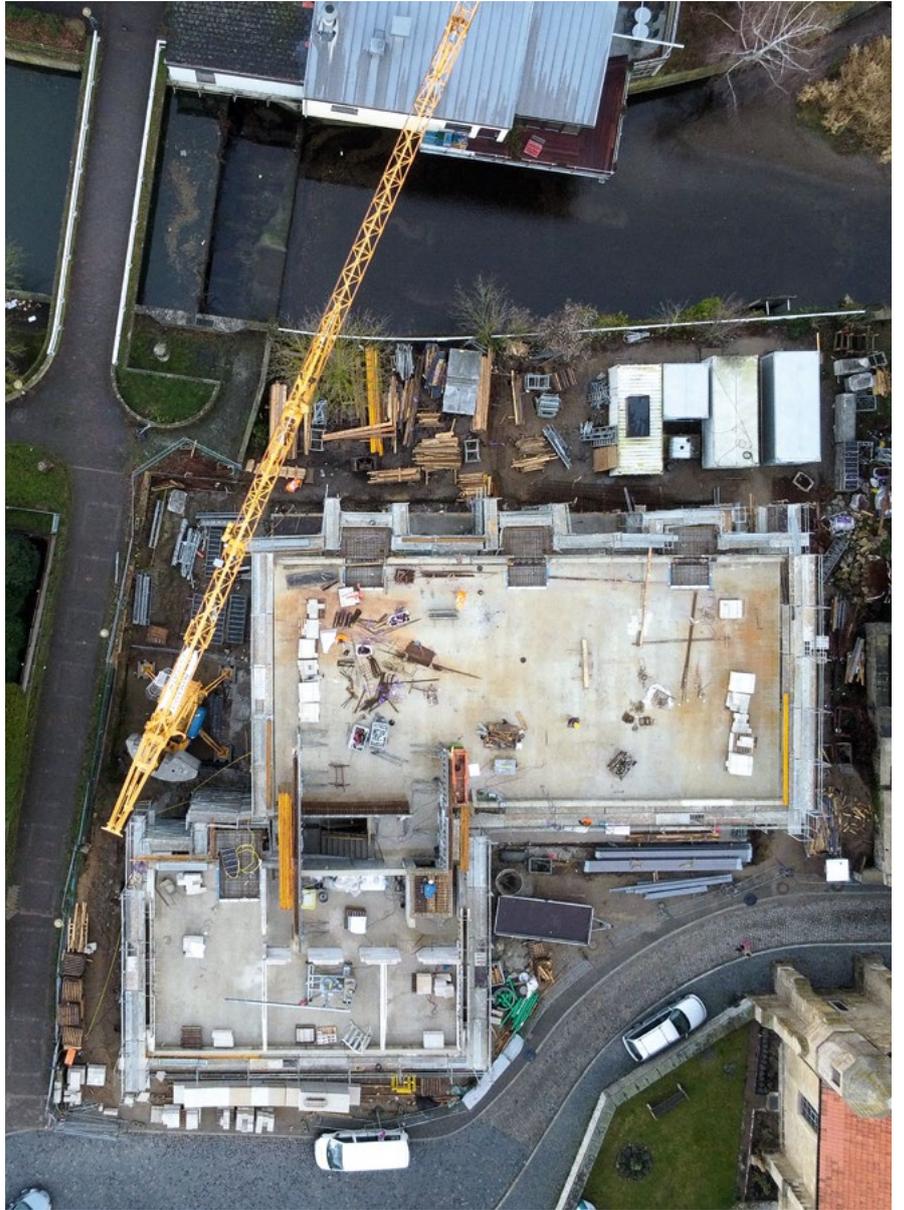
kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		169.211,58	210.181,48
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.278.232,17		128.998.240,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.687.806,51		10.529.892,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.900,73		303.040,13
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.632,27		380.346,64
5. Anlagen im Bau	11.895.749,48		14.540.142,43
6. Bauvorbereitungskosten	210.980,85		786.623,63
7. geleistete Anzahlungen	4.094,53	168.673.396,54	8.541,05
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		168.892.608,12	155.807.007,40
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	311.701,17		1.136.499,45
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		490.803,95
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.026.316,10		938.702,55
4. Unfertige Leistungen	6.727.593,01		6.145.216,23
5. Andere Vorräte	487.148,74	13.552.759,02	389.920,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.660,91		27.829,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11.653,73		79.341,68
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.017,49		7.488,16
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.006,76		6.486,01
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.758.082,97	1.881.421,86	1.072.796,29
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.363.171,99	8.228.476,98
Umlaufvermögen insgesamt		21.797.352,87	18.523.561,68
Bilanzsumme		190.689.960,99	174.330.569,08

Passiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	39.781.000,00		36.481.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	47.662.572,94	4.552.782,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	492.380,27		483.075,12
2. Jahresüberschuss	3.384.928,54		3.477.305,15
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-3.300.000,00	577.308,81	-3.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		60.448.523,05	57.331.594,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.093.078,00		3.887.132,00
2. Rückstellungen für Steuern	0,00		39.951,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.649,72		260.649,72
4. Sonstige Rückstellungen	1.079.630,65	5.433.358,37	1.118.909,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.132.948,18		89.009.970,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.516.904,42		4.527.351,63
3. Erhaltene Anzahlungen	11.071.978,55		8.111.199,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.120.324,02		3.993.506,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.452.779,76		2.300.320,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 80.949,49 EUR	80.949,49	121.375.884,42	44.694,00
(Vorjahr: 40.929,17 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.432.195,15	3.705.290,41
Bilanzsumme		190.689.960,99	174.330.569,08

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.649.767,52		23.584.412,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	317.960,00		4.931.146,49
c) aus Betreuungstätigkeit	169.492,91		139.838,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	661.632,84	25.798.853,27	483.444,02
2. Verminderung (-) oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.179.186,38	-1.751.566,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.442,56	15.516,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		631.001,66	588.504,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.194.116,79		11.526.816,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.301.832,39		2.690.876,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	232.780,35	17.728.729,53	192.207,22
Rohergebnis		13.904.754,34	13.581.396,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.281.390,67		2.159.751,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 187.128,05 EUR (Vorjahr: 42.776,91 EUR)	608.467,07	2.889.857,74	436.253,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.239.594,83	4.003.050,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.062.677,95	1.106.066,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,60	250,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 301.727,01 EUR (Vorjahr: 291.552,47 EUR)		2.311.431,39	2.351.229,81
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.470,18	39.951,00
12. Ergebnis nach Steuern		3.392.737,85	3.485.344,93
13. Sonstige Steuern		7.809,31	8.039,78
14. Jahresüberschuss		3.384.928,54	3.477.305,15
15. Gewinnvortrag		492.380,27	483.075,12
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-3.300.000,00	-3.200.000,00
17. Bilanzgewinn		577.308,81	760.380,27



Bauträgerprojekt
Mühlenstraße 23, Hildesheim

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH
Kaiserstr. 15, 31134 Hildesheim
Handelsregister Hildesheim HRB 102

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der jeweils gültigen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. 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 50 - 80 Jahren abgeschrieben. Auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer bei einem Objekt um 16 Jahre erhöht. Betriebsvorrichtungen werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 14 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 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 69.565,21 EUR vorgenommen. Die Anteile an beteiligten Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erhaltene Zuschüsse werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der jeweiligen Objekte verrechnet.

2. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten 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). Falls erforderlich werden die unfertigen Leistungen auf Grund von Leerständen wertberichtigt. 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.

3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die „Projizierte Einmalbeitragsmethode“ verwendet. 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 Gehalts- und Rentensteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zum 31.12.2021 zu Grunde gelegt worden.

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

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 Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, Rückstellungen für Altersteilzeit, Rückstellungen für noch anfallende Baukosten und für Gewährleistung an verkauften Objekten. Rückstellungen mit einer Laufzeit unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgte zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Mietforderungen. Die in der Miete enthaltenen Finanzierungskosten in Höhe von 5.058.435 EUR wurden an die finanzierenden Kreditinstitute abgetreten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Anlagenspiegel für 2021

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	332.233,65	16.995,62	4.344,32	0,00	344.884,95
	332.233,65	16.995,62	4.344,32	0,00	344.884,95
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.451.763,24	1.208.659,62	763.921,61 ¹⁾	19.441.511,17	224.338.012,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.664.304,95	566.317,12	0,00	0,00	17.230.622,07
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	341.603,03	156.251,00	0,00	-195.390,40	302.463,63
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	927.452,13	45.012,19	35.068,00	0,00	937.396,32
5. Anlagen im Bau	14.540.142,43	15.908.851,32	1.334,86	-18.551.909,41	11.895.749,48
6. Bauvorbereitungskosten	786.623,63	192.435,49	82.655,21	-685.423,06	210.980,85
7. Geleistete Anzahlungen	8.541,05	0,00	0,00	-4.446,52	4.094,53
	237.720.430,46	18.077.526,74	882.979,68	4.341,78	254.919.319,30
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt	238.102.664,11	18.094.522,36	887.324,00	4.341,78²⁾	255.314.204,25

746.551,00 aus Baukostenzuschüssen / Tilgungsnachlässen
 17.370,61 aus Verkäufen
 763.921,61¹⁾

-2.272,93 Umwidmung von unbebaute Grundstücke AV nach unbebaute Grundstücke UV
 6.614,71 Umwidmung von Bauvorbereitungskosten AV nach Bauvorbereitungskosten UV
 4.341,78²⁾

01.01.2021	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwerte	
	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
122.052,17	57.965,52	4.344,32	0,00	175.673,37	169.211,58	210.181,48
122.052,17	57.965,52	4.344,32	0,00	175.673,37	169.211,58	210.181,48
75.453.523,22	3.610.934,91	4.677,88	0,00	79.059.780,25	145.278.232,17	128.998.240,02
6.134.412,93	408.402,63	0,00	0,00	6.542.815,56	10.687.806,51	10.529.892,02
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	263.900,73	303.040,13
547.105,49	92.726,56	35.068,00	0,00	604.764,05	332.632,27	380.346,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.895.749,48	14.540.142,43
0,00	69.565,21	69.565,21	0,00	0,00	210.980,85	786.623,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.094,53	8.541,05
82.173.604,54	4.181.629,31	109.311,09	0,00	86.245.922,76	168.673.396,54	155.546.825,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
82.295.656,71	4.239.594,83	113.655,41	0,00	86.421.596,13	168.892.608,12	155.807.007,40

Der Posten „**Unfertige Leistungen**“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 6.517.697,31 EUR Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 487.011,15 EUR.

Als Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden in den **Sonstigen Vermögensgegenständen** Forderungen aus Teilschulderlass mit 576.300,00 EUR, aus Baukostenzuschuss mit 27.173,25 EUR sowie aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 7.466,39 EUR (Vorjahr: 7.537,57 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 25.660,91 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	EUR	EUR	EUR
Bestand am 01.01.2021	3.328.790,00	36.481.000,00	4.552.782,94
Einstellung in 2021 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 20.06.2022	0,00	3.300.000,00	0,00
Bestand am 31.12.2021	3.328.790,00	39.781.000,00	4.552.782,94

Verbindlichkeitspiegel für 2021

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

SUMME

Vorjahr

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 2023 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „**Sonstige Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellungen für öffentliche-rechtliche/vertragliche Verpflichtung i. H. v 395,7 TEUR, Rückstellungen für noch anfallende Baukosten i. H.v. 176,3 TEUR, Rückstellungen für Gewährleistung i. H. v. 166,7 TEUR und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 163,5 TEUR.

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

Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
98.132.948,18	5.043.776,99	25.568.264,82	67.520.906,37	98.128.339,42	GPR
89.009.970,66	3.869.535,10	18.983.132,31	66.157.303,25	88.991.917,96	
4.516.904,42	9.321,10	37.528,35	4.470.054,97	4.482.271,43	GPR
4.527.351,63	10.447,23	37.430,58	4.479.473,82	4.491.821,94	
11.071.978,55	8.271.426,05	2.800.552,50			
8.111.199,00	8.111.199,00	0,00			
4.120.324,02	295.438,89	3.824.885,13		3.824.885,13	BÜR
3.993.506,40	406.725,28	3.586.781,12		3.586.781,12	
3.452.779,76	3.157.422,20	285.893,56	9.464,00		
2.300.320,67	2.218.928,33	72.582,34	8.810,00		
80.949,49	80.949,49				
44.694,00	44.694,00				
121.375.884,42	16.858.334,72	32.517.124,36	72.000.425,34	106.435.495,98	
107.987.042,36	14.661.528,94	22.679.926,35	70.645.587,07	97.070.521,02	

GPR = Grundpfandrecht
BÜR = Bankbürgschaft

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	EUR
Erträge	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	26.265,08
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	74.966,59

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 298.876,00 EUR gekürzt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 285.029,00 EUR. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag für Ausschüttungen gesperrt.

D. Sonstige Angaben

I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	18,75	(19,75)	7,50	(7,75)
Technische Mitarbeiter*innen	6,00	(6,00)	-	
Hauswart*innen	5,00	(5,00)	-	
Auszubildende	6,50	(6,00)	-	

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 32.518,72 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2021 59.360,84 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 463.275,00 EUR.

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 2021 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	292,32	147,31
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.548,10	200,78
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	507.864,91	517.028,78
Erhaltene Anzahlungen	424.738,38	394.433,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.464,75	74.855,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.333,62	38.911,06

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH ist an der ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG zu 50% beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 29.702,01 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 14.739.676,27 EUR. Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 37 bis 99 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 46.549,70 EUR gezahlt.

VI. Bilanzgewinn

	EUR
Jahresüberschuss 2021	3.384.928,54
Gewinnvortrag aus 2020	492.380,27
Einstellung in Gewinnrücklagen	-3.300.000,00
Bilanzgewinn 2021	577.308,81

VII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 577.308,81 EUR zum 10.08.2022 als Gewinnanteil 268.000,00 EUR auszuschütten und 309.308,81 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht".

IX. 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.

IX. Gesellschafter

Gesellschafter	EUR	Gesellschafter	EUR
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00	Gemeinde Schellerten	10.230,00
Stadt Sarstedt	946.410,00	Gemeinde Holle	7.160,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00	Stadt Gronau	4.600,00
Stadt Bockenem	349.220,00	Gemeinde Freden	3.800,00
Gemeinde Harsum	309.340,00	Stadt Elze	3.600,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00	Gemeinde Lamspringe	3.000,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00	Gemeinde Sibbesse	2.200,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00	Flecken Duingen	1.900,00
Gemeinde Giesen	18.410,00	Samtgemeinde Leinebergland	1.200,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00	Flecken Eime	900,00
Stadt Alfeld	11.800,00		
		Gesamt	6.657.580,00



Argentum Brunnenhof

Brunnenstraße 2, Nordstemmen

XI. Aufsichtsrat

Klaus Bruer	Vorsitzender, bis 15.12.2021	Realschulrektor a. D.	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Bernd Lynack	ab 01.11.2021, Vorsitzender, ab 15.12.2021	Landrat	
Dr. Bernhard Evers	stellv. Vorsitzender, bis 15.12.2021	Zahnarzt	Kreistagsmitglied, Bad Salzdetfurth
Holger Schröter-Mallohn	stellv. Vorsitzender, ab 15.12.2021	Lehrer	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Fabian von Berg	ab 15.12.2021	Bürgermeister, Schellerten	
Ute Bertram	ab 15.12.2021	Bankfachwirtin	Kreistagsmitglied, Alfeld
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Christel Brede	ab 15.12.2021	Sparkassenbetriebswirtin	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
Andre Ceglarek	ab 15.12.2021	Bankbetriebswirt	Kreistagsmitglied, Sibbesse
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Björn Gryschka		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	
Erika Hanenkamp	bis 15.12.2021	Ingenieurin	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Ramon Herbst	bis 15.12.2021	Rechtsanwalt	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Birgit Dieckhoff-Hübinger	13.07.2021 – 15.12.2021	Bürgermeisterin a. D., Diekholzen	
Alexander Huszar	bis 13.07.2021	Bürgermeister a. D., Söhle	
Pascal Kubat	ab 15.12.2021	Bildungsreferent	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Olaf Levonen	bis 31.10.2021	Landrat a. D.	
Marcel Liftin	ab 13.07.2021	Bürgermeister, Harsum	
Heinrich Machtens	ab 15.12.2021	Dipl. Ing. Agr. / Landwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Rainer Mertens	bis 15.12.2021	Bürgermeister a. D., Samtgemeinde Leinebergland	
Werner Preissner	ab 15.12.2021	kaufm. Angestellter	Kreistagsmitglied, Algermissen
Norbert Pallentin	bis 13.07.2021	Bürgermeister a. D., Nordstemmen	
Joachim Sauer mann	bis 15.12.2021	unabh. Finanzdienstleister	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Volker Senftleben	ab 15.12.2021	Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Uwe Steinhäuser	bis 15.12.2021	Dipl.-Ingenieur	Kreistagsmitglied, Diekholzen
Dr. Susanne Weber	ab 15.12.2021	Chemikerin	Kreistagsmitglied, Schellerten
Martina Wiegand	bis 15.12.2021	Heilpraktikerin und Mediatorin	Kreistagsmitglied, Alfeld

XII. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

Einzelprokurist

Ralf Iggena,
Hildesheim

Gesamthandlungs- bevollmächtigte

Stefan Mai, Hildesheim
Ralf Oelkers, Hildesheim
Gerold Schäfer, Schellerten
Carolin Bettels, Hannover (ab 09.02.2021)
Marc Thoma, Laatzen

XII. Organisation

Verwaltung

Kaiserstraße 15, 31134 Hildesheim
Telefon: 0 51 21 | 97 6 - 0
Telefax: 0 51 21 | 97 6 - 66
Internet: www.kwg-hi.de
E-Mail: info@kwg-hi.de

Kundencenter Alfeld

Kalandstraße 3, 31061 Alfeld
Telefon: 0 51 81 | 91 18 - 0
Telefax: 0 51 81 | 91 18 - 33

Kundencenter Sarstedt

Lönsstraße 4, 31157 Sarstedt
Telefon: 0 50 66 | 70 51 - 0
Telefax: 0 50 66 | 70 51 - 29

Hildesheim, den 20.06.2022

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

An die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

...

Berlin, den 20.06.2022

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Cammann
vereidigter Buchprüfer

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer



*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



kwg

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Kaiserstraße 15 | 31134 Hildesheim
Telefon 051 21 | 976 - 0
Telefax 051 21 | 976 - 66
E-Mail info@kwg-hi.de

gut und sicher wohnen

