

Das nachhaltigste
Gebäude ist das,
das bereits
gebaut
ist.

Geschäftsbericht 2022

74. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	T€	207.171	190.690	174.331	160.615	151.286
Anlagevermögen	T€	174.799	168.893	155.807	143.463	135.170
Eigenkapital	T€	64.754	60.449	57.332	54.658	52.062
Eigenkapitalquote	%	31,3	31,70	32,89	34,03	34,41
<hr/>						
Umsatz	T€	30.312	25.799	29.139	23.568	25.112
Jahresüberschuss	T€	4.573	3.385	3.477	2.596	2.432
<hr/>						
Cashflow nach DRS21	T€	12.142,9	6363,2	8.228,5	5.562,1	7.915,8

Konzept und Gestaltung

Hunger & Koch
Hannover

Text

Prof. Dr. Mario Müller
Hildesheim
Dr. Björn Thies
Hannover

Fotografie

Jan Schölzel_08, 12, 14, 18 //
ZT 06, 09, 18, 24, 28, 29, 32, 40
RTW Architekten_13
vdw intern_16
Axel Born_02, 06, 07, 24, 27, 30
Envato_20,29
Björn Zeiske_Umschlag // ZT 11, 12, 13, 14

Druck

QUBUS media
Hannover

Auf einen Blick

Bilanz		2022	2021	2020	2019	2018
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.121	4.098	4.028	4.005	3.991
Wohnfläche	m ²	254.564	253.083	248.192	246.594	243.854
Ø-Kaltmiete	€/m ²	5,81	5,66	5,48	5,38	5,27
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	54	54	47	39	42
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	729	723	723	717	727
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	757	589	564	490	445
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m ²	276.284	275.815	268.085	264.600	262.809
Investitionen für Instandhaltung	T€	6.385	5.471	5.378	4.542	4.559
Investitionen für Modernisierung	T€	950	979	897	3.505	5.498
Investitionen gesamt	T€	7.335	6.450	6.2757	8.047	10.057
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/m ²	28,81	25,49	25,28	32,63	41,24
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	29	31	30	29	29





Aufnahme
am 10.05.2023

POSTAMT



- 04** **Vorwort**
Matthias Kaufmann
- 08** **Wie gehen wir mit unserer Innenstadt um?**
Bernd Beushausen
- 10** **Die Alte Post passt gut zum Profil der kwg in Alfeld**
Gerold Schäfer und Carolin Bettels
- 12** **Bauen bereitet Freude**
Andreas Koch
- 14** **Es ist unter anderem diese Lage am südlichen Stadtrand Alfelds**
Heiko Kollien
- 16** **Graue Energie**
Gerhard Viemann
- 18** **Visualisierung der 'neuen' Alten Post**
- 20** **10 Jahre: kwg Hildesheim und Deutscher Nachhaltigkeitskodex**
Björn Thies



Matthias Kaufmann

Geschäftsführer der kwg

Die Qualität einer Immobilie wird maßgeblich von ihrer Lage bestimmt – die Alte Post in Alfeld (Leine) hat eine besonders reizvolle Lage. Sie verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Regionalverkehr; das Stadtzentrum und der Bahnhof sind fußläufig schnell zu erreichen und der Blick vom Haus über die Leine ins Grüne ist beeindruckend. Deshalb fiel es der kwg nicht schwer, sich wieder der Umnutzung eines historischen Gebäudes zu widmen.

Die Alte Post steht nicht unter Denkmalschutz, es wäre aber schade, wenn sie nicht mehr da wäre. Das Hauptgebäude wurde in der zweiten Hälfte der 1920er-Jahre errichtet. Die straßenseitige Fassade wurde geschmackvoll ausgeführt und zeichnet sich durch einen repräsentativen Haupteingang aus, der auch nach dem Umbau seine Funktion nicht verlieren wird. Über das Hauptportal gelangt man zum Aufzug, der zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken führt.

Oft beeinflussen solche Objekte weitere stadtplanerische Überlegungen, weil die Beschäftigung mit der Geschichte eines Gebäudes Fragen zu Wertigkeiten und zur Identifikation eines Ortes aufwirft.

Die Umnutzung eines Gebäudes fördert solche Fragen noch.

Postgebäude gehören zu jeder Stadt, so wie Schulen, Kirchen, Rathäuser und Bahnhöfe. Sie prägen eine Stadt, sind Teil ihrer Geschichte und nehmen auch Einfluss auf die Attraktivität einer Kommune. Es sollte möglich sein, alte Häuser zu erhalten, wenn es wirtschaftlich darstellbar ist.

Mit dem ARGENTUM Kaiserhof und der Saline in Bad Salzdetfurth hat die kwg in der Vergangenheit Gebäude mit einem besonderen kulturellen Wert für die Stadt und ihrer Einwohner:innen saniert. Oft beeinflussen solche Objekte weitere stadtplanerische Überlegungen, weil die Beschäftigung mit der Geschichte eines Gebäudes Fragen zu Wertigkeiten und zur Identifikation eines Ortes aufwirft. Die Umnutzung eines Gebäudes fördert solche Fragen noch.

Die kwg macht aus der Alten Post ein Mehrfamilienhaus – schon die außergewöhnliche Lage spricht für diese Entscheidung. Auf dem hinteren Hof wird ein kleiner Garten für die Bewohner:innen angelegt und von jeder Wohnung aus öffnet sich der Blick ins Grüne. Auf dem Areal befinden sich noch eine Fahrzeughalle, die für den Hochwasserschutz genutzt wird, und ein kleineres Haus mit 300 m², dessen künftige Nutzung noch in Planung ist.

Für die kwg stand fest, die Alte Post nicht abzureißen. Sie ist ein solide errichtetes Gebäude. Ein Abriss und Neubau erfordern einen hohen Energieaufwand. Seit etwa zwei bis drei Jahren beginnt diese graue Energie eine Rolle zu spielen bei den Entscheidungen für oder gegen die Bewahrung eines Altgebäudes. Aber wir stehen hier noch am Anfang.

Im Jahr 2010 unterzeichnete die kwg als bundesweit drittes Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und als viertes Unternehmen aus Niedersachsen eine Entsprechungserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Bislang haben wir den erzeugten Emissionen im laufenden Betrieb unsere Aufmerksamkeit gewidmet. Künftig wird der Ressourcenverbrauch in den Kalkulationen rund ums Bauen und Sanieren wichtiger. Rohstoffe sind nicht unbegrenzt verfügbar und die Materialpreise steigen. Damit liegen ökologische, kulturelle, soziale und rechnerische Motive bei der Entscheidung für einen Neubau oder eine Sanierung nicht mehr weit auseinander: Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wachsen für die kwg zusammen.







Bernd Beushausen

Bürgermeister von Alfeld (Leine)

In der Folge dieser Diskussion wurde nachhaltiges Wirtschaften zu einem wichtigen Punkt – kein Abriss, kein neuer Rohbau, sondern eine Neubewertung und die Sanierung von Bestehendem sollen zu einem Teil des städtebaulichen Ansatzes werden.

Die Alte Post ist ein beeindruckendes historisches Gebäude der Stadt Alfeld (Leine). Es besteht aus einem großen und einem kleinen Gebäude. Im kleinen war das Fernmeldeamt und im großen das Postamt und die Verwaltung untergebracht. Auf dem Hof befanden sich Hallen für die Dienstfahrzeuge.

Nach der Schließung verkaufte die Post den Gebäudekomplex an ein Hamburger Unternehmen; danach übernahm die Stadt das Objekt. Es sollte eine Kindertageseinrichtung entstehen, aber dieser Plan konnte leider nicht umgesetzt werden. Die Kwg fragte bei der Stadt nach, ob sie die Immobilie für Wohnungszwecke übernehmen kann. Nach den Wünschen der Stadt sollte die straßenseitige Fassade der Alten Post erhalten bleiben. Denn sie gehört zu den das Stadtbild prägenden Gebäuden und wird – vom Leinebahnhof ins Stadtzentrum kommend – als ein lieb gewonnenes Entree wahrgenommen.

Von 2003 bis 2006 beschäftigten sich die Stadtvertreter:innen eingehend mit der Frage: Wie gehen wir mit unserer Innenstadt um? Wichtig ist uns, historische Strukturen zu erhalten und das Stadtbild nach Möglichkeit zu bewahren. Die Alte Post gehört in diese Kategorie, auch wenn kein Denkmalschutz besteht. Darüber hinaus möchten wir künftig vorhandene Gebäudestrukturen nutzen bzw. umnutzen.

Es sollen keine weiteren Neubaugebiete als Satelliten entstehen. Solche Projekte bringen das Leben im kernstädtischen Bereich in Gefahr oder gar zum Erliegen. Deshalb gilt, die Nachverdichtung im Kern der Stadt zu fördern. In der Folge dieser Diskussion wurde nachhaltiges Wirtschaften zu einem wichtigen Punkt – kein Abriss, kein neuer Rohbau, sondern eine Neubewertung und die Sanierung von Bestehendem sollen zu einem Teil des städtebaulichen Ansatzes werden.

Während der Beratungen zum Umbau des ehemaligen Jugendzentrums „Treff“ in ein Kultur- und Begegnungszentrum kam zum ersten Mal die Frage nach grauer Energie im Stadtrat auf. Muss abgerissen werden oder kann die vorhandene Bausubstanz erhalten bleiben? Viele Überlegungen flossen in diese Diskussion ein: Wie und vor allem wann bekomme ich die nötigen Baustoffe für einen Neubau heran? Welche Geschichte prägt das Haus eigentlich? Welche sichtbaren Werte unserer Heimat sind uns wichtig? Identifizieren wir uns mit dem baulichen Altbestand unserer Stadt? Diese Fragen haben in den Köpfen vieler Politiker etwas bewegt.

Die Krisensituation in Deutschland seit der Corona-Pandemie bringt das Überdenken alter Gewohnheiten mit sich und gibt Gelegenheit, die eigenen Vorstellungen von vorhandenen Wertigkeiten zu überprüfen.



Carolin Bettels

kwg Projektleiterin

Gerold Schäfer

kwg Centerleitung Alfeld

Die kwg verfügt in Alfeld über 445 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten. Dazu gehören beispielsweise eine Rettungswache, eine Lagerhalle, eine Pflegeschule, eine Tagespflege und ein Büro für Essen auf Rädern, aber auch Gewerbeflächen für die Arbeiterwohlfahrt. Das Durchschnittsalter unserer Mieter:innen liegt aufgrund des demografischen Wandels in Alfeld etwas höher als im Unternehmensdurchschnitt.

Der Erwerb der Alten Post passt gut zum Profil der kwg in Alfeld. In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere Konzepte für dieses Areal erarbeitet. Aus unterschiedlichen Gründen konnte keines dieser Konzepte realisiert werden. Deshalb stand die Alte Post über mehrere Jahre leer, obwohl sie an einer exponierten Stelle in der Stadt liegt. Heute rumort ein hoher Baukran auf dem Hof der Alten Post und zeigt: Hier geht es voran! Viele Einwohner:innen Alfelds sind froh, dass der Leerstand einem attraktiven Wohnprojekt weicht.

*Heute rumort ein hoher Baukran
auf dem Hof der Alten Post und zeigt:
Hier geht es voran!
Viele Einwohner:innen Alfelds sind froh,
dass der Leerstand einem attraktiven
Wohnprojekt weicht.*

Wir werben natürlich mit der Geschichte des Gebäudes als ehemalige Hauptpost der Stadt. Die Alfelder:innen verbinden mit der Alten Post schöne Erinnerungen, sie sind gespannt darauf, wie das Haus außen und innen nach der Fertigstellung aussehen wird.

Im großen Hauptgebäude der Alten Post entstehen derzeit 17 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 1.230 m². Die Wohnungen mit zwei und drei Zimmern werden eine Fläche zwischen ca. 50 und 90 m² für die neuen Bewohner:innen bieten. Es werden komfortable und hochwertige Wohneinheiten sein. Jede verfügt über einen Balkon oder eine Loggia. Der Zugang zu den Wohnungen wird bequem über den Aufzug und die Laubengänge an der Rückseite des Gebäudes möglich sein.

Von den 17 Wohneinheiten werden zehn öffentlich geförderte Mietwohnungen sein. Sie sprechen Mieter:innen mit niedrigen und mittleren Einkommen an. Sieben Wohnungen werden durch die kwg frei finanziert und stehen mit einer höheren Miete für den Wohnungsmarkt bereit. Dies sorgt im Objekt für eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft.

Die Alte Post zu sanieren und mit ihr die Erinnerungen an ein zentrales Gebäude in der Stadt zu bewahren, war richtig. Von den Alfelder:innen wird der Umbau mit Interesse verfolgt und akzeptiert. Bereits heute haben sich – ohne dass die kwg im gewohnten Rahmen das Objekt schon beworben hätte – 65 Interessenten auf die insgesamt 17 Wohnungen bei uns gemeldet. Der Bezug des Gebäudes ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant.

Bauen bereitet Freude, weil für die Zukunft etwas Bleibendes entsteht; im besten Fall überdauert ein Bauwerk Jahrhunderte. Deshalb liegt uns auch daran, Altes zu erhalten und mit Elementen für eine zeitgemäße Nutzung zu versehen.

Andreas Koch

Karl Prange

Geschäftsführender Gesellschafter
der RTW Architekten GmbH

Seit mehr als 20 Jahren plant und baut die RTW Architekten GmbH Wohnungsbauten und Verwaltungs- und Gewerbeimmobilien. Mit Standort in Hannover begleiten wir Projekte im überregionalen Umkreis niedersachsenweit.

Neben dem Neubau von Gebäuden beschäftigen wir uns zu ca. 50 % mit der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten. Das Planen im Bestand stellt besondere Anforderungen an das Team, wie zum Beispiel eine sorgfältige Aufnahme und Analyse des Gebäudes hinsichtlich Materialien, Tragwerk und möglicherweise vorhandener Schadstoffe. Bei vielen Bestandsgebäuden gilt es, die Belange der Denkmalschutzbehörde für die Planungen abzustimmen und zu berücksichtigen. Natürlich ist es auch unsere Aufgabe, Bauherren über Schwierigkeiten und Lösungsansätze zu beraten, um die Kostenkalkulation auf eine tragfähige Grundlage zu stellen.

Mit Gebäuden schaffen wir Werte, die weit in die Zukunft hineinwirken – bestenfalls überdauert ein Bauwerk Jahrhunderte. Im Übrigen ist Bauen im Bestand aktiver Klimaschutz. Deshalb sind wir der Meinung, dass es sich, gesamtgesellschaftlich betrachtet, lohnt, sich den Herausforderungen des Bauens im Bestand zu stellen.



Mit der kwg arbeiten wir seit mehr als drei Jahren zusammen. Für das Grundstück des Alten Bauhofes in Sarstedt haben wir zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Derzeit begleiten wir das Projekt in der Bauphase. Für die historische Alte Post in Alfeld haben wir das Projekt von der LPH 1 – 5 begleitet und unter anderem die Genehmigungs- und Ausführungsplanung erstellt. Das Gebäude wird zu einer barrierearmen Wohnanlage umgebaut.

Die Alte Post wurde in den 1920er-Jahren in Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz des Gebäudes ist von guter Qualität. Die Bestandsaufnahme hat die zeitgemäßen und erwartbaren Defizite zum Vorschein gebracht. Lediglich einige Schadstoffe von Baumaßnahmen aus den 1950er- und 1960er-Jahren mussten entfernt und entsorgt werden.

Der vorhandene Bestand in Alfeld war relativ „verbaut“: An- und Umbauten, die im Laufe der Jahrzehnte am Gebäude vorgenommen wurden, werden im Zuge der Neuplanung wieder entfernt, wie zum Beispiel die Laderampe hinter dem Haupthaus. Dort entstehen stattdessen Laubengänge, die einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen ermöglichen.

Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderungen hinsichtlich Wärme-, Brand- und Schallschutz beim Bauen im Bestand, die durchaus vergleichbar sind mit den Standards, die beim Neubau gelten. Das stellt gerade im Zusammenspiel mit historischen Fassaden besonders beim Wärmeschutz eine Herausforderung dar, da Innendämmsysteme bauphysikalisch eine strengere Kontrolle erfordern. Auch bei der Alten Post war die Vorgabe der Behörde, dass das äußere Erscheinungsbild unverändert bleiben muss. Um die Wärmeschutzbilanz der Alten Post maßgeblich zu verbessern, werden deshalb alle Außenwände mit einem Wärmedämm-Innenputz versehen und die Innenräume mit einer nutzerunabhängigen Belüftung versorgt. Die zusätzliche Belüftung ist notwendig, um Tauwasserbildung in den Wänden aufgrund hoher Luftfeuchtigkeit zu vermeiden.

All diese Planungen und Maßnahmen mussten in der Kostenkalkulation berücksichtigt werden. Wir haben viel Planungsarbeit in die Lösungen für die Grundrissgestaltung der Wohnungen investiert, um eine Wirtschaftlichkeit des Projekts sicherzustellen.

Heiko Kollien
Geschäftsführer des
Architektur- und Ingenieurbüros
Himstedt + Kollien



*Die Alte Post ist ein Bau mit einer soliden
Beton-Sandstein-Konstruktion. Weil sie im
Überschwemmungsgebiet der Leine errichtet
wurde, steht die Alte Post auf Bohrpfählen und
trotzt den Unwettergefahren.*

Im Frühjahr 2022 begann der Rückbau in der Alten Post. Im Laufe der 100-jährigen Geschichte des Hauses gab es einige Veränderungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, zum Beispiel die Hallen für die Fahrzeuge der Post auf dem Hof und ein Aufzugsschacht aus dem Jahr 1983. An der Rückseite des Hauptgebäudes befand sich eine Laderampe mit Vordach, die für das künftige Wohnhaus keine Funktion mehr hatte. Wir haben sie zurückgebaut; der Aufzugsschacht ist noch gut intakt und wird aufgestockt, damit jede Etage der Alten Post für die Bewohner:innen barrierefrei erreicht werden kann. Auch ein Teil der Hallen ist niedergelegt worden, um Platz für eine Grünanlage mit Sitzgelegenheiten zu schaffen. In der noch bestehenden Halle sind die Fahrzeuge und Geräte für den Hochwasserschutz der Stadt Alfeld untergebracht.

Die straßenseitigen Fassaden bleiben erhalten. Sie sind das einprägsame Gesicht der Alten Post mit ihrem repräsentativen Haupteingang. Im hinteren Gebäudeteil befindet sich ein altes Treppenhaus aus der Bauzeit der Alten Post; es wird ein wenig aufpoliert und bleibt als Fluchtweg bestehen. Folgt man der Treppe bis zum Dachgeschoss, wird man mit einem eindrucksvollen Ausblick über die Leine, Wiesen und Wälder belohnt. Es ist unter anderem diese Lage am südlichen Stadtrand Alfelds, die den Umbau der Alten Post in ein Wohnquartier so attraktiv macht.

Der größte Teil des Innenbereichs wurde entkernt. Dabei kam die solide Stahlträgerkonstruktion zutage, die aus Brandschutzgründen eingemantelt wird. Die mehrheitlich robuste Deckenkonstruktion muss in Teilen erneuert werden und das Dachgeschoss, in dem in der Vergangenheit bereits Wohnungen waren, wird vollständig ausgebaut. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls bleibt in den neuen Wohnungen teilweise sichtbar. Eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizungen wird für die Wärmeerzeugung in den Wohnungen installiert.

Das Architektur- und Ingenieurbüro Himstedt + Kollien hatte schon für mehrere Projekte dieser Art die Bauleitung und Umsetzung für die kwg in den Händen, zum Beispiel für das ARGENTUM Kaiserhof und die Saline in Bad Salzdetfurth. Jedes dieser Objekte war bis zur Entkernung ein Überraschungspaket. Es bereitet Freude, den architektonischen Gedanken eines Gebäudes durch den Rückbau Stück für Stück zu erkennen und für künftige Umnutzungen zu gebrauchen. Die Alte Post ist ein Bau mit einer soliden Beton-Sandstein-Konstruktion. Weil sie im Überschwemmungsgebiet der Leine errichtet wurde, steht die Alte Post auf Bohrpfählen und trotz den Unwettergefahren. Die Böden haben eine hohe Traglast, errichtet für die damaligen Bedürfnisse des Hauptpostgebäudes in Alfeld. Es lohnt sich, dieses Haus zu erhalten und für die neue Nutzung als Wohngebäude zu sanieren.



Gerhard Viemann

Prüfungsdirektor des Verbandes
der Wohnungswirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e. V.

Beim Thema graue Energie geht es im Grundsatz um die Erreichung von gesetzlich vorgegebenen Klimaschutzzielen. Grundlage der Diskussion war bislang die Betrachtung der Energieeffizienz eines Gebäudes und die Entwicklung von Effizienzhausstandards. Man hat aber die zunehmende Bedeutung der regenerativen Energieträger erkannt, um langfristig zielführende Entscheidungen bei der Wahl der Energieversorgung im Gebäudesektor sicherzustellen. Damit rücken nicht die Energiebedarfe, sondern die CO₂-Emissionen der Gebäude immer stärker in den Fokus. Viele Unternehmen messen bei der Umsetzung ihrer Dekarbonisierungsstrategie die CO₂-Intensität ihrer Gebäude mit der Hilfe von CO₂-Bilanzen. Bei der Entwicklung von Dekarbonisierungsstrategien – insbesondere bei der Abwägung zwischen Abriss von Gebäuden und Ersatz durch Neubau oder alternativ der Durchführung einer energetischen Sanierung – ist nun eine Betrachtung der durch die Maßnahmen erzeugten grauen Energie notwendig geworden. Als graue Energie eines Gebäudes wird die gesamte Menge an nicht erneuerbarer Primärenergie in Baustoffen, Bauteilen und Gebäuden, die für alle vorge-

Als graue Energie eines Gebäudes wird die gesamte Menge an nicht erneuerbarer Primärenergie in Baustoffen, Bauteilen und Gebäuden, die für alle vorgelagerten Prozesse erforderlich ist, bezeichnet.

lagerten Prozesse erforderlich ist, bezeichnet. In die CO₂-Messung der grauen Energie müssen alle Schritte vom Rohstoffabbau über die Herstellung, Verarbeitung, den Material- oder Bauteilersatz sowie die Entsorgung inklusive der dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel einbezogen werden. Es ist also eine Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und nicht nur eine Beurteilung ausgehend von den CO₂-Emissionen in der Nutzungsphase anzustellen.

Die gegenwärtigen gesetzlichen Rahmenbedingungen sehen noch keine Maßnahmen zur Reduzierung von grauer Energie vor. Erwartet wird aber, dass sich dies ändern wird. Konkret zeichnet sich dies bereits in den Anforderungen an eine Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Unternehmen nach Maßgabe der Umsetzung der europäischen CSRD-Richtlinie ab. Die vorliegenden Standards (EFRAG) sehen eine Berichterstattung über den Einsatz von grauer Energie vor. Während für die Messung von CO₂-Emissionen während des Gebäudebetriebes bereits Instrumente wie die Erstellung von CO₂-Bilanzen etabliert sind, steht die Entwicklung von Instrumenten zur Messung der Erzeugung und des Einsatzes grauer Energie noch am Anfang. Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird über die Plattform ÖKOBAUDAT bereits ein Öko-Bilanzierungstool angeboten.

Insbesondere bei der Frage der Entscheidung für oder gegen den Abriss von Altgebäuden und der Durchführung von Modernisierungen spielt die Betrachtung der grauen Energie zukünftig eine entscheidende Rolle. Es wird darum gehen, die ökologisch und finanziell sinnvollste Option zwischen Abriss und Neubau oder energetischer Modernisie-

rung auszuwählen. Dazu wird eine Ökobilanz für die einzelnen Szenarien, die eine Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Entscheidungsalternativen erfordert, erstellt werden müssen. Auch bei der Entscheidung über Durchführungswege energetischer Modernisierungen, insbesondere der Festlegung der Intensität des Modernisierungsgrades, wird zukünftig zu bewerten sein, ob die kumulierten CO₂-Reduktionen, die mit der Durchführung energetischer Modernisierung erreicht werden, die einmaligen CO₂-Emissionen, die durch die Maßnahme selbst verursacht werden, übersteigen. Nur dann kann von einem positiven Umweltnutzen ausgegangen werden.

Nach gegenwärtigem Stand spielt die Frage des Einsatzes grauer Energie bei vielen Immobilienunternehmen noch keine entscheidende Rolle. Das Gebäudeenergiegesetz schreibt gegenwärtig auch noch keine Maßnahmen zur Reduzierung der grauen Energie vor. Die Unternehmen werden sich zukünftig aber verstärkt mit dem Thema auseinandersetzen müssen. Es ist zu erwarten, dass Baustoffe mit einem hohen Anteil von grauer Energie deutlich teurer werden und letztlich Klimaschutzziele auch nur mit einer Reduzierung von grauer Energie erreicht werden.

Der vdw informiert bereits im Rahmen seiner Seminartätigkeit und durch Mitgliederrundschreiben über die Bedeutung des Themas grauer Energie. Zukünftig wird der vdw auch gesonderte Beratungsleistungen in diesem Zusammenhang anbieten, insbesondere im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Mitgliedereunternehmen und durch den Einsatz von Datentools zur Messung und Steuerung grauer Energie.

Visualisierung der 'neuen' Alten Post







10 Jahre: kwg Hildesheim und Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Eins von drei

Vor zehn Jahren haben wir als eines der ersten drei Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. Zu dem Zeitpunkt waren es deutschlandweit erst 50 ambitionierte Firmen, die sich den Ansprüchen des Kodex verpflichtet haben.

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex wurde auf Initiative des Deutschen Nachhaltigkeitsrates entwickelt und steht seit 2011 allen interessierten Organisationen zur Verfügung, um ihr Engagement für Nachhaltigkeit zu stärken und eine standardisierte Berichterstattung zu erleichtern. So können die Entwicklung von Organisationen im Zeitverlauf dokumentiert und Vergleiche zwischen verschiedenen Organisationen leichter durchgeführt werden.

In unserer Erklärung haben wir die sozialen und ökologischen Ziele und wesentlichen zugehörigen Handlungen unseres Unternehmens benannt und auch aufgezeigt, wo wir mit Blick auf Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen stehen.



17 Sustainable Development Goals.

Gesellschaftliche und politische Entwicklungen

Seither hat sich viel getan: Das gesellschaftliche Bewusstsein und auch die Ziele und Themenfelder rund um das Leitbild Nachhaltigkeit sind sowohl anspruchsvoller als auch vielfältiger geworden. Zugleich sind zahlreiche ökologische und soziale Probleme leider weiterhin ungelöst und haben sich zum Teil sogar noch verschärft: Vom Klimawandel und Artensterben sowie von der zunehmenden Sorge um Trinkwasser über anhaltenden Hunger, Armut und Krankheiten, fehlender Gleichberechtigung und Bildungschancen bis hin zu Terrorismus und Krieg.

Aufbauend auf dem 1983 von den Vereinten Nationen eingeführten Leitbild der Nachhaltigen Entwicklung, haben 195 Staaten im Jahr 2015 das Übereinkommen von Paris unterzeichnet. Es löste das Kyoto-Protokoll ab und formulierte das Ziel einer Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C. Im gleichen Jahr verabschiedete die Vollversammlung der Vereinten Nationen die 17 Sustainable Development Goals.

Es folgten zahlreiche neue europäische und nationale Maßnahmen und Gesetze zum Emissionshandel und zu Berichtspflichten über soziale und ökologische Themen – mit so sperrigen Namen wie „CSR-Richtlinienumsetzungsgesetz“ oder „Lieferkettensorgfaltsgesetz“. Die für uns bedeutendsten Gesetze sind in diesem Zusammenhang das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Klimaschutzgesetz (KSG), worin aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2021 noch einmal anspruchsvollere Ziele zur Reduktion von Treibhausgasemissionen formuliert worden sind.

20¹22

Zehn Jahre

Aktualisierung unserer Erklärung

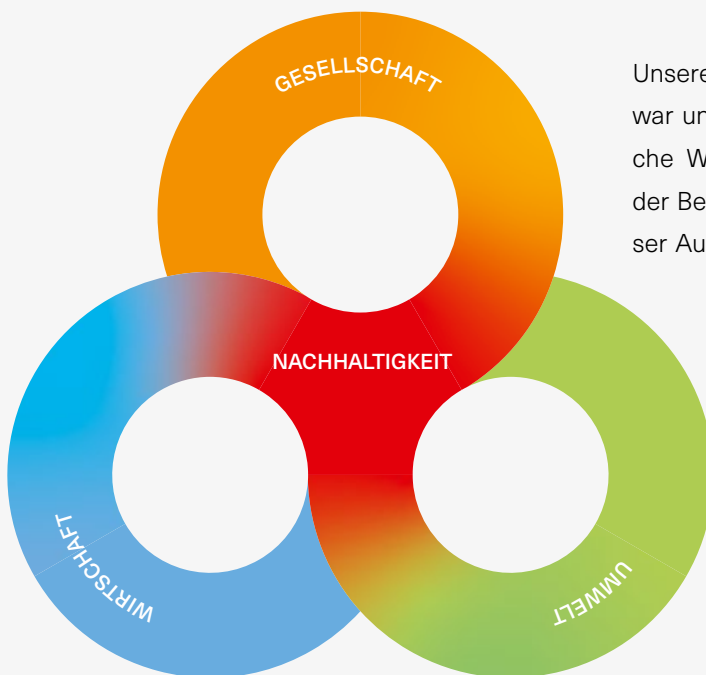
Auch wenn wir aufgrund unserer Unternehmensgröße, unserer Umsätze und unserer Rechtsform weiterhin nicht berichtspflichtig sind, haben wir für 2022 wieder eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abgegeben. Diese ist in der zugehörigen Datenbank öffentlich einsehbar (www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de).

Inzwischen nutzen an die 1.000 Organisationen diesen Standard. Darunter sind rund 60 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft. Diese machen dabei nur 2% der über 3.000 Unternehmen der Branche aus.

Da Entsprechenserklärungen aufgrund der vorgegebenen Struktur und Inhalte recht lang sind - unsere Erklärung umfasst 40 Seiten - und sich vieles darin auch wiederholt, möchten wir an dieser Stelle einen kurzen Überblick über unsere erste sowie unsere aktuelle Erklärung geben.

Guter und bezahlbarer Wohnraum für alle

Unsere Kernaufgabe als kommunales Unternehmen war und bleibt die sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung in der Region Hildesheim. Da dieser Auftrag untrennbar mit ökologischen und wirtschaftlichen Fragestellungen verbunden ist, haben wir uns 2008 in unserem Unternehmensleitbild auf eine Vorbildfunktion in diesen Bereichen verpflichtet. Die Struktur unseres Leitbildes entspricht damit zahlreichen Darstellungen des Konzepts Nachhaltigkeit der Vereinten Nationen.





Ausrichtung am Leitbild Nachhaltigkeit

Vor diesem Hintergrund war es für uns nur konsequent, auch eine Nachhaltigkeitsstrategie zu verabschieden.

Dazu passend haben wir ein Mietpreismodell entwickelt, worin Mietpreise transparent und nachvollziehbar allein auf der Grundlage von Lage, Zuschnitt und Ausstattung ermittelt werden. Damit unterscheidet sich unsere Preisfindung grundlegend von einer Orientierung an der Nachfrage, die viel nachgefragte Wohnungen schnell zu teuer werden lässt und wirkt solchen Entwicklungen zugleich entgegen.

Zudem haben wir die Heizenergiebedarfe und Treibhausgasemissionen unseres Bestands erfasst und uns weiterhin sowohl um die energetische Sanierung unseres Bestands als auch um den Bezug preiswerter, möglichst regenerativer Energie bemüht.

Angesichts kontinuierlich steigender Energiepreise und zunehmender Auswirkungen des Klimawandels war seit langem klar, dass Fragen bezahlbaren Wohnraums nicht getrennt von Fragen der Energieeffizienz und des kostengünstigen Bezugs von Energie betrachtet werden können. Mit dem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und den damit verbundenen Preissteigerungen für Gas und andere Energieträger wurde diese Feststellung im vergangenen Jahr auf dramatische Weise verstärkt.

Gestiegene Immobilienpreise, steigende Energiekosten und ebenfalls zunehmende Kreditkosten sowie neue und zu erwartende gesetzliche Regelungen (insbesondere im Gebäudeenergiegesetz und Klimaschutzgesetz) bestärken uns darin, unseren schon seit 30 Jahren verfolgten Weg der Energieeinsparung fortzusetzen. Damit verbunden ist der große Schritt zu einem Umbau der Energieerzeugung hin zu regenerativen Quellen, um das Ziel der Klimaneutralität erreichen zu können.

Professionalisierung des Klimaschutzes

Während wir die Heizenergiebedarfe und Treibhausgasemissionen unseres Bestands für das Jahr 2012 noch mit Hilfe von Excel ermittelt haben (damals gab es noch keine für uns passende Software oder Dienstleistungsangebote), haben wir 2022 eine umfangreiche professionelle Bestandsaufnahme beauftragen können, mit deren Hilfe wir einen Pfad bis zur CO₂-Neutralität unseres Unternehmens abbilden konnten und seine Einhaltung kontrollieren können. Hierzu richten wir gerade ein professionelles Monitoring ein.

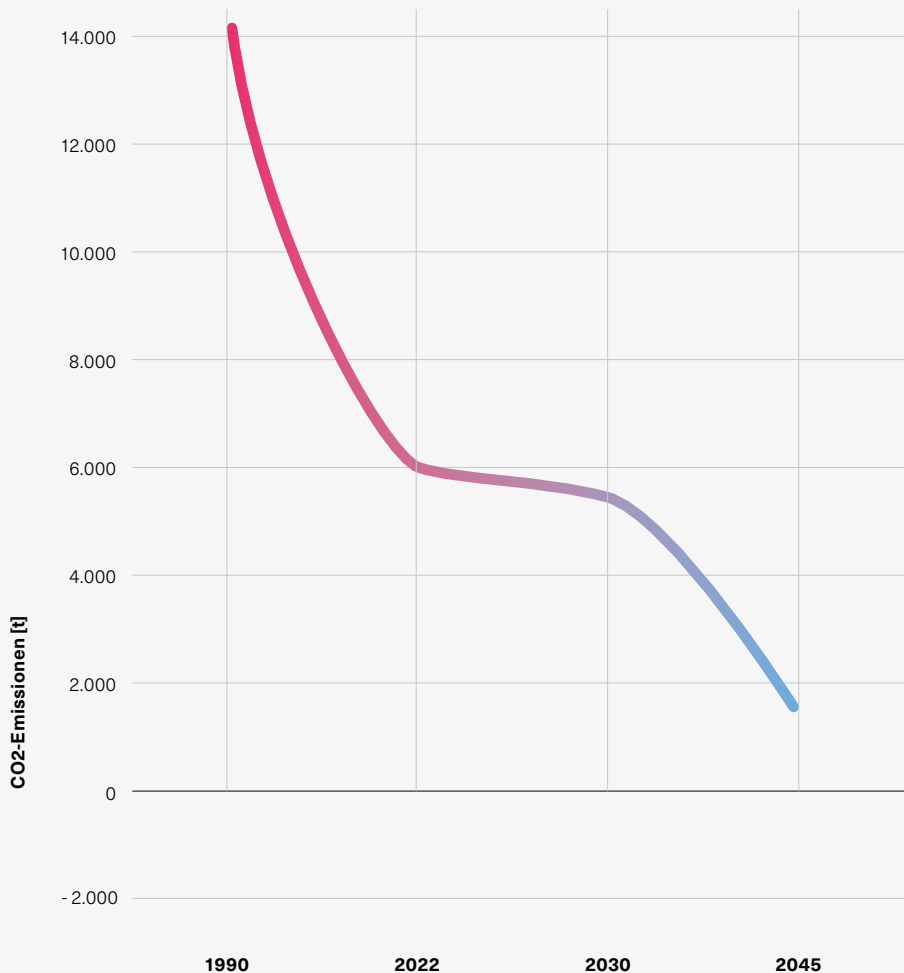
Der Wärmebedarf unseres Bestands liegt für das Jahr 2022 bei 26.842.285 kWh. Dies ergibt bei einer Gesamtfläche von 244.346 m² einen mittleren spe-

zifischen Wärmebedarf von 110 kWh/m² pro Jahr. Das sind 46 % Prozent weniger als der errechnete Bedarf im Jahr 1990. Der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland hat zurzeit einen Bedarf von 150 kWh/m² und Jahr (vgl. Verbraucherzentrale NRW, 2023).

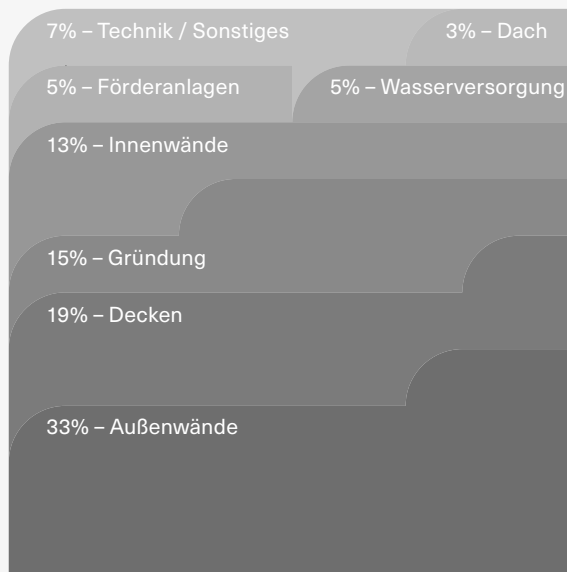
Mit der Fortführung der energetischen Sanierung unseres Bestands und dem Wechsel zu moderner Heiztechnik sowie der Berücksichtigung grauer Energie (s.u.) möchten wir weiterhin zu bezahlbaren Miet- und Energiekosten sowie einer Reduktion von Treibhausgasemissionen beitragen.

So haben wir den Bundesverband der Energieabnehmer (VEA) im vergangenen Jahr mit einer Ausschreibung für Mieterstrom aus PV-Anlagen für vorerst rund 100 unserer Häuser beauftragt.

Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2045 um ca. 90% auf bilanziell 1.600 Tonnen



Unter Berücksichtigung des eingespeisten PV-Stroms in das deutsche Stromnetz, welcher in den Gebäuden nicht verbraucht werden kann, verbleiben bilanziell betrachtet CO₂-Emissionen von knapp 1.600 t pro Jahr.



Kumulierte Graue Energie eines Mehrfamilienhauses in 80 Jahren,

gegliedert nach DIN 276
in Anlehnung an
Zimmermann & Reiser,
2020

Steigende Ansprüche und neue Aufgaben
Graue Energie

Zum Zeitpunkt unserer ersten Entsprechenserklärung vor zehn Jahren standen mit Blick auf den Klimawandel und bezahlbare Mieten vor allem die laufenden Energieverbräuche von Gebäuden und die damit verbundenen Kosten und Treibhausgas-Emissionen im Fokus der Aufmerksamkeit. Diese stehen auch weiterhin im Mittelpunkt unserer klimabezogenen Anstrengungen.

Wenn Gebäude im Betrieb im Lauf der Zeit aber immer weniger Energie brauchen, kommt der sogenannten grauen Energie, die für ihre Errichtung oder den Umbau benötigt wird, unausweichlich mehr Bedeutung zu. Ihr Anteil wird schließlich immer größer. Deshalb rückt sie heute auch stärker in das Bewusstsein.

An einem Beispiel wird dies leicht verständlich: Ein umfangreich gedämmtes Gebäude, das mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird, kommt mit nur 10 - 15 kWh Strom pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr aus (also einem Zehntel des durchschnittlichen Energiebedarfs von ca. 150 kWh, s.o.). Wird dieses Gebäude mithilfe von Solarthermie, Photovoltaik und/oder Ökostrom bewirtschaftet, erfolgt sein Betrieb sogar bereits komplett ohne

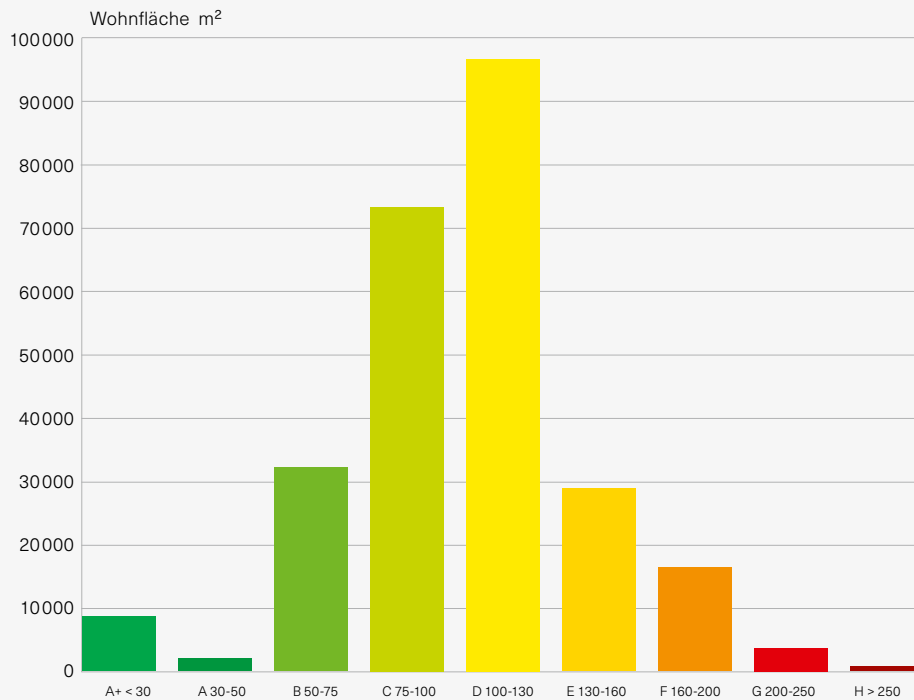
Treibhausgasemissionen. Wenn wir nun annehmen, dass der Abriss eines Gebäudes pro Quadratmeter Geschossfläche rund 800 kWh gebundene Energie „auflöst“, die für seine Erstellung aufgewendet worden sind,¹ entspricht dies grob der Energiemenge, die für rund 50 - 80 Jahre Betrieb eines hochgedämmten Gebäudes reichen würde. Die für Dämmung aufgebrauchte Energie und damit verbundene THG-Emissionen können übrigens schon in nur zwei Jahren Betrieb wieder eingespart werden.²

Die Gebäudeherstellung ist gegenwärtig für ca. 11 % der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Dabei kommt vor allem Zement und Stahl große Bedeutung zu (vgl. Global Alliance for Building and Construction (2018); 2018 Global Status Report im Auftrag des United Nations Environment Programme). Zugleich geht über die Hälfte Die Gebäudeherstellung ist gegenwärtig für ca. 11 % der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich.

¹ Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA nennt 3.000 – 4.000 MJ pro Quadratmeter Geschossfläche als typische Werte für graue Energie. Dies entspricht ca. 830 – 1.100 kWh. Da die Energiemengen je nach Bauweise stark variieren können, haben wir den Unterschied zwischen Wohn- und Geschossfläche in unserer überschlägigen und beispielhaften Darstellung nicht weiter problematisiert.

² Das Umweltbundesamt nennt eine „energetische Amortisationszeit“ von 1,7 Jahren.





Eintragung der Aufteilung von Wohnflächen des Bestandes nach Effizienzklassen per 01.05.2023

Dabei kommt vor allem Zement und Stahl große Bedeutung zu (vgl. Global Alliance for Building and Construction (2018); 2018 Global Status Report im Auftrag des United Nations Environment Programme). Zugleich geht über die Hälfte des Abfallaufkommens in Deutschland auf den Bausektor zurück (vgl. dena-Gebäudereport 2021) - das Umweltbundesamt geht von ca. zwei Tonnen je Bürger im Jahr aus. Mit einer klimafreundlichen Bauweise ließen sich dabei nicht nur große Abfallmengen, sondern auch ca. 50 % der grauen Emissionen vermeiden. Da Abrisse von Wohngebäuden fast im gesamten Bundesgebiet³ ohne Ausgleichsforderungen vorgenommen werden können (solange kein Denkmalschutz besteht), bleiben sie für Investoren in aller Regel aber weiterhin attraktiv. Soziale und ökologische Kriterien spielen in kurzfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Wettbewerbsmärkten bislang noch eine untergeordnete Rolle. Aus all diesen Gründen machen sich in Deutschland verschiedene Verbände und Initiativen für eine Berücksichtigung grauer Energie im Gebäudeenergiegesetz stark. Und mit Blick auf die öffentliche Förderung energetischer Maßnahmen hat auch bereits eine Verschiebung vom Neubausektor hin zur Bestandssanierung stattgefunden.

Anders als andere Unternehmen haben wir uns schon seit vielen Jahren für den Erhalt und die Umnutzung vorhandener Gebäude engagiert. So haben wir in unserem Quartiersmanagement stets auch Fragen der Identifikation von Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihrem Wohnumfeld und des Erhalts kultureller Werte berücksichtigt. Auch wenn wir zurzeit noch keine Möglichkeit sehen, die umweltbezogenen Vorteile des Erhalts von Gebäuden gegenüber dem Abriss und Neubau mit vertretbarem Aufwand zu erfassen, sehen wir uns in unserer bisherigen Praxis bestätigt und möchten auch in Zukunft stets prüfen, ob wir vorhandene Gebäude erhalten und weiter nutzen können. Diesen Ansprüchen entsprechend, haben wir in den letzten Jahren folgende Projekte realisiert: das ARGENTUM in Algermissen, das ARGENTUM in Bad Salzdetfurth, das ARGENTUM in Elze, das ARGENTUM in Holle, das Mehrfamilienhaus Am Kipphut in Sarstedt, das historische Gebäude Saline in Bad Salzdetfurth und das Haus Kaiserstraße 15 mit unserer eigenen Geschäftsstelle in Hildesheim. Zurzeit läuft unser Vorhaben „Alte Post“ mit 17 neuen, barrierefreien Wohneinheiten in Alfeld, das auch das Titelthema des vorliegenden Geschäftsberichts ist. Und auch unsere laufenden Planungen für den Umbau des Bürogebäudes Kaiserstraße 19 erfolgen mit dem Ziel, möglichst viel Substanz zu erhalten.

³ Ausnahme: Berlin

Biologische Vielfalt

Ein weiteres Thema, das in den 10 Jahren seit unserer ersten Entsprechenserklärung stark an Bedeutung gewonnen hat, ist das Artensterben oder andersherum: der Wert biologischer Vielfalt. So sind Anzahl und Arten von Insekten weltweit seit vielen Jahren stark rückläufig. Zwischen 2008 und 2017 hat sich die Insektenbiomasse auf Grünflächen in Deutschland um zwei Drittel verringert, in Wäldern betragen die Verluste 40 Prozent.⁴ Zahlreiche Arten sind ausgestorben oder stehen auf der roten Liste. Als Gründe nennen Biologen nicht nur den Einsatz von Pestiziden in der Landwirtschaft, sondern auch ganz allgemein schrumpfende Lebensräume durch Bebauung und Versiegelung. Mit dem Vorzug von Sanierung vor Neubau, der Schaffung von Grünflächen auf Dächern und um Gebäude herum sowie mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch möchten wir auf dieses Thema reagieren.

⁴ Forschungsergebnisse einer Studie unter der Leitung der Universität München.

Wasser und Hitze

Zwei weitere, angrenzende Themen, die zunehmende Auswirkungen des Klimawandels in das Bewusstsein rücken, sind der Umgang mit Wasser und die Kühlung von Wohngebieten in heißen Sommern. Mit unseren ersten Gründächern und gebäudenahe Versickerung sowie der Anlage und Pflege von Grünflächen haben wir diese Themen aufgegriffen.

Ausblick

Unsere Herausforderungen und unser Anspruch bleiben, im Sinne der uns tragenden Kommunen langfristig zu wirtschaften und unseren Mieterinnen und Mietern weiterhin guten, bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Hierzu werden wir die genannten Ziele und Maßnahmen weiterverfolgen und aufmerksam und offen für neue Anforderungen und Lösungsideen bleiben.

Mit der Berichterstattung im Rahmen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex machen wir unsere Ziele und Tätigkeiten transparent und verpflichten uns, wie gewohnt, gewissenhaft und langfristig auf sie.







Zuhause
um Hildesheim

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022
74. Geschäftsjahr

<p>02 Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung</p> <p>02 Wirtschaftliche Entwicklung</p> <p>02 Wirtschaftswachstum in Deutschland</p> <p>03 Bevölkerungsentwicklung</p> <p>04 Beschäftigung</p> <p>04 Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen</p> <p>05 Zinsentwicklung am Kapitalmarkt</p> <p>07 Regionalwirtschaftliche Entwicklung</p> <p>07 Regionaler Wohnungsmarkt</p>	<p>25 Vermögenslage der Gesellschaft</p> <p>25 Vermögensstruktur</p> <p>25 Kapitalstruktur</p> <p>26 Finanzlage</p> <p>26 Ertragslage</p> <p>27 Kennzahlen</p>
<p>08 Entwicklung des Unternehmens</p> <p>08 Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung</p> <p>10 Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2022</p> <p>13 Neubautätigkeit und An- und Verkäufe 2022</p>	<p>29 Risiko- und Chancenbericht</p> <p>29 Risiken der zukünftigen Entwicklung</p> <p>31 Chancen der zukünftigen Entwicklung</p> <p>31 Prognosebericht</p>
<p>15 Hausbewirtschaftung</p> <p>15 Wohnungsbestand</p> <p>17 Vermietung</p> <p>19 Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg</p> <p>19 Klimaschutz und CO₂</p> <p>21 Umsatzerlöse</p> <p>21 Mietverluste</p>	<p>33 Bericht des Aufsichtsrates</p>
<p>22 Betriebsorganisation</p> <p>22 Organisation</p> <p>23 Personal</p> <p>25 Verwaltung</p>	<p>34 Auszug aus dem Prüfungsbericht</p>
	<p>35 Jahresabschluss</p> <p>36 Bilanz</p> <p>38 Gewinn- und Verlustrechnung</p>
	<p>39 Anhang für das Geschäftsjahr 2022</p> <p>39 Allgemeine Angaben</p> <p>39 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</p> <p>42 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung</p> <p>46 Sonstige Angaben</p>
<p><i>Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.</i></p>	

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

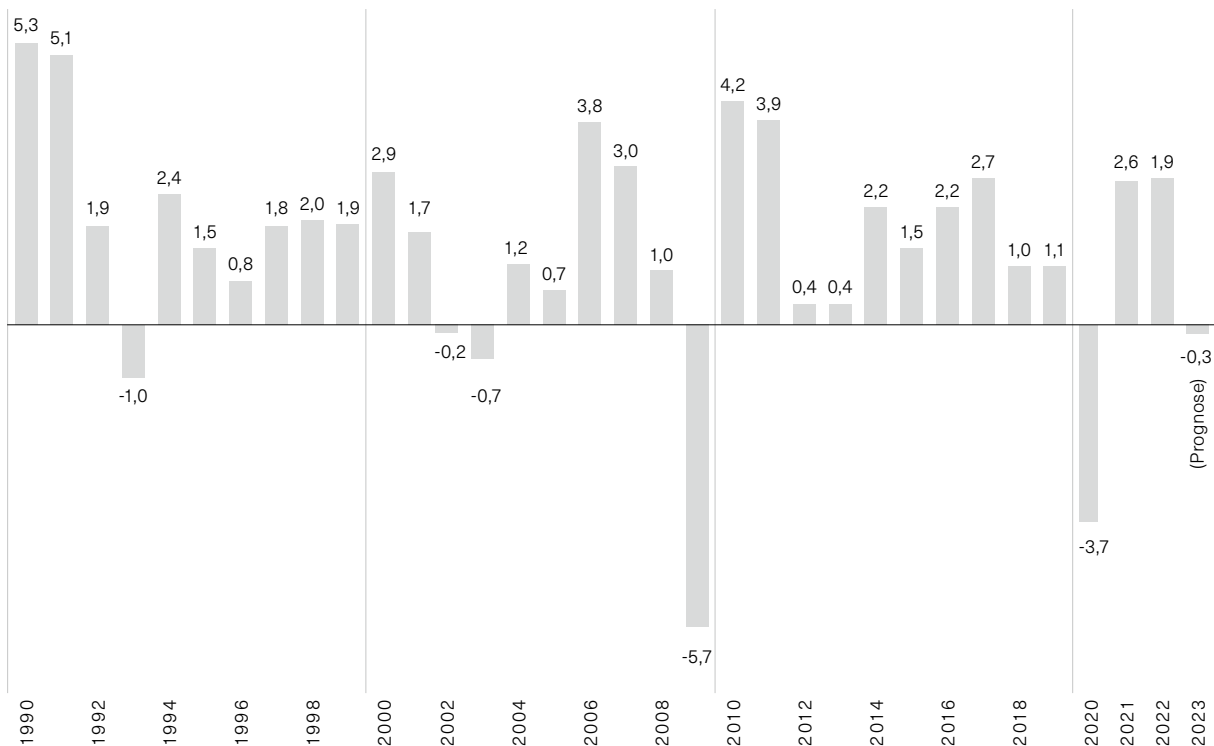
Wirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2023



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2023 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute
© GdW-Schrader - 16.01.2023

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Bevölkerungsentwicklung

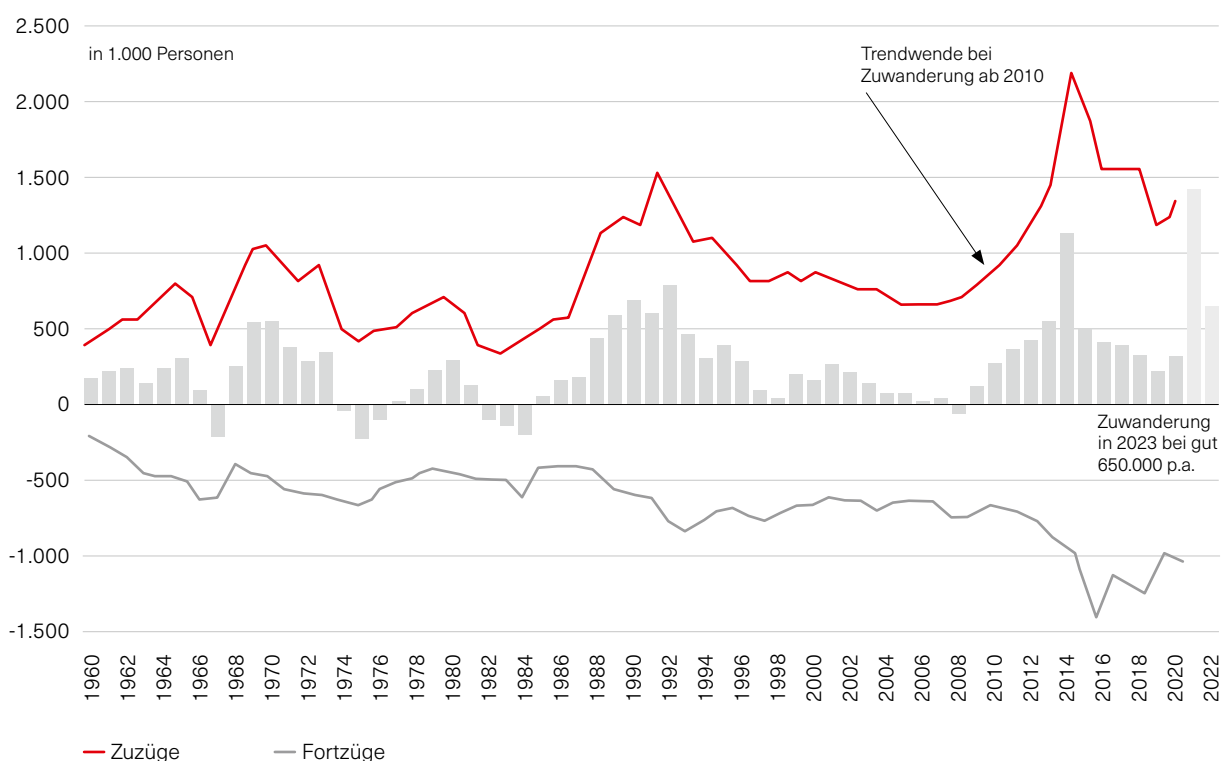
Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2022 / 23



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2022 / 23 eigene Trendschätzung
© GdW Schrader – 19.01.2023

Beschäftigung

Die Anzahl der Erwerbstätigen ist gestiegen. Die Entwicklung und Vorausschau zeigt die nachfolgende Tabelle.

Arbeitsmarkt

	2019	2020	2021	2022	2023
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	- 0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

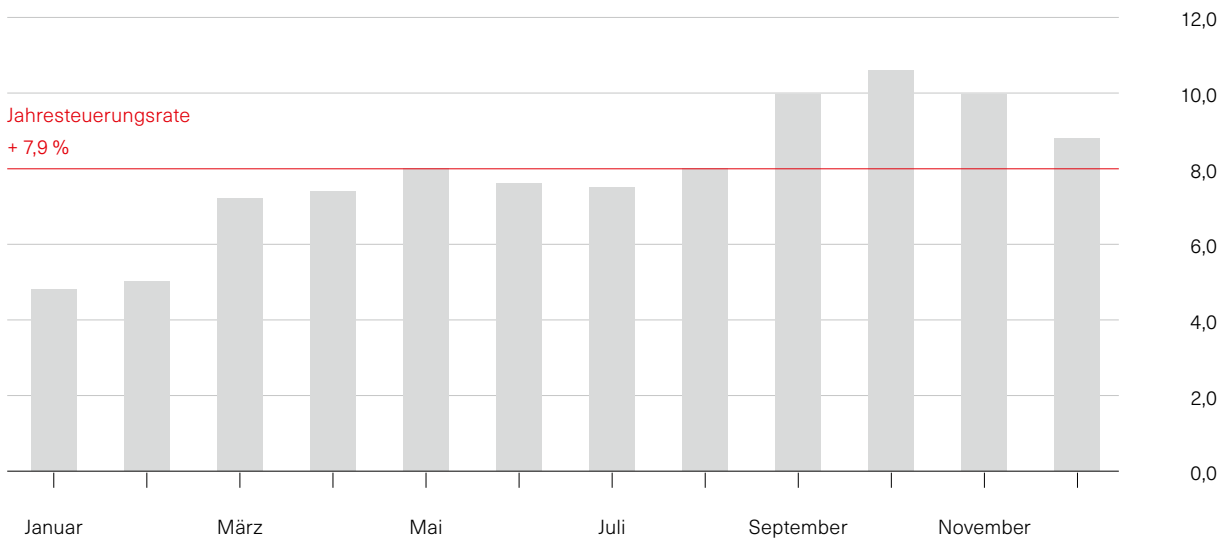
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022 / Anfang 2023

Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



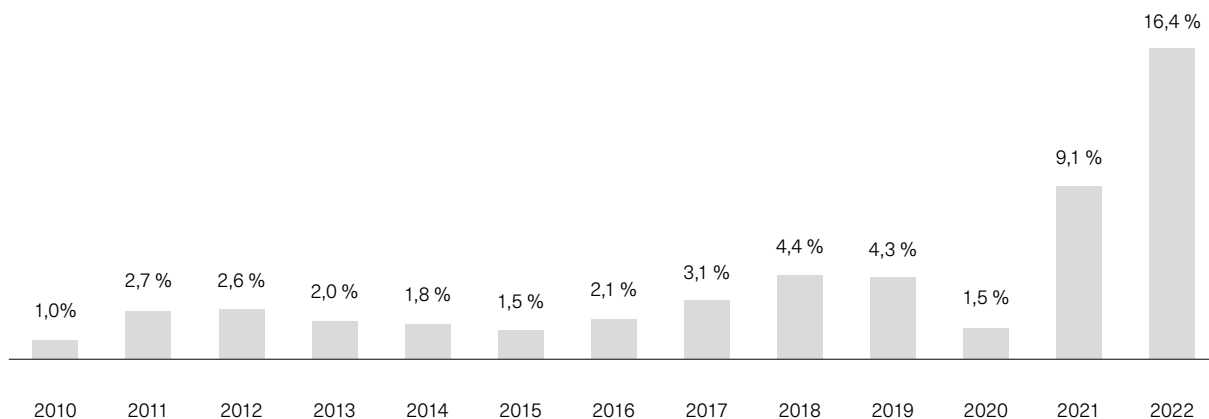
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2022 nur um 1,8 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtsteuerung spürbar. Steigende Energiepreise belasten die Haushalte immer weiter, so stiegen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe (Haushaltsenergie) um 39,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Baupreise für Wohngebäude 2010 – 2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer
© GdW Schrader – 11.01.2023

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2022 stark gestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr 2023 ist eine Prognose des Zinsmarktes schwierig, allerdings ist vielen Experten nach für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung von gleich bleibenden Zinsen auf hohem Niveau auszugehen.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2023	Dezember 2022	Dezember 2021	Dezember 2020
10 Jahre	3,33 %	3,39 %	0,80 %	0,44 %
30 Jahre	3,91 %	3,78 %	1,41 %	1,09 %

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

Team Alfeld



von links nach rechts:

Claudia Biering Stefan Baxmann Natalia Bergen Susanne Schmiech Udo Schwetje
Lina-Christin Bock Sina Förster Yasemin Kara Gerold Schäfer

Regionalwirtschaftliche Entwicklung

Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2022 9.960 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,7 %. (Vergleich 2021: 8.902 = 6,0 %). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 1,3 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt.

Regionaler Wohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 2.500 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2021 – 2022 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 gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und damit tendenziell preiswerten 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.

In diesem Jahr wurde die Gruppierung der Auswertung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten seitens des Gutachterausschusses verändert. Ein direkter Vergleich mit den Werten des Vorjahres ist somit nicht möglich.

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2022

Wohnfläche	bis 50	51 – 75	76 – 100	über 100
Marktbericht	2022	2022	2022	2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stadt / Gemeinde				
Hildesheim	6,65	6,20	6,40	7,45
Bad Salzdetfurth	5,55	5,75	5,75	6,55
Sarstedt	6,15	6,10	6,35	
Alfeld	6,05	5,70	5,45	
Elze	6,30	6,05		
Gronau	6,50	5,70	5,95	
Bockenem	5,95	5,50	5,30	
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten	5,95	5,95	5,95	4,65
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde	5,40	5,50	5,00	

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022

Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. Insgesamt lässt sich auch an der Mietentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord/Süd-Gefälle beobachten, was die kwg auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat.

Eine weitere Erkenntnis aus der Entwicklung am Mietwohnungsmarkt ist, dass das Baujahr des Gebäudes bei der Mietpreisfindung zunehmend eine geringere Rolle spielt. Die Preisentwicklung wird im Wesentlichen durch die Lage, Zuschnitt und die Ausstattung bestimmt.¹

¹ Quelle für diesen Absatz: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, interaktiver Web-Visualisierungen Grundstücksmarktbericht 2022

Entwicklung des Unternehmens

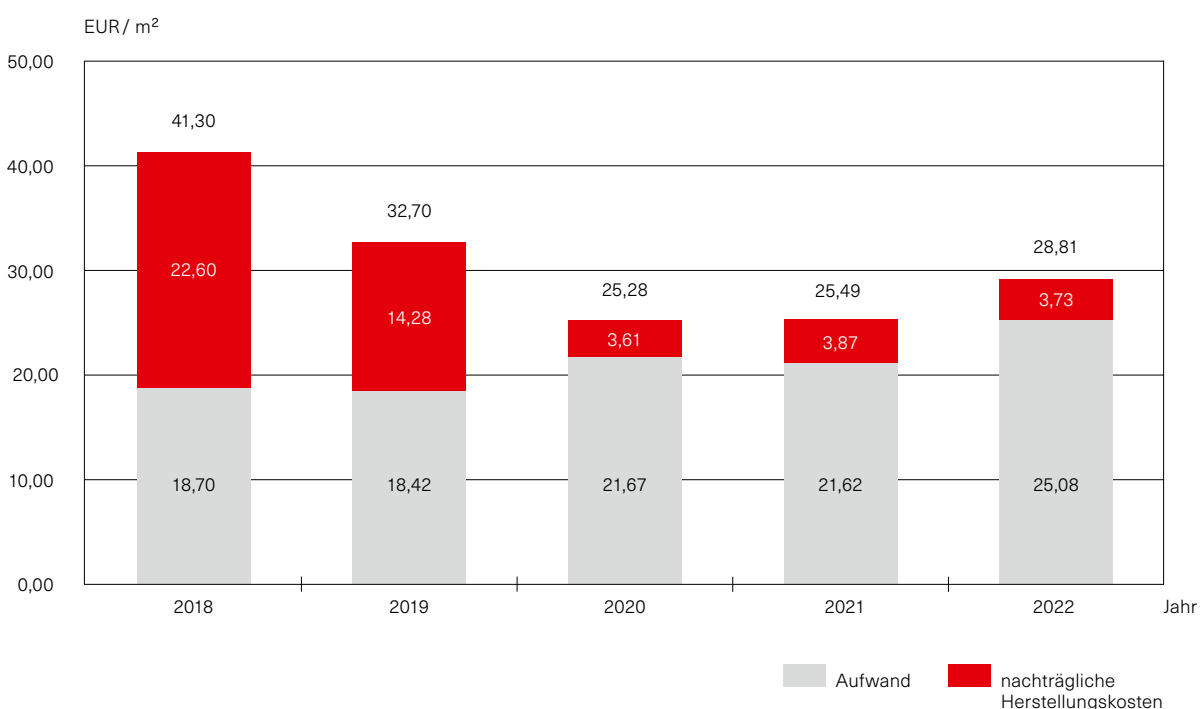
Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde auch im Jahr 2022 planmäßig zugunsten des Neubaus reduziert. Bei den durchgeführten Maßnahmen wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen und die Zentralisierung von Heizungsanlagen. Auch wurden erneut Vorstellbalkone angebaut. 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 % 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. 7.335.000 EUR (Vorjahr: rd. 6.450.000 EUR).

Erhaltungsinvestitionen Euro pro m² Wohnfläche / Jahr



Team Neubau / Projektmanagement



von links nach rechts:

Patricia Niemann Michaela Knoll Carolin Bettels Sophia Celina Schmidt
Milano Werner Ralf Oelkers

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2022

Ort	WE	TEUR
Alfeld		
Ziegelmasch 12	4	254,4
Ziegelmasch 14	6	95,8
Jahnstraße 4	6	105,5
Jahnstraße 3	6	99,4
Jahnstraße 3a	6	302,5
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Einbau von Wasserzählern 		
Winzenburger Straße 18	6	20,5
Winzenburger Straße 19	6	20,5
<ul style="list-style-type: none"> • Dämmung DG-Decke 		
Harsum		
Sandkampweg 7	6	177,1
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Dachumdeckung • Dämmung DG-Decke 		
Hoheneggelsen		
Kniepenburg 3	5	180,6
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Dachumdeckung • Dämmung DG-Decke 		
Im Galgenfeld 17+19+21	18	327,4
Scherwippweg 3	10	164,3
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage 		



Sandkampweg 7
Harsum



Kniepenburg 3
Hoheneggelsen



Farmser Straße 23
Schellerten

Ort	WE	TEUR
Schellerten		
Farmser Straße 23	6	205,1
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Dachumdeckung • Dämmung DG-Decke 		
Rathausstraße 1a – 1c	24	193,5
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür • Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage 		
Söhlde		
Bockmühlenstraße 10	6	213,0
Bockmühlenstraße 12	9	303,0
Bockmühlenstraße 14	8	288,2
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Dachumdeckung • Dämmung DG-Decke • Wärmeschutzverglasung • Erneuerung der Haustür 		



Bockmühlenstraße 10, 12, 14
Söhlde

Neubautätigkeit und Ankäufe Geschäftsjahr 2022

Fertiggestellte Bauvorhaben

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Gronau (Leine)	Burgstraße 20A	14		7 CP	16
Hasede	Am Wasserturm 1	10		6	7
Gesamt		24		13	23

Noch nicht abgeschlossene Vorhaben im Bau

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Hildesheim	Ostend	68 (18 ö.g.)	1	63 TG	
Sarstedt	Bleekstraße 11 / 13	48 ö.g.			48
Alfeld	Bahnhofsstraße 8	17 (10 ö.g.)			26
Alfeld	RVZ Walter-Gropius-Ring 14d-h	16	1		41
Gesamt		149	2	63	115

*ö.g.= davon öffentlich gefördert, d.h. preis- und belegungsgebunden

Abgeschlossene Neubauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträgergeschäftes

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Hildesheim	Mühlenstraße 23	12		12 TG	

Noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträgergeschäftes

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Hildesheim	Ostend	28		28 TG	

Burgstraße 20A
Gronau (Leine)





Am Wasserturm 1
Hasede



Mühlenstraße 23
Hildesheim

Grundstücksankäufe

Im Geschäftsjahr 2022 gab es folgende Grundstücksankäufe:

Ort	Grundstück				
Alfeld	Walter-Gropius-Ring 14d-h				

Verkäufe 2022

Im Geschäftsjahr 2022 gab es folgende Verkäufe:

Ort	Straße	WE	GE	G TG CP	EP
Sarstedt	RH Am Sonnenkamp 17c	1			

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

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.121
Gewerbe	54
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	1
Rettungswachen	3
Garagen (davon 10 eigengenutzte Garagen)	729
verwaltete Wohnungen und gewerbliche Einheiten • in 70 Eigentümergemeinschaften und 35 Miethäusern	757
Gesamt	5.670

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.152
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	445
SG Leinebergland	316
Bockenem	269
Diekholzen	146
Söhlde	130
Elze	111
Giesen	109
Nordstemmen	82
Harsum	72
Algermissen	63
Holle	49
Schellerten	31
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.516
Stadt Hildesheim	605
Gesamt	4.121

Vermietung

Der durchschnittliche Leerstand ist im Berichtsjahr 2022 mit Ø 46 nicht vermieteten Wohnungen geringer als im Vorjahr (Ø 61 nicht vermietete Wohnungen). Für 2023 wird hier allerdings eine moderate Steigerung erwartet, da die Vollvermietung eines derartig großen Neubausvorhabens im Ostend eine Zeit in Anspruch nimmt.

Im Kundencenter Alfeld standen im Dezember 2022 18 WE (Vorjahr 16 WE), im Kundencenter Sarstedt 11 WE (Vorjahr 33 WE) und im Kundencenter Hildesheim 7 WE (Vorjahr 17 WE) leer.

Die Leerstandsquote zum Ende des Berichtsjahres beträgt somit 0,9 % und liegt damit 0,7 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2021. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten deutet bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin.

	Dez. 2018	Dez. 2019	Dez. 2020	Dez. 2021	Dez. 2022	März 2023
Wohnungsbestand	3.991	4.005	4.028	4.098	4.121	4.121
nicht vermietete Wohnungen	86	68	72	66	36	48
• davon bis zu 3 Monate	56	44	60	52	21	34
in % des Wohnungsbestandes	2,2 %	1,9 %	1,8 %	1,6 %	0,9 %	1,2 %
	2018	2019	2020	2021	2022	
Mieterfluktuation	457	451	439	461	439	
in % des Wohnungsbestandes	11,5 %	11,3 %	10,9 %	11,3 %	10,7 %	

Von den derzeit (März 2023) 48 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 39 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 8 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:

	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungsmieten	5,27 EUR/m ²	5,38 EUR/m ²	5,48 EUR/m ²	5,66 EUR/m ²	5,81 EUR/m ²

Die Sollmieten sind im Jahr 2022 unternehmensweit um 0,15 EUR/m² gestiegen, d.h. um 2,3 %.

Damit liegt die Mietsteigerung leicht oberhalb der durchschnittlichen Steigerung der Wohnungsmieten von 1,9 %, dieses resultiert aus der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

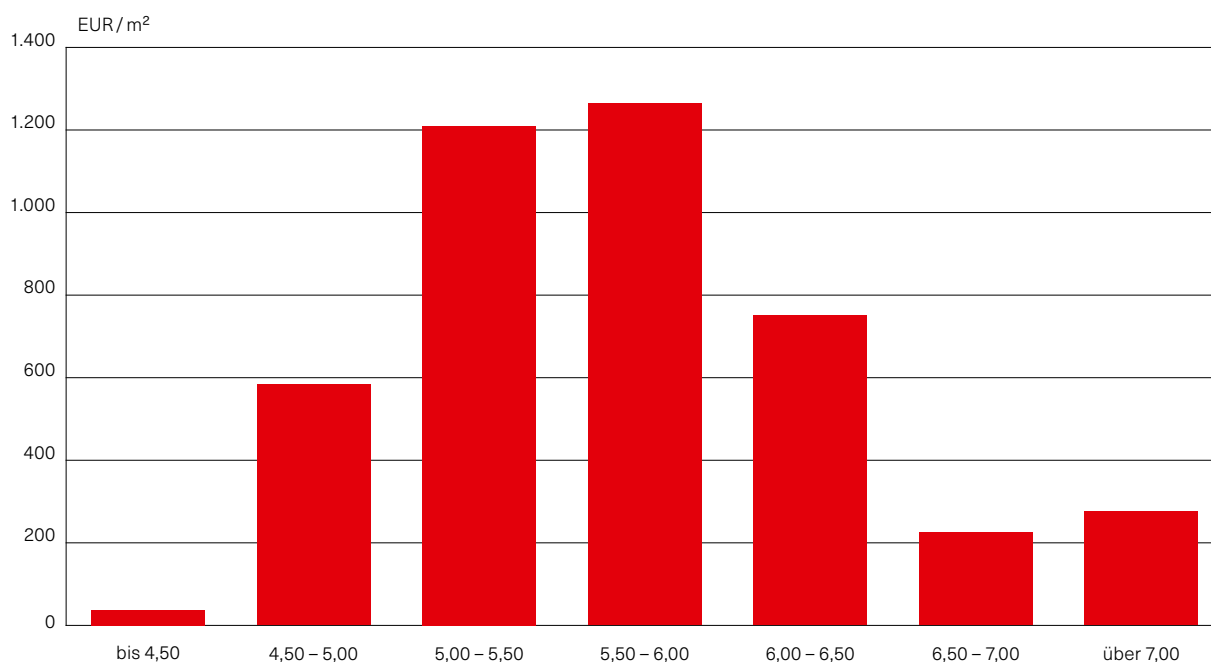
Team Zentrale Dienste



von links nach rechts:

Björn Zeiske Imke Alfus Matthias Kaufmann Judith-Maria Reichardt

Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg



Die Mieten der kwg per 31.12.2022 bewegen sich aber weiterhin auf einem moderaten Niveau. Ca. 40 % der Wohnungen liegen im Preisniveau unter 5,50 EUR/m². 70 % sind im Preis niedriger als 6,00 EUR/m². Im Vergleich liegt die Miete für niedrige Einkommen der im Rahmen der Wohnraumförderung in Niedersachsen bei 5,60–5,80 EUR/m². Diese Zahlen verdeutlichen, dass die kwg den Unternehmensauftrag zur Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erfüllt.

Klimaschutz und CO₂

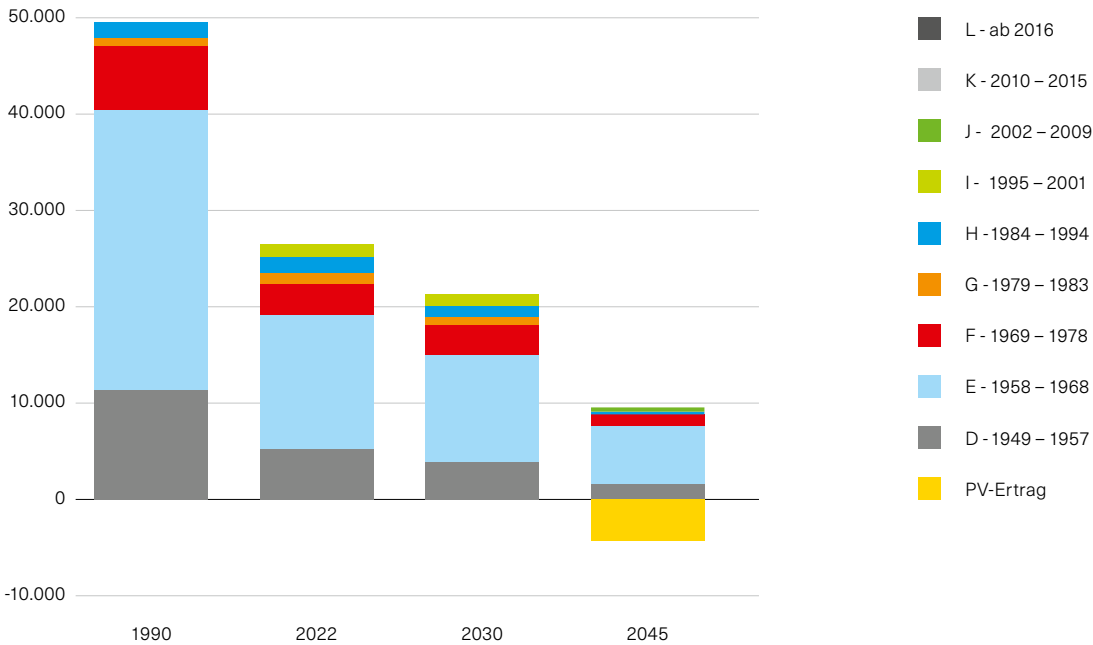
Die kwg bekennt sich zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und verfolgt das Ziel, die eigenen Klimaschutzaktivitäten strategisch an den bestehenden Zielen der Bundesregierung auszurichten. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bei der kwg wurde in 2022 eine Klimaschutzstrategie auf Grundlage eines CO₂-Pfades entwickelt.

Diese Klimaschutzstrategie ist somit eine wichtige Grundlage, um entsprechende Aktivitäten und Maßnahmen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2045 zu entwickeln.

Durch die seit 30 Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Einsparung von Energie ist ein überwiegender Teil der kwg-Bestände aktuell als teilsaniert zu bewerten. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass die wesentliche Aufgabe im Bereich des Klimaschutzes die Umstellung der Energieerzeugung in Richtung der Klimaneutralität ist, da die Potenziale bei der Dämmung bereits relativ weitgehend abgearbeitet sind.

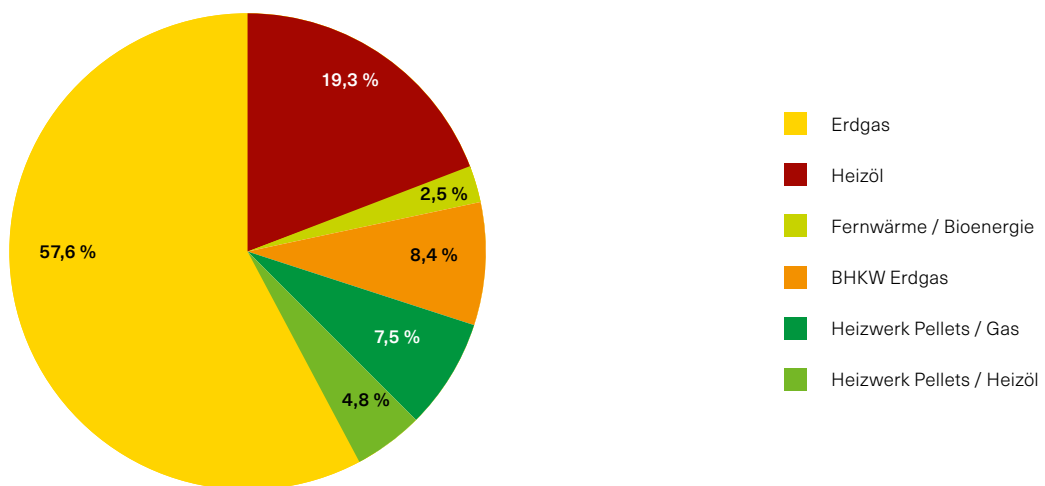
So wurden die CO₂-Emissionen im Jahr 2022 um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 reduziert. Dieses zeigt auch die nachfolgende Grafik. Des Weiteren werden die Ziele der Jahre 2030 und 2045 dargestellt.

Endenergiebedarf [MWh]



Quelle: Klimapfad target

Die nachfolgende Grafik zeigt auch den Versorgungsmix der Wärmebereitstellung der kwh bezogen auf die Wohnfläche.



Quelle: Klimapfad target

Derzeit erfolgt mehr als die Hälfte der Wärmeversorgung über Gas. Aber auch ca. 25 % der Bestände werden bereits von Heizwerken, welche mit erneuerbaren Energien betrieben werden, versorgt.

Um kontinuierlich bewerten zu können, ob die Zielmarke Klimaneutralität erreicht wird oder es möglicherweise Abweichungen vom Zielpfad gibt, ist vorgesehen, ein Monitoring zum Thema CO₂-Emissionen im Unternehmen zu implementieren.

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 und der Bau- und Planungstätigkeit 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 2022 auf Grund der Vielzahl von Projekten deutlich zugenommen. Hier wurden Betreuungserlöse i. H.v. 352 TEUR (Vorjahr: 257 TEUR) erzielt.

Die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG als 55 % 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

	2022	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Hausbewirtschaftung	26,12	24,65
Verkauf von Grundstücken	3,05	0,32
Betreuungstätigkeit	0,17	0,17
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,97	0,66
Insgesamt	30,31	25,80

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2022 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Steigerung resultiert u. a. durch Mietsteigerungen nach Modernisierungen und der Fertigstellung der Neubauvorhaben. Des Weiteren wurden die Mieten der Neubauobjekte aus dem Jahr 2021 nun ganzjährig erzielt. Die Umsatzsteigerung im Bereich des Verkaufes von Grundstücken resultiert aus Verkäufen aus dem Bauvorhaben Mühlenstraße 23 in Hildesheim.

Mietverluste

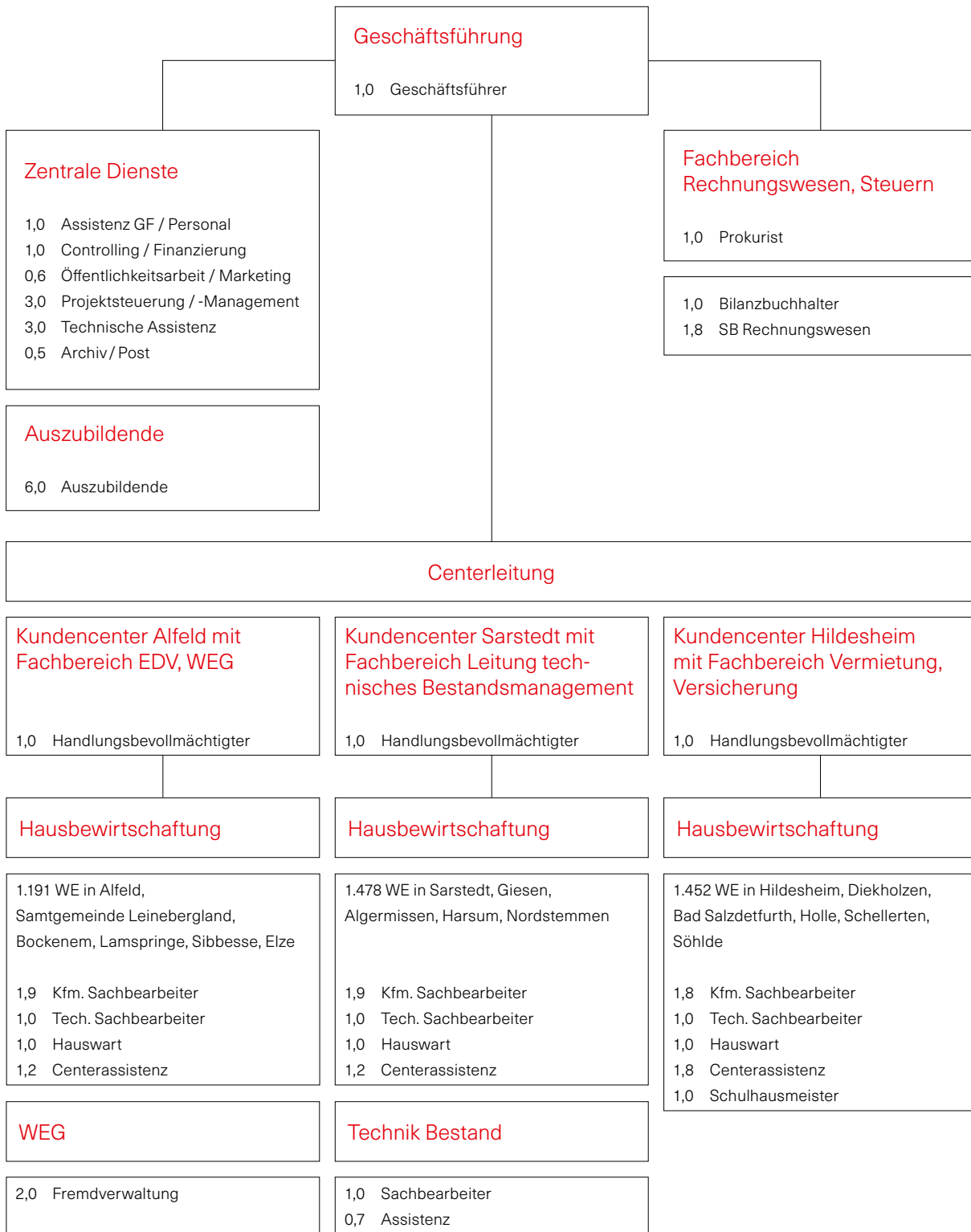
	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	311	382
Abschreibungen auf Mietforderungen	108	75
Veränderung der Wertberichtigung	29	-33
Insgesamt	448	424

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 demografischen 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.

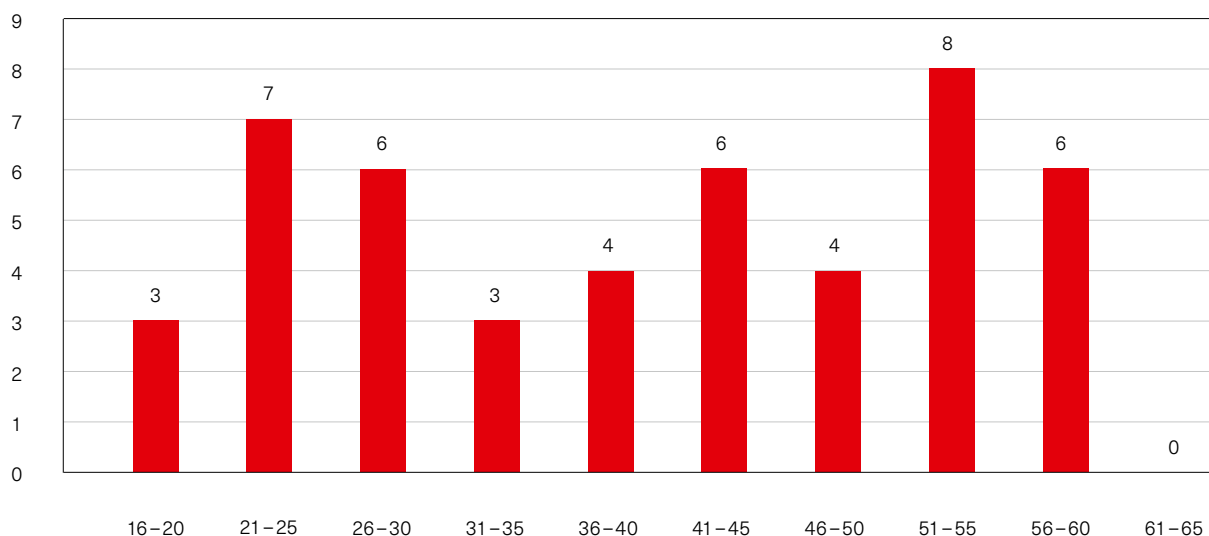
Dieses Instrument wird durch verschiedene Bausteine hinterlegt:

- 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 Potenzial 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. 2022 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter 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 Potenzialen werden hier mit den Auszubildenden Potenzialanalysen / 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.

Die Verteilung der Altersgruppen in der Belegschaft des Unternehmens ist sehr gleichmäßig, sodass das Unternehmen demografisch sehr gut aufgestellt ist, dieses zeigt auch die nachfolgende Grafik.

Altersstruktur der Mitarbeiter



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.

Unsere Azubis



von links nach rechts:

Niklas Ranke Amelie Dietz Lilian Henze Marlon Hipperling
Jonas Oppermann Maximilian Mause

Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.369	2.281
Sozialabgaben und Altersversorgung	588	608
Sächliche Verwaltungskosten	973	808
Insgesamt	3.930	3.697

Die Steigerung des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen auf tariflich vereinbarten Lohn- und Gehaltssteigerungen.

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	2022		2021	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	174.799	84,37	168.893	88,57
Umlaufvermögen	32.372	15,63	21.797	11,43
Bilanzsumme	207.171	100,00	190.690	100,00

Kapitalstruktur

	2022		2021	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Eigenkapital	64.754	31,26	60.449	31,70
Fremdkapital	139.260	67,22	126.809	66,50
Rechnungsabgrenzungsposten	3.157	1,52	3.432	1,80
Bilanzsumme	207.171	100,00	190.690	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 Aufnahme von Fremdkapital leicht gesunken.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2022
	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.363,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.083,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.239,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.913,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.121,1

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 erhöht.

Ertragslage

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

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.457,2	3.912,6	-455,4
Bautätigkeit, Modernisierung, Anlagevermögen	-114,9	-187,9	73,0
Verkaufstätigkeit	439,9	-489,9	929,8
Betreuungstätigkeit	19,1	34,6	-15,5
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	196,0	117,5	78,5
Betriebsergebnis	3.997,3	3.386,9	610,4
Finanzergebnis	-2,8	-14,8	12,0
Neutrales Ergebnis	681,8	21,3	660,5
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	4.676,3	3.393,4	1.282,9
Steuern von Einkommen und Ertrag	-103,3	-8,5	-94,8
Jahresüberschuss	4.573,0	3.384,9	1.118,1

Das reduzierte Ergebnis Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2022. Der Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist geprägt von verrechneten Verwaltungskosten. Der Gewinn aus der Verkaufstätigkeit ergibt sich aus Verkaufserlösen im Bauträgergeschäft. Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit ist weiterhin positiv.

Das Ergebnis der sonstigen ordentlichen Geschäftstätigkeit ist auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Projektsteuerung zurückzuführen. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch BAFA-Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens.

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

	Ist 2022	Plan 2022	Ist 2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	19.474	19.257	18.490
Instandhaltungsaufwendungen	6.391	6.420	5.471
Zinsaufwendungen	2.264	2.534	2.311
Jahresüberschuss	4.573	4.212	3.385

Der im Vergleich zur Planung höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und geringeren Zinsaufwendungen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Kennzahlen

	2022	2021	2020	Betriebsvergleich 2021*
	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	393	372	348	383

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

	2022	2021	2020	Betriebsvergleich 2021*
	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²	rd. EUR/m ²
Durchschnittlicher Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	569	565	543	497

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.

	2022	2021	2020	Betriebsvergleich 2021*
Mietenmultiplikator	8,08	8,44	8,31	7,61

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

	2022	2021	2020	Betriebsvergleich 2021*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	7,06	5,61	6,13	7,29

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

*Der Betriebsvergleich der niedersächsischen Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) vergleicht Wohnungsunternehmen der Größe zwischen 3.001 und 6.000 Wohneinheiten an ihren betriebswirtschaftlichen Kennzahlen.

Team Sarstedt



von links nach rechts:

**Eva-Maria Rosin Martina Bütchorn Meik Volland Janine Mönner Marc Roth
Bianca Harnischmacher Heike Heinemann Stefan Mai**



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoidikatoren 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 demografische Entwicklung, d. h. die Beseitigung von Barrieren in und zu den Wohnungen. Im Bereich des Neubaus hat die kwg mit den Produktlinien ARGENTUM und kwg Comfort Produkte entwickelt, welche den Veränderungen am Wohnungsmarkt durch den demografischen 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 in der Vergangenheit niedrigen Zinsen auch im langfristigen Bereich bestand die Strategie darin, die Darlehen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist zurückgezahlt zu haben. Darlehen mit Zinsänderungsrisiko, d.h. mit Restvaluta am Ende der Zinsbindung, machen inzwischen mit nur noch 19% 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 Mieteinnahmen 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.

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.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, die stark gestiegenen Preise am Bau sowie die negative Entwicklung der energetischen Bundesförderkulisse werden für die Zukunft den Neubau deutlich erschweren.

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. Infolgedessen wird die kwg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Auf Grund der konsequenten Modernisierungsstrategie der vergangenen Jahre ist der überwiegende Teil der kwg-Gebäude als saniert zu bewerten. Lediglich ein geringer Teil ist unsaniert. So weisen die Bauteile Dächer / oberste Geschossdecke einen Sanierungsgrad von 87 %, Fassaden einen Sanierungsgrad von 91 % und Fenster einen Sanierungsgrad von 80 % auf. Nur noch vereinzelt müssen umfangreiche Modernisierungen an der Gebäudehülle durchgeführt werden. Der Fokus zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 liegt auf der Optimierung und Anpassung der Energie- und Wärmeversorgung der Objekte. Da diese Maßnahmen den Großteil des Bestandes betreffen und die Kosten nicht abzusehen sind, ist dieses als ein nicht unerhebliches Risiko zu betrachten.

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 selbstbestimmt wie möglich 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.

Für 2023 rechnen wir mit Mieterträgen von 20.174 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 6.716 TEUR, sowie Zinsaufwendungen von 2.627 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2023 in Höhe von 2.749 TEUR.

Die Phase der hohen Neubautätigkeit der kwg im Bereich des Anlagevermögens wird langsam reduziert. Weiterhin soll das Portfolio gezielt nachfrageorientiert entwickelt werden. Die Finanzierung dieser Neubaumaßnahmen sollte durch entsprechende Eigenkapitalanteile unterlegt sein, die der Gesellschaft zur Verfügung stehen sollten.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hildesheim, den 15.06.2023



kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Team Hildesheim



von links nach rechts:

Inga Ketterer Sabine Mittwoch Max Dettmar Gregor Theuer Günter Zinkmann
Marc Thoma Guido Erdmann Claudia Huchthausen Elna Heineke

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 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 2023 und die fortgeschriebene mittelfristige Finanzplanung 2023–27 wurden vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat ließ sich über den „Klimapfad“ der kwg Hildesheim und der darauf aufsetzenden Planungen informieren und hat diese beraten.

Der Aufsichtsrat hat an einer internen Seminarveranstaltung des vdw Niedersachsen / Bremen zu den Grundlagen der Aufsichtsrats Tätigkeit (Teil 1 von 2) teilgenommen.

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 31.12.2022 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 2022
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat außerdem beschlossen

- aus dem Jahresergebnis 2022 und dem Gewinnvortrag 2021 in Höhe von insgesamt 4.882.331,91 EUR den Betrag über 4.300.000,- EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung

- aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 582.331,91 EUR den Betrag von 268.000,- EUR als Gewinnanteil am 19.07.2023 auszuschütten, und 314.331,91 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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



Hildesheim, 15.06.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernd Lynack', written in a cursive style.

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

Landrat Bernd Lynack
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

An die kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 15.06.2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Cammann
vereidigter Buchprüfer

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer



*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		126.791,73	169.211,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.747.536,04		145.278.232,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.522.219,83		10.687.806,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.900,73		263.900,73
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.057,32		332.632,27
5. Anlagen im Bau	16.437.440,79		11.895.749,48
6. Bauvorbereitungskosten	350.094,38		210.980,85
7. geleistete Anzahlungen	4.094,53	174.622.343,62	4.094,53
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		174.799.135,35	168.892.608,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	157.666,92		311.701,17
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.299.399,73		6.026.316,10
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.101.773,30		0,00
5. Unfertige Leistungen	7.195.142,43		6.727.593,01
6. Andere Vorräte	653.685,76	17.407.668,14	487.148,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.592,08		25.660,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	106.955,00		11.653,73
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.302,52		12.017,49
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.747,80		74.006,76
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.670.211,74	2.820.809,14	1.758.082,97
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.121.061,63	6.363.171,99
2. Bausparguthaben		21.862,63	0,00
		12.142.924,26	6.363.171,99
Umlaufvermögen insgesamt		32.371.401,54	21.797.352,87
Bilanzsumme		207.170.536,89	190.689.960,99

Passiva			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
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	44.081.000,00		39.781.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	51.962.572,94	4.552.782,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	309.308,81		492.380,27
2. Jahresüberschuss	4.573.023,10		3.384.928,54
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-4.300.000,00	582.331,91	-3.300.000,00
Eigenkapital insgesamt		64.753.546,15	60.448.523,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.076.411,00		4.093.078,00
2. Rückstellungen für Steuern	73.515,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.649,72		260.649,72
4. Sonstige Rückstellungen	681.180,25	5.091.755,97	1.079.630,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.138.738,98		98.132.948,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.509.136,42		4.516.904,42
3. Erhaltene Anzahlungen	17.058.858,72		11.071.978,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.356.011,37		4.120.324,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.061.840,39		3.452.779,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 41.929,38 EUR	43.377,88	134.167.963,76	80.949,49
(Vorjahr: 80.949,49 EUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.157.271,01	3.432.195,15
Bilanzsumme		207.170.536,89	190.689.960,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.119.113,28		24.649.767,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.054.985,00		317.960,00
c) aus Betreuungstätigkeit	170.985,05		169.492,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	967.314,19	30.312.397,52	661.632,84
2. Verminderung (-) oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.842.406,35	5.179.186,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		22.762,08	24.442,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.258.197,96	631.001,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.554.873,64		12.194.116,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.834.457,96		5.301.832,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	534.765,77	19.924.097,37	232.780,35
Rohergebnis		15.511.666,54	13.904.754,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.369.381,46		2.281.390,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 152.881,03 EUR (Vorjahr: 187.128,05 EUR)	577.781,44	2.947.162,90	608.467,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.290.201,52	4.239.594,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.331.579,84	1.062.677,95
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7,84	15,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 121.284,78 EUR (Vorjahr: 301.727,01 EUR)		2.263.746,50	2.311.431,39
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		103.253,37	8.470,18
12. Ergebnis nach Steuern		4.575.730,25	3.392.737,85
13. Sonstige Steuern		2.707,15	7.809,31
14. Jahresüberschuss		4.573.023,10	3.384.928,54
15. Gewinnvortrag		309.308,81	492.380,27
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-4.300.000,00	-3.300.000,00
17. Bilanzgewinn		582.331,91	577.308,81

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Kaiserstr. 15, 31134 Hildesheim
Handelsregister Hildesheim HRB 102

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 7 Objekten zwischen 10 und 21 Jahren 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 % 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.

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.

Team Rechnungswesen



von links nach rechts:

Ralf Iggena Timo Wirries Jörn Lanclée Ulrike Nachtigall

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 Verbrauchsfolgefverfahren 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 1,78 % zum 31.12.2022 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 2022

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	344.884,95	12.151,18	28.779,27	0,00	328.256,86
	344.884,95	12.151,18	28.779,27	0,00	328.256,86
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.338.012,42	2.875.004,77	165.731,14	2.478.872,53	229.526.158,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.230.622,07	233.606,01	0,00	0,00	17.464.228,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.463,63	0,00	0,00	0,00	302.463,63
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	937.396,32	52.872,41	34.811,97		955.456,76
5. Anlagen im Bau	11.895.749,48	8.231.903,30	1.248.000,00 ¹⁾	-2.442.211,99	16.437.440,79
6. Bauvorbereitungskosten	210.980,85	175.774,07	0,00	-36.660,54	350.094,38
7. Geleistete Anzahlungen	4.094,53	0,00	0,00	0,00	4.094,53
	254.919.319,30	11.569.160,56	1.448.543,11	0,00	265.039.936,75
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	255.314.204,25	11.581.311,74	1.477.322,38	0,00	265.418.193,61

¹⁾ aus Baukostenzuschüssen

Abschreibungen / Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
175.673,37	54.571,03	28.779,27	0,00	201.465,13	126.791,73	169.211,58
175.673,37	54.571,03	28.779,27	0,00	201.465,13	126.791,73	169.211,58
79.059.780,25	3.747.990,44	29.148,15	0,00	82.778.622,54	146.747.536,04	145.278.232,17
6.542.815,56	399.192,69	0,00	0,00	6.942.008,25	10.522.219,83	10.687.806,51
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	263.900,73	263.900,73
604.764,05	88.447,36	34.811,97	0,00	658.399,44	297.057,32	332.632,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.437.440,79	11.895.749,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.094,38	210.980,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.094,53	4.094,53
86.245.922,76	4.235.630,49	63.960,12	0,00	90.417.593,13	174.622.343,62	168.673.396,54
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
86.421.596,13	4.290.201,52	92.739,39	0,00	90.619.058,26	174.799.135,35	168.892.608,12

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 6.904.697,46 EUR. Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 653.533,37 EUR.

Als Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden in den **Sonstigen Vermögensgegenständen** Forderungen aus Teilschulderlass mit 576.300,00 EUR sowie aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 9.619,88 EUR (Vorjahr: 7.466,39 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 3.592,08 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	EUR	EUR	EUR
Bestand am 01.01.2022	3.328.790,00	39.781.000,00	4.552.782,94
Einstellung in 2022 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 15.06.2023	0,00	4.300.000,00	0,00
Bestand am 31.12.2022	3.328.790,00	44.081.000,00	4.552.782,94

Verbindlichkeitspiegel für 2022

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 2025 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 267,3 TEUR und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 173,6 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	
104.138.738,98	4.757.538,90	30.664.790,44	68.716.409,64	104.138.738,98	GPR
98.132.948,18	5.043.776,99	25.568.264,82	67.520.906,37	98.128.339,42	
4.509.136,42	19.672,07	37.094,74	4.452.369,61	4.475.404,61	GPR
4.516.904,42	9.321,10	37.528,35	4.470.054,97	4.482.271,43	
17.058.858,72	17.058.858,72	0,00			
11.071.978,55	8.271.426,05	2.800.552,50			
4.356.011,37	389.622,69	3.966.388,68		3.966.388,68	BÜR
4.120.324,02	295.438,89	3.824.885,13		3.824.885,13	
4.061.840,39	3.933.375,17	110.756,19	17.709,03		
3.452.779,76	3.157.422,20	285.893,56	9.464,00		
43.377,88	43.377,88				
80.949,49	80.949,49				
134.167.963,76	26.202.445,43	34.779.030,05	73.186.488,28	112.580.532,27	
121.375.884,42	16.858.334,72	32.517.124,36	72.000.425,34	106.435.495,98	

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	48.510,11
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	107.894,19

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 120.159,00 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 181.543,00 EUR. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag für Ausschüttungen gesperrt.

D. Sonstige Angaben

I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	(18,75)	10,25	(8,00)
Technische Mitarbeiter	6,00	(6,00)	-	-
Hauswarte	4,00	(5,00)	-	-
Auszubildende	6,50	(6,50)	-	-

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 29.431,40 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2022 62.650,01 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 484.120,00 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 2022 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	0,00	292,32
Sonstige Vermögensgegenstände	462.771,88	3.548,10
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	500.229,85	507.864,91
Erhaltene Anzahlungen	536.004,88	424.738,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.791,32	91.464,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.891,93	26.333,62

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH ist an der ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG zu 50 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 56.458,78 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 11.036.663,11 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 36 bis 98 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 83.211,67 EUR gezahlt.

VI. Bilanzgewinn

	EUR
Jahresüberschuss 2022	4.573.023,10
Gewinnvortrag aus 2021	309.308,81
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 4.300.000,00
Bilanzgewinn 2022	582.331,91

VII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 582.331,91 EUR zum 20.07.2023 als Gewinnanteil 268.000,00 EUR auszuschütten und 314.331,91 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Nachtragsbericht

Die Gesellschafterversammlung vom 12.07.2022 hat die Erhöhung des Stammkapitals um 14.300 EUR auf 6.671.880 EUR beschlossen. Der neue Geschäftsanteil wird von der Gemeinde Hohenhameln übernommen. Die Zahlung des Einlagepreises i. H. v. 542.000 EUR erfolgte am 06.01.2023.

Die Erhöhung des Stammkapitals wurde am 26.01.2023 in Handelsregister eingetragen.

IX. Tätigkeit der Organe

Die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben alle soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

IX. Gesellschafter

Gesellschafter	EUR
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenem	349.220,00
Gemeinde Harsum	309.340,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00
Gemeinde Giesen	18.410,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00
Stadt Alfeld	11.800,00

Gesellschafter	EUR
Gemeinde Schellerten	10.230,00
Gemeinde Holle	7.160,00
Stadt Gronau	4.600,00
Gemeinde Freden	3.800,00
Stadt Elze	3.600,00
Gemeinde Lamspringe	3.000,00
Gemeinde Sibbesse	2.200,00
Flecken Duingen	1.900,00
Samtgemeinde Leinebergland	1.200,00
Flecken Eime	900,00
Gesamt	6.657.580,00

XI. Aufsichtsrat

Bernd Lynack	Vorsitzender	Landrat	
Holger Schröter-Mallohn	stellv. Vorsitzender	Lehrer i. R.	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Fabian von Berg		Bürgermeister, Schellerten	
Ute Bertram		Bankfachwirtin	Kreistagsmitglied, Alfeld
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Christel Brede		Sparkassenbetriebswirtin	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
André Ceglarek		Bankbetriebswirt	Kreistagsmitglied, Sibbesse
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Björn Gryschka		Bürgermeister, Bad Salzedt furth	
Pascal Kubat		Bildungsreferent	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Marcel Liftin		Bürgermeister, Harsum	
Heinrich Machtens		Dipl. Ing. Agr. / Landwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Werner Preissner		kaufm. Angestellter	Kreistagsmitglied, Algermissen
Volker Senftleben		Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Dr. Susanne Weber		Chemikerin	Kreistagsmitglied, Schellerten

XII. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

Einzelprokurist

Ralf Iggena,
Hildesheim

Gesamthandlungs- bevollmächtigte

Carolin Bettels, Bad Salzdetfurth
Stefan Mai, Hildesheim
Ralf Oelkers, Hildesheim
Gerold Schäfer, Schellerten
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 15.06.2023

kwg Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann





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

