

# kwg<sup>75</sup>

BE  
WEG  
TE  
ZEI  
TEN



<p><b>02 Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung</b></p> <p>02 Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung</p> <p>02 Bundesweite Wohnungsmarktentwicklung</p> <p>05 Kapitalmarktentwicklung</p> <p>07 Regionalwirtschaftliche Entwicklung</p> <p>07 Regionaler Wohnungsmarkt</p>	<p><b>23 Vermögenslage der Gesellschaft</b></p> <p>23 Vermögensstruktur</p> <p>23 Kapitalstruktur</p> <p>23 Finanzlage</p> <p>24 Ertragslage</p> <p>25 Kennzahlen</p>
<p><b>08 Entwicklung des Unternehmens</b></p> <p>08 Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung</p> <p>10 Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2023</p> <p>13 Neubautätigkeit und An- und Verkäufe 2023</p>	<p><b>27 Risiko- und Chancenbericht</b></p> <p>27 Risiken der zukünftigen Entwicklung</p> <p>29 Chancen der zukünftigen Entwicklung</p> <p>29 Prognosebericht</p>
<p><b>15 Hausbewirtschaftung</b></p> <p>15 Wohnungsbestand</p> <p>17 Vermietung</p> <p>19 Klimaschutz und CO<sub>2</sub></p> <p>19 Umsatzerlöse</p> <p>19 Mietverluste</p>	<p><b>30 Bericht des Aufsichtsrates</b></p>
<p><b>20 Betriebsorganisation</b></p> <p>20 Organisation</p> <p>21 Personal</p> <p>21 Verwaltung</p>	<p><b>33 Jahresabschluss</b></p> <p>34 Bilanz</p> <p>36 Gewinn- und Verlustrechnung</p>
	<p><b>37 Anhang für das Geschäftsjahr 2023</b></p> <p>37 Allgemeine Angaben</p> <p>37 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</p> <p>40 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung</p> <p>44 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

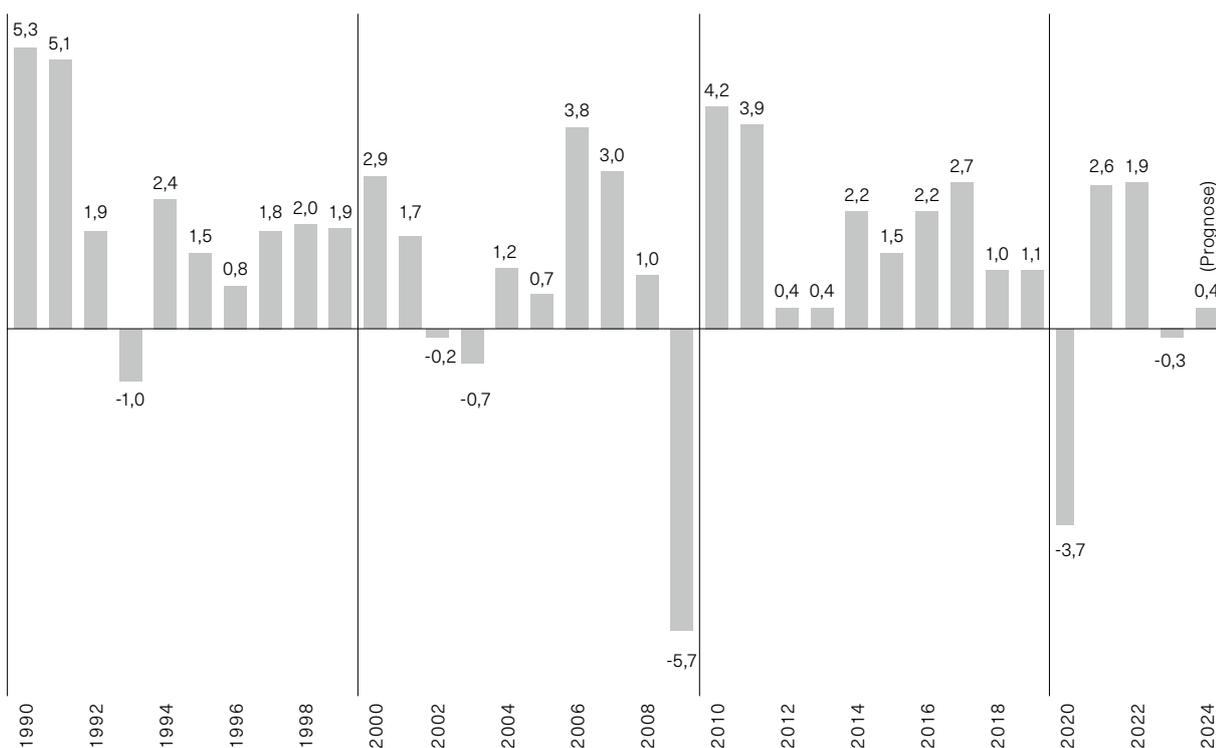
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

### Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute  
© GdW-Schrader - 17.01.2024

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar signalisiert, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gang. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

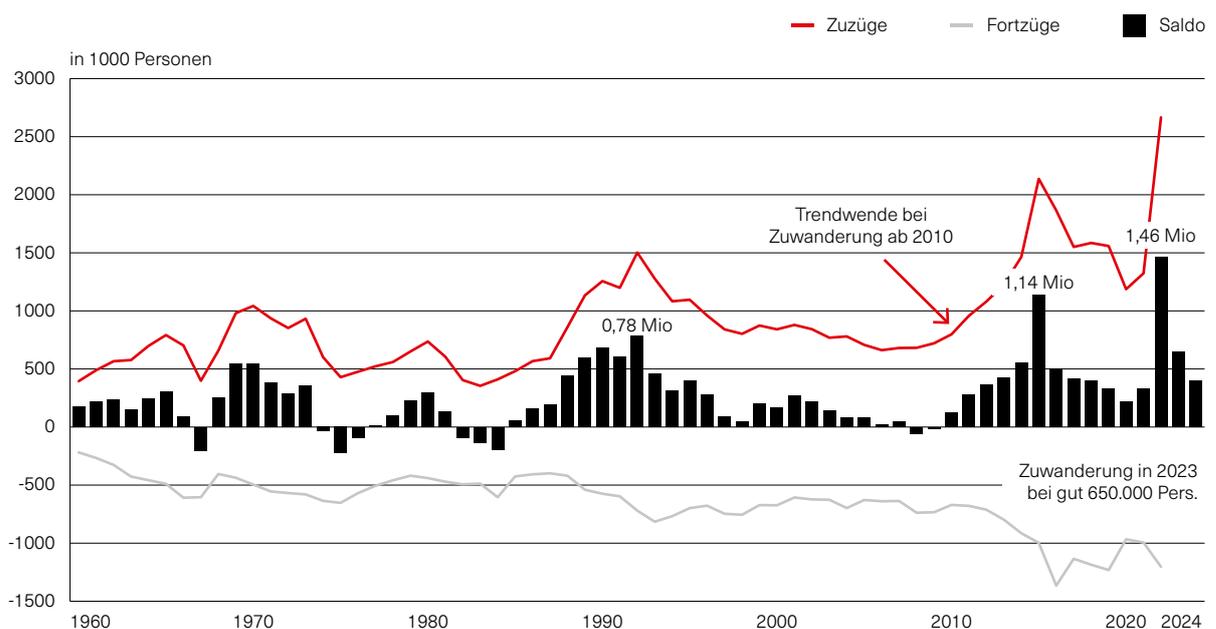
### Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen durch die Energiekrise und die hohe Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand. Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegen-

### Wanderungsbewegungen nach Deutschland Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2023 / 24



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

über dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.<sup>1</sup> Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>2</sup>

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der 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 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

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 die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

<sup>1</sup> IAB (2023): Konjunkturlaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

<sup>2</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh

## Beschäftigung

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

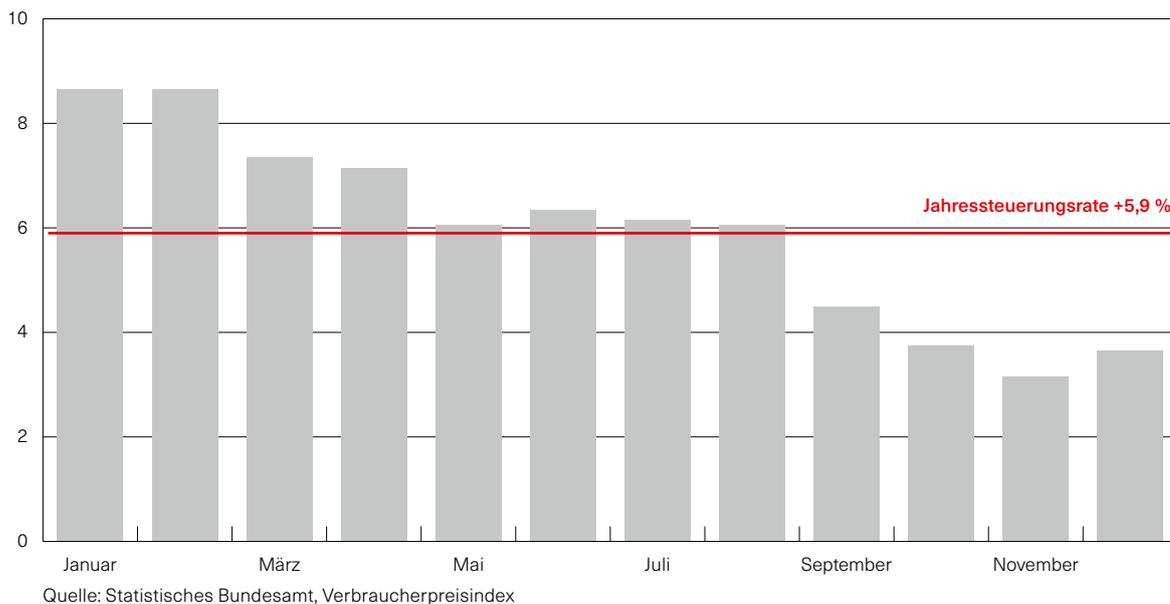
Arbeitsmarkt	2020	2021	2022	2023	2024
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	- 0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

## Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank von 2 %. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). 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.

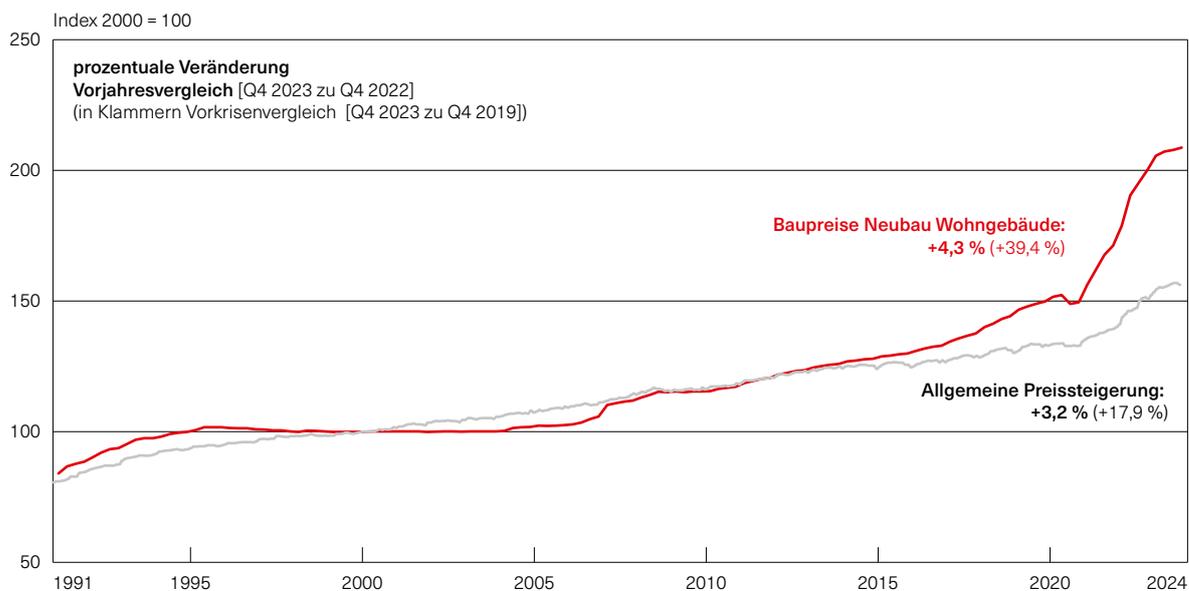
## Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2023 nur um 2,1 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar. Die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe sanken preisbereinigt um 0,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

## Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



## Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2023 stark schwankend gewesen, bewegen sich aber auf dem Vorjahresniveau. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 ist eine Prognose des Zinsmarktes schwierig, allerdings ist vielen Experten nach für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung von leicht sinkenden Zinsen auszugehen.



## Team Alfeld

von links nach rechts:

**Udo Schwetje, Lukas Mahnkopf, Lina-Christin Bock, Sina Förster,  
Stefan Baxmann, Natalia Bergen, Claudia Biering, Yasemin Kara,  
Susanne Schmiech, Gerold Schäfer, Niklas Ranke, Carola Oppermann**

## Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2024	Dezember 2023	Dezember 2022	Dezember 2021
10 Jahre	3,06 %	2,97 %	3,39 %	0,80 %
30 Jahre	3,68 %	3,76 %	3,78 %	1,41 %

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

## Regionalwirtschaftliche Entwicklung

### Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2023 9.910 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,7 Prozent. (Vergleich 2022: 9.960 = 6,7 Prozent). Die Arbeitslosenquote in Hildesheim liegt nunmehr 0,6 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 2022-2023 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. Im Bestand der kwg Hildesheim lassen sich diese Preisrückgänge nicht wiederfinden.

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, gleiches gilt für barrierefreien Wohnraum.

### Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m<sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2023

Wohnfläche	bis 50		51 – 75		76 – 100		über 100	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Marktbericht	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stadt / Gemeinde</b>								
Hildesheim	6,65	6,45	6,20	6,30	6,40	6,50	7,45	7,35
Bad Salzdetfurth	5,55	5,70	5,75	5,90	5,75	5,55	6,55	6,00
Sarstedt	6,15	6,25	6,10	6,15	6,35	5,85	-	-
Alfeld	6,05	6,15	5,70	5,80	5,45	5,55	-	-
Elze	6,30	6,35	6,05	6,05	-	-	-	-
Gronau	6,50	6,75	5,70	5,80	5,95	5,95	-	5,50
Bockenem	5,95	5,90	5,50	5,70	5,30	5,30	-	-
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten	5,95	5,95	5,95	5,90	5,95	5,75	4,65	5,15
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde	5,40	5,55	5,50	5,55	5,00	5,40	-	3,60

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024

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.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup>Quelle für diesen Absatz: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, interaktiver Web-Visualisierungen Grundstücksmarktbericht 2024

## Entwicklung des Unternehmens

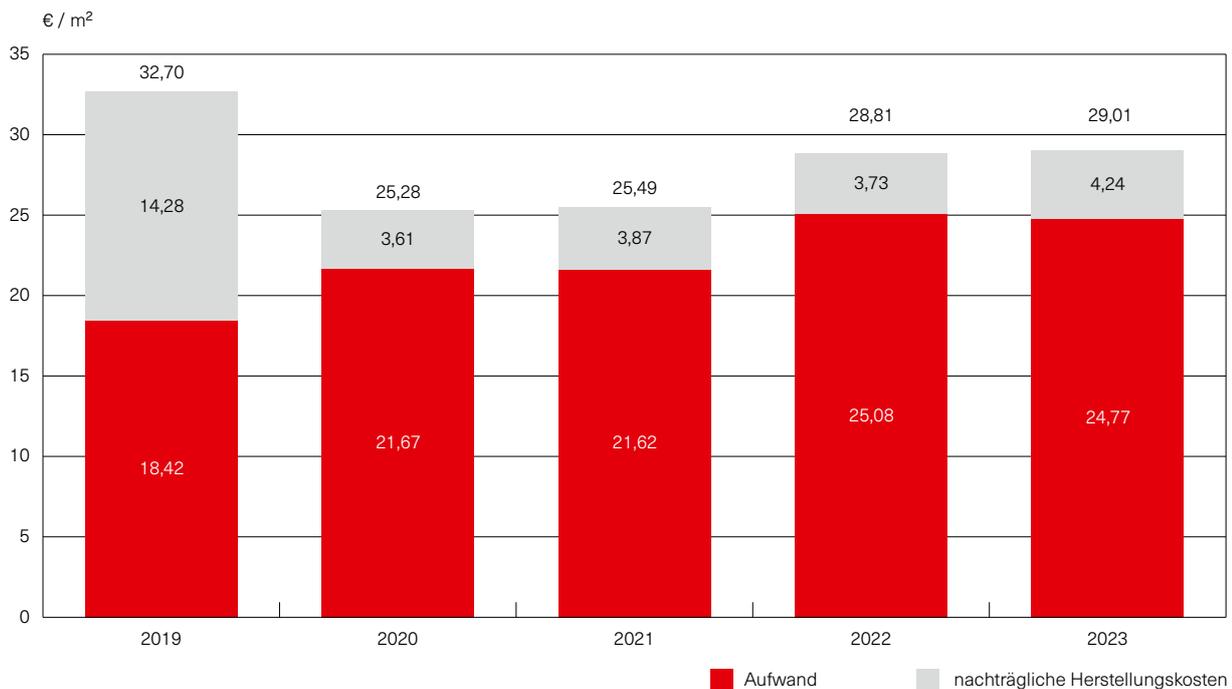
### Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde auch im Jahr 2023 wieder auf einem hohen Niveau fortgesetzt. Bei den durchgeführten Maßnahmen wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerefordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Zentralisierung von Heizungsanlagen und der Austausch von Fenstern. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten“ Gesichtspunkten, sowie den Empfehlungen des ausgearbeiteten Klimapfades.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren auf dem Weg in die Wohnung gestartet. Bereits jetzt sind zirka 880 Wohnungen barrierearm oder barrierearm erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt, 1.000 Wohnungen (ca. 24 Prozent des Gesamtbestandes der kwg) barrierearm umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei neben dem Neubau auf den Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt. Im GJ 2023 wurde eine hohe Rückstellung für den gesetzlich vorgeschriebenen noch durchzuführenden hydraulischen Abgleich der Heizanlagen gebildet.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 7.503.000 EUR (Vorjahr: rd. 7.335.000 EUR).

### Erhaltungsinvestitionen Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr





Team Zentrale Dienste & Neubau/Projektmanagement:

von links nach rechts:

**Jonas Oppermann, Sophia Schmidt, Matthias Kaufmann, Milano Werner,  
Björn Zeiske, Michaela Knoll, Ralf Oelkers, Judith-Maria Reichardt, Imke Alfus**

**Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen  
im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2023**

Ort	Objekt	WE	TEUR
<b>Alfeld</b>			
Ziegelmasch 13	4003	6	17,1
• Wärmeschutzverglasung			
Ziegelmasch 12 / 12A	4009	12	39,6
• Wärmeschutzverglasung			
Rektor-Falke-Straße 8 – 10	4018	12	41,0
• Wärmeschutzverglasung			
Kuckuckshöhe 1 / 2 und 7 / 8	4037	24	264,5
• Fassadenanstrich			
• Dachumdeckung			
<b>Gronau</b>			
Eitzumer Weg 32 / 32A und 34 / 34A	43023	26	665,4
• Anbau von Balkonen			
• Fassadendämmung			
• Wärmeschutzverglasung			
• Dämmung DG-Decke			
<b>Bodenburg</b>			
Am Stobenkamp 9 – 19	16007	29	570,0
• Heizungszentralisierung			
• Wärmeschutzverglasung			
• Erneuerung der Haustür			
Bruderstieg 34	16007	4	50,6
• Heizungsmodernisierung			
• Wärmeschutzverglasung			
• Erneuerung der Haustür			
<b>Hoheneggelsen</b>			
Im Galgenfeld 17, 19 + 21	54004	18	179,6
• Dachumdeckung			
• Dachbodendämmung			
<b>Sarstedt</b>			
Mörikestraße 4 – 6 und 7 – 9	82010	42	481,9
• Fassadenanstrich			
• Dachumdeckung			
<b>Wehrstedt</b>			
Kampstraße 32 + 33	94001	11	55,3
• Heizungszentralisierung			
Kampstraße 10 + 12	94002	12	47,3
• Heizungszentralisierung			
Kampstraße 31	94003	6	187,9
• Heizungszentralisierung			



Kuckuckshöhe  
1/2 und 7/8  
Alfeld



Eitzumer Weg 32/32A  
Gronau



Eitzumer Weg 34/34A  
Gronau

Bleekstraße 11 / 13  
Sarstedt



Mörikestraße 4 – 6  
Sarstedt

Mörikestraße 7 – 9  
Sarstedt



## Neubautätigkeit und Ankäufe Geschäftsjahr 2023

### Fertiggestellte Bauvorhaben

Ort	Straße	WE	GE	G	TG	CP	EP
Hildesheim	Ostend	68 (18 ö.g.)	1		63	TG	
Alfeld	RVZ Walter-Gropius-Ring 14d-h	16	1				41
Gesamt		84	2		63		41

### Noch nicht abgeschlossene Vorhaben im Bau

Ort	Straße	WE	GE	G	TG	CP	EP
Sarstedt	Bleekstraße 11 / 13	48 ö.g.					48
Alfeld	Bahnhofsstraße 8	17 (10 ö.g.)					26
Schellerten	Berliner Str. 27A	15 (15 ö.g.)					15
Hildesheim	Kaiserstraße 19		1			1	9
Gesamt		80 (74 ö.g.)	1			1	98

\*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	Ostend	28			28	TG	

### Grundstücksankäufe

Im Geschäftsjahr 2023 gab es folgende Grundstücksankäufe:

Ort	Grundstück	
Hohenhameln	Dehnenweg 21 / 23	geplant: 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen
Hildesheim	Am alten Wasserwerk 5	geplant: 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen u. 2 Gewerbeeinheiten

### Verkäufe 2023

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

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



RVZ Walter-Gropius-  
Ring 14d-h  
Alfeld



Ostend  
Hildesheim

# Hausbewirtschaftung

## Wohnungsbestand

Am 31.12.2023 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.203
Gewerbe	53
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	1
Rettungswachen	3
Garagen (davon 11 eigengenutzte Garagen)	784
verwaltete Wohnungen und gewerbliche Einheiten • in 71 Eigentümergemeinschaften und 31 Miethäusern	787
<b>Gesamt</b>	<b>5.836</b>

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

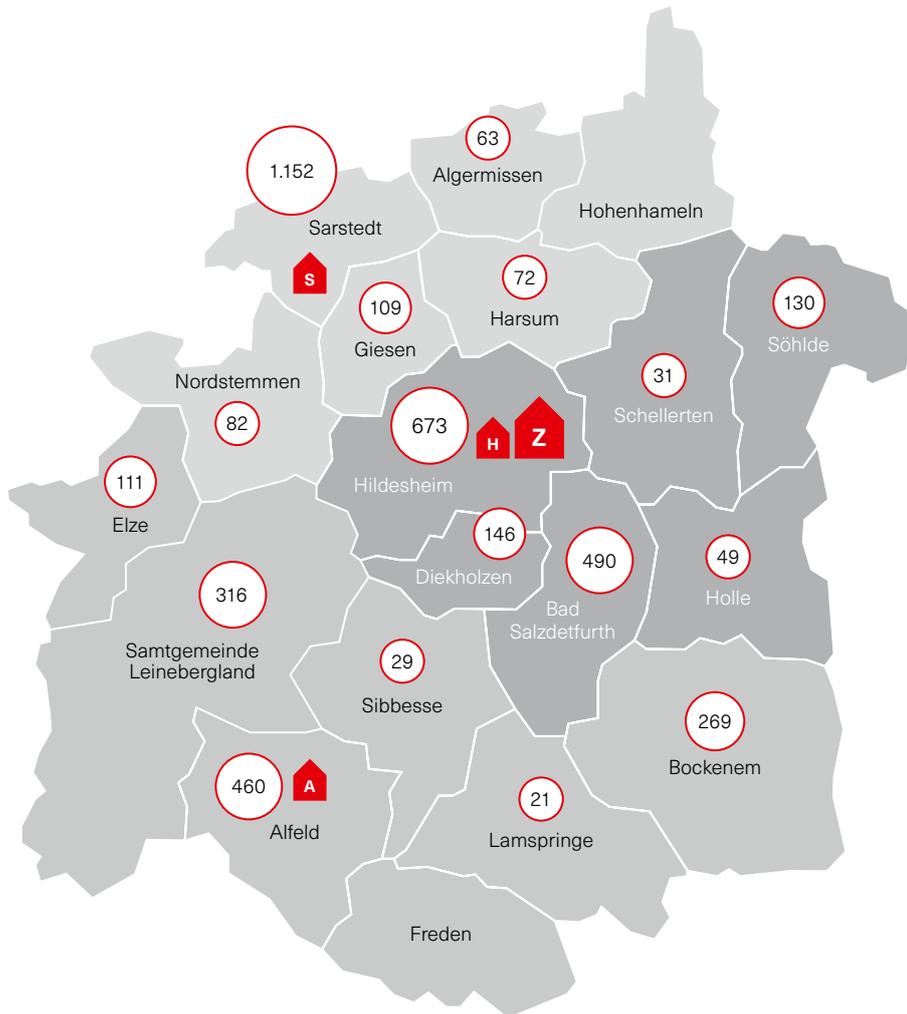
Ort	WE
<b>Landkreis Hildesheim</b>	
Sarstedt	1.152
Bad Salzdetfurth	490
Alfeld	460
SG Leinebergland	316
Bockenem	269
Diekholzen	146
Söhlde	130
Elze	111
Giesen	109
Nordstemmen	82
Harsum	72
Algermissen	63
Holle	49
Schellerten	31
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.530
<b>Stadt Hildesheim</b>	<b>673</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.203</b>

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr um 82 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31.12.2022	4.121
- Verkauf	2
+ Neubau/Ankauf	84
Mietwohnungsbestand am 31.12.2023	4.203

Per 31.12.2023 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 202 WE (Vorjahr 249 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und/oder preisgebunden. Die derzeitige Bautätigkeit wird wieder zu einem Anstieg der öffentlich geförderten Wohnungen im Portfolio der kwg Hildesheim führen.



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

**A** **Kundencenter Alfeld**  
Zuständig für Alfeld, Samtgemeinde Leinebergland, Bockenem, Elze, Sibbesse, Lamspringe, Freden

**H** **Kundencenter Hildesheim**  
Zuständig für Hildesheim, Bad Salzdetfurth, Diekholzen, Söhlde, Holle, Schellerten

**S** **Kundencenter Sarstedt**  
Zuständig für Sarstedt, Giesen, Nordstemmen, Harsum, Algermissen, Hohenhameln

## Vermietung

Der durchschnittliche Leerstand ist im Berichtsjahr 2023 mit  $\varnothing$  71 nicht vermieteten Wohnungen höher als im Vorjahr ( $\varnothing$  46 nicht vermietete Wohnungen). Diese Entwicklung resultiert überwiegend aus der Vermietung des Neubauvorhabens im Ostend in Hildesheim mit 68 Wohneinheiten. Die Vollvermietung eines Objektes in dieser Größe nimmt einige Zeit in Anspruch. Diese Entwicklung des Leerstandes wurde auch bereits im vergangenen Jahr prognostiziert.

Im Kundencenter Alfeld standen im Dezember 2023 20 WE (Vorjahr 18 WE), im Kundencenter Sarstedt 8 WE (Vorjahr 11 WE) und Kundencenter Hildesheim 13 WE (Vorjahr 7 WE) leer.

Die Leerstandsquote zum Ende des Berichtsjahres beträgt somit 1,0 Prozent und liegt damit 0,1 Prozentpunkte über dem Wert von Ende 2022. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten deutet bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin, dieses zeigt auch die moderat gefallene Fluktuationsquote.

	Dez. 2019	Dez. 2020	Dez. 2021	Dez. 2022	Dez. 2023	März 2024
Wohnungsbestand	4.005	4.028	4.098	4.121	4.187	4.203
nicht vermietete Wohnungen	68	72	66	36	41	51
• davon bis zu 3 Monate	44	60	52	21	(28)	(21)
in % des Wohnungsbestandes	1,9 %	1,8 %	1,6 %	0,9 %	1,0 %	1,2 %

	2019	2020	2021	2022	2023
Mieterfluktuation	451	439	461	439	405
in % des Wohnungsbestandes	11,3 %	10,9 %	11,3 %	10,7 %	9,7 %

Die Wohnungen im RVZ Alfeld wurden Ende Dezember 2023 fertiggestellt, die Vermietung der Wohnungen begann allerdings erst Anfang Januar 2024, sodass die 16 Wohnungen sowohl bei der Leerstands- als auch Entwicklung der Wohnungsmieten nicht betrachtet werden.

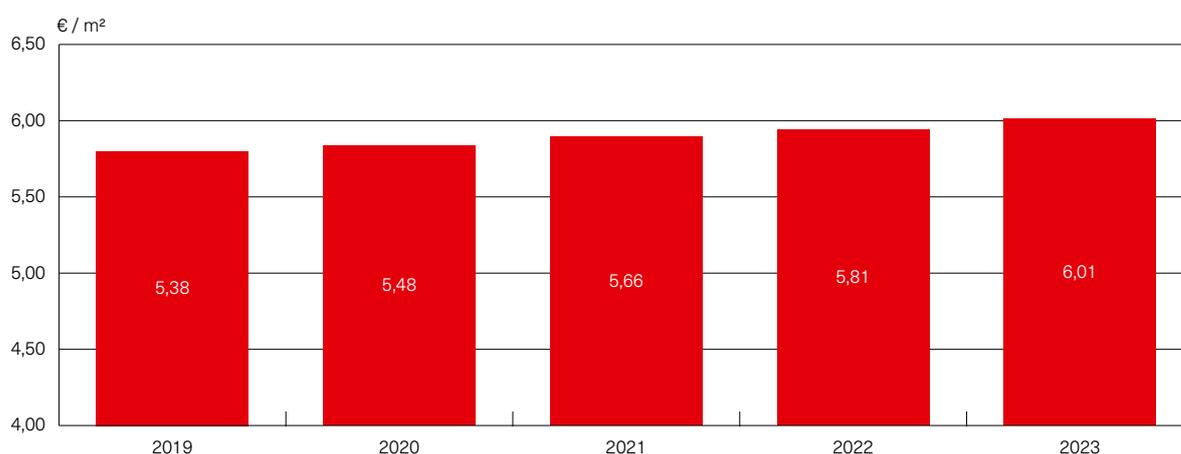
Von den derzeit (März 2024) 51 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 51 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 0 WE
- befinden sich in Gebäuden, die abgerissen und neu bebaut werden sollen 0 WE
- sollen verkauft werden 0 WE

Das Neubauvorhaben in der Bleekstraße 11/13 in Sarstedt wurde vollständig erst zum 01.04.2024 in die Vermietung aufgenommen. Aus diesen Gründen findet es in der Leerstandsbetrachtung März 2024 keine Berücksichtigung.

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

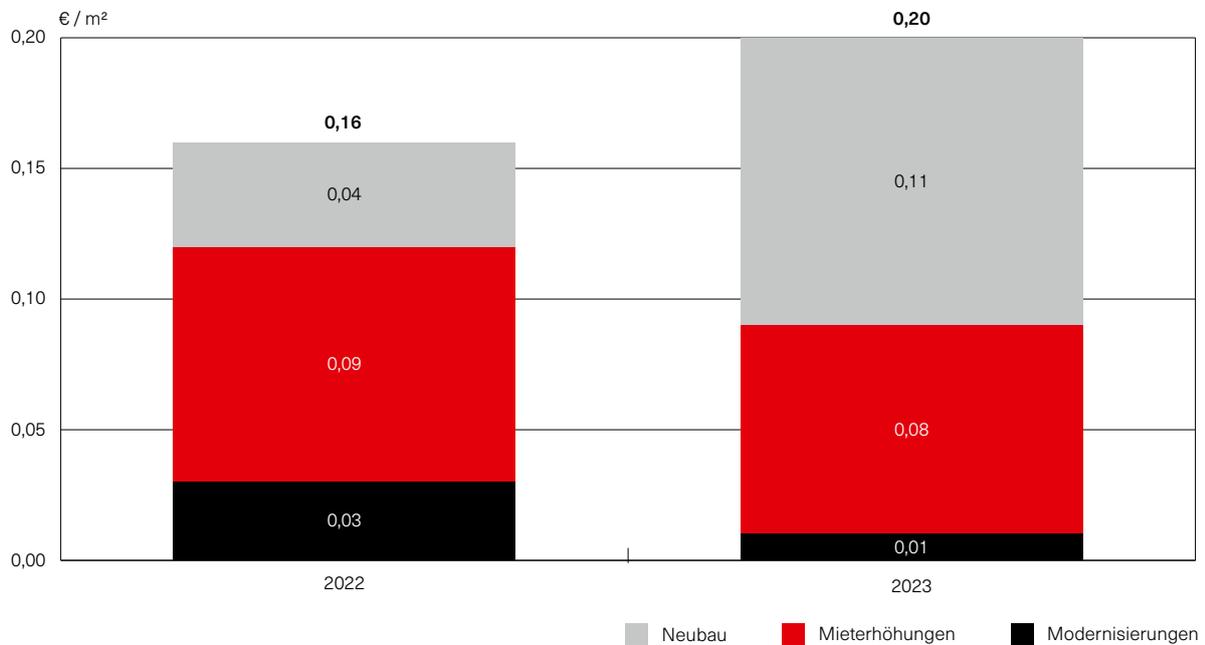
### Entwicklung der Wohnungsmieten (insgesamt)



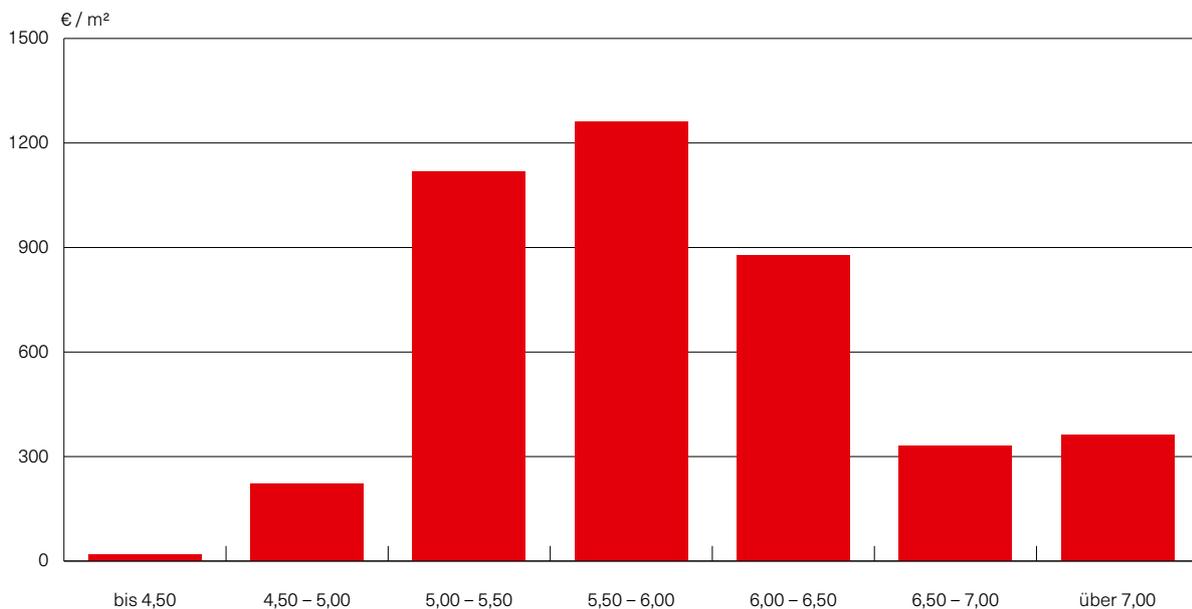
Die Sollmieten für den Bestand der kwg sind in 2023 durch Mieterhöhungen und wertverbessernde Modernisierungen um 2,2 % gestiegen. Diese Steigerung von 0,09 €/m<sup>2</sup> entspricht in etwa dem bundesweiten Anstieg der Kaltmieten von 2,1 %. Dazu kommt eine Steigerung aus dem preislich etwas höherliegenden Neubauten i.H.v. 0,11 €/m<sup>2</sup>, sodass sich insgesamt eine Steigerung von 0,20 €/m<sup>2</sup> ≈ 3,4 % ergibt.

Nachfolgende Grafik stellt die Zusammensetzung der Mietsteigerungen der kwg in den vergangenen zwei Geschäftsjahren dar.

### Zusammensetzung der Mietsteigerungen



### Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg



Die Mieten der kwg per 31.12.2023 bewegen sich aber weiterhin auf einem moderaten Niveau. Ca. 32 % der Wohnungen liegen im Preisniveau unter 5,50 €/m<sup>2</sup>. 62 % sind im Preis niedriger als 6,00 €/m<sup>2</sup>. Mehr als 80 % der Wohnungen liegen im Preis unter 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Im Vergleich liegt die Miete für niedrige Einkommen der im Rahmen der Wohnraumförderung in Niedersachsen bei 5,60 – 5,80 €/m<sup>2</sup>. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die kwg den Unternehmensauftrag zur Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sehr ernst nimmt und vollumfänglich erfüllt.

## Klimaschutz und CO<sub>2</sub>

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 CO<sub>2</sub>-Pfades entwickelt. Diese Klimaschutzstrategie wurde auch im Geschäftsjahr 2023 weiterverfolgt. Sie ist somit eine wichtige Grundlage, um entsprechende Aktivitäten und Maßnahmen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2045 zu entwickeln.

Um kontinuierlich bewerten zu können, ob die Zielmarke Klimaneutralität erreicht wird oder es möglicherweise Abweichungen vom Ziel Pfad gibt, ist vorgesehen, ein Monitoring zum Thema CO<sub>2</sub>-Emissionen im Unternehmen zu implementieren. Die erforderlichen technischen Strukturen werden aktuell durch Einführung des Software-Tools „Mevivo-Eco“ geschaffen.

## 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 2023 auf Grund der Vielzahl von Projekten deutlich zugenommen. Hier wurden Betreuungserlöse i. H.v. 518 T€ (Vorjahr: 352 T€) erzielt.

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

## Umsatzerlöse

### Entwicklung des Umsatzes der kwg

	2023	2022
	Mio. EUR	Mio. EUR
Hausbewirtschaftung	27,45	26,12
Verkauf von Grundstücken	12,60	3,05
Betreuungstätigkeit	0,23	0,17
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,27	0,97
<b>Insgesamt</b>	<b>41,55</b>	<b>30,31</b>

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2023 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerung resultiert u. a. durch Mietsteigerungen nach Modernisierungen und der Fertigstellung des Neubauvorhabens im Ostend. Des Weiteren wurden die Mieten der Neubauobjekte aus dem Jahr 2022 nun ganzjährig erzielt. Die Umsatzsteigerung im Bereich des Verkaufes von Grundstücken resultieren aus den Verkäufen des Bauvorhabens Ostend und der Mühlenstraße in Hildesheim.

## Mietverluste

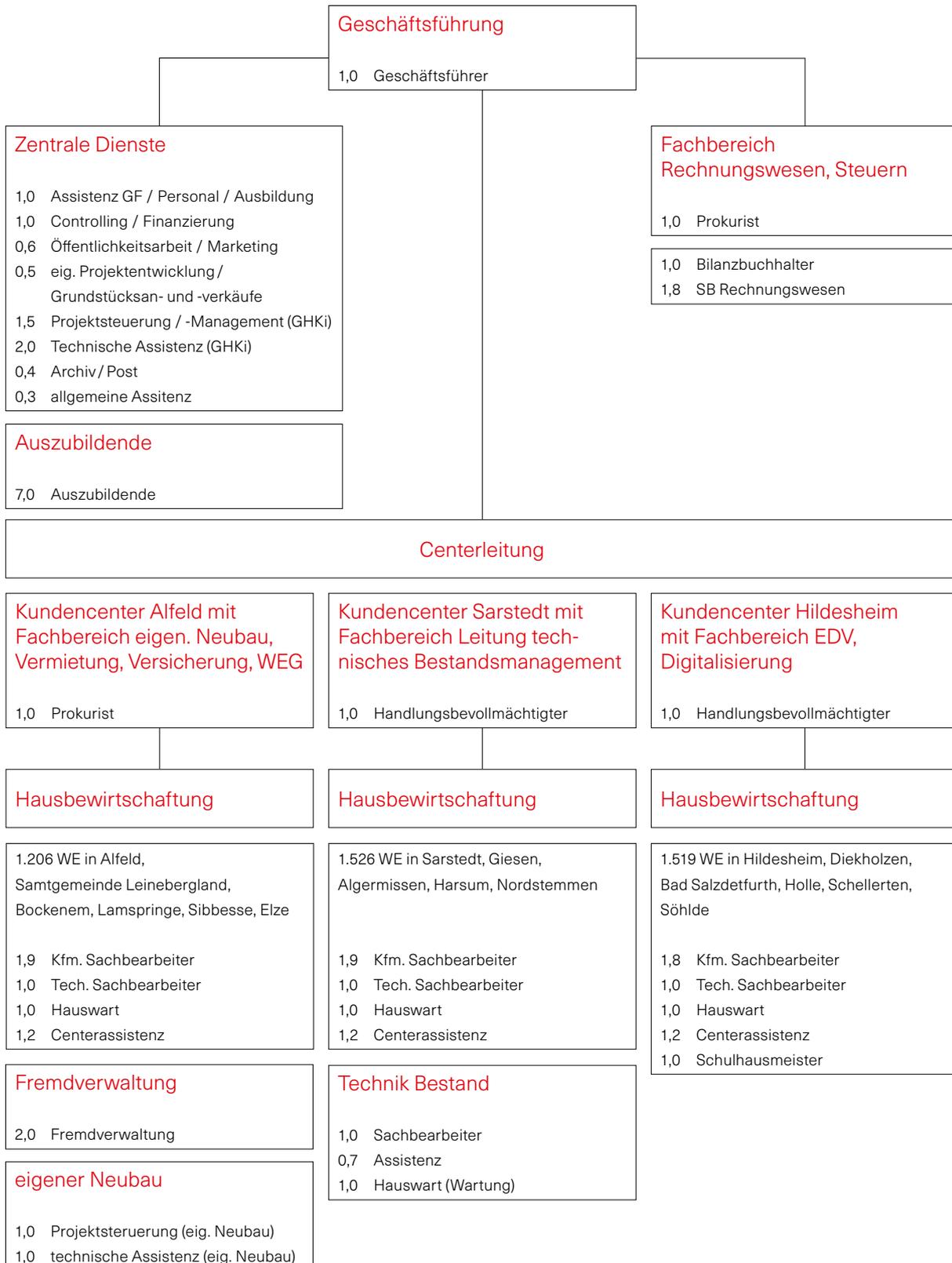
	2023	2022
	TEUR	TEUR
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	421	311
Abschreibungen auf Mietforderungen	80	108
Veränderung der Wertberichtigung	-12	29
<b>Insgesamt</b>	<b>489</b>	<b>448</b>

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. Die Steigerung der Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus dem Neubauvorhaben Ostend in Hildesheim, da dieses ab Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit noch nicht vollständig vermietet war.

# 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. Zum 01.04.2024 wurden in der Betriebsorganisation kleinere Änderungen vorgenommen, um das gesteigerte Aufgabenvorkommen zu bewältigen. Das nachfolgende Organigramm stellt den aktuellen Stand dar.



## Personal

Die Geschäftsführung erwartet weiterhin, dass aufgrund der demografischen Entwicklung, insbesondere im Südkreis, der Druck von Seiten des Marktes zunehmen wird. Auch sorgen Gesetzesänderungen und zusätzliche Gesetzesvorschriften für einen erhöhten Arbeitsaufwand. Dazu kommt ein erhöhtes Angebot bzw. Bedarf des Kunden an dem Service. 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. 2023 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\*innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdW Niedersachsen Bremen und nehmen dort an Weiterbildungsveranstaltungen teil.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von 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. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich im Studium zum B.A. Real Estate sowie ein Mitarbeiter zum M.A. Real Estate Management.
- Des Weiteren befindet sich ein 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 gewährleistet 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. Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter und den damit verbundenen Verlust von Know-how sind nicht zu befürchten. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre in den Bereichen Ausbildung und Qualifizierung machen sich positiv bemerkbar.

## Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.553	2.369
Sozialabgaben und Altersversorgung	405	588
Sächliche Verwaltungskosten	1.167	973
<b>Insgesamt</b>	<b>4.125</b>	<b>3.930</b>

Die Steigerung des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen auf tariflich vereinbarten Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Personalveränderungen. Die sächlichen Verwaltungskosten sind aufgrund von höheren Beratungskosten im Zuge einer Softwareeinführung und höheren Weiterbildungskosten gestiegen.



## Team Sarstedt

von links nach rechts:

**Meik Volland, Jessica Jahns, Stefan Mai, André Oppermann,  
Titus Koch, Bianca Harnischmacher, Heike Heinemann, Axel Förster,  
Eva-Maria Rosin, Anja Popielas, Martina Bütchorn**

# Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2023 wie folgt dar:

## Vermögensstruktur

	2023		2022	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	190.573	86,53	174.799	84,37
Umlaufvermögen	29.659	13,47	32.372	15,63
Bilanzsumme	220.232	100,00	207.171	100,00

## Kapitalstruktur

	2023		2022	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Eigenkapital	70.721	32,11	64.754	31,26
Fremdkapital	146.516	66,53	139.260	67,22
Rechnungsabgrenzungsposten	2.995	1,36	3.157	1,52
Bilanzsumme	220.232	100,00	207.171	100,00

Die Bilanzsumme und das Anlagevermögen der Gesellschaft sind kräftig gestiegen. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit und der Aktivierung von Modernisierungen und Objektankäufen. Gegenläufig wirken Abschreibungen. Die Eigenkapitalquote ist trotz umfangreicher Bautätigkeit stabil.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2023
	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.121,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.602,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.851,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.848,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	15.720,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit reichen aus, die Investitionstätigkeit zu finanzieren. Es verbleibt ein Überschuss i. H. V. 3.599,8 TEUR der den Finanzmittelbestand erhöht.]

## Ertragslage

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

	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.946,6	3.457,2	507,4
Bautätigkeit, Modernisierung, Anlagevermögen	-243,1	-114,9	-128,2
Verkaufstätigkeit	1.662,0	439,9	1222,1
Betreuungstätigkeit	58,1	19,1	39,0
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	195,0	196,0	-1,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.636,6</b>	<b>3.997,3</b>	<b>1.639,3</b>
Finanzergebnis	137,7	-2,8	140,5
Neutrales Ergebnis	148,6	681,8	-533,2
<b>Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag</b>	<b>5.922,9</b>	<b>4.676,3</b>	<b>1.246,6</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag	-230,5	-103,3	-127,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.692,4</b>	<b>4.573,0</b>	<b>1.119,4</b>

Das erhöhte Ergebnis Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Mieterlösen, insbesondere aus Neubau und Mietanpassungen. 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 auf Grund zusätzlicher Verwaltungseinheiten gestiegen.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund gestiegener Anlagezinsen positiv entwickelt. Der Rückgang des neutralen Ergebnisses ergibt sich aus geringeren BAFA-Zuschüssen für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Abschreibungen auf Planungskosten.

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

	Ist 2023	Plan 2023	Ist 2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	20.396	20.148	19.474
Instandhaltungsaufwendungen	6.405	6.716	6.391
Zinsaufwendungen	2.238	2.627	2.264
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.692</b>	<b>2.745</b>	<b>4.573</b>

Der im Vergleich zur Planung höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und geringeren Instandhaltungsaufwendungen und Zinsaufwendungen. Auch wurde eine außerplanmäßige Abschreibung nicht durchgeführt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

## Kennzahlen

	Betriebsvergleich			
	2023	2022	2021	2022*
	rd. EUR/ m <sup>2</sup>			
Durchschnittliche Verschuldung	424	393	372	445

Die durchschnittliche Verschuldung in EUR je m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Wohnfläche von Mietwohnungen zuzüglich der Nutzfläche von Gewerbeobjekten.

	Betriebsvergleich			
	2023	2022	2021	2022*
	rd. EUR/ m <sup>2</sup>			
Durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	623	569	565	567

Der durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwert in EUR je m<sup>2</sup> ermittelt sich aus den Gebäude- und Grundstücksbuchwerten im Verhältnis zu den Wohn- und Nutzflächen der eigenen Einheiten.

	Betriebsvergleich			
	2023	2022	2021	2022*
Mietenmultiplikator	8,59	8,08	8,44	7,61

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

	Betriebsvergleich			
	2023	2022	2021	2022*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	8,05	7,06	5,61	7,67

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 Hildesheim

von links nach rechts:

**Max Dettmar, Marc Thoma, Gregor Theuer, Günter Zinkmann,  
Guido Erdmann, Ina-Maria Pawlik, Inga Ketterer, Bernhard Nelleßen**



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 Risikoindikatoren ermittelt und bewertet.

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

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Dagegen ist die momentane Investitionstätigkeit unserer Gesellschaft in der Bestandserneuerung (Neubau und Modernisierung) auf eine marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes für die Zukunft gerichtet. Wesentliche Tätigkeitsfelder sind dabei Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung und Erneuerung von Heizungsanlagen), Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes sowie Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die 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 2-35 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 21 % 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 Mieteinzahlungen 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 vergleichsweise 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 ließen sich in den vergangenen Ausschreibungen deutliche Kostensteigerungen nicht vermeiden.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter weiterhin mit einem 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 gestiegenen Preise am Bau sowie die negative Entwicklung der energetischen Bundesförderkulisse werden für die Zukunft den Neubau, insbesondere an freifinanzierten Wohnungen, 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 CO<sub>2</sub>-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.

Aufgrund der konsequenten Modernisierungsstrategie der vergangenen Jahre ist der überwiegende Teil der kwg-Gebäude als saniert zu bewerten. Lediglich ein geringer Teil ist unsaniert. 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. Die Erstvermietungen der Neubauwohnungen verlaufen planmäßig.

Weitere Chancen werden bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wie auch energetischen Modernisierungen und bei 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 ein neu eingeführtes Programm zur Bestandserfassung „Mevivo-Eco“ Rechnung getragen.

Für 2024 rechnen wir mit Mieterträgen von 21.350 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 6.226 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 2.430 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2024 in Höhe von 4.104 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. Primär wird hier versucht, auf zinsvergünstigte Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung zurückzugreifen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss der unterschiedlichen geopolitischen Entwicklungen, insbesondere die Entwicklung des Ukrainekriegs sowie die Entwicklung im Nahen Osten, auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich.

Hildesheim, den 04.06.2024



kgw Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH  
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 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 2024 und die fortgeschriebene mittelfristige Finanzplanung 2024-28 wurden vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat an einer internen Seminarveranstaltung des vdw Niedersachensens Bremen zu den Grundlagen der Aufsichtsratsstätigkeit (Teil 2 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 31.12.2023 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 2023
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2023
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat außerdem beschlossen

- aus dem Jahresergebnis 2023 und dem Gewinnvortrag 2022 in Höhe von insgesamt 6.006.797,06 € den Betrag über 5.400.000,- EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung

- aus dem Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 606.797,06 € den Betrag von 268.000,- € als Gewinnanteil am 16.07.2024 auszuschütten und 338.797,06 € 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, 04.06.2024

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH  
Der Aufsichtsratsvorsitzende | Landrat Bernd Lynack



Landrat Bernd Lynack  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers\*

## An die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 04.06.2024

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kopischke  
Wirtschaftsprüfer



\* Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.





kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH  
**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		112.914,09	126.791,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.043.098,33		146.747.536,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.148.676,22		10.522.219,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	863.044,20		263.900,73
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.361,78		297.057,32
5. Anlagen im Bau	13.538.374,40		16.437.440,79
6. Bauvorbereitungskosten	447.646,05		350.094,38
7. geleistete Anzahlungen	3.128,69	190.410.329,67	4.094,53
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>190.573.243,76</b>	<b>174.799.135,35</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	157.666,92		157.666,92
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		6.299.399,73
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	909.182,14		3.101.773,30
5. Unfertige Leistungen	7.898.083,70		7.195.142,43
6. Andere Vorräte	704.711,46	9.669.644,22	653.685,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.086,96		3.592,08
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	81.300,00		106.955,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	570,07		7.302,52
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	311.488,37		32.747,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.411.657,28	3.850.102,68	2.670.211,74
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.720.937,10	12.121.061,63
2. Bausparguthaben		417.825,92	21.862,63
		16.138.763,02	12.142.924,26
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>29.658.509,92</b>	<b>32.371.401,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>220.231.753,68</b>	<b>207.170.536,89</b>

Passiva			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		6.671.880,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		6.079.261,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	49.481.000,00		44.081.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	57.362.572,94	4.552.782,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	314.331,91		309.308,81
2. Jahresüberschuss	5.692.465,15		4.573.023,10
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-5.400.000,00	606.797,06	-4.300.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>70.720.511,30</b>	<b>64.753.546,15</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.776.921,00		4.076.411,00
2. Rückstellungen für Steuern	249.194,00		73.515,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.649,72		260.649,72
4. Sonstige Rückstellungen	1.520.943,82	5.807.708,54	681.180,25
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.827.678,20		104.138.738,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.598.654,10		4.509.136,42
3. Erhaltene Anzahlungen	9.343.043,91		17.058.858,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.566.865,90		4.356.011,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.254.730,29		4.061.840,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 117.171,94 EUR	117.345,76	140.708.318,16	43.377,88
(Vorjahr: 41.929,38 EUR)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.995.215,68	3.157.271,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>220.231.753,68</b>	<b>207.170.536,89</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.450.014,92		26.119.113,28
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.600.350,00		3.054.985,00
c) aus Betreuungstätigkeit	233.764,28		170.985,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.265.481,20	41.549.610,40	967.314,19
2. Verminderung (-) oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.789.049,62	3.842.406,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.221,54	22.762,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		571.669,64	1.258.197,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.520.079,84		13.554.873,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.414.602,09		5.834.457,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	442.634,40	17.377.316,33	534.765,77
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.970.135,63</b>	<b>15.511.666,54</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.552.793,20		2.369.381,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: -60.737,79 EUR (Vorjahr: 152.881,03 EUR)	404.856,71	2.957.649,91	577.781,44
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.611.752,79	4.290.201,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.380.339,98	1.331.579,84
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		138.003,18	7,84
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 51.634,49 EUR (Vorjahr: 121.284,78 EUR)		2.238.468,54	2.263.746,50
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		230.502,71	103.253,37
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.689.424,88</b>	<b>4.575.730,25</b>
13. Sonstige Steuern		-3.040,27	2.707,15
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>5.692.465,15</b>	<b>4.573.023,10</b>
15. Gewinnvortrag		314.331,91	309.308,81
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-5.400.000,00	-4.300.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>606.797,06</b>	<b>582.331,91</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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. Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer bei 2 Objekten zwischen 9 und 17 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 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 199.714,61 EUR vorgenommen.

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, Lillian Henze, Ulrike Nachtigall, Amelie Dietz,  
Luke Hass, Derya Eryigit, Jörn Lanclée, Timo Wirries (fehlt)**

## 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 aufgrund von Leerständen wertberichtigt. Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgeverfahren für die Heizmaterialien die Fifo-Methode angewendet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

## 3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die „Projizierte Einmalbeitragsmethode“ verwendet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungs- mathematischen 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 1,83 % zum 31.12.2023 zugrunde 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, Rückstellungen für Archivierung 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 2023

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2023	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	328.256,86	35.292,49	20.550,33	0,00	342.999,02
	328.256,86	35.292,49	20.550,33	0,00	342.999,02
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.526.158,58	1.171.397,56	1.901.182,67 <sup>1)</sup>	22.931.349,21	251.727.722,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.464.228,08	0,00	0,00	0,00	17.464.228,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	302.463,63	599.143,47	0,00	0,00	901.607,10
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	955.456,76	170.472,20	145.372,92		980.556,04
5. Anlagen im Bau	16.437.440,79	19.946.167,94	0,00	-22.845.234,33	13.538.374,40
6. Bauvorbereitungskosten	350.094,38	382.415,32	199.714,61	-85.149,04	447.646,05
7. Geleistete Anzahlungen	4.094,53	0,00	0,00	-965,84	3.128,69
	265.039.936,75	22.269.596,49	2.246.270,20	0,00	285.063.263,04
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>265.418.193,61</b>	<b>22.304.888,98</b>	<b>2.266.820,53</b>	<b>0,00</b>	<b>285.456.262,06</b>

<sup>1)</sup> aus Baukostenzuschüssen

01.01.2023	Abschreibungen / Tilgungen				Buchwerte	
	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
201.465,13	49.170,13	20.550,33	0,00	230.084,93	112.914,09	126.791,73
201.465,13	49.170,13	20.550,33	0,00	230.084,93	112.914,09	126.791,73
82.778.622,54	3.906.001,81	0,00	0,00	86.684.624,35	165.043.098,33	146.747.536,04
6.942.008,25	373.543,61	0,00	0,00	7.315.551,86	10.148.676,22	10.522.219,83
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	863.044,20	263.900,73
658.399,44	83.322,63	127.527,81	0,00	614.194,26	366.361,78	297.057,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.538.374,40	16.437.440,79
0,00	199.714,61	199.714,61	0,00	0,00	447.646,05	350.094,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.128,69	4.094,53
90.417.593,13	4.562.582,66	327.242,42	0,00	94.652.933,37	190.410.329,67	174.622.343,62
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
90.619.058,26	4.611.752,79	347.792,75	0,00	94.883.018,30	190.573.243,76	174.799.135,35

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 7.617.711,90 EUR. Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 704.711,46 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 7.906,17 EUR (Vorjahr: 9.619,88 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 45.086,96 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	EUR	EUR	EUR
Bestand am 01.01.2023	3.328.790,00	44.081.000,00	4.552.782,94
Einstellung in 2023 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 04.06.2024	0,00	5.400.000,00	0,00
Bestand am 31.12.2023	3.328.790,00	49.481.000,00	4.552.782,94

### Verbindlichkeitspiegel für 2023

#### 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 1.102,9 TEUR und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 196,0 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	
113.827.678,20	19.766.871,00	18.477.527,10	75.583.280,10	113.827.678,20	GPR
104.138.738,98	4.757.538,90	30.664.790,44	68.716.409,64	104.138.738,98	
7.598.654,10	133.994,49	377.132,18	7.087.527,43	7.565.828,00	GPR
4.509.136,42	19.672,07	37.094,74	4.452.369,61	4.475.404,61	
9.343.043,91	9.343.043,91	0,00			
17.058.858,72	17.058.858,72	0,00			
4.566.865,90	386.724,15	4.180.141,75		4.180.141,75	BÜR
4.356.011,37	389.622,69	3.966.388,68		3.966.388,68	
5.254.730,29	4.735.176,79	446.952,28	72.601,22		
4.061.840,39	3.933.375,17	110.756,19	17.709,03		
117.345,76	117.345,76				
43.377,88	43.377,88				
140.708.318,16	34.483.156,10	23.481.753,31	82.743.408,75	125.573.647,95	
134.167.963,76	26.202.445,43	34.779.030,05	73.186.488,28	112.580.532,27	

GPR = Grundpfandrecht

BÜR = Bankbürgschaft

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	EUR
<b>Erträge</b>	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53.128,42
<b>Aufwendungen</b>	
Abschreibungen auf Mietforderungen	79.547,04

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 51.318,00 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 38.523,00 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)	12,00	(10,25)
Technische Mitarbeiter	6,00	(6,00)	-	
Hauswarte	4,50	(4,00)	-	
Auszubildende	6,75	(6,50)	-	

#### II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 37.912,26 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2023 65.063,64 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 452.875,00 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 2023 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
<b>Forderungen</b>		
Forderungen aus Vermietung	506,12	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.580,29	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	77.363,60	462.771,88
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.551.379,10	500.229,85
Erhaltene Anzahlungen	530.734,55	536.004,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.551,50	146.791,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.746,49	23.891,93

#### 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 81.227,37 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6.899.500 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 34 bis 96 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 83.211,67 EUR gezahlt.

#### VI. Bilanzgewinn

	EUR
Jahresüberschuss 2023	5.692.465,15
Gewinnvortrag aus 2022	314.331,91
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 5.400.000,00
Bilanzgewinn 2023	606.797,06

#### VII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 606.797,06 EUR zum 16.07.2024 als Gewinnanteil 268.000,00 EUR auszuschütten und 338.797,06 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

#### VIII. Tätigkeit der Organe

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

## IX. Gesellschafter

Gesellschafter	EUR	Gesellschafter	EUR
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00	Gemeinde Schellerten	10.230,00
Stadt Sarstedt	946.410,00	Gemeinde Holle	7.160,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00	Stadt Gronau	4.600,00
Stadt Bockenem	349.220,00	Gemeinde Freden	3.800,00
Gemeinde Harsum	309.340,00	Stadt Elze	3.600,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00	Gemeinde Lamspringe	3.000,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00	Gemeinde Sibbesse	2.200,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00	Flecken Duingen	1.900,00
Gemeinde Giesen	18.410,00	Samtgemeinde Leinebergland	1.200,00
Gemeinde Hohenhameln	14.300,00	Flecken Eime	900,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00		
Stadt Alfeld	11.800,00	<b>Gesamt</b>	<b>6.671.880,00</b>

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 ins Handelsregister eingetragen.

## X. 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 Salzdetfurth	
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

## XI. Geschäftsführung

### Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

### Einzelprokurist

Ralf Iggena,  
Hildesheim  
Gerold Schäfer,  
Schellerten (ab 01.02.2024)

### Gesamthandlungs- bevollmächtigte

Carolin Bettels, Bad Salzdetfurth  
Stefan Mai, Hildesheim  
Ralf Oelkers, Hildesheim  
Gerold Schäfer, Schellerten (bis 31.01.2024)  
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](http://www.kwg-hi.de)  
E-Mail: [info@kwg-hi.de](mailto: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 04.06.2024

kwg Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH  
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

## Konzept und Gestaltung

Hunger & Koch®

## Fotografie

Jan Schölze: 06, 09, 22, 26, 27, 38

Björn Zeiske (kwg): 11, 12, 14

Anja Frick: 30



**kwg** Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH

Kaiserstraße 15 | 31134 Hildesheim

Telefon 051 21 | 976 - 0

Telefax 051 21 | 976 - 66

E-Mail [info@kwg-hi.de](mailto:info@kwg-hi.de)

[www.kwg-hi.de](http://www.kwg-hi.de)

gut und sicher wohnen

