kwg

Zuhause
um Hildesheim

Etwas mehr Mut

Das hohe Haus am Kipphut – Geschäftsbericht 2020

Geschäftsbericht 2020
72. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€	174.331	160.615	151.286	140.167	133.959
Anlagevermögen	T€	155.807	143.463	135.170	123.381	118.680
Eigenkapital	T€	57.332	54.658	52.062	49.630	47.252
Eigenkapitalquote	%	32,89	34,03	34,41	35,41	35,27
Umsatz	T€	29.139	23.568	25.112	22.760	22.689
Jahresüberschuss	T€	3.477	2.596	2.432	2.378	1.974
Cashflow nach DRS21	T€	8.228,5	5.562,1	7.915,8	6.840,1	4.292,4

Konzept und Gestaltung
Hunger & Koch
Hannover

Text
Prof. Dr. Mario Müller
Hildesheim

Fotografie
Cornelia Kolbe: kwg-Team
Axel Born: Interviews, Impressionen
kwg Hildesheim mbH: Objektfotos

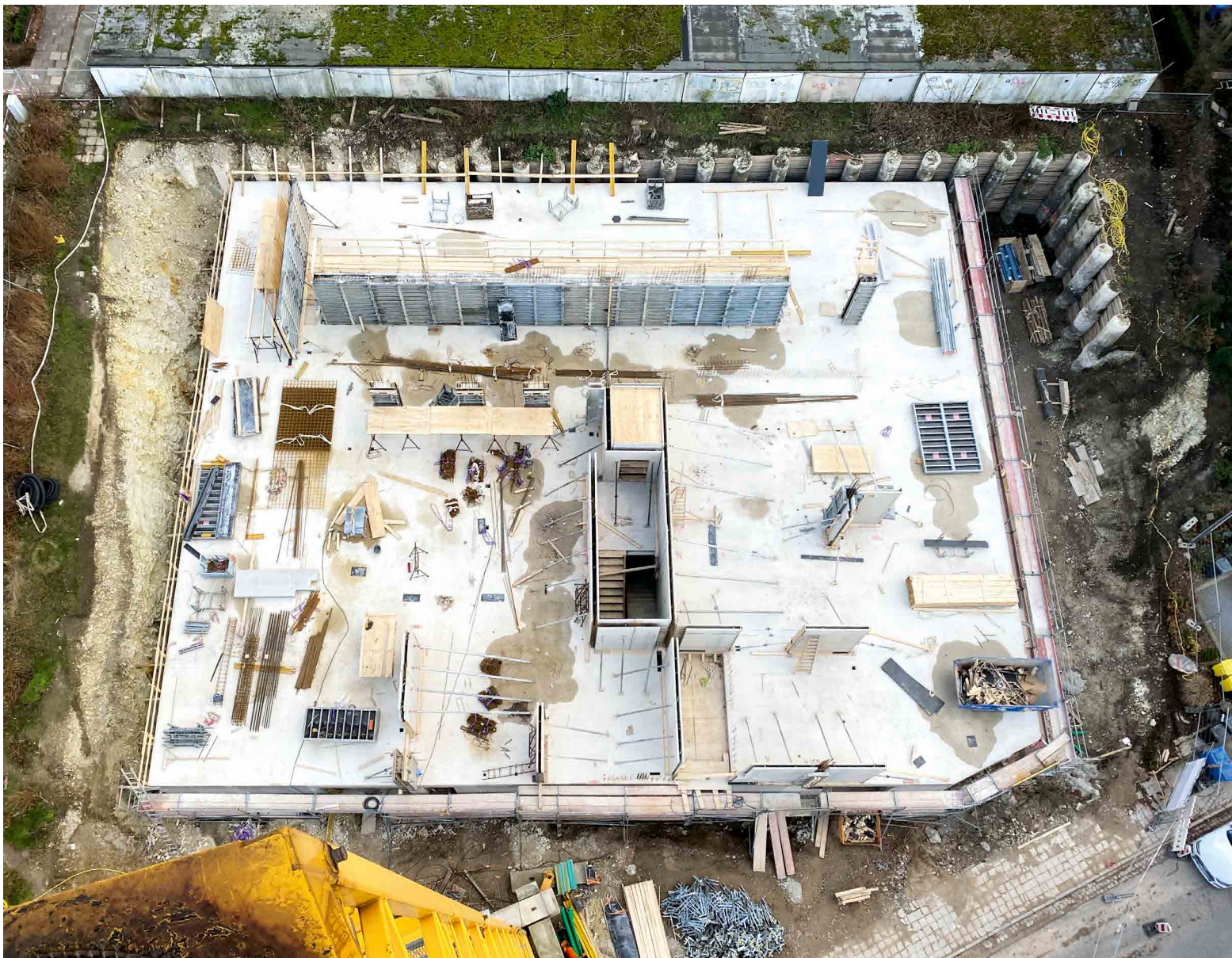
Druck
QUBUS media
Hannover

Geschäftsbericht 2020
72. Geschäftsjahr

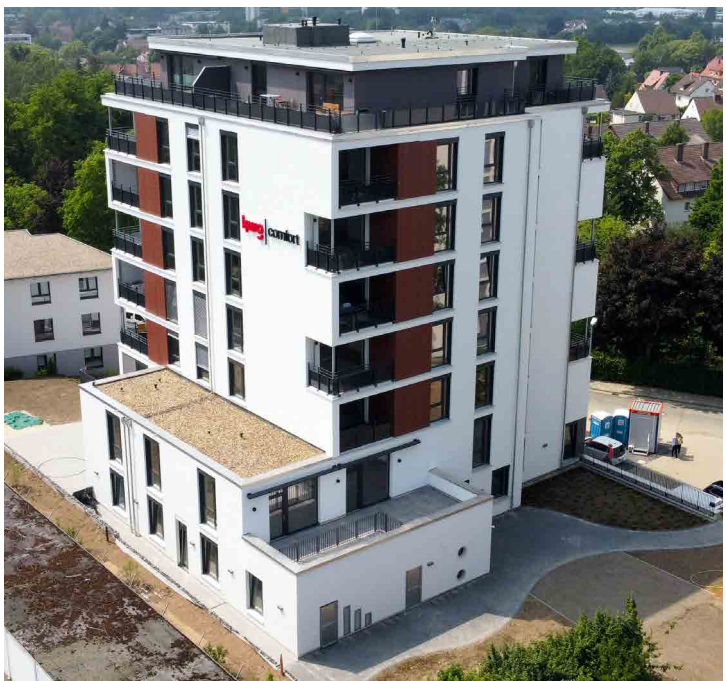
Auf einen Blick

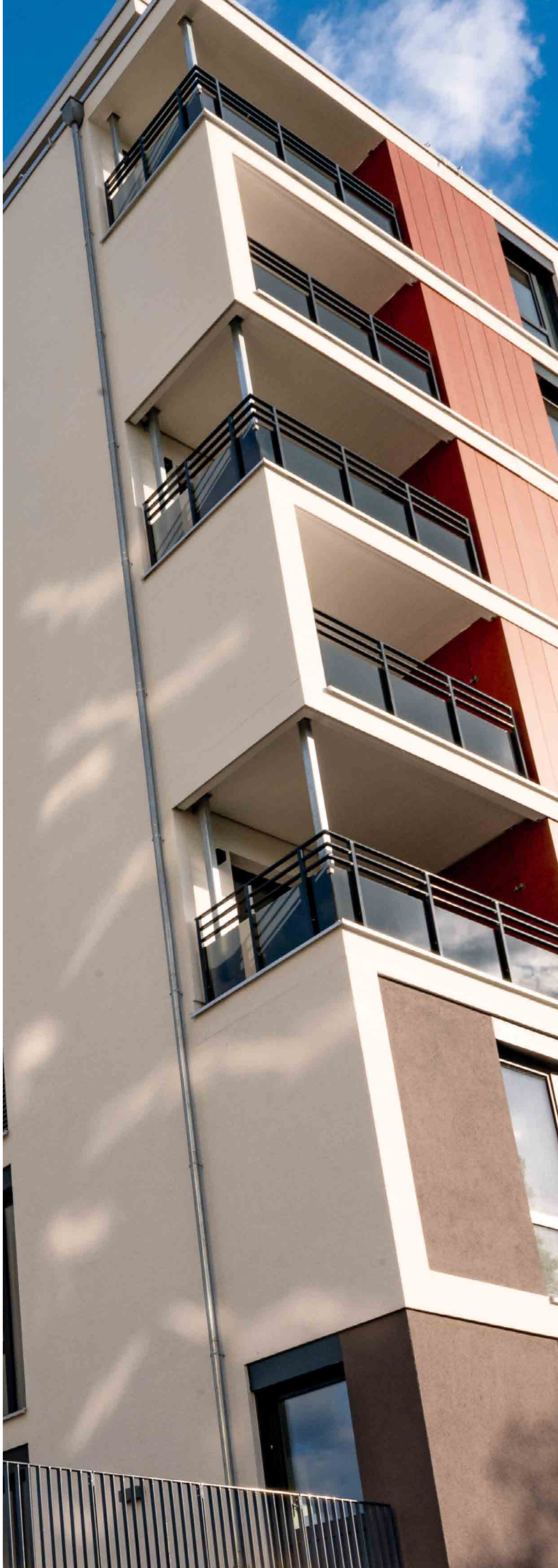
Bilanz		2020	2019	2018	2017	2016
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.028	4.005	3.991	3.954	3.956
Wohnfläche	m²	248.192	246.594	243.854	242.498	241.958
Ø-Kaltmiete	€/m²	5,48	5,38	5,27	5,15	5,06
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	47	39	42	29	29
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	723	717	727	706	733
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	564	490	445	446	431
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m²	268.085	264.600	262.809	256.205	265.246
Investitionen für Instandhaltung	T€	5.378	4.542	4.559	5.187	6.928
Investitionen für Modernisierung	T€	897	3.505	5.498	2.447	2.336
Investitionen gesamt	T€	6.275	8.047	10.057	7.634	9.264
Investitionen / m² Wohnfläche	€/m²	25,28	32,63	41,24	31,50	38,40
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	30,00	29,00	29,00	28,25	28,00

hwg | comfort



kwg


kwg comfort



Matthias Kaufmann Seite 02 – 03

Etwas mehr Mut

Klaus Bruer Seite 06 – 07

Wohnraum schaffen, in dem sich Menschen wohlfühlen

Mirjam Zoeller Seite 10 – 11

Aus Liebe zum Leben

Dieter Goy Seite 12 – 13

Ein schöner Ort für hohe Häuser

Heike Brennecke Seite 16 – 17

Vielgeschossige Häuser sind der richtige Weg

Sven Hirsch Seite 18 – 19

Komfortabel und nachhaltig wohnen passt hier gut zusammen

Stefan Mai Seite 20 – 21

Barrierefreies und bezahlbares Wohnen

Frank Melchior Seite 22 – 23

Gutes Aussehen und Effizienz

Etwas mehr Mut

Matthias Kaufmann Geschäftsführer der kwg

Nachhaltigkeit heißt für mich, Ressourcen effektiv zu nutzen und sie möglichst lange zu erhalten. Das ist ein ökonomischer Grundsatz, der schon vor langer Zeit erkannt wurde. Für den sächsischen Ökonom Hans Carl von Carlowitz (1645–1714) bestand die „größte Kunst“ und „Wissenschaft“ darin, dem Land eine „beständige und nachhaltige Nutzung“ der Wälder angedeihen zu lassen, weil dies eine unentbehrliche Sache sei, ohne die ein Land nicht zu existieren vermag. Das war keine Übertreibung, denn Holz war vor 300 Jahren der wichtigste Bau- und Brennstoff.

Seitdem hat sich viel getan, nicht nur der Wald ist eine knappe Ressource geworden. Die kwg war im Jahr 2011 das erste niedersächsische Wohnungsbauunternehmen, das sich nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex zertifizieren ließ und deutschlandweit zählte es zu den ersten drei zertifizierten Unternehmen.

Man mag es auf den ersten Blick nicht glauben, aber ein Hochhaus ist ein klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Das hohe Haus „Am Kipphut“ haben wir aus Gründen der Nachhaltigkeit in Angriff genommen; und die Wahl des Standorts stand am Beginn der Überlegungen. An diesem Grundstück lagen alle Leitungen zur Versorgung und Entsorgung an, die für den Bau eines Gebäudes benötigt werden. Weder die Stadt Sarstedt noch die kwg mussten in die Erschließung investieren.

Zuerst haben wir regeneriert. Wir ließen die Müllkippe, die von den 1920er bis 1960er Jahren dort in Nutzung war, beseitigen – eine Altlast weniger, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises verzeichnet wird. Um die Wärmeversorgung zu gewährleisten, konnten wir unser Heizwerk vor Ort nutzen, das nicht vergrößert werden musste, weil Energieeinsparungen bei Sanierungen anderer Gebäude Kapazitäten freigesetzt haben.

Das neue Haus gehört zu unserem Konzept kwg|comfort; es zeichnet sich durch barrierefreies und bezahlbares Wohnen aus. Aber es ist noch mehr. In diesem Haus kombinieren wir Wohnraum, betreutes Wohnen und eine Kinderkrippe. Denn was macht städtisches Leben aus? Dass viele Menschen an einem Ort zusammenleben. Natürlich kann man Städte auch weiterhin nach den Grundsätzen der Charta von Athen planen. Danach werden Stadtquartiere gemäß ihren Funktionalitäten separiert. Die kwg möchte aber mit ihren Bauprojekten lebendige Städte, ein städtisches Mischleben fördern.

Für mich ist das Kipphut-Projekt der Einstieg in eine komplexere Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit. Vielleicht gehört zur nächsten Stufe, hohe Häuser aus Holz zu bauen. Das ist etwas, das sich im Moment noch nicht verwirklichen lässt, weil sich die Kosten nicht verlässlich abbilden lassen. Gern würde ich mehr Hochhäuser bauen, weil man nachhaltig und schön bauen kann bei einem effizienten Flächenverbrauch – 15 Etagen oder mehr. Es braucht nur etwas mehr Mut für solche Projekte an den richtigen Stellen. Das hohe Haus „Am Kipphut“ gehört gerade aufgrund seiner Höhe zu den schönsten Plätzen im Landkreis. Von hier aus sieht man weit in die Landschaft hinein, bis zum Turm der Hildesheimer Andreaskirche und zum Turm des Neuen Rathauses von Hannover.

Ich bin der Stadt Sarstedt sehr dankbar dafür, dass die kwg das hohe Haus bauen durfte und würde das gern an anderer Stelle wiederholen. Als nächstes Projekt in Sarstedt steht der alte Bauhof auf dem Plan, wiederum eine nachhaltige Maßnahme durch die Konversion von Gewerbe- in Wohnflächen. Hier werden 48 neue Wohnungen entstehen. Die Kunst, nachhaltig zu wirtschaften, ist heute gar nicht mehr so groß wie zur Zeit von Carlowitz. Aber Nachhaltigkeit braucht auch künftig Enthusiasmus und oft auch einen Ruck, mal von den gewohnten Wegen abzuweichen.

Über den Dächern von Sarstedt.

Am Kipphut 2b – ein Leuchtturm

Kipphut, ein Wort, das viel Raum für Phantasie lässt und zugleich auf eine neue gute Adresse in Sarstedt aufmerksam macht. Keine Angst, der neue Kipphut 2b steht auf soliden Füßen und ist eher ein Leuchtturm der städtebaulichen Planung als ein Fähnchen im Wind.

Die Bauarbeiten finden bald ihren Abschluss und das weithin sichtbare Gebäude im Zentrum Sarstedts wird schon mit Leben gefüllt sein. Dem Konzept einer städtebaulichen Verdichtung folgend, schließt das neungeschossige Gebäude eine Baulücke und trägt zukünftig zu einer belebenden Infrastruktur der Stadt bei. Bei der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens sind die Aspekte Nachhaltigkeit, Klimafreundlichkeit und soziale Verantwortung bei allen Entscheidungen maßgeblich eingeflossen.

22 Wohnungen zwischen 61 und 105 m² mit komplett barrierefreien Ebenen, Aufzug, Balkonen oder Terrassen und einem imposanten Blick über die Dächer Sarstedts hat das hohe Haus „Am Kippthut“ zu bieten. Alle Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand, ein Pellet-Heizwerk sorgt für positive Energie. Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gewährleistet: Nur wenige Schritte vom Haus entfernt fährt die Straßenbahn. Eine Kinderkrippe und Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap und Pflegebedarf der Johanniter ziehen ebenfalls ein.

Die Mischung macht die Attraktivität des Standortes aus und bietet sowohl für junge als auch ältere Menschen ein ideales neues Zuhause. Wir freuen uns auf die neuen Bewohner*innen, herzlich willkommen.

Wohnraum schaffen, in dem sich Menschen wohlfühlen

Klaus Bruer Aufsichtsratsvorsitzender der kwg,
SPD-Fraktionsvorsitzender im Kreistag Hildesheim

Nachhaltigkeit ist ein großes Thema. Mit dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union und der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung sind wichtige Meilensteine gelegt worden. Bei alldem geht es um ein bedeutendes Menschenrecht: gut und nachhaltig leben. Unsere Generation, aber auch alle nachfolgenden haben das Recht auf ein Lebensumfeld, in dem sie sich wohlfühlen können. Deshalb betreiben wir den hohen Aufwand auf allen nur denkbaren Feldern. Nachhaltigkeit, gedacht als ein ganzheitlicher Ansatz, muss allen als etwas ungemein Wichtiges vermittelt werden. Denn noch ist dieses Thema nicht bei den Menschen so angekommen, wie es wünschenswert und auch erforderlich ist.

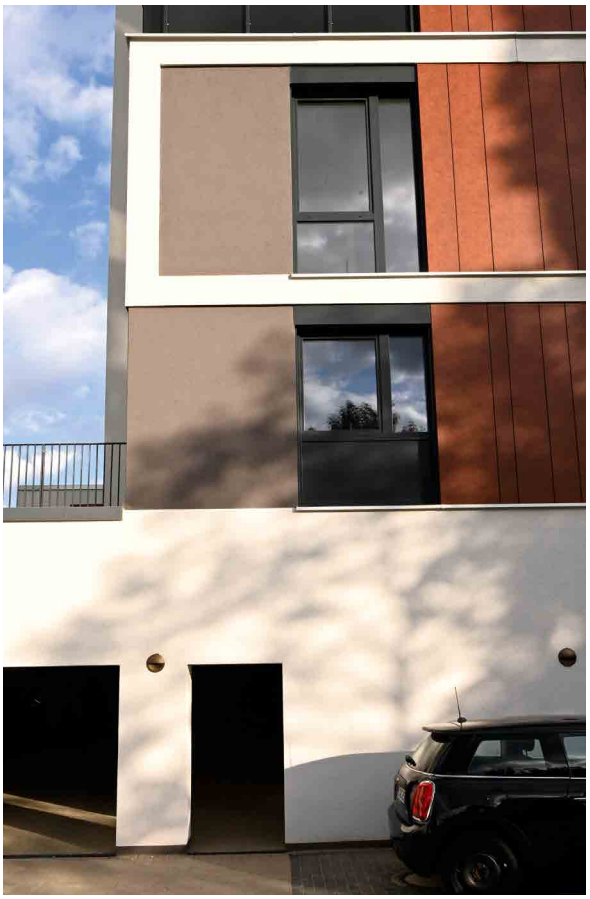
Im Landkreis Hildesheim hat sich in der Vergangenheit schon vieles geändert: Mehr als die Hälfte der Schulen in Trägerschaft des Kreises sind mit Photovoltaikmodulen ausgestattet worden. Der Fuhrpark des Landkreises wird mit Elektromobilen bestückt und neue Ladestationen werden eingerichtet. Mit Projekten zur Biotopvernetzung unterstützen wir den Niedersächsischen Weg zum Natur- und Artenschutz. Aktuell setzen wir uns intensiv mit dem Phosphorrecycling aus Klärschlamm auseinander: Wie kann der wertvolle Phosphor sinnvoll aus Klärschlamm gewonnen werden? Hier möchten wir zukunftsweisende Pilotprojekte anschieben. Bei alldem steht die CO_2-Reduzierung sowie die Schonung und Regeneration der Natur für das Leben der nachfolgenden Generationen im Mittelpunkt.

Ich bin seit zehn Jahren Aufsichtsratsvorsitzender und habe seitdem sehr gute Erfahrungen mit der kwg gemacht. Das Thema Nachhaltigkeit hat hier viele Facetten. Beim Hausbau stehen Energieeffizienz und Barrierefreiheit seit Langem hoch im Kurs. Den Kommunen steht mit der kwg eine tatkräftige Partnerin zur Seite, wenn es um die Innenstadtverdichtung geht. Sarstedt ist hier ein gutes Beispiel. Es gibt zu wenig Fläche für den hohen Bedarf an Wohnraum, weshalb die Bebauung innerstädtischer Grundstücke von der Stadt gefördert wird. In der Bismarckstraße baute die kwg in zweiter Reihe und „Am Kipphut“ entstanden auf kleiner Fläche viele neue Wohnungen.

Darüber hinaus gefällt mir an dem hohen Haus die Struktur der Bewohner*innen: Sie ist durchmischt, und dieses Modell sollte künftig wieder mehr das Stadtbild prägen. Erfahrungsberichte aus Japan haben mich dazu angeregt, dieses Modell mit Kräften zu fördern, denn Nachhaltigkeit hat eine große soziale Dimension. Die kwg möchte Wohnraum schaffen, in dem sich viele Menschen wohlfühlen können. Profitmaximierung darf dabei nicht im Vordergrund stehen; nachhaltiges Wirtschaften soll ein lebenswertes Miteinander ermöglichen. Natürlich gilt das nicht nur für die Mieter*innen der kwg, sondern auch für die Mitarbeiter*innen. Der faire Umgang im Miteinander ist in den Geschäftsräumen der kwg spürbar und überträgt sich ganz positiv auf das Arbeitsklima und die Kommunikation mit den Menschen, die zur kwg kommen.

1 Wohngruppe
1 Kita

1 Biomasse-Pellet-Kessel
22 Wohnungen
9 Etagen



Aus Liebe zum Leben

Mirjam Zoeller Dienststellenleiterin des Ortsverbandes Hildesheim / Gronau der Johanniter

„Aus Liebe zum Leben“ ist das Motto der Johanniter. Es bedeutet für uns, offen gegenüber Allem zu sein, wofür Menschen unsere Unterstützung benötigen. Dazu gehören unsere Rettungs- und Pflegedienste, Kindertageseinrichtungen, Erste-Hilfe-Kurse und natürlich unser Menüservice auf Rädern. Wir möchten Kinder und Jugendliche auf ihrem Weg ins Erwachsenenalter begleiten, Pflegebedürftigen helfen und dabei das Leben aller Betroffener erleichtern und ihre Lebensqualität erhöhen.

Das ist ein weites Feld für unseren Ortsverband mit einer intensivpädagogischen Wohngruppe für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 18 Jahren in Gronau, einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, unserer Betriebskita „Ostendkinder“ in Hildesheim und vielen anderen Einrichtungen mehr.

In Sarstedt wollen wir unser soziales Angebot im Bereich der Betreuung von Kleinkindern und jungen Erwachsenen weiterentwickeln. Im hohen Haus „Am Kipphut“ richten wir derzeit eine Kinderkrippe und Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap und Pflegebedarf ein. Die kwg kam auf uns zu und fragte, ob wir die gute Zusammenarbeit im ARGENTUM am Ried nicht mit neuen Herausforderungen vertiefen möchten. Das neue Haus „Am Kipphut“ mit seiner schönen Lage und der Kombination aus Wohnungen und Gewerberäumen gefiel uns gut.

Die Kinderkrippe zieht zu ebener Erde mit zwei Gruppen mit je 15 Kindern ein. Die Mitarbeiterinnen haben bereits alles vorbereitet, so dass der Betrieb am 2. Mai mit den ersten elf Kindern starten konnte. Vor dem Haus bauen wir gemeinsam mit der kwg noch einen altersgerechten Spielplatz auf.

Etwas Neues für unseren Standort wird die Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap sein. Dabei geht es darum, Menschen mit hohem Pflegebedarf zu unterstützen. Zehn Personen können in ihren eigenen Zimmern mit Bad wohnen, während Küche und ein großer Aufenthaltsraum gemeinsam genutzt werden.

Junge Menschen, um die 30 Jahre alt, werden hier wohnen. Sie benötigen in der Regel eine 24-Stunden-Betreuung, die unsere Mitarbeiter*innen ihnen bieten können. Dabei geht es sowohl um die Pflege im Speziellen als auch um die gemeinsame Planung von Tagesaktivitäten. Wir wollen die Selbstgestaltung unserer WG-Bewohner*innen unterstützen und fördern.

Demnächst findet ein „WG-Casting“ statt. Es werden sich alle Interessent*innen treffen, um zu sehen, ob die Chemie untereinander stimmt. Nach und nach möchten wir natürlich auch zwischen Kinderkrippe und Wohngemeinschaft gemeinsame Treffen und Aktionen organisieren. Wir sind ganz zuversichtlich, dass hier ein schönes Miteinander gelingen kann.

Ein schöner Ort für hohe Häuser

Dieter Goy 2. Vorsitzender des Naturschutzbundes (NABU), Kreisverband Hildesheim

Der NABU des Kreisverbandes Hildesheim steht mit zahlreichen Partner*innen für eine ganze Reihe von Initiativen zum Umwelt- und Naturschutz. Für uns ist es wichtig, dass dieses Thema möglichst für viele Menschen im Alltag eine wichtige Rolle spielt. Wir betreuen acht Naturschutzjugendgruppen und gemeinsam mit der Volkshochschule in Hildesheim engagieren wir uns auch in der Erwachsenenbildung aktiv. Mit den Landwirt*innen im Landkreis gestalten wir gemeinsam den Niedersächsischen Weg zum Natur- und Artenschutz mit, zum Beispiel bei der Vernetzung von Biotopen. Wir informieren auch über heikle Themen wie die Wiederkehr der Wölfe in Niedersachsen.

Natürlich gibt es auch in Kommunen viel zu tun. Dort treten wir unter anderem für den Schutz von Fledermäusen und Vögeln ein, bekannt ist die bundesweite Aktion „Lebensraum Kirchturm“.

Sarstedt habe ich in den vergangenen zwölf Jahren, in denen ich hier wohne, als eine Stadt kennengelernt, die immer ein offenes Ohr für den Umwelt- und Naturschutz hat. Hier gibt es mehrere kleine Parks, weitläufige grüne Flächen, die miteinander verbunden sind, und einen sehr guten Baumbestand. Sarstedt ist ein wirklich grünes Städtchen.

Das ist nicht selbstverständlich, denn Bauland wird in der Städteplanung vielerorts schneller ausgewiesen als Grünflächen. Dabei lässt sich beides gut miteinander kombinieren. Grün- und Blühflächen können bei neuen Bauprojekten unmittelbar in die Planungen mit einbezogen werden. Es gibt gelungene Beispiele für Innenräume neu entstandener Wohnquartiere mit einladender Gartenatmosphäre. Wichtig ist, dass den Wünschen und Anforderungen an das Wohnen ausreichend Rechnung getragen wird. Das Einfamilienhaus – gelegen an den Stadträndern oder in benachbarten Dörfern – sollte nicht der einzige Weg für Wohnen im Grünen sein.

Die kwg hat in der Vergangenheit mehrere Projekte zur Innenstadtverdichtung umgesetzt. Das schont sowohl die ökologischen als auch die ökonomischen Ressourcen. Solche Projekte sind häufig reizvoll und locken viele neue Mieterinnen und Mieter an. Der Kipphut ist ein gutes Beispiel dafür. Erhöht und exponiert gelegen, ist das ein schöner Ort für hohe Häuser. Das neue Haus wirkt ästhetisch, wird von viel Grün umgeben und die Mieter*innen gelangen von hier schnell in eine mit Hecken und Bäumen schön strukturierte ländliche Umgebung.

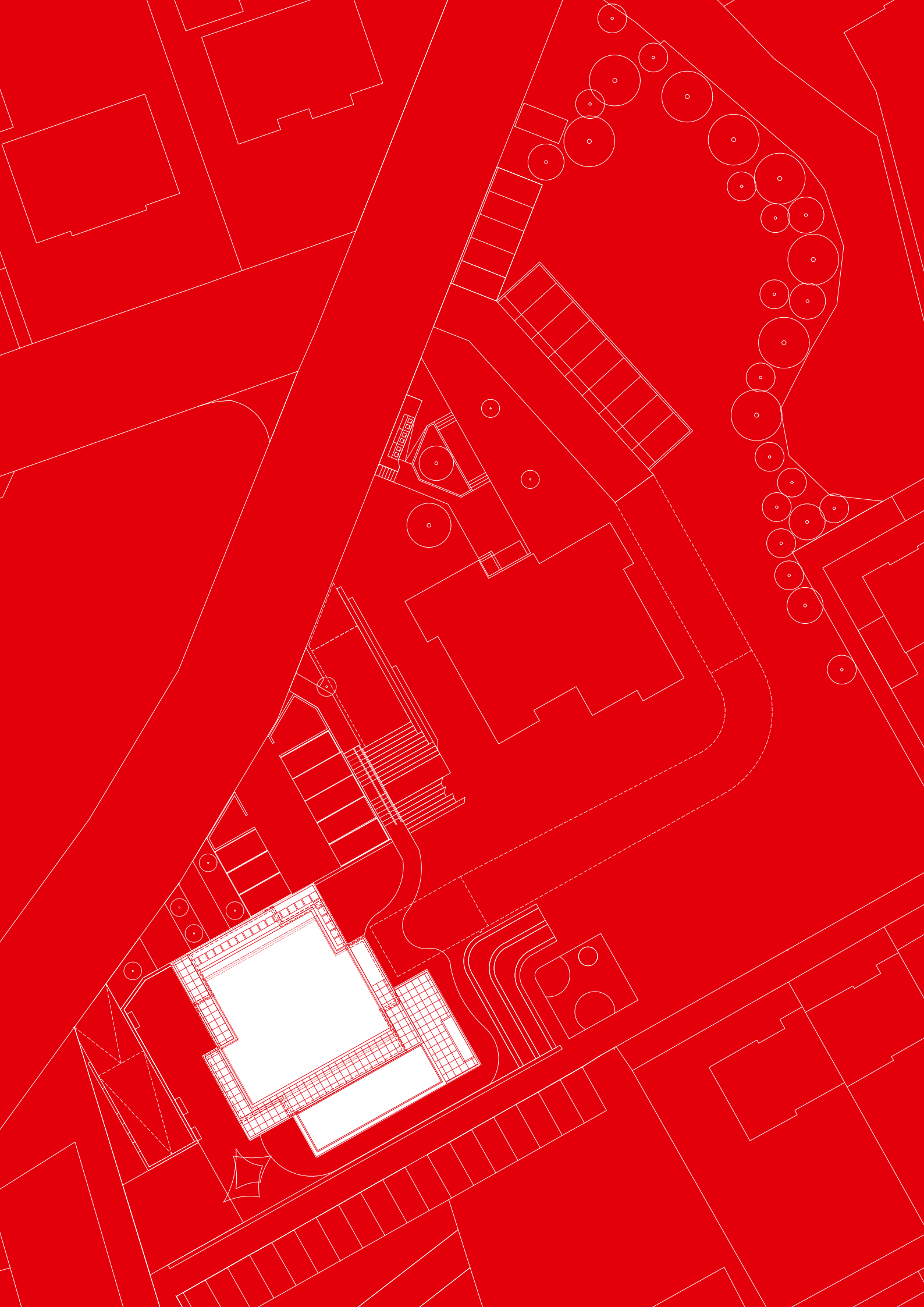
Für die Zukunft und den Schutz der Umwelt ist eine effektive und nachhaltige Bebauung von Baugrund der richtige Weg. Natürlich wünscht sich der NABU, dass bei Gebäudeplanungen mögliche Naturschutzprojekte gleich mit bedacht werden. Brutstätten für Gebäudebrüter wie Mauersegler und Fledermäuse können oft ohne viel Aufwand untergebracht werden.

Innenverdichtung Anbindung Fernwärme

Unser neues Projekt Am Kipphut 2b entsteht im Herzen Sarstedts und gilt als ein Paradebeispiel für eine innerstädtische Nachverdichtung, die derzeit allerorts diskutiert wird. Um nicht weiter das Umland von Ballungszentren zu versiegeln und landwirtschaftliche Flächen zuzubauen, entstehen Konzepte wie diese. Kritiker*innen sehen den Verlust von Grünflächen und die Entstehung von Wohnklötzen in den Städten und befürchten eine Wiederholung der Bausünden aus den 1970er Jahren. Häufig wird gegensätzlich diskutiert, wo gar keine Gegensätze existieren müssen. Sowohl die Verdichtung von Innenstädten nach ökologischen, nachhaltigen sowie ästhetischen Gesichtspunkten als auch eine Besiedlung in Neubaugebieten nach genau den gleichen Kriterien sind unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die probaten Mittel zu einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Stadt- und Landentwicklung.

Die Auswertung von Fallstudien hat gezeigt, dass städtebauliche Verdichtung beträchtliches Potenzial für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung in sich birgt, indem sie zur Schonung des Freiraums, zum Schutz des Klimas und zum Erhalt urbaner Lebensräume beiträgt. Die Stärkung der Infrastruktur kann insbesondere Städten, in denen in der Vergangenheit die Menschen wegzogen, wieder zu neuer Blüte verhelfen. Alle Einwohner*innen, die möglichst nah am Ortskern wohnen und dann auch noch dort einkaufen, bereichern die Städte. Menschen ziehen dorthin, wo die Infrastruktur gesund ist und wo alle versorgt werden können, vom Säugling bis zu Senior*innen. Dazu gehören z.B. Kitas und Schulen, Einzelhandel, Freizeit- und Kulturangebote ebenso wie Ärzt*innen, Apotheken, eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und nicht zuletzt Arbeitsplätze.

Und wenn bei neuen Projekten von Nachhaltigkeit und Klimabilanz gesprochen wird, dann können Innenstädte in diesem Diskurs einen großen Vorteil für sich verbuchen: Angesichts der Verdichtung in Ballungszentren existiert eine Vielfalt an ökologisch sinnvollen Energiekonzepten wie Fernwärme, Wärmespeicher, Blockheizkraftwerke, Pellet-Heizwerke und anderes mehr. Je nach Standort und Bedarf kann aus dem mittlerweile großen Angebot an Energiekonzepten mit regenerativer Energie das passende gefunden werden.



Vielgeschossige Häuser sind der richtige Weg

Heike Brennecke Bürgermeisterin von Sarstedt

Wir arbeiten seit Jahrzehnten mit der kwg sehr gut zusammen. Bisher entstanden so über 1.100 Wohnungen in Sarstedt und es werden sicher noch mehr, denn unsere Stadt wächst. Mit über 19.000 Bürger*innen sind wir die größte Stadt im Landkreis.

Beim Bauen spielt die innerstädtische Nachverdichtung eine wichtige Rolle, damit wir mit dem Baugrund nicht weiter als erforderlich in die Fläche gehen müssen. Dadurch können wir die bestehende Infrastruktur nachhaltig ausnutzen. Das betrifft nicht nur die technische Anbindung bei neuen Bauprojekten. Beim Wohnungsbau gehört selbstverständlich die Bereitstellung von Kindertagesstätten, Schulen und Vereinsräumen mit dazu. Vor Kurzem entstanden neue Mehrfamiliengebäude der kwg in der Bismarckstraße; das ging überraschend schnell, denn die großen Bauteile kamen vorgefertigt auf Schwertransportern in die Stadt hinein. Gebaut wurde in zweiter Reihe – das ist ein gutes Beispiel für Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich.

Mit dem neuen hohen Haus „Am Kipphut“ setzt sich diese Entwicklung fort. Hier stehen bereits vier Hochhäuser mit zahlreichen Mieter*innen: von jung bis alt. Daneben gab es noch Platz, der lange Zeit nicht für den Bau eines neuen Gebäudes ins Auge gefasst wurde. Denn „Am Kipphut“ befand sich ein alter Steinbruch. Als er nicht mehr genutzt wurde, füllte man ab den 1920er Jahren die Grube mit Asche aus den Haushalten der Stadt. Deshalb konnte hier nicht gebaut werden. Gemeinsam mit der kwg beräumten wir diese Altlast sachgerecht, um den Weg für das neue Gebäude freizumachen. Schnell entstand hier das fünfte hohe Haus „Am Kipphut“ mit einem wundervollen Ausblick in die Landschaft. Für eine nachhaltige Bebauung und Nutzung städtischer Flächen sind solche vielgeschossigen Häuser der richtige Weg. Deshalb verstehe ich diesen Neubau auch als einen Leuchtturm und Gewinn für die Stadt.

Für Sarstedt waren Klima und Natur sehr früh ein wichtiges Thema in der städtebaulichen Entwicklung. Seit den 1990er Jahren gibt es einen städtischen Klimabeauftragten. Der Impuls dafür kam unmittelbar aus dem Stadtrat heraus und zeigt ein starkes Bewusstsein für den Klimaschutz. Beim Bauen sollte es immer auch um den Schutz und die Pflege von Sarstedts Grünflächen und den umfangreichen Baumbestand gehen. Im besten Fall soll beides weiter ausgebaut werden, natürlich auch für die Freizeitnutzung der Großen und Kleinen, die der Stadt am Herzen liegt.

Komfortabel und nachhaltig wohnen passt hier gut zusammen

Sven Hirsch HIRSCH ARCHITEKTEN BDA, Architekt des hohen Hauses „Am Kipphut“

Wir haben mit der kwg schon einige Bauprojekte geschultert: das ARGENTUM in Elze und auch das in Nordstemmen, dann das hohe Haus „Am Kipphut“ und aktuell stehen die Wohngebäude im Hildesheimer Stadtquartier „Ostend“ auf der Tagesordnung.

Nachhaltig planen bedeutet für uns vor allem, deutlich unter den Maßgaben der Energieeinsparverordnung bzw. des neuen Gebäudeenergiegesetzes zu bleiben. Oft unterschreiten wir die Zahlen zum Standard des Energiebedarfs um die Hälfte. Dabei spielen viele Faktoren zusammen: Dämmung, Sonnenausrichtung, Fensterverglasung, Bodenplatten und Heizsysteme. Jedes Haus wird von Fachleuten individuell energetisch getrimmt, um eine bestmögliche Effizienz zu erreichen.

Beim hohen Haus „Am Kipphut“ wurde das Bauland zuerst von den Altlasten der ehemaligen Deponie befreit. Auf diesem relativ kleinen, aber schon durch Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erschlossenem Baugrund haben wir 2.510 m² Wohn- und Gewerbefläche umgesetzt, ganz nach dem kwg | comfort-Konzept: Dienstleistungen und Wohnen werden hier verbunden. Es entstanden 22 Wohnungen inklusive einer Wohngemeinschaft für junge Erwachsene mit Handicap; hinzu kommen Räume für eine Kinderkrippe und eine Tiefgarage. Die Tiefgarage und die beiden oberen Dachwohnungen mit jeweils mehr als 100 m² Fläche sind keine Vollgeschosse. So gesehen ist das hohe Haus streng genommen siebengeschossig, wenn Tiefgarage und Dachwohnungen nicht mitgezählt werden.

Das Haus steht auf einem alten Steinbruch. Deshalb gibt es kein Kellergeschoss, das wäre zu kostenintensiv geworden. Dafür verfügen die Wohnungen über große Abstellflächen direkt am Balkon. Jede Wohnung sollte sinnvolle Lichtbezüge haben, das heißt Fenster zu sonnenreichen Seiten des Gebäudes. Die natürliche Belichtung jeder Wohnung stand bei der Planung klar im Vordergrund. Das erhöht nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch den Wohlfühlfaktor: Komfortabel und nachhaltig wohnen passt hier gut zusammen.

Auch in anderen Bereichen haben wir auf diesen Zusammenhang geachtet. In Bezug auf die Nutzfläche benötigen wir wenig Erschließungsfläche im Treppenhaus, von dem aus in jedem Vollgeschoss vier Wohnungen zugänglich sind. Die Bäder sind geschmackvoll, sehen aber in fast allen Wohnungen gleich aus, da wir uns für Fertigbau-Bäder entschlossen haben, die kostenschonend sind, aber für die Planung des Hauses eine ziemliche Herausforderung darstellten. Besonders erfreulich war, dass die Wärmezufuhr für die Wohnungen mit einem nahgelegenen Heizwerk der kwg schon vor dem Baubeginn zur Verfügung stand. Auch hier konnten wir an den Erschließungskosten gut sparen.

Die Planung des Gebäudes hat sich nicht nur wegen der vielen ökonomischen Vorteile besonders gelohnt. Das hohe Haus steht an einem ausgesprochen schönen Standort. Ab dem ersten Obergeschoss sehen die Mieter*innen weit ins Hildesheimer Land hinein.

Barrierefreies und bezahlbares Wohnen

Stefan Mai Leiter des kwg-Kundencenters in Sarstedt und Technischer Leiter der kwg

Am 16. April waren nur noch vier von den insgesamt 22 Wohnungen des hohen Hauses „Am Kipphut“ frei. Die Dreizimmerwohnungen erfreuten sich besonders hoher Nachfrage und natürlich auch die zwei Penthäuser im oberen Geschoss mit ihrem traumhaften Blick in alle Richtungen. Mit dem Neubau konnten wir zehn Zweizimmerwohnungen mit 61 bis 64 m² anbieten, zehn Dreizimmerwohnungen mit 81 bis 83 m² und die beiden Penthäuser mit jeweils drei Zimmern und über 100 m². Hinzu kommen noch die Wohngemeinschaft für junge Erwachsene mit zehn Apartments, eine Kinderkrippe, 24 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 15 Pkw-Stellplätze vor dem Haus und auf dem Nachbargrundstück.

In Sarstedt und dem Umland verfügt die kwg über 1.400 Wohnungen; nur im Kundencenter Hildesheim gibt es ein paar mehr Wohnungen – noch! Denn durch die Nähe Sarstedts zu Hannover wächst die Nachfrage nach Wohnungen stark. Bislang ist das Thema Nachhaltigkeit für unsere Mieter*innen kein besonderes Kriterium bei ihrer Entscheidung für eine Wohnung. In Sarstedt hofft man darauf, eine passende Wohnung in der richtigen Größe auf dem begrenzten Wohnungsmarkt zu ergattern. Hier gibt es so gut wie keine Leerstände auf dem Wohnungsmarkt.

Dennoch haben wir in der kwg Prämissen, wie wir unser Wohnungsangebot gestalten möchten. Barrierefreies Bauen steht ganz oben auf der Liste. Das ist nicht nur für die Älteren attraktiv, sondern auch viele Jüngere achten darauf. Das gilt nicht nur für die neuen Gebäude, auch der ältere Bestand wird aufwändig und ökonomisch vertretbar saniert. Das ist keine kleine Aufgabe, denn die kwg zählt 560 Gebäude mit über 4.000 Mietwohnungen in ihrem Bestand.

Nachhaltig wirtschaften bedeutet für uns, solide bauen mit langer Haltbarkeit; und die verwendeten Stoffe sollten möglichst vollständig recycelt werden können. Bereits seit der Mitte der 1980er Jahre achten wir auf eine optimale Fassadendämmung und Fensterverglasung. Bei der Energie sollen ebenfalls neue Akzente gesetzt werden: Gas-Etagen-Heizungen werden rückgebaut, um sie durch regenerative Alternativen zu ersetzen. In Sarstedt betreibt die kwg zwei Heizwerke und im Alfelder Bereich eins. Das hat den Vorteil, dass wir flexibel und unabhängig bei der Entscheidung über die verwendeten Brennstoffe sind. Aktuell arbeiten wir an einem Papier zur CO_2-Reduzierung – bis zum Jahr 2050 sollen alle Gebäude klimaneutral werden.

Bauen ist teuer geworden, natürlich auch durch die Nachhaltigkeitskonzepte. Das wirkt sich auf die Mieten aus. Trotzdem können wir durch öffentliche Förderung für Neubauten für den sozialen Wohnungsmarkt noch günstige Kaltmieten ab 5,80 €/m² anbieten. Sonst bewegen wir uns bei Neubauten durchschnittlich bei acht bis zehn Euro Kaltmiete. Damit hat Nachhaltigkeit natürlich auch eine große soziale Komponente, die wir immer berücksichtigen: Bezahlbares und attraktives Wohnen gilt für das hohe Haus „Am Kipphut“ und natürlich für die kwg insgesamt.

Gutes Aussehen und Effizienz

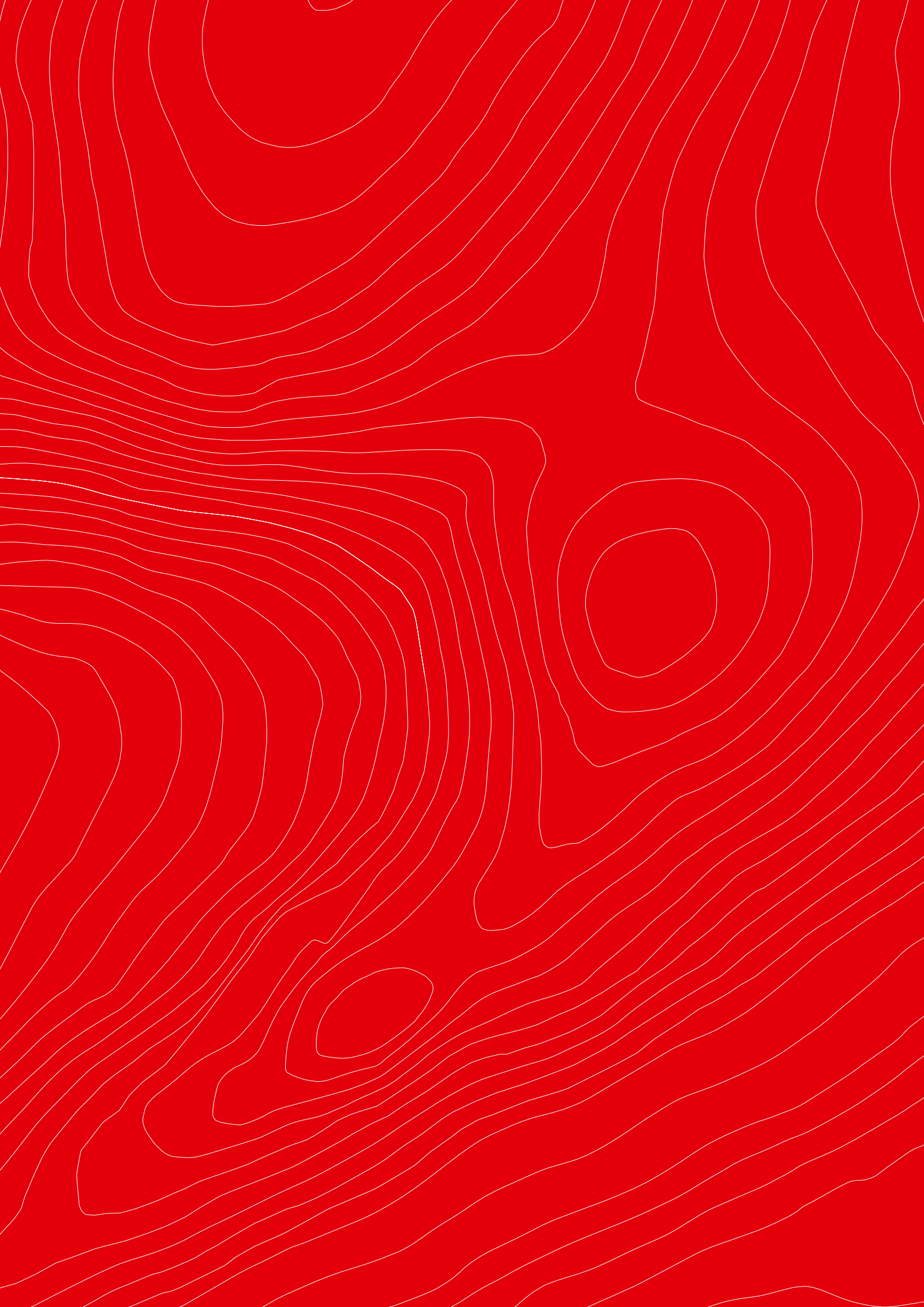
Frank Melchior Geschäftsführer des Energie-Beratungs-Zentrums Hildesheim GmbH
und Vorstandsmitglied der BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e. V.

Unser Unternehmen berät Gewerbebetriebe, Kommunen und Privatpersonen rund um Energie und Effizienz. Dabei geht es vor allem darum, Hilfe bei der Antragstellung von Fördermitteln oder Krediten anzubieten. Gerade die Fördermittellandschaft ist sehr undurchsichtig; hier braucht es die richtige Beratung, um das zu finden, was für das eigene Vorhaben passt. Natürlich vermitteln wir unsere Themen auch mit Vorträgen und auf Messen, um die Leute auf ihre Möglichkeiten aufmerksam zu machen.

Das Thema der CO_2-Reduzierung steht bei unseren Kund*innen nicht an erster Stelle. Den meisten geht es um die Förderung ihrer Projekte und Wirtschaftlichkeit. Denn Bauen ist extrem teuer geworden, nahezu in allen Bereichen: Stahl, Dämm- und Kunststoffe; Holz gibt es derzeit auf Zuteilung. Natürlich tragen der Deutsche Nachhaltigkeitskodex und andere Bauauflagen ihren Teil zu den hohen Kosten bei und hemmen die Kreativität bei der Wahl der Baustoffe. Aber der Nachhaltigkeitskodex ist ein sinnvoller Weg sowohl für den Neubau als auch die Sanierung von Altbauten: Fassaden- und Fensterdämmung und die richtige Wahl bei der Wärmeversorgung tragen viel dazu bei, die Energieeffizienz zu erhöhen, um langfristig die Kosten klein zu halten.

Die Architekt*innen in unserem Unternehmen gehen mit viel Freude an die Neuentwicklung von effizienten Bautypen; eine kompakte Bauweise ist dabei ungemein wichtig. Das gilt auch für die städtebauliche Planung insgesamt. Innenstädte sollten nachverdichtet werden, zum Beispiel durch den Aufbau von Altbauten und die Bebauung ungenutzter Flächen. Hochhäuser sind hier ein sinnvoller Weg für künftige Bauvorhaben. Das Wohlfühlmoment in solchen Gebäuden hat sich durch zahlreiche Neuerungen in technischen Verfahren und Materialverwendung verbessert. Man hört heute nicht mehr jeden Schritt und Tritt der Nachbarschaft. Der Schallschutz ist wesentlich besser geworden und Lüftungsanlagen tragen zur Verbesserung des Raumklimas bei. Und bei der Energieeffizienz schlägt ein Hochhaus natürlich die meisten anderen Bautypen, weil alles nah beieinander liegt. Das hohe Haus „Am Kipphut“ ist ein gutes Beispiel dafür. Hier stimmen Effizienz und Aussehen – das überzeugt.

Ich persönlich habe eine Affinität zum Holztafelbau. Er ist nachhaltig und das Raumklima in den Gebäuden ist unschlagbar. Aber das Bauen mit Holz ist teurer im Vergleich zu Beton; und trotzdem sehe ich einen Trend, nicht immer in Beton zu bauen. Das freut mich sehr.



kwg

Zuhause
um Hildesheim

Geschäftsbericht 2020
72. Geschäftsjahr

2020 Geschäftsbericht

Lagebericht

03 Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung
03 Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung
04 Bevölkerungsentwicklung
04 Beschäftigung
05 Kapitalmarktentwicklung
06 Regionalwirtschaftliche Entwicklung
06 Regionaler Wohnungsmarkt

09 Entwicklung des Unternehmens
09 Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung
10 Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2020
12 Neubautätigkeit und An- und Verkäufe 2020

14 Hausbewirtschaftung
14 Wohnungsbestand
16 Vermietung
19 Umsatzerlöse
19 Mietverluste

20 Betriebsorganisation
20 Organisation
21 Personal
21 Verwaltung

22 Vermögenslage der Gesellschaft
22 Vermögensstruktur
22 Kapitalstruktur
24 Finanzlage
24 Ertragslage
27 Kennzahlen

28 Risiko- und Chancenbericht
28 Risiken der zukünftigen Entwicklung
29 Chancen der zukünftigen Entwicklung
30 Prognosebericht

31 Bericht des Aufsichtsrates

33 Jahresabschluss
34 Bilanz
36 Gewinn- und Verlustrechnung

38 Anhang für das Geschäftsjahr 2020
38 Allgemeine Angaben
38 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
40 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
44 Sonstige Angaben

48 Auszug aus dem Prüfungsbericht

„Jeder mag Windräder."
Udo Schwetje und Marc Thoma

„Mein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt."
Claudia Biering

„Unendlich vorhandene und kostenlose Wärmeenergie (Sonnenwärme) in der Luft wird mittels einer Luft-Wärmepumpe entzogen und den Mietobjekten für Heizung und Warmwasser zugeführt."
Axel Förster

„Netz anstatt Tüte."
Stefan Baxmann

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftliche Entwicklung

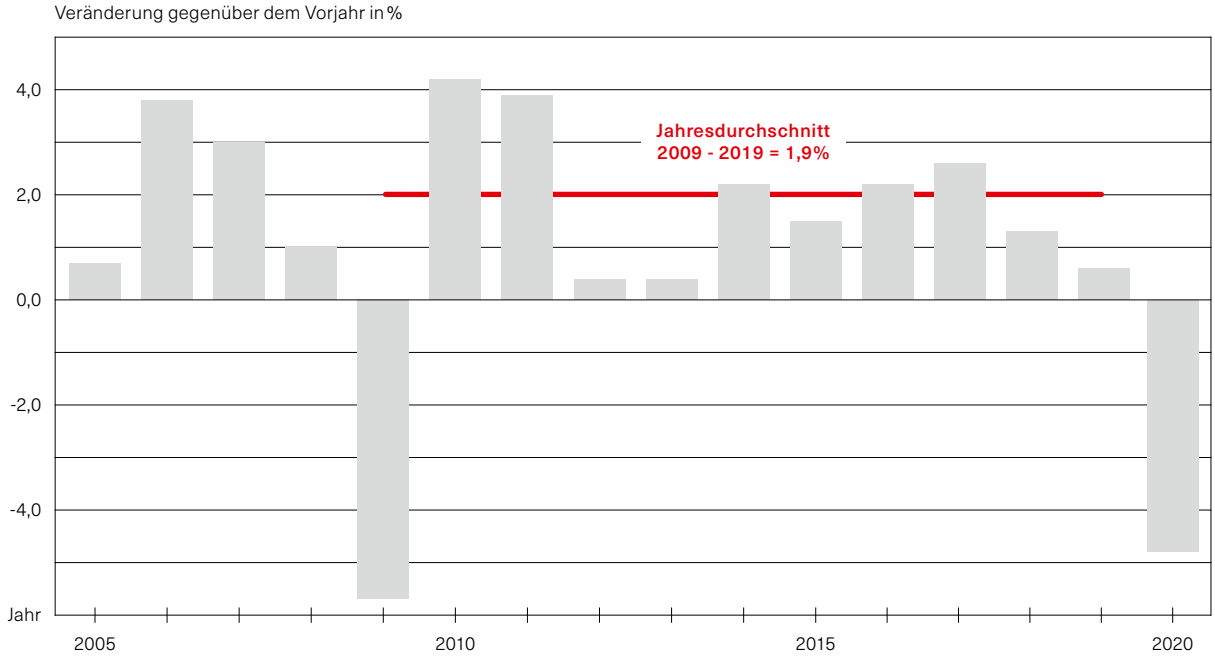
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Expert*innen einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008 / 2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2005 – 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind.

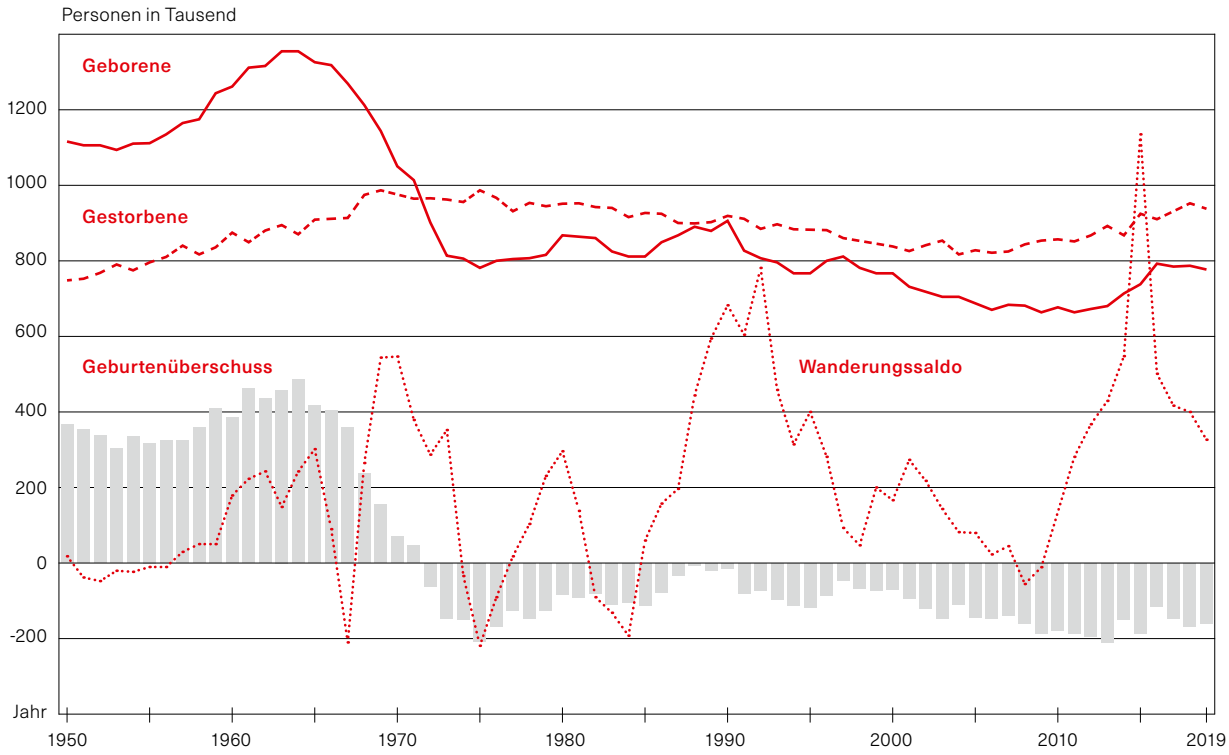
Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen. Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %). Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist zum Ende des Jahres 2020 fast unverändert im Vergleich zum Vorjahr bei 83,2 Millionen Menschen stabil geblieben (Vorjahr 83,0 Millionen). Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre resultierte überwiegend aus einem positiven Wanderungssaldo, welcher im Jahr 2020 geringer ausgefallen ist. Auch herrschte im Jahr 2020 in Deutschland wieder ein Geburtendefizit. Dieses bedeutet, dass mehr Menschen sterben als geboren werden. Das Defizit im Jahr 2020 betrug mindestens 205.000 Menschen.[1]

Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Beschäftigung

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

Arbeitsmarkt

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.122	43.655	44.262	44.868	45.269	44.792
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	-1,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.795	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695
Arbeitslosenquote	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2020 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2021 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2020 / Anfang 2021

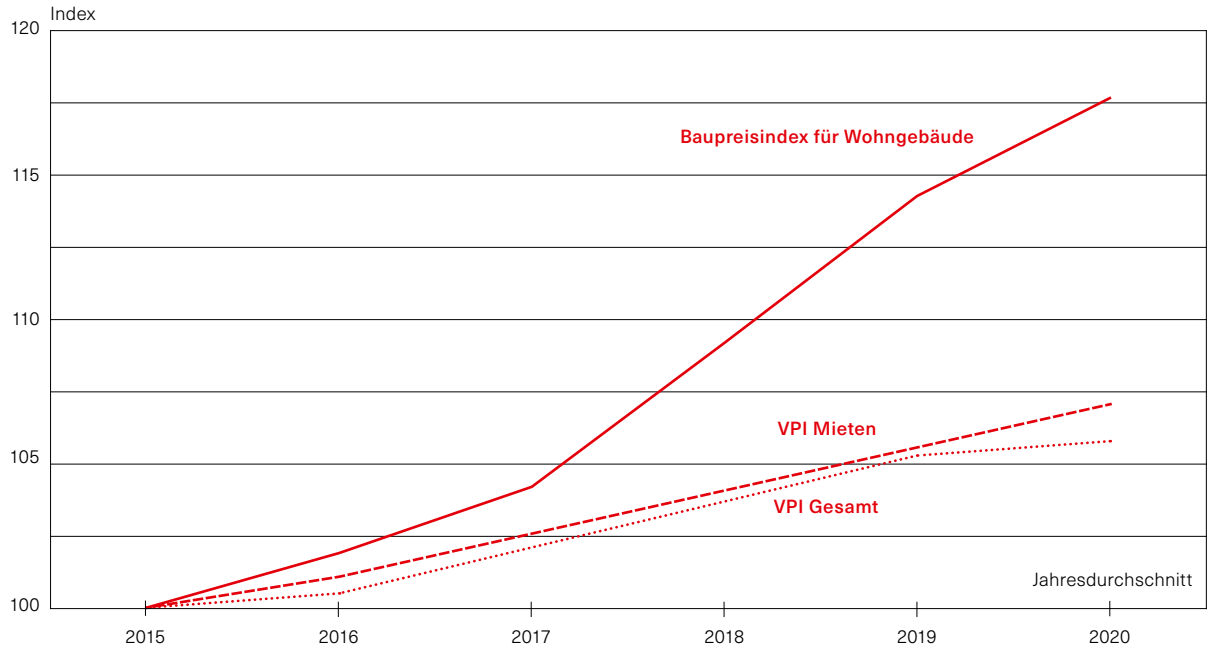
[1] Vgl. Statistisches Bundesamt, 2020 voraussichtlich kein Bevölkerungswachstum, Pressemitteilung vom 12.01.2021

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2020 nur wenig gestiegen. Mit 1,4 % lag die Steigerungsrate auf dem Niveau des Vorjahres. Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für die Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) sind 2020 um 0,7 % gestiegen. Die Wohnnebenkosten (Wasser (+0,1 %), Abwasser (+0,4 %), Müllgebühren (+2,8 %) sind gegenüber dem Vorjahr nur moderat gestiegen.

Die nachfolgende Grafik vergleicht die Entwicklung des Preisindex für die Verbraucherpreise (VPI) mit dem Preisindex für Nettomieten und dem Baupreisindex für Wohngebäude. Hier zeigt sich, dass die Verbraucherpreise und die Mietpreise ähnlich hoch gestiegen sind. Eine Abweichung hierzu bildet der Baupreisindex. Dieser ist vom Ausgangswert 100 im Jahr 2015 auf 117,7 im 2. Quartal 2020 gestiegen und seit 2015 mehr als dreifach so stark gestiegen wie der VPI. Lediglich in der 2. Jahreshälfte 2020 kam es durch die Mehrwertsteuersenkung zu keinem Anstieg. Die deutlich überproportionale Steigung der Baukosten stellt inzwischen ein erhebliches Investitionshemmnis für Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Immobilien dar.

Preisindizes im Vergleich



Quelle: Verbraucherpreise / Baupreisindex / Einkommen Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2020 gesunken. Im laufenden Geschäftsjahr 2021 bleiben die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung weiterhin niedrig und bewegen sich im langjährigen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau. Im Vergleich zu den Vorjahren steigen die Zinsen allerdings leicht an.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2021	Dezember 2020	Dezember 2019	Dezember 2018
10 Jahre	0,72 %	0,44 %	0,63 %	1,26 %
30 Jahre	1,35 %	1,09 %	1,27 %	1,95 %

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

Regionalwirtschaftliche Entwicklung
Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2020 9.442 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,3 %. (Vergleich 2019: 8.097 = 5,4 %). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,4 % über dem Bundesschnitt. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank von 104.353 Personen in 2019 auf 104.154 in 2020. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 59,2 %. Damit liegt die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (60,9 %) und des Landesdurchschnitts (60,7 %).

Regionaler Wohnungsmarkt
Mietwohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 2.800 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2019-2020 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte.

Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietenentwicklung 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 Kund*innen ist weiterhin hoch, sodass sich nicht modernisierte Wohnungen kaum noch vermieten lassen. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen lässt sich im gesamten Geschäftsgebiet nach wie vor als gut bezeichnen.

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m^2 ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2020

Wohnfläche		< 30		31 – 60		61 – 90		über 90
Marktbericht	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt / Gemeinde								
Hildesheim	6,65	6,65	6,20	5,80	6,25	6,00	5,75	5,85
Bad Salzdetfurth			5,65	5,70	5,70	5,45	5,70	
Sarstedt			6,00	5,80	5,70	5,55	5,35	5,30
Alfeld			5,65	5,40	5,40	5,25	5,15	4,90
Elze			6,35	5,80	6,35	5,60		5,05
Gronau			5,45	5,55	5,25	5,50	5,30	4,80
Bockenem			5,65	5,55	5,40	5,10		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			5,40	5,25	5,30	5,35		4,95
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			5,25	4,95	5,10	4,90	4,05	3,60

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021

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

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

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 untersucht. Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor (Mietenmultiplikator) für Mehrfamilienhäuser von 14,3 (Vorjahr: 12,3) und für die Stadt Hildesheim 16,2 (Vorjahr: 15,7). Die Rohertragsfaktoren sind damit weiter gestiegen. Eine deutliche Steigerung ist im Landkreis Hildesheim zu erkennen. Letztendlich bildet der gestiegene Rohertragsfaktor die gesunkenen Liegenschaftszinsen ab.

Die Preise von Baugrundstücken im Landkreis Hildesheim sind weiterhin sehr unterschiedlich hoch. So variieren die Preise je nach Lage zwischen 25 € / m² in Freden und 290 € / m² in Sarstedt. Das Nord / Süd-Gefälle bildet sich wie im Mietenbereich auch hier ab. Auch gibt es unterschiedliche Verfügbarkeiten von Bauplätzen vor Ort. Die Preise für Baugrundstücke steigen ebenfalls.[2]

[2] Quelle für diesen Absatz: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Grundstücksmarktbericht 2021

Hinsiekweg 30
Alfeld

Brunnenstraße 2
Nordstemmen

„Neue Bäume – für ein besseres Klima."
Josephine Salland

„Durch meinen Sodastream reduziere ich den Verbrauch von Plastikflaschen und sorge so für mehr Nachhaltigkeit im Alltag."
Lina-Christin Bock

„Bei uns wird es mit Wärme aus heimischem Wald warm, CO_2-neutral und nachwachsend!"
Matthias Kaufmann und Gerold Schäfer

„Da der kwg sowohl Datenschutz als auch Nachhaltigkeit am Herzen liegen, wird das Altpapier datenschutzgerecht entsorgt und recycelt."

Maximilian Mause

Entwicklung des Unternehmens

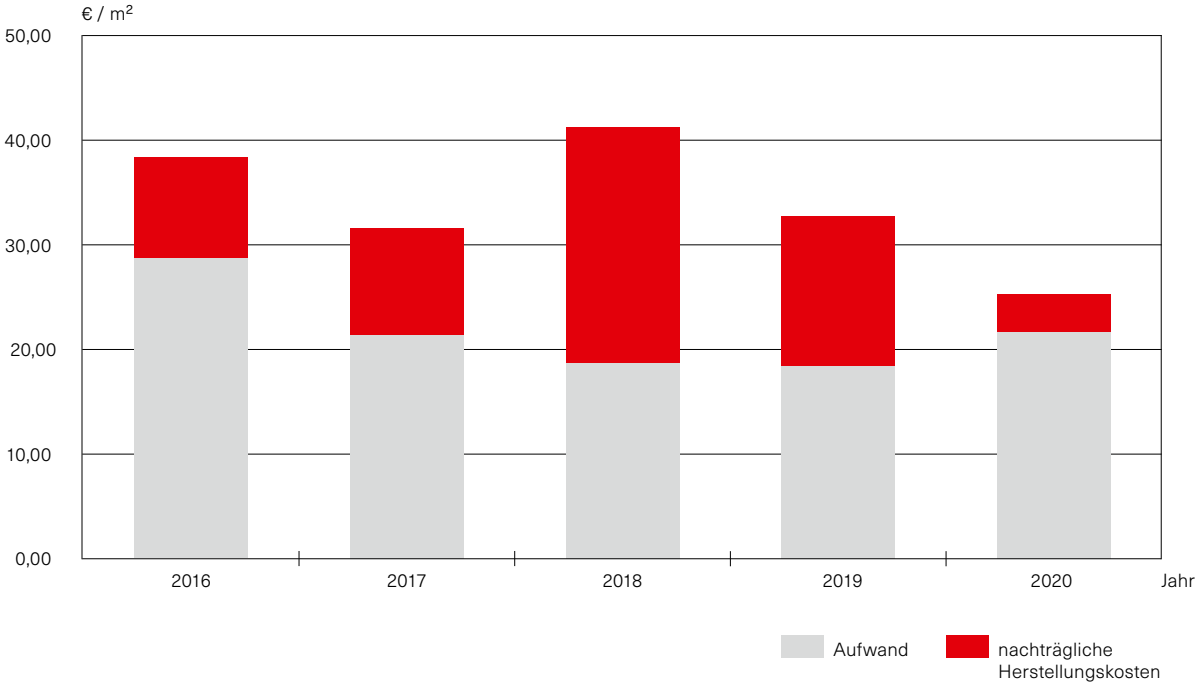
Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2020 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. Der Anbau von Aufzügen war im Jahr 2020 nicht vorgesehen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten" Gesichtspunkten.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren gestartet. Bereits jetzt sind zirka 711 Wohnungen barrierefrei und vor allem barrierefrei erreichbar. Ziel ist es, zunächst insgesamt 800 Wohnungen (ca. 20 % des Gesamtbestandes der kwg) barrierefrei umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei neben dem Neubau auf Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betrug im Berichtsjahr rund 6.275.000 € (Vorjahr: rund 8.064.000 €).

Erhaltungsinvestitionen je m² Wohnfläche / Jahr



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2020

Ort	Objekt	WE	T€
Alfeld			
Robert-Linnarz-Str. 11 / 12	4001	9	175
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Robert-Linnarz-Str. 13	4010	7	128
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Mozartstraße 4	4011	7	129
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Robert-Linnarz-Str. 14	4013	7	168
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Am Hörsumer Tor 14	4025	5	119
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Am Hörsumer Tor 16	4026	5	121
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Am Hörsumer Tor 18	4027	5	121
• Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Einbau von Wasserzählern			
Hinsiekweg 30	4032	7	242
• WDVS • Fenstererneuerung • Balkonvergrößerung Balkon im DG neu • Dachneueindeckung			
Hildesheim			
Herrmann-Löns-Straße 20, 22	51002	8	29
• Fenstererneuerung			
Sierstorfskamp 7, 8	51004	18	53
• Fenstererneuerung			
Sierstorfskamp 5	51005	9	26
• Fenstererneuerung			

Ort	Objekt	WE	T€
Giesen			
Herrmann-Löns-Straße 13,15	38001	12	216
• Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Fenstererneuerung • Erneuerung der Haustüren			
Herrmann-Löns-Straße 11	38002	5	100
• Anbau von Balkonen • Fassadenanstrich • Fenstererneuerung • Erneuerung der Haustür			
Söhlde			
Über dem Westerhofe 2, 2a	85004	12	53
• Fenstererneuerung • Erneuerung der Haustüren • Erneuerung Briefkastenanlage			

Herrmann-Löns-Straße 11, 13, 15
Giesen

Neubautätigkeit und Ankäufe 2020

Im Geschäftsjahr 2020 gab es folgende fertigstellte Bauvorhaben:

Ort	Straße		WE	GE	G	EP
Sarstedt	Friedrich-Ebert-Str. 8A		16			15
Bad Salzdetfurth	Salinenstraße 19		18 APT	2		

APT = Appartment

Im Geschäftsjahr 2020 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Straße		WE	GE	G	EP
Holle	Bertholdstraße 20 / 22		18	2		18
Algermissen	Ostpreußenstraße 14A		10			6
Gronau (Leine)	Burgstraße 20A		14		7 CP	16
Nordstemmen	Brunnenstraße 2		19	1	4	14
Sarstedt	Am Kipphut 2B		22	2	25 TG	8
Hildesheim	Ostend		68	1	63 TG	
Gesamt			151	6	99	62

CP = Carport, TG = Tiefgarage

Im Geschäftsjahr 2020 gab es folgende abgeschlossene Bauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträger*innengeschäftes:

Ort	Straße		WE	GE	G	EP
Harsum	Am Ährenkamp 5 / 5a		23			29

Im Geschäftsjahr 2020 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträger*innengeschäftes:

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

Im Geschäftsjahr 2020 gab es folgende Ankäufe:

Ort	Straße		WE	GE	G	EP
Hildesheim	Sierstorfskamp 6		9		3	
Schellerten	Berliner Straße 25		1	2		12

Verkäufe 2020

Ort	Straße		WE	GE	G	EP
Sarstedt	Reihenhaus am Sonnenkamp		1			
Söhre	Reihenhaus Weihewinkel		1			

„Wir sorgen für Wärme aus Holzpellets, damit wir die Zukunft unserer Kinder nicht verheizen."

Heike Heinemann und Regine Rogall

„Ressourcenschonung bedeutet für uns den Materialverbrauch und damit die CO_2-Emissionen bei der Produktion und Lieferung gering zu halten, d.h. möglichst viel wiederzuverwerten."

Stefan Mai und Ralf Oelkers

„Volle Kraft voraus mit Sonnenenergie."

Tabea Kröninger und Patricia Niemann

„Die Zukunft schon jetzt in der Hand."

Marc Assmann

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.028
Gewerbe	47
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	1
Rettungswachen	3
Garagen (davon 10 eigengenutzte Garagen)	723
verwaltete Wohnungen und gewerbl. Einheiten • in 57 Eigentümer*innengem. und 30 Miethäusern	564
Gesamt:	5.351

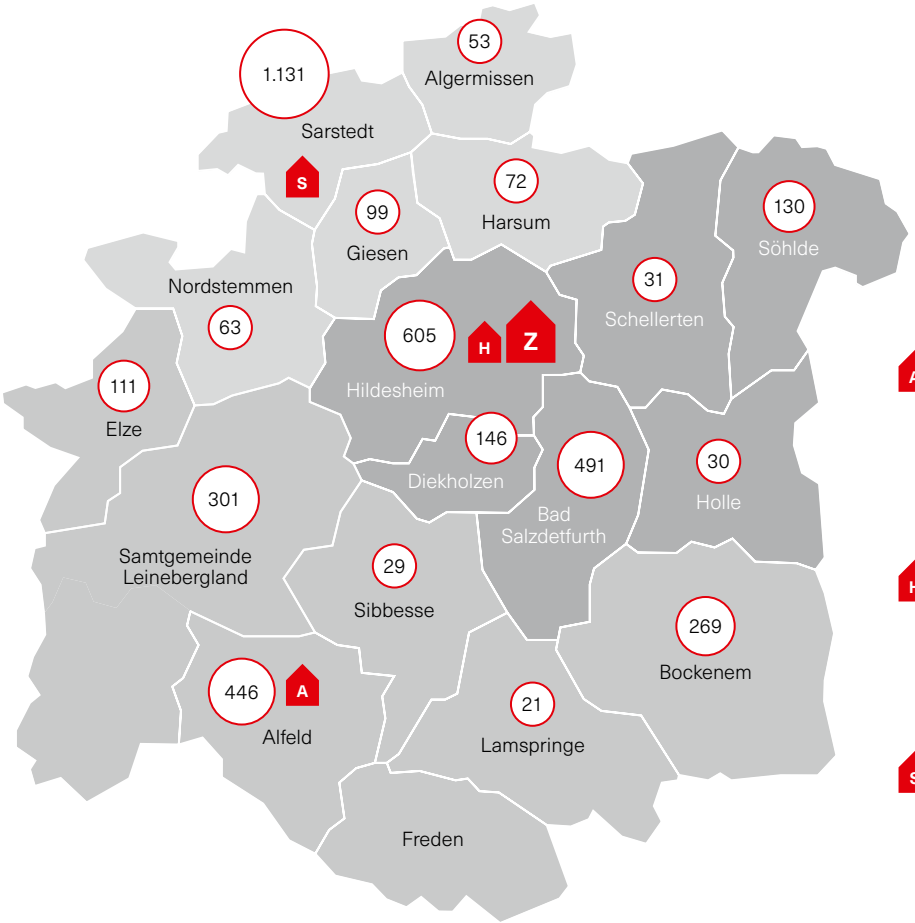
Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.131
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	446
SG Leinebergland	301
Bockenem	269
Diekholzen	146
Söhlde	130
Giesen	99
Nordstemmen	63
Elze	111
Harsum	72
Lamspringe	21
Algermissen	53
Holle	30
Sibbesse	29
Schellerten	31
	3.423
Stadt Hildesheim	605
Gesamt:	4.028

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr um 23 Wohnungen erhöht.
Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2019	4.005
- Verkauf	2
- Abriss	1
+ Neubau / Ankauf	26
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2020	4.028

Per 31.12.2020 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 407 WE (Vorjahr 440 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und / oder preisgebunden.



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

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

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

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

Vermietung

Der durchschnittliche Leerstand ist im Berichtsjahr 2020 mit 67 nicht vermieteten Wohnungen geringer als im Vorjahr (84 nicht vermietete Wohnungen). Für 2021 wird eine weiter verbesserte Entwicklung erwartet.

Im Kundencenter Alfeld standen im Dezember 2020 41 WE (Vorjahr 30 WE), im Kundencenter Sarstedt 11 WE (Vorjahr: 11 WE) und Kundencenter Hildesheim 20 WE (Vorjahr 27 WE) leer.

Die Leerstandsquote zum Ende des Berichtsjahres beträgt somit 1,8 % und liegt damit 0,1 % unter dem Wert von Ende 2019. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten deutet bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin. Darauf weist auch die weiter gefallene Mieter*innenfluktuation hin.

	Dez. 2016	Dez. 2017	Dez. 2018	Dez. 2019	Dez. 2020	März. 2021
Wohnungsbestand	3.956	3.954	3.991	4.005	4.028	4.028
nicht vermietete Wohnungen	46	51	86	68	72	56
• davon bis zu 3 Monate	37	35	56	44	60	41
in % des Wohnungsbestandes	1,2 %	1,3 %	2,2 %	1,9 %	1,8 %	1,4 %

	2016	2017	2018	2019	2020	
Mieter*innenfluktuation	533	481	457	451	439	
in % des Wohnungsbestandes	13,4 %	12,2 %	11,5 %	11,3 %	10,9 %	

Von den derzeit (März 2021) 56 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 55 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 0 WE
- befinden sich in Gebäuden, die abgerissen und neu bebaut werden sollen 1 WE
- sollen verkauft werden 0 WE

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungsmieten	5,06 €/ m²	5,15 €/ m²	5,27 €/ m²	5,38 €/ m²	5,48 € / m²

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,9 % gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,4 %. Ursächlich für die überproportionale Steigerung sind die hohe Modernisierungstätigkeit und fertiggestellten Bauvorhaben. Gegenläufig wirkte hier, dass Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Geschäftsjahr 2020 auf Grund der Corona-Pandemie durch die kwg ausgesetzt wurden.

„Mehrweg als Ausweg.“
Eva-Maria Rosin

„Dachbegrünung ist nicht nur ein schönes Gestaltungselement in der Architektur, sondern schafft auch Lebensraum und senkt die Heizkosten. “
Heike Münnig und Bianca Harnischmacher

„Strom gespart mit nur einem Klick!“
Philipp Herrmann

„Nachhaltig sind für mich Produkte, die in der Region erzeugt werden, in der sie auch gekauft und verbraucht werden.“
Meik Volland

„Wir fahren mit dem Rad zur Arbeit
und tun somit etwas für unsere
Gesundheit und die Umwelt.“

Ulrike Nachtigall, Timo Wirries und Susanne Schmiech

„Gerade auch als Eltern haben wir eine Verant-
wortung unserer Umwelt und Zukunft gegenüber.
Das ’E’ im Kennzeichen steht für mich auch für
’E’nergiebewusst oder ’E’rster Schritt.“

Milano Werner

„Wenn ich (der Baum) mal groß bin, bin ich
nicht zu schlagen, weil ich Luftfilter, Sauer-
stoffproduzent und Rohstofflieferant bin. “

Martina Bütehorn und Niklas Ranke

„Ein schöner Ort, um Energie zu tanken …
und um Energie zu gewinnen.“

Björn Zeiske und Imke Alfus

Weitere Tätigkeiten

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH wurde als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die kwg ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl ihrer Gesellschafter anwenden. Neben der Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft entwickelt und realisiert die kwg kommunale Projekte für die Gesellschafter der GKHi durch Wahrnehmung der Bauherr*innenaufgaben / Projektsteuerung.

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

	2020	2019
	Mio.€	Mio.€
Hausbewirtschaftung	23,58	22,94
Verkauf von Grundstücken	4,93	0,07
Betreuungstätigkeit	0,14	0,11
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,48	0,45
Insgesamt	29,13	23,57

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2020 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen Die Steigerung resultiert u.a. durch Mietsteigerungen nach Modernisierungen, den Kauf eines Mehrfamilienhauses in Hildesheim OT Himmelsthür, eines Objektes in Schellerten und der Fertigstellung der Objekte Salinenstraße 19 in Bad Salzdetfurth und der Friedrich-Ebert-Str. 8A in Sarstedt.

Mietverluste

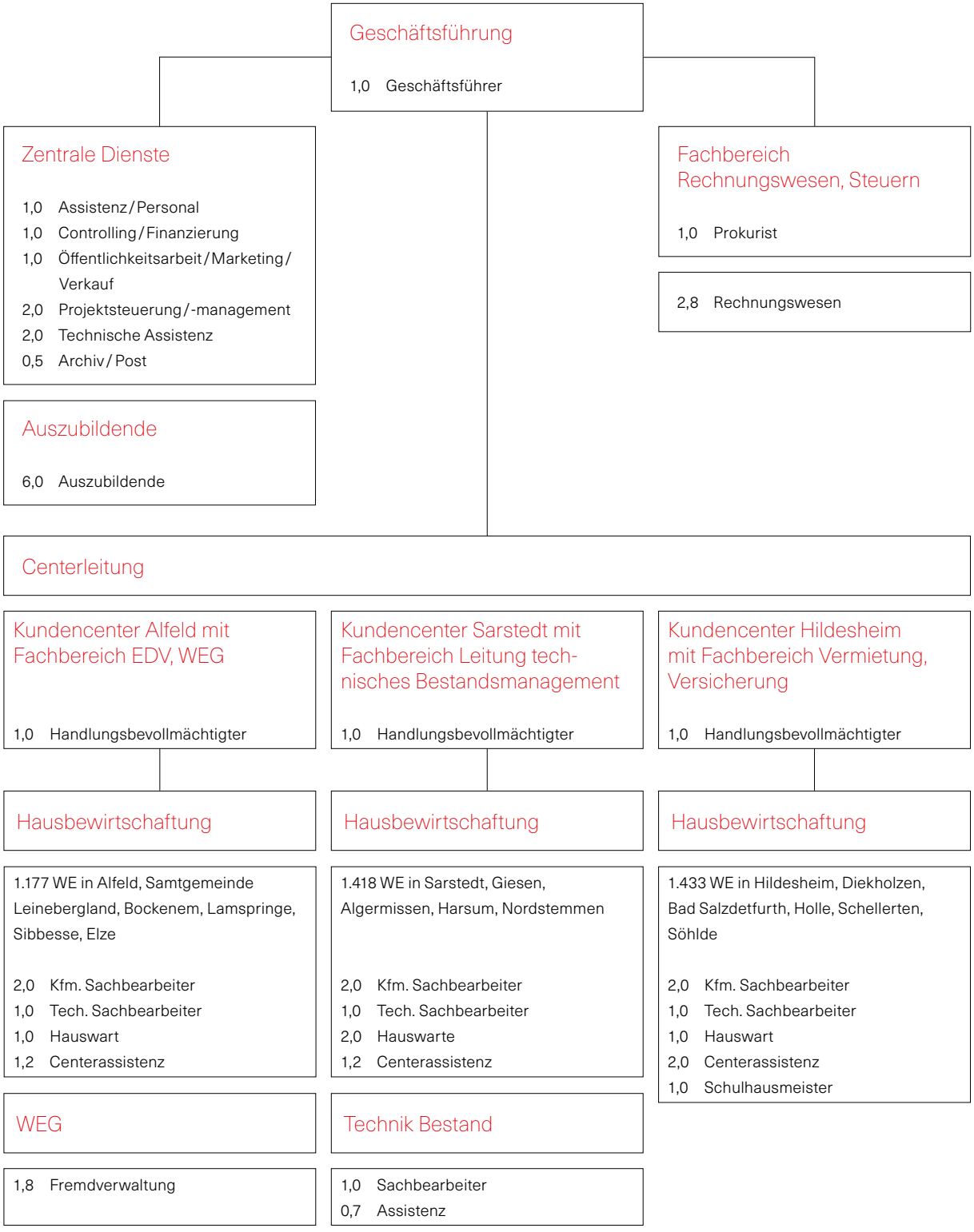
	2020	2019
	T€	T€
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	455	486
Abschreibungen auf Mietforderungen	62	73
Veränderung der Wertberichtigung	12	-2
Insgesamt	529	557

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 Kund*innen 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 ihrem Kundencenter finden die Kund*innen der kwg alles, was für sie wichtig ist. Nur die internen und zentralen Bereiche ohne direkte Relevanz für die Kund*innen 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 Mitarbeitenden zu verbessern. So bildet die kwg seit Jahren mit sechs Auszubildenden deutlich über den eigenen Bedarf aus und kann ihren Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potential bedienen. Im Rahmen der Ausbildung bietet die Breite der Tätigkeit des Unternehmens die Möglichkeit, umfangreiches Wissen und Praxiserfahrung aus verschiedensten Bereichen rund um die Immobilie zu vermitteln. Die kwg bietet den Auszubildenden außerdem die Möglichkeit über ein Praktikum Erfahrungen im Ausland zu sammeln. 2020 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potentiellen Bewerber*innen 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 Potentialanalysen / Development-Center durchgeführt. Die kwg setzt zur weiteren Qualifikation auf die GdW Ausbildungsreihen zur Qualifikation von Führungsnachwuchs mit dem Immobilienfachwirt*in, dem Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate und dem Master of Arts (M.A.) Real Estate Management. Vier Mitarbeiter*innen befinden sich im Studium zum B.A. Real Estate, davon haben zwei Mitarbeiter*innen das Studium im Geschäftsjahr 2020 zum Bachelor Real Estate abgeschlossen.

Des Weiteren befinden sich drei Mitarbeiter*innen in der Fortbildung zu Immobilienfachwirt*innen. Hiervon hat eine Mitarbeiterin in 2020 ihre Fortbildung zur Immobilienfachwirtin und AEVO-Prüfung erfolgreich absolviert. Ein Mitarbeiter hat die Aufnahmeprüfung zum Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) erfolgreich bestanden. Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter*innen- 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*innen als wesentlicher Erfolgsfaktor des Unternehmens eingeordnet, qualifiziert und weiterentwickelt werden.

Demografisch ist die Belegschaft des Unternehmens sehr gut aufgestellt. Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter*innen 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:

	2020	2019
	T€	T€
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.160	2.196
Sozialabgaben und Altersversorgung	436	615
Sächliche Verwaltungskosten	822	1.143
Insgesamt	3.418	3.954

Die Reduzierung des Personalaufwandes ist im Wesentlichen auf geringere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten sind aufgrund der im Vorjahr abgeschlossen im ERP-Umstellung und geringerer Werbungskosten gesunken.

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2020 wie folgt dar:

Vermögensstruktur

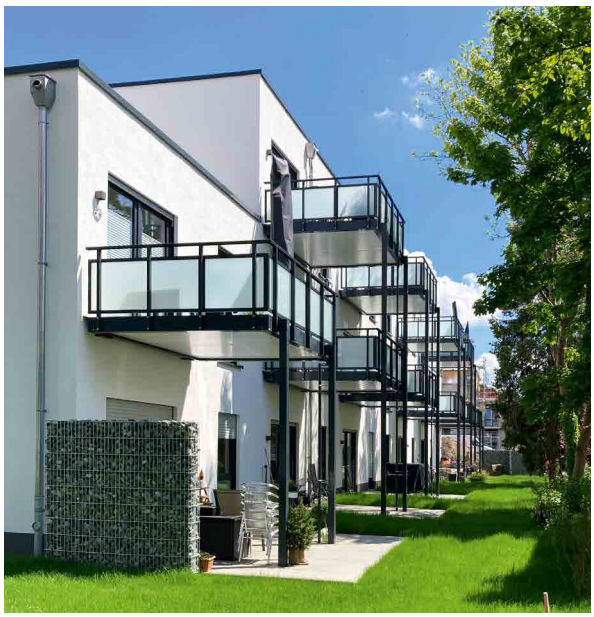
	2020		2019	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Anlagevermögen	155.807	89,37	143.463	89,32
Umlaufvermögen	18.524	10,63	17.152	10,68
Bilanzsumme	174.331	100,00	160.615	100,00

Kapitalstruktur

	2020		2019	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Eigenkapital	57.332	32,89	54.658	34,03
Fremdkapital	113.294	64,99	103.509	64,45
Rechnungsabgrenzungsposten	3.705	2,12	2.449	1,52
Bilanzsumme	174.331	100,00	160.615	100,00

Die Bilanzsumme und das Anlagevermögen der Gesellschaft sind kräftig gestiegen. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus dem Objekterwerb, der außerordentlich starken Neubautätigkeit und der Aktivierung von Modernisierungen. Gegenläufig wirken Abschreibungen und Objektverkäufe. Die Eigenkapitalquote ist durch die erhöhte Aufnahme von Fremdkapital von 34,03 % (2019) auf 32,89 % (2020) jedoch gesunken.

Salinenstaße 19
Bad Salzdetfurth



Friedrich-Ebert-Straße 8a
Sarstedt

Salinenstaße 19
Bad Salzdetfurth

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2020
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.562,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.173,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.862,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.355,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.228,5

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert daraus, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens überstiegen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.666,4 T€ erhöht. Der höhere Finanzmittelbestand resultiert aus bereits valutierten Fremdmitteln, denen allerdings noch keine Aufwendungen gegenüberstehen.

Ertragslage

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

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.274,9	3.105,7	169,2
Bautätigkeit, Anlagevermögen	-198,6	-69,7	-128,9
Verkaufstätigkeit	263,1	-112,0	375,1
Betreuungstätigkeit	3,2	-37,7	40,9
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	128,1	161,5	-33,4
Betriebsergebnis	3.470,7	3.047,8	422,9
Finanzergebnis	-9,8	-9,8	0,0
Neutrales Ergebnis	56,4	-441,7	498,1
Steuern von Einkommen und Ertrag	-40,0	0,0	-40,0
Jahresüberschuss	3.477,3	2.596,3	881,0

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus in 2020 fertiggestellten Bauvorhaben.

Der Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist geprägt von höheren verrechneten Verwaltungskosten auf Grund der stark gestiegenen Neubautätigkeit. Das positive Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit resultiert aus dem Verkauf eines Bauträgerobjektes im Geschäftsjahr. Auf Grund gestiegener Umsatzerlöse durch die Akquisition von mehreren neuen Hausverwalteraufträgen hat sich das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit positiv entwickelt.

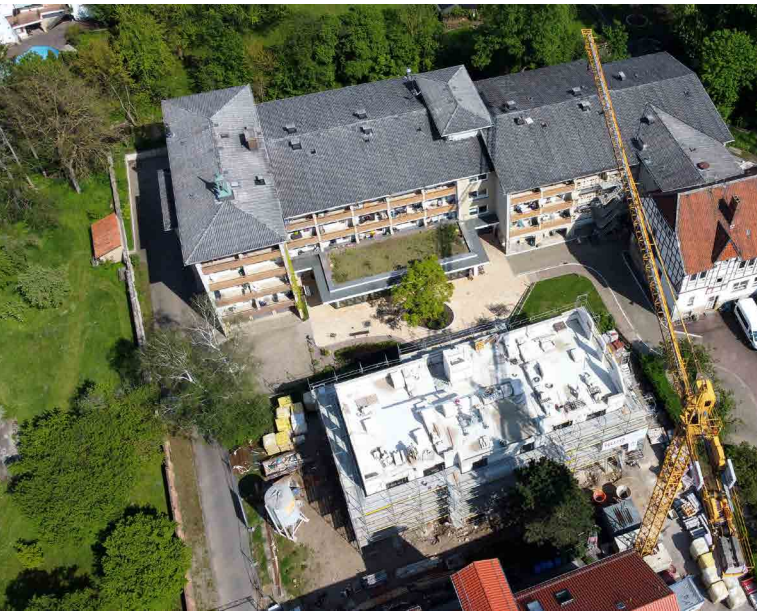
Der Rückgang des Ergebnisses der sonstigen ordentlichen Geschäftstätigkeit ist auf höhere verrechnete Verwaltungskosten zurückzuführen. Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus ertragswirksamen Zuschüssen und Erträgen aus dem Verkauf von Wohnbauten.

Zusätzlich resultieren aus dem gestiegenen Jahresergebnis Steueraufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer.

Der achtsame Umgang mit unseren Rohstoffen – für ein gesundes Leben!

Nele-Linea Wirries, Carolin Schliebaum, Michaela Knoll und Sophia Schmidt

Am Alten Wasserwerk 16 – 20 (Ostend-Quartier)
Hildesheim



Burgstraße 20a
Gronau

Ostpreußenstraße 14a
Algermissen

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

	Ist 2020	Plan 2020	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	17.528	17.453	17.087
Instandhaltungsaufwendungen	5.378	4.572	4.542
Zinsaufwendungen	2.351	2.320	2.342
Jahresüberschuss	3.477	3.028	2.596

Der im Vergleich zur Planung höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (+ 492 T€), höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 179 T€), höheren Umsätzen aus Lieferungen und Leistungen (+ 81 T€), geringeren Abschreibungen (- 165 T€), einem geringeren Personalaufwand (- 126 T€), einem höheren Ergebnisbeitrag aus Verkaufsgrundstücken (+ 137 T€) sowie geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (- 61 T€). Gegenläufig wirkt der höhere Instandhaltungsaufwand (+ 806 T€). Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Kennzahlen

	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2019*
	rd. € / m²	rd. € / m²	rd. € / m²	rd. € / m²
Durchschnittliche Verschuldung	348	305	293	400

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

	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2019*
	rd. € / m²	rd. € / m²	rd. € / m²	rd. € / m²
Durchschnittlicher Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	521	512	505	515

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

	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2019*
Mietenmultiplikator	7,96	7,92	8,1	7,49

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

	2020	2019	2018	Betriebsvergleich 2019*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	6,13	4,75	4,67	5,56

Die Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern zeigt das Verhältnis des Jahresergebnisses zum eingesetzten Eigenkapital. Für die deutliche Steigerung verantwortlich ist die Hebelwirkung durch einen steigenden Jahresüberschuss bei einem gleichzeitig sinkenden Eigenkapitalanteil.

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

Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Dagegen ist die momentane Investitionstätigkeit unserer Gesellschaft in der Bestandserneuerung (Neubau und Modernisierung) auf eine marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes für die Zukunft gerichtet. Wesentliche Tätigkeitsfelder sind dabei Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung und Erneuerung von Heizungsanlagen), Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes sowie Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung, d.h. die Beseitigung von Barrieren in und zu den Wohnungen. Im Bereich des Neubaus hat die kwg mit der Produktlinien ARGENTUM und kwg|Comfort Produkte entwickelt, welche den Veränderungen am Wohnungsmarkt durch den demographischen Wandel Rechnung trägt.

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

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

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger 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.

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

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Im vorherigen Geschäftsjahr waren die Auswirkungen der Pandemie auf den Vermietungsprozess, die Entwicklung der Mietrückstände und auch im Neubau- und Instandhaltungsbereich sehr gering. Seitens der kwg wurden Mieterhöhungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach Mietspiegel ausgesetzt. Auf Grund der überwiegenden Vermietung im Gewerbebereich an kommunale Gesellschafter*innen sind die Risiken für Mietausfälle auch in diesem Bereich, der insgesamt nur etwa 7 % der Mieterträge ausmacht, gering.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen 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 Bewohner*innen zu ermöglichen, so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben. Die Bezahlbarkeit bildet aufgrund der erwarteten niedrigen Einkommen bei den älteren Menschen als einzige wachsende Bevölkerungsgruppe ein wesentliches Qualitätsmerkmal.

Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Soweit wirtschaftlich sinnvoll werden für die Investitionen zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse in Anspruch genommen, z.B. aus Mitteln der Wohnungsbauförderung der kfw oder des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Die persönliche Betreuung der Mieter*innen 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.

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. Auch für die Zukunft wird die kwg ihre hier erworbenen Kompetenzen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit nutzen.

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

Prognosebericht

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

Die Investitionen in den Neubau werden in den folgenden Jahren steigen. Für 2021 rechnen wir mit Mieterträgen von 18.166 T€, Instandhaltungsaufwendungen von 4.886 T€, sowie Zinsaufwendungen von 2.377 T€. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2021 in Höhe von 3.089 T€.

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

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hildesheim, 24.06.2021

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen. In vier ordentlichen Sitzungen, aufgrund der Corona Pandemie davon eine im schriftlichen Umlaufverfahren und eine als Online Sitzung, 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 2021 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat die GdW Revision AG, Berlin, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 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 2020,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2020
- Prüfungsbericht der GdW Revision AG für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat außerdem beschlossen:

- aus dem Jahresergebnis 2020 und dem Gewinnvortrag 2019 in Höhe von insgesamt 3.960.380,27 € den Betrag über 3.200.000,--€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 760.380,27 € den Betrag von 268.000,--€ als Gewinnanteil am 10.08.2021 auszuschütten, und 492.380,27 € auf neue Rechnung vorzutragen

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

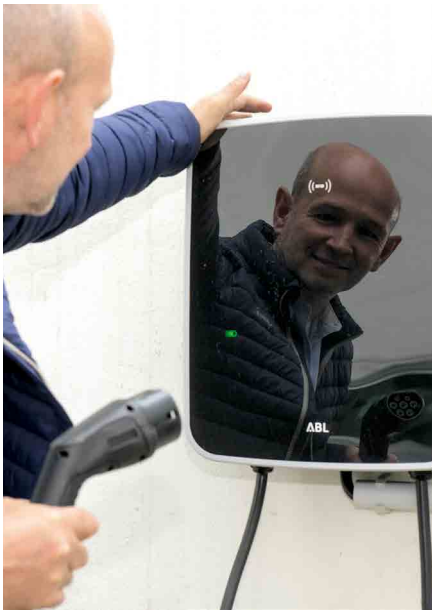
Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

Hildesheim, 24.06.2021

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende | Klaus Bruer

„Der globale Handel wird die Armut dieser Welt nur verringern und nachhaltige Entwicklung fördern, wenn es gerechter und transparenter wird."
Yasemin Kara

„Meine Tasche wurde aus PET-Flaschen hergestellt."
Linea Ohlmann



„Tanke Sonne pur."
Michael Vollmers

„Wir produzieren unseren eigenen 'grünen' Strom."
Jörn Lanclée und Günter Zinkmann

„Sprudelwasser direkt aus dem Wasserhahn – keine Verpackung und kein Kistenschleppen."
Inga Ketterer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		210.181,48	250.927,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.998.240,02		124.616.212,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.529.892,02		10.759.525,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	303.040,13		1.303.797,12
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.346,64		375.448,43
5. Anlagen im Bau	14.540.142,43		5.812.850,13
6. Bauvorbereitungskosten	786.623,63		282.192,70
7. geleistete Anzahlungen	8.541,05	155.546.825,92	12.261,10
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		155.807.007,40	143.463.214,10
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.136.499,45		1.017.950,66
2. Bauvorbereitungskosten	490.803,95		122.282,07
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	938.702,55		3.118.059,81
4. Unfertige Leistungen	6.145.216,23		6.073.388,27
5. Andere Vorräte	389.920,47	9.101.142,65	418.257,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.829,91		34.742,95
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	79.341,68		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.488,16		34.000,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.486,01		119.713,17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.072.796,29	1.193.942,05	651.680,63
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.228.476,98	5.562.109,76
Umlaufvermögen insgesamt		18.523.561,68	17.152.185,03
Bilanzsumme		174.330.569,08	160.615.399,13

Passiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	36.481.000,00		33.281.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	44.362.572,94	4.552.782,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	483.075,12		486.787,28
2. Jahresüberschuss	3.477.305,15		2.596.287,84
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-3.200.000,00		-2.964.000,00
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	760.380,27	1.168.000,00
Eigenkapital insgesamt		57.331.594,51	54.658.289,36
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.887.132,00		3.857.724,00
2. Rückstellungen für Steuern	39.951,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	260.649,72		268.080,31
4. Sonstige Rückstellungen	1.118.909,08	5.306.641,80	495.708,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.009.970,66		76.152.123,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.527.351,63		4.536.164,12
3. Erhaltene Anzahlungen	8.111.199,00		10.808.358,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.993.506,40		3.705.987,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.300.320,67		3.662.262,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 40.929,17 € (Vorjahr: 20.174,91 €)	44.694,00	107.987.042,36	22.108,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.705.290,41	2.448.592,14
Bilanzsumme		174.330.569,08	160.615.399,13

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.584.412,38		22.934.944,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.931.146,49		64.940,00
c) aus Betreuungstätigkeit	139.838,96		114.591,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	483.444,02	29.138.841,85	453.203,34
2. Verminderung (-) oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.751.566,10	3.147.583,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.516,24	16.982,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		588.504,83	303.288,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.526.816,87		10.731.013,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.690.876,14		3.047.122,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	192.207,22	14.409.900,23	177.358,17
Rohergebnis		13.581.396,59	13.080.039,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.159.751,50		2.196.336,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 42.776,91 € (Vorjahr: 207.017,33 €)	436.253,46	2.596.004,96	615.420,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.003.050,49	3.958.254,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.106.066,09	1.369.115,54
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		250,69	132,58
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 291.552,47 € (Vorjahr: 330.216,29 €)		2.351.229,81	2.341.581,21
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.951,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		3.485.344,93	2.599.464,59
13. Sonstige Steuern		8.039,78	3.176,75
14. Jahresüberschuss		3.477.305,15	2.596.287,84
15. Gewinnvortrag		483.075,12	486.787,28
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	1.168.000,00
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		-3.200.000,00	-2.964.000,00
18. Bilanzgewinn		760.380,27	1.287.075,12

Bertholdstraße 22

Holle

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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) 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 bis 80 Jahren abgeschrieben. 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. Es ist beabsichtigt, ein Objekt in Hildesheim in 2021 abzubrechen. Der Restbuchwert i. H. v. 53.747,91 € wurde außerplanmäßig 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 € 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.

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 Mieter*innen und Dritten abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (Aufwendungen für fremdbezogene Lieferungen und Leistungen sowie eigene Leistungen für die Hauswarttätigkeit). Falls erforderlich werden die unfertigen Leistungen auf Grund von Leerständen wertberichtigt. Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgeverfahren für die Heizmaterialien die Fifo-Methode angewendet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die „Projizierte Einmalbeitragsmethode“ verwendet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach 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 2,30 % zum 31.12.2020 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 € 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 2020

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.20	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.20
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	324.055,36	9.136,48	958,19	0,00	332.233,65
	324.055,36	9.136,48	958,19	0,00	332.233,65
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.767.407,18	6.207.666,53	1.767.071,81 [1)]	3.243.761,34	204.451.763,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.361.658,07	300.232,12	0,00	2.414,76	16.664.304,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.342.360,02	196.778,53	0,00	-1.197.535,52	341.603,03
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	901.372,11	94.327,87	68.247,85	0,00	927.452,13
5. Anlagen im Bau	5.813.237,89	10.654.989,46	0,00	-1.928.084,92	14.540.142,43
6. Bauvorbereitungskosten	282.192,70	744.186,93	80,00	-239.676,00	786.623,63
7. Geleistete Anzahlungen	12.261,10	574,50	0,00	-4.294,55	8.541,05
	221.480.489,07	18.198.755,94	1.835.399,66	-123.414,89	237.720.430,46
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	221.854.544,43	18.207.892,42	1.836.357,85	-123.414,89 [2)]	238.102.664,11

1.445.359,22 aus Baukostenzuschüssen / Tilgungsnachlässen
321.712,59 aus Verkäufen
1.767.071,81 [1)]

-110.856,21 Umwidmung von unbebaute Grundstücke AV nach unbebaute Grundstücke UV
-12.558,68 Umwidmung von Bauvorbereitungskosten AV nach Bauvorbereitungskosten UV
-123.414,89 [2)]

			Abschreibungen / Tilgungen		Buchwerte	
01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€
73.127,76	49.882,60	958,19	0,00	122.052,17	210.181,48	250.927,60
73.127,76	49.882,60	958,19	0,00	122.052,17	210.181,48	250.927,60
72.151.195,17	3.334.417,73	32.477,44	387,76	75.453.523,22	128.998.240,02	124.616.212,01
5.602.133,06	532.279,87	0,00	0,00	6.134.412,93	10.529.892,02	10.759.525,01
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	303.040,13	1.303.797,12
525.923,68	86.390,29	65.208,48	0,00	547.105,49	380.346,64	375.448,43
387,76	0,00	0,00	-387,76	0,00	14.540.142,43	5.812.850,13
0,00	80,00	80,00	0,00	0,00	786.623,63	282.192,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.541,05	12.261,10
78.318.202,57	3.953.167,89	97.765,92	0,00	82.173.604,54	155.546.825,92	143.162.286,50
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
78.391.330,33	4.003.050,49	98.724,11	0,00	82.295.656,71	155.807.007,40	143.463.214,10

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mieter*innen in Höhe von 5.985.163,27 €. Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 389.920,47 €.

Als Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden in den Sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen aus Teilschulderlass mit 576.300,00 €, aus Baukostenzuschuss mit 46.582,75 € sowie aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 7.537,57 € (Vorjahr: 6.806,87 €) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 27.829,91 €.

Rücklagenspiegel

	Gesellschafts-vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	€	€	€
Bestand am 01. Januar 2020	3.328.790,00	33.281.000,00	4.552.782,94
Einstellung in 2020 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 24.06.2021	0,00	3.200.000,00	0,00
Bestand am 31. Dezember 2020	3.328.790,00	36.481.000,00	4.552.782,94

Verbindlichkeitenspiegel für 2020

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
Vorjahr						
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber*innen						
Vorjahr						
Erhaltene Anzahlungen						
Vorjahr						
Verbindlichkeiten aus Vermietung						
Vorjahr						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Vorjahr						
Sonstige Verbindlichkeiten						
Vorjahr						
SUMME						
Vorjahr						

Die in den Vorjahren unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden“ des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1 / 1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt. Die Aufwandsrückstellungen werden voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2023 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung i. H. v. 246,6 T€, Rückstellung für öffentliche-rechtliche Verpflichtung i. H. v 240,0 T€, Rückstellungen für Gewährleistung 173,3 T€ und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 153,3 T€.

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

Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
89.009.970,66 76.152.123,46	3.869.535,10 4.261.553,85	18.983.132,31 15.689.735,46	66.157.303,25 56.200.834,15	88.991.917,96 76.121.178,85	GPR
4.527.351,63 4.536.164,12	10.447,23 9.962,93	37.430,58 37.333,11	4.479.473,82 4.488.868,08	4.491.821,94 4.499.742,20	GPR
8.111.199,00 10.808.358,67	8.111.199,00 10.808.358,67				
3.993.506,40 3.705.987,41	406.725,28 247.743,13	3.586.781,12 3.458.244,28		3.586.781,12 3.458.244,28	BÜR
2.300.320,67 3.662.262,91	2.218.928,33 3.578.452,25	72.582,34 73.810,66	8.810,00 10.000,00		
44.694,00 22.108,14	44.694,00 22.108,14				
107.987.042,36 98.887.004,71	14.661.528,94 18.928.178,97	22.679.926,35 19.259.123,51	70.645.587,07 60.699.702,23	97.070.521,02 84.079.165,33	

GPR = Grundpfandrecht
BÜR = Bankbürgschaft

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Erträge	
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	134.680,04
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	36.574,43
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	62.015,57

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 288.243,00€ 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 360.391,00€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag für Ausschüttungen gesperrt.

D. Sonstige Angaben

I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen

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

II. Bezüge von Organmitgliedern

	Vollbeschäftigte		Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	19,75	(18,25)	7,75	(9,00)
Technische Mitarbeiter*innen	6,00	(6,00)	0,00	(0,75)
Hauswart*innen	5,00	(5,00)		–
Auszubildende	6,00	(6,00)		–

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen im Geschäftsjahr 24.109,79€.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2020 59.114,40€ gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 479.328,00€.

III. Bezüge der Geschäftsführung

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

IV. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31. Dezember 2020 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	147,31	11.792,81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	200,78	268.789,90
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber*innen	517.028,78	526.168,49
Erhaltene Anzahlungen	394.433,87	383.494,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.855,51	44.542,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.911,06	45.193,81

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR", Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet. Die GbR wurde im Geschäftsjahr 2015 in die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG überführt. Die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH ist an der Gesellschaft zu 50 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 76.896,88 €.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 28.703.543,28 €.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 16 bis 68 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 44.753,98 € gezahlt.

VI. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2020	3.477.305,15
Gewinnvortrag aus 2019	483.075,12
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-3.200.000,00
Bilanzgewinn 2020	760.380,27

VII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 760.380,27 € zum 10.08.2021 als Gewinnanteil 268.000,00 € auszuschütten und 492.380,27 € auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Tätigkeit der Organe

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

IX. Gesellschafter

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

Gesellschafter	€
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

X. Aufsichtsrat

Klaus Bruer	Vorsitzender	Realschulrektor a. D.	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Dr. Bernhard Evers	stellv. Vorsitzender	Zahnarzt	Kreistagsmitglied, BSD
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Björn Gryschka		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	
Erika Hanenkamp		Ingenieurin	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Ramon Herbst		Rechtsanwalt	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Alexander Huszar		ehem. Bürgermeister, Söhlde	
Olaf Levonen		Landrat	
Rainer Mertens		Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Norbert Pallentin		ehem. Bürgermeister, Nordstemmen	
Joachim Sauermann		unabh. Finanzdienstleister	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Holger Schröter-Mallohn		Lehrer	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Uwe Steinhäuser		Dipl.-Ingenieur	Kreistagsmitglied, Diekholzen
Martina Wiegand		Heilpraktikerin und Mediatorin	Kreistagsmitglied, Alfeld

XI. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

Einzelprokurist

Ralf Iggena,
Hildesheim

Gesamthandlungs-bevollmächtigte

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

XII. Organisation

Verwaltung

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

Kundencenter Alfeld

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

Kundencenter Sarstedt

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

Hildesheim, den 24.06.2021

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung

Matthias Kaufmann

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

An die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim
Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 24.06.2021

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Cammann
vereidigter Buchprüfer

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

„Warum Obst aus der Ferne, wenn wir es im eigenen Garten haben.“

Iris Rohde und Guido Erdmann

„In der Heimat verwurzelt.“

Max Dettmar

„Durch Digitalisierung spart die kwg jedes Jahr über 6.000 Papierrechnungen ein und kann jederzeit auf Knopfdruck auf die Rechnungen zugreifen.“

Ralf Iggena

„Mir kommt kein Plastik ins Netz.“

Elna Heineke

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