



GESCHÄFTS- UND  
NACHHALTIGKEITSBERICHT 2014

Mein Zuhause...



**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*

# Geschäftsbericht 2014

66. Geschäftsjahr

## Auf einen Blick

Bilanz		2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1	2 0 1 0
Bilanzsumme	T€	137.943	133.999	126.059	126.544	126.514
Anlagevermögen	T€	122.843	120.849	114.602	113.466	115.190
Eigenkapital	T€	43.122	41.900	40.934	39.779	39.157
Eigenkapitalquote	%	31,3	31,3	32,5	31,4	31,0
Umsatz	T€	25.443	21.768	21.006	20.361	20.331
Jahresüberschuss	T€	1.355,4	1.234,0	1.423,0	890,7	899,4
Cashflow nach DVFA/SG	T€	4.802,9	4.349,7	4.344,6	4.095,4	3.862,7

Gestaltung: designagenten, Visuelle Kommunikation  
Fotografie: Axel Born, Hannover  
Gerold Schäfer, Kreiswohnbau  
Archiv der Kreiswohnbau  
Druck: gutenbergsbeuys, Hannover



GESCHÄFTS- UND  
NACHHALTIGKEITSBERICHT 2014

Mein Zuhause...



**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*

G  
HEIMAT  
NACHB  
SICHER  
SELBSTSTÄ

LÜCK

Mein Zuhause:  
Je dichter  
man kommt,  
desto großartiger  
wird es!

ARSCHAFT  
ERHEIT  
NDIGKEIT

**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*

# TRAUTES HEIM



## **„WOHNEN IST NIEMANDEM EGAL!“**

Matthias Kaufmann  
*Geschäftsführer Kreiswohnbau Hildesheim*

**Die Kreiswohnbau Hildesheim ist ein erfolgreiches Unternehmen. Um zu diesem Urteil zu gelangen, könnte ich als Geschäftsführer auf die Zahlen in diesem Bericht verweisen. Doch dabei wollen wir es nicht bewenden lassen. Vermieter am Wohnungsmarkt, die nur auf Rendite abzielen, gibt es viele. So einfach machen wir es uns bei der Kreiswohnbau nicht. Unsere Kunden sollen „zu Hause aufblühen“!**

Als Akteur im Landkreis, in den Städten und Gemeinden haben wir, bei allen wirtschaftlichen Zwängen, nicht nur die Wohnungsversorgung der Menschen im Blick, sondern insbesondere auch ihre Lebenszusammenhänge. Weil uns dieser ganzheitliche Ansatz wichtig ist, unterstützen wir selbstverständlich als Senior Sponsor die Feierlichkeiten zum 1200-jährigen Bestehen der Stadt Hildesheim. Als Dienstleistungsunternehmen für unsere Gesellschafter erfüllen wir darüber hinaus eine Vielzahl wohnungs- und sozialpolitischer Aufgaben. Die Ergebnisse können sich sehen lassen.

Dabei halten wir es nicht so gerne mit dem alten Spruch „Tue Gutes und rede darüber“. Viel lieber ist es uns, Gutes zu tun und andere darüber reden zu lassen. Somit begegnet man auf den folgenden Seiten interessanten Frauen und Männern, eindrucksvollen Projekten und vielen Ideen zum Wohnen.

Die Antworten auf die Frage, wie, wo und warum man so wohnt, sind voller Facetten. Bei aller Vielschichtigkeit lassen sich dennoch einige Gemeinsamkeiten herausdestillieren:

**Wohnen ist niemandem egal!** Sei es in Sarstedt, in Hildesheim, in Gronau oder in Bad Salzdetfurth. Seien es Junge oder Ältere, Familien oder Singles. Praktisch zeitlebens macht man sich Gedanken über das Zimmer, die Wohnung, das Haus, die Umgebung, den Weg zum Kindergarten, zur Schule, zur Arbeit.

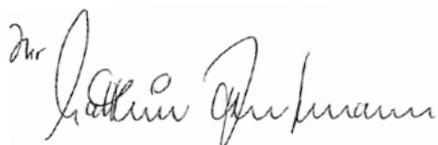
**Wohnen schafft Vertrauen!** „Trautes Heim, Glück allein“ – klingt irgendwie angestaubt, beschreibt gleichwohl ein sehr präsentenes Gefühl, denn die Wohnung ist und bleibt Rückzugsort ins Private, sie bietet behaglichen Schutz für die Liebsten und ist Anlaufpunkt für Freunde.

**Wohnen verbindet!** Zu Hause zu sein, ist ein Wert an sich. Nirgends fühlt man sich geborgener, nirgends sind Begegnungen intensiver, nirgends ist Heimat näher. Die Wohnung als Dreh- und Angelpunkt in einem Geflecht von Erinnerungen, Bestrebungen und Verpflichtungen.

Daraus resultiert für verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen wie die Kreiswohnbau Hildesheim eine komplexe Aufgabenstellung, die allein durch die Bereitstellung moderner, energetisch einwandfreier und umsichtig betreuter Wohnungen nicht zu erfüllen ist. Daher engagieren wir uns auch bei der Stadtentwicklung, der Förderung von Kultureinrichtungen, der Unterstützung von Nachbarschaften und beim Schulbau.

„Zu Hause aufblühen“ – das ist kein Werbespruch, sondern ein Versprechen an unsere vielen Mieterinnen und Mieter. Ein Versprechen, dass auch in den nächsten Jahren gilt.

Ihr Matthias Kaufmann.

A handwritten signature in black ink, reading "Matthias Kaufmann". The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the printed name "Ihr Matthias Kaufmann."

# GLÜCKS GRIFF



## **„VERSUCH'S MAL MIT GEMÜTLICHKEIT...“**

Marc Thoma  
Abteilungsleiter Bad Salzdetfurth



**Eine Penthouse-Wohnung in ruhiger Lage, mit einem eleganten Wohnzimmer, einer offenen Küche, einer 40 Quadratmeter großen Dachterrasse, mit einem Aufzug vor der Wohnungstür, der bis in die Tiefgarage hinunterführt, und einer Servicestation des ASB, die viele Dienstleistungen bietet, die den Alltag erleichtern, eine Penthouse-Wohnung dieser Art dürfte den Wohnträumen vieler Menschen sehr nahe kommen.**

In Berlin, in Hamburg, in Düsseldorf oder München könnten Vermieter womöglich Höchstpreise verlangen, und die Interessenten würden trotzdem Schlange stehen. In Bad Salzdetfurth nicht. Doch obwohl die größte von 19 Wohnungen im Argentum Kaiserhof nicht flugs vermietet werden konnte, ist das spektakuläre Sanierungs- und Neubauprojekt der Kreiswohnbau ein grandioser Erfolg. Nicht zuletzt weil das Unternehmen in einem sensiblen Umfeld mit großer Verantwortung vorgegangen ist. Historische Werte wurden ebenso respektiert wie die sozio-ökonomischen Verhältnisse, die trotz aller Mieterwünsche nach Modernität, Komfort und Sicherheit eben keine hochfliegenden Wohnkosten zulassen und stattdessen dem Investor ein gewisses Maß an Bescheidenheit verordnet haben.

Bei der Eröffnung des Argentums Kaiserhof blickte Marc Thoma von eben jener Penthouse-Dachterrasse auf „sein“ Projekt. Für den 35-jährigen Kundencenterleiter war es die erste Aufgabenstellung dieser Art und Größenordnung gewesen: Im historischen Kaiserhof ist der ASB untergebracht, an der Stelle des abgerissenen Saales sind die generationengerechten Wohnungen entstanden, und in das renovierte Gästehaus ist das Jobcenter eingezogen.

Dem Flair des rundum modernisierten Ensembles kann man sich auch dann nicht entziehen, wenn man nicht aus Bad Salzdetfurth stammt. Doch es sind nicht nur die perfekte Arbeit von Planern und Handwerkern oder die Einhaltung aller Denkmalschutzaufgaben, die das Engagement der Kreiswohnbau so wertvoll machen. Haben vielleicht heimatliche Gefühle auch eine Bedeutung? Ortsansässige könnten sich womöglich die Straße, das Viertel, die Nachbarschaft ohne den 120 Jahre alten Kaiserhof gar nicht vorstellen.

„Wisst ihr noch, damals?“ Diese sehnsüchtige Hinwendung zu vergangenen, oftmals verklärten Zeiten ruft immer wieder Wissenschaftler auf den Plan. Aktuell schreiben Soziologen und Feuilletonisten vom Neo-Biedermeier und sie meinen damit „eine Renaissance des nostalgischen Rückzugs ins eigene Heim“ (Frankfurter Zukunftsinstitut) und erkennen eine Neuauflage der Grundsätze der Biedermeierästhetik: einfach, funktional, klar. Hinzu kommt, dass wir längst das komplette Unterhaltungsprogramm einer Stadt zu Hause genießen können: Filme, Musik, Essen – warum die vertraute Umgebung verlassen? Im Biedermeier übrigens wurde die Kammermusik erfunden. Kultiviertes Familienleben und Glück in den eigenen vier Wänden – das ist Gemütlichkeit.

Damit bekommt die Wohnung einen zunehmend höheren Stellenwert, und die Kreiswohnbau trägt diesen Ansprüchen Rechnung. Marc Thoma übrigens auch. Mit seiner Familie wohnt er zwischen Hildesheim und Hannover, und „das Zuhause vermittelt mir Geborgenheit“. Beständigkeit und Ruhe sind wichtig; ein häusliches Arbeitszimmer hat der Immobilienkaufmann nicht, dafür die Möglichkeit, „auch mal für mich zu sein“. Im Garten spielt der Nachwuchs, und die Nachbarn „sind ein Glücksgriff.“ Sein Fazit ist eindeutig: „Besser geht es nicht.“

Den Bewohnern des Argentums-Kaiserhof ist dies auch zu wünschen. Und wer immer in die Penthouse-Wohnung einzieht, diese Entscheidung wird man nicht bedauern. \\\

## Beständigkeit und Ruhe sind wichtig.



# EIGENE VIER WÄNDE



# **DIE ALTERSWOHN SICHERUNG**

Heinrich und Elisabeth Götze



**Wie will ich wohnen,  
wenn ich alt bin?  
Früher oder später muss sich  
dieser Frage jeder stellen.  
Eine Antwort ist dabei  
fast allen gemein:  
„Hoffentlich nicht im Altersheim.“**



## Immer mehr Menschen wollen auch im hohen Alter möglichst selbstständig leben.

Kaum jemand mag sich vorstellen, dort die letzten Jahre oder gar Jahrzehnte seines Lebens zu verbringen. Und auch wenn zuletzt neue Wohnformen wie die sogenannte Senioren-WG oder Mehrgenerationenhäuser immer mehr Zuspruch bekommen, möchte doch die absolute Mehrheit der Deutschen auch den letzten Lebensabschnitt in den eigenen vier Wänden verbringen: Etwa 90 Prozent wollen zu Hause altern.

„Die Menschen wollen im Alter länger in ihrem traditionellen Umfeld wohnen“, sagt der Bochumer Sozialwissenschaftler Rolf G. Heinze. Das bringt massive Veränderungen mit sich, zumal die Bevölkerung immer älter wird und immer mehr Menschen auch im hohen Alter möglichst selbstständig leben wollen. „Die Wohnungswirtschaft muss sich auf diese Veränderungen einstellen“, sagt Professor Heinze, der Mitglied der Sachverständigenkommission der Bundesregierung für den Fünften Altenbericht war. So spiele das Thema Sicherheit eine immer wichtigere Rolle. „Das beginnt in der Wohnung, vor allem in Bad und Toilette etwa mit Duschen ohne Rand.“ Das gelte aber auch für den Gang aus dem Haus: Künftig würden beispielsweise Sensoren und Schaltungen benötigt, die dies nicht nur registrieren, sondern die Beleuchtung vor der Wohnungstür in Gang setzen, den Herd abstellen oder die Fenster verriegeln.

Elisabeth und Heinrich Götze haben sich auch ihre Gedanken gemacht. Sie sind beide Anfang 60, seit 37 Jahren wohnen sie in einem großzügigen Haus in Bettrum, einem Ortsteil von Söhlde. Dort haben sie alles, was sie brauchen, inklusive des schönen großen Gartens. „Eigentlich wollen wir hier niemals wegziehen“, sagt Elisabeth Götze, „denn hier fühlen wir uns richtig wohl.“

Doch weil sich das Ehepaar nicht sicher sein kann, dass alles im Leben so unkompliziert bleibt wie es ist, haben sie vorgesorgt. Sie haben von der Kreiswohnbau eine Eigentumswohnung gekauft, im neuen „Argentum“ an der Liegnitzer Straße. „Das ist unsere Versicherung für das Alter“, sagen die Götzes. Die Wohnung mit Westbalkon ist hochwertig ausgestattet, liegt in der ersten Etage und ist bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Sie ist schwellenfrei und hat eine automatische Türöffnung. Zur Wohnung gehört ein Parkplatz in der Tiefgarage. „Unser Stellplatz liegt direkt neben dem Aufzug“, freut sich Heinrich Götze. Zu Fuß ist man schnell in der Innenstadt, Arztpraxen und Geschäfte für den täglichen Bedarf gibt es gleich um die Ecke.

Im Haus wohnen auch andere Sarstedter, die sich offenbar ganz ähnliche Gedanken gemacht haben wie das Ehepaar Götze. „Einige der neuen Eigentümer haben ihr Haus verkauft, um im Alter in der neuen Wohnung an der Liegnitzer Straße zu wohnen“, weiß Heinrich Götze.

Für die Götzes ist das vorerst kein Thema. Sie haben ihre neue Wohnung vermietet „an einen netten Herrn in unserem Alter“. Und wenn sich nichts Entscheidendes verändert im Leben von Elisabeth und Heinrich Götze, kann der Mieter dort auch ganz lange wohnen bleiben. Aber falls doch, dann haben die Götzes eine altersgerechte Alternative zu ihrem Haus mit dem großen Garten. Sicher ist sicher. \



# HEIMAT



## **„HIER KANNST DU SEIN, WIE DU BIST...“**

Andreas Benke  
*Nachbarschaftstreff der JUH und der Kreiswohnbau in Gronau*



**Man pflegt hierzulande mitunter ein etwas ambivalentes Verhältnis zur Heimat. Und das geht seit vielen, vielen Jahren so.**

**Goethe hat dieses Unklare, dieses Verstockte schon auf den Punkt gebracht: „Willst du immer weiter schweifen? Sieh, das Gute liegt so nah“ Eigentlich ist es in Eime sehr schön, aber München ist wohl auch sehr reizvoll. Eigentlich ist man Rheden und Banteln sehr verbunden, andererseits könnte es in Hamburg noch viel schöner sein. So bleibt das Ferne vage, und das Heimatgefühl ist verzagt und von Zweifeln durchsetzt.**

**Stellen wir dem Goethe noch den Fontane zur Seite:**

**„Die Welt, die fremde,  
lohnt mit Kränkung /  
Was sich umwerbend ihr gesellt /  
Das Haus, die Heimat,  
die Beschränkung /  
die sind das Glück und  
sind die Welt.“**

**Heimat ist kein Ort,  
Heimat ist ein Gefühl!**

Herbert Grönemeyer, "Heimat"  
auf der Maxi-CD "Ich dreh mich  
um dich", 1999

**Es gibt keinen Ort,  
der das Zuhause ersetzen kann.**

Allein es fehlt oft ein klares Bekenntnis zu dem Ort, der das Zuhause ist. Nach zahlreichen Gesprächen kann Andreas Benke, Leiter des Kreiswohnbau-Nachbarschaftstreffs in Gronau, das nur bestätigen. Es werde viel beklagt und bemängelt. Die Vorzüge der eigenen Wohnsituation gerieten somit ins Hintertreffen. An diesem Punkt hat Benke angesetzt und im vorigen Sommer einen Bürgerwettbewerb in der Samtgemeinde initiiert mit dem Titel „Darum bin ich hier zu Hause“. Es gab tolle, sehr liebevoll aufbereitete Einsendungen. Wichtige Erkenntnis: Das Leben in und um Gronau ist ein echtes Naturerlebnis. Und weil neben Naherholung auch der Versorgungsaspekt wichtig ist, wurden in den Beiträgen auch die Wochenmärkte regelmäßig genannt.

Andreas Benke, über dessen Selbstvertrauen man sich keine Gedanken machen muss und der im Treffpunkt an der Bethelner Landstraße gemeinsam mit seiner ehrenamtlichen Helferin Ingrid Gärtner für Stimmung, Motivation und Zusammenhalt sorgt, wird sich mit den Ergebnissen und Erkenntnissen des Wettbewerbs nicht zufrieden geben. Engagiert setzt sich der frühere Leiter der Seniorenarbeit bei der Samtgemeinde für einen altengerechten Umbau Gronaus ein. Die Qualität von Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ist dabei ebenso Thema, wie der Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und die medizinische Versorgung.

Wer sich den Nachbarschaftstreff als Ideenschmiede für derartige Initiativen vorstellt, liegt vermutlich nicht ganz falsch. In jedem Fall sind die Räumlichkeiten in einem der komplett sanierten Gebäude der Kreiswohnbau stark frequentiert. Benke schätzt, dass Jahr für Jahr 1200 Besucher kommen. Kurze Rückblende: Vor der Modernisierung der Häuser hatte die kleine Nachbarschaft einen zweifelhaften Ruf. Durch die Aufwertung ihres Bestandes und das soziale Zusatzangebot ist es der Kreiswohnbau gelungen, eine nachhaltige Steigerung von Wohnkomfort und Wohnzufriedenheit zu schaffen.

Andreas Benke ist in dem sensiblen Gebilde „Nachbarschaft“ eine verlässliche Stütze. Er erfüllt seine Aufgabe mit einer derart ansteckenden Leidenschaft, dass selbst Programmangebote wie die „Aktualisierung der Vorsorgevollmachten“ oder das „Kaffeetrinken mit Kuchen“ sehr lebhaft sein dürften. Ihrer Verbundenheit haben Benke und seine Besucher auch musikalisch Ausdruck verliehen, denn es gibt tatsächlich ein „Lied für den Nachbarschaftstreff“.

Darin heißt es:

„Menschen seh'n, Menschen spür'n / ach, ist das schön /  
Hier kannst Du sein wie Du bist / und Du Dich fühlst /  
und den Rucksack Deiner Sorgen / den nehmen wir Dir ab“

Mindestens so schön wie Goethe und Fontane.\\

**Heimat ist da,  
wo man sich nicht erklären muß.**

Johann Gottfried von Herder  
(1744 - 1803), deutscher Kulturphilosoph,  
Theologe, Ästhetiker, Dichter und  
Übersetzer

**Oh welche Zauber liegen in  
diesem kleinen Wort:  
Daheim.**

Emanuel Geibel



Eher zufälliges Zusammentreffen  
mit Dieter Helwes

**Das Leben in und um Gronau  
ist ein echtes Naturerlebnis.**



# NACH BAR SCHAFT



## **AM GARTENZAUN KLAPPT'S VON ALLEIN**

Heike Brennecke  
*Bürgermeisterin von Sarstedt*



**Nachbarschaft, das ist ein weites Feld. Die Bedeutung ist vielfältig und wandelt sich. Der Nachbar ist nicht mehr der nahe Bauer, der er ursprünglich einmal war. Wo er wohnt, hängt von der Definition und der eigenen Lebenssituation ab. In der Stadt lebt er in der nächsten Wohnung.**

## Die Gemeinschaft trägt den Ort und das Ortsleben.

Auf dem Land greift der Begriff viel weiter, der Nachbar kann auch einige hundert Meter entfernt auf dem nächsten Hof leben. Und sind nicht auch angrenzende Gemeinden, Bundesländer oder Staaten unsere Nachbarn? Heike Brennecke definiert den Begriff rein berufsmäßig eher nach der soziologischen Theorie, die Nachbarschaft als die „Gemeinschaft des Ortes“ beschreibt. Brennecke ist die Bürgermeisterin von Sarstedt, „Die Gemeinschaft trägt den Ort und das Ortsleben“, sagt Heike Brennecke. Ohne nachbarschaftliches Engagement könne eine Stadt wie Sarstedt nicht auskommen. Deshalb sieht sie es auch als eine wichtige Aufgabe der Kommune, das nachbarschaftliche Engagement zu fördern. Natürlich nicht überall gleichermaßen: „In Gebieten mit vielen Einfamilienhäusern funktioniert die Nachbarschaft über den Gartenzaun in der Regel von allein“, weiß die Bürgermeisterin.

Anders sehe es etwa auf dem Klei aus, einer Siedlung mehrgeschossiger Sozialbauten aus den 1960er Jahren, in denen Menschen aus zahlreichen verschiedenen Nationen zusammen leben – und die lange als sozialer Brennpunkt galt. Dort versuchen Stadt und Kreiswohnbau seit langem, das Miteinander zu verbessern. Die Grünanlagen zwischen den Häusern wurden umstrukturiert, Spiel- und Basketballplätze angelegt und ein Platz so gestaltet, dass er sich als Treffpunkt anbietet – quasi eine Plaza nach mediterranem Vorbild. Mit Erfolg, der Platz wird angenommen, wie auch die Räumlichkeiten des Familienzentrums, das sich inmitten des Quartiers etabliert hat und auch als Ort des Kennenlernens und der Nachbarschaft dient.

„Treffpunkte sind enorm wichtig für eine funktionierende Nachbarschaft“, ist Heike Brennecke überzeugt, die sich selbst übrigens nicht als vorbildliche Nachbarin sieht („Ich bin ja nie zu Hause“).

In manchen großen Quartieren fehle es an Orten, wo man zusammenkommen und sich austauschen kann – „zum Glück aber nicht bei uns in Sarstedt“.

Noch wichtiger sei die Bereitschaft der Menschen, auf ihre Nachbarn zuzugehen – mit einer gehörigen Portion Gelassenheit und Toleranz. „Die Menschen müssen Interesse an ihren Nachbarn haben.“ Und miteinander kommunizieren. „Es ist doch besser, miteinander zu reden, wenn der Kirschbaum über den Zaun wächst, als gleich zum Schiedsmann zu rennen“, appelliert die Bürgermeisterin. Und es sei allemal besser mitzufeiern, wenn das Familienfest beim Nachbarn einmal ausgelassener und lauter wird, als die Polizei zu rufen.

Wie wichtig der Wert der Nachbarschaft sei – „gerade auch in einer Zeit, in der die sozialen Medien immer mehr an Bedeutung gewinnen“ –, zeige auch der Nachbarschaftstreff, den die Kreiswohnbau Am Ried geschaffen hat. „Das ist eine tolle Sache, auch weil der so schön eingerichtet ist.“ Die Kommune nutzt den Nachbarschaftstreff ebenfalls, er dient als Wahllokal.

Auch an anderer Stelle freut sich Heike Brennecke über das Engagement der Kreiswohnbau: Die städtische Kindertagesstätte „Stadtmäuse“ wurde saniert, der Neubau des Bauhofes steht kurz vor dem ersten Spatenstich und in der neu gebauten Kinderkrippe in der Edith-Weyde-Straße werden inzwischen 15 Kinder betreut. Im August wird die zweite Gruppe eröffnet, in der nach und nach weitere 15 Kinder aufgenommen werden. Aus der Nachbarschaft? Die Antwort ist Definitionssache. Die Kinder kommen aus ganz Sarstedt. \\\

**Treffpunkte sind enorm wichtig für eine funktionierende Nachbarschaft.**



# RÜCK ZUGS ORT



## **ZUKUNFT? „WARTEN WIR ES EINMAL AB!“**

Claudia Hampe  
*Verwaltungschefin im Theater für Hildesheim*



**Das Elektroauto steht in der Garage und nuckelt Strom aus der hauseigenen Solaranlage. Die Heizung dreht sich herunter, sobald das Fenster geöffnet wird. Die Waschmaschine weiß, wann sie ihren Strombedarf am günstigsten stillen kann. Die Alarmanlage aktiviert sich mit dem Abschließen der Wohnungstür. Und der Kühlschrank bestellt per Internet Joghurt nach. Alles ist bestens geregelt. Schöne neue Wohn-Welt.**

## Der eine mag es, der andere nicht.

### Möbel ersetzen die Mauern, Wände lassen sich versetzen.

Das Wohnen der Zukunft wird weitgehend von Chips und Technik beeinflusst, da sind sich die Experten sicher. Doch nicht jeder findet den Gedanken reizvoll, immer und überall vom Computer bestimmt zu werden.

„Der eine mag es, der andere nicht“, sagt Claudia Hampe lächelnd. Die Verwaltungsdirektorin des Theaters für Niedersachsen (TfN) spricht aus Erfahrung. „Ich sehe die Wohnung eher als Rückzugsort – auch von der Technik. Mein Mann dagegen kann gar nicht genug von I-Pad und Computer bekommen.“

Bei aller Skepsis, richtig konträr steht sie den neuen Wohnmöglichkeiten nicht gegenüber. „Das macht für mich überall da Sinn, wo die Technik hilft, effizienter mit der Energie umzugehen.“ Und das gelte nicht nur für Wohnhäuser, meint Claudia Hampe. Sie verweist auf das neue Theater-Produktionszentrum am Güldenfeld, das von den beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften gbg und Kreiswohnbau für das TfN errichtet wurde. „Die Dächer dort sind voll mit Solarzellen, die produzieren eine Menge Strom.“

Doch nicht nur die neuen technischen Möglichkeiten könnten unsere Wohngewohnheiten künftig gründlich verändern. Studien prognostizieren, dass die Wohnungen in den Städten in den kommenden Jahrzehnten immer kleiner werden, weil der Wohnraum knapp und die Nachfrage groß ist. Gemeinschaftsräume gewinnen an Bedeutung. Fachleute sprechen vom Collaborative Living, also vom gemeinschaftlichen Leben oder vom Leben in Kooperation. Wir werden nicht mehr in voll ausgestatteten Wohnungen leben, sagen die Zukunftsforscher voraus. Die Ausstattung beschränkt sich auf das Nötigste. Alles andere wird ausgelagert. Die Waschmaschine steht nicht mehr im Bad, sondern im Waschsalon nebenan. Abends sitzt man nicht mehr im Wohnzimmer, sondern vermehrt in der Kneipe. Die Küche ist klein: Wer mit Freunden kochen will, mietet sich eine Küche.

Auch die traditionelle Einteilung der Wohnung in verschiedene Zimmer gehört schon bald der Vergangenheit an, falls die Zukunftsforscher Recht behalten. Möbel ersetzen die Mauern, Wände lassen sich versetzen. Wir wohnen nicht mehr in Räumen, sondern in Zonen. Flexibilität steht an erster Stelle. Das Leben ist in einem ständigen Wandel. Das überträgt sich aufs Wohnen, sagen die Forscher. Die eigenen vier Wände passen sich an die verschiedenen Lebensphasen an: Muss man viel von zu Hause aus arbeiten, wird das Wohnzimmer zum kleinen Büro. Es wächst und schrumpft je nach Bedarf. Das Ideal ist die Ein-Raum-Wohnung mit Bad. Sie lässt ihrem Bewohner alle Freiheiten bei der Planung.

Schöne neue Wohn-Welt? „Warten wir es einmal ab“, sagt Claudia Hampe, die mit ihrem Mann und den zwei Kindern am Stadtrand von Hildesheim wohnt. „Sicherlich wird der Wohnraum in Metropolen wie Hamburg, München oder Köln immer knapper, und die Wohngegebenheiten dort werden sich verändern. Aber ob das auch für eine Stadt wie Hildesheim gilt?“ \



# UM ZUG



## **DER ORT DES WIEDERKOMMENS**

Anja Büscher  
*Ehemalige Rektorin der Grundschule Sothenberg  
in Bad Salzdetfurth*



Die Spannung in der Sporthalle in Bad Salzdetfurth ist greifbar. Das TfN ist zu Gast. Auf Matten und Bänken fiebern 160 Schüler und ihre Lehrer mit dem „kleinen Prinzen“ und lassen sich von seinen Erlebnissen in den Bann ziehen. Die Vorstellung ist ein Einzugs Geschenk der Kreiswohnbau. Denn die Grundschule Lammetal gibt es erst seit dem Umzug aus der früheren Schule am Papenberg an den Sothenberg im vorigen Sommer.

## **Die Wohnung ist nicht nur der Ort des Aufwachsens, sondern auch der Ort des Wiederkommens.**

Die Sporthalle wird an diesem Dezembertag zu einem Treffpunkt von Umzugsexperten. Da ist zum einen die Kreiswohnbau, die Jahr für Jahr etwa 500 Wohnungswechsel bearbeitet. Damit wird im Landkreis eine Entwicklung nachgezeichnet, die bundesweit zu beobachten ist: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wechselt jährlich fast jeder zehnte Haushalt die Wohnung. In den vergangenen zehn Jahren ist die Hälfte aller Deutschen zwei Mal oder häufiger umgezogen. Die freigewordenen Wohnungen müssen oft für neue Mieter saniert werden. Die Kreiswohnbau wendet für die Verbesserung und Erhaltung ihres Immobilienbesitzes jährlich acht Millionen Euro auf.

Für das Umzugsverhalten in Deutschland gelten folgende Faustregeln: Kleinere Haushalte sind „umzugsfreudiger“, die Umzugsbereitschaft nimmt mit zunehmendem Alter ab, drei Viertel aller Umzüge finden innerhalb der näheren Umgebung statt und größere Städte sind eher Ziel eines Umzugs als ländliche Gebiete. Angesichts dieser „Eckwerte“ gilt Anja Büscher nur bedingt als Musterbeispiel. Über Göttingen und Herzberg kam sie zum Studium nach Hildesheim. Später zog die Lehrerin mit Familie nach Bad Salzdetfurth. Das eigene Haus, der Garten, der Kindergarten, die Schule, die nahen Arbeitsplätze, die idyllische Ecken in der Stadt – kurzum „ein Ort zum Wohnen mit Kindern“. Fachfrau in Sachen Umzug ist die 45-Jährige aber auch beruflich, denn als Rektorin hatte sie mit Kolleginnen und Eltern den Umzug der Grundschule langfristig vorbereitet. Ein halbes Schuljahr noch konnte sie die Arbeit in dem modernisierten Schulgebäude am Sothenberg genießen, seit Februar leitet die 45-Jährige eine Grundschule an der Marienburger Höhe. Ob ein ähnlicher Umbau auch an neuer Wirkungsstätte möglich ist? „Ach, das wäre toll“, sagt die Rektorin, aber letztlich seien die Umstände nun andere. Und einen Partner wie die Kreiswohnbau, die in Bad Salzdetfurth alle Beteiligte in den Planungsprozess einbezogen hatte und für viele Vorschläge bis zu den Grundrissen offen war, werde man ohnehin nicht so schnell wieder finden.

Umzugsprofis sind seit vergangenem Jahr auch die „betroffenen“ Grundschüler. Der wichtigste Grund für einen Umzug in Deutschland sei „die Optimierung der Wohnverhältnisse“, heißt es in Untersuchungen. Damit dürfte die Schule voll im Trend liegen. Denn das altherwürdige Backsteingebäude am Papenberg hatte vielerlei bauliche Defizite. Zunächst wurden auch Sanierung oder Neubau diskutiert. Doch nachdem der Umzug beschlossene Sache war, kannte die Fantasie der Schüler keine Grenzen. Sie planten, malten und bastelten – standesgemäß entstand ein Wunschklassenzimmer mit Bällchenbad, Rutsche und vielen Monitoren an den Wänden. Nicht alles konnte in die Tat umgesetzt werden. Aber bei der Farbgestaltung von Wänden und Fassade haben die Kinder wichtige Anregungen gegeben.

Auch der „kleine Prinz“, der auf der Bühne seine Geschichte erzählt, ist in Sachen Umzug eine Kapazität. Nachdem er den Asteroiden B 612 verlassen hat, macht er auf sechs Planeten halt und trifft „sehr wunderliche“ Leute, ehe ihn auf der Erde das Heimweh übermannt und er sich nach seinem Zuhause sehnt. Der Fuchs in der Geschichte hatte dem „kleinen Prinzen“ ein Geheimnis verraten: „Man sieht nur mit dem Herzen gut. Das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“ Irgendwo zu Hause zu sein, ist ganz bestimmt Herzenssache. Oder wie es Anja Büscher sagt: „Die Wohnung ist nicht nur der Ort des Aufwachsens, sondern auch der Ort des Wiederkommens.“ \\\



**Fast jeder zehnte Haushalt wechselt jährlich die Wohnung.**



# SICHER IST SICHER



# **SICHERHEIT!**

Dirk Behrmann,  
*Kriminalhauptkommissar, Dipl. Verw. Wirt (FH) LKA – Prävention*



**Hat Tokio neun oder 35 Millionen Einwohner? Ist vielleicht Mexico-City mit 20 Millionen Einwohnern die größte Stadt der Welt oder leben in Mumbai und Delhi nicht weitaus mehr Menschen? Wachsen im Südosten Chinas in den nächsten Jahren wirklich elf Millionenstädte zu einem unvorstellbaren Ballungszentrum zusammen, in dem auf einer Fläche der Größe Niedersachsens 60 Millionen Menschen wohnen und arbeiten sollen?**

**Diese Zahlenspiele beschreiben eine Entwicklung, die das Leben auf unserem Planeten nachhaltig verändert hat: Die Menschen zieht es in die Städte. Im winzigkleinen Maßstab kann dieser Trend sogar im Landkreis Hildesheim beobachtet werden.**

# WOHLFÜHL FAKTOR

Die Kreiswohnbau hat dies frühzeitig antizipiert und nicht zuletzt in Sarstedt mit innovativen Bauprojekten Maßstäbe gesetzt. Insbesondere das „Argentum“ an der Hildesheimer Straße glänzt mit herausragendem Wohnkomfort. Die Ästhetik des Neubaus, der Zuschnitt der Wohnungen und die hochwertige Ausstattung sind wichtige Faktoren. Darüber hinaus hat die Kreiswohnbau dem entsprochen, was den Menschen beim Wohnen stets am wichtigsten ist: Sicherheit!

Vor und während der Bauphase haben Fachleute vom Landeskriminalamt das Projekt begleitet. „Man sollte nicht an Prävention, sondern durch Prävention sparen“, sagt Hauptkommissar Dirk Behrmann. Sorgsam haben die LKA-Experten mit der Kreiswohnbau eine Sicherheitsarchitektur geplant, die sich vor allem dadurch auszeichnet, dass man sie nicht wahrnimmt. Dafür gab es auch das „Qualitätssiegel sicheres Wohnen“ der Landesregierung.

Sicherheit ist ein Wohlfühlfaktor und darf nicht furchteinflößend sein. Vergitterte Fenster und Querriegel vor den Türen sind Relikte aus vergangenen Jahren und hinterlassen nicht selten ein mulmiges Gefühl. Die LKA-Berater verfolgen einen vollkommen anderen Ansatz. Schutz vor Einbrechern ist natürlich ein Thema, doch die Methoden sind pragmatisch, die Maßnahmen fein justiert. Eine wesentliche Rolle spielt eine intakte Hausgemeinschaft und die Integration in die bestehende Nachbarschaft. Faustregel: So viel Privatsphäre wie möglich, so viel soziale Kontrolle wie nötig. Polizei und Kreiswohnbau haben sich in der Bauphase perfekt ergänzt. „Wir haben eine wohltemperierte Mischung aus Erfahrung und einer ganz individuellen Betrachtung von Gebäude und Umgebung gefunden“, erklärt Dirk Behrmann.

Das „Argentum“ ist zeitgemäßer Ausdruck städtischen Lebens. Und die Nachfrage nach urbanen Wohnformen steigt beständig. Wer einen anderen Weg wählt und sich bewusst für ein Leben „auf dem Dorf“ entscheidet, gilt fast als Exot. Dirk Behrmann lebt mit seiner Frau und seinen drei Kindern westlich von Hannover im Neustädter Land. Der 52-jährige Präventionsexperte weiß seine Familie in der Dorfgemeinschaft „gut behütet“. Der Ort hat 650 Einwohner – dort, das ist kein Klischee, kennt wirklich jeder jeden. Nach der „täglichen Dosis Stadt“ während der Arbeitszeit schätzt Behrmann die „Ruhe und Harmonie“ des Landlebens. Was kitschig-romantisch und ein bisschen nach Bullerbü klingen mag, beschreibt nichts weniger als die Sehnsucht, den Fährnissen des Lebens aus dem Weg zu gehen. Zu Hause sein und sich wohl und geborgen zu fühlen, diese Sicherheit steht über allem. \\\



**Man sollte nicht an Prävention,  
sondern durch Prävention sparen.**



**Mein Zuhause ist da,  
wo ich mich wohl fühle.**



GESCHÄFTSBERICHT 2014  
66. GESCHÄFTSJAHR

**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*



# ZENTRALES TEAM UND RECHNUNGSWESEN

Gerold Schäfer, Matthias Kaufmann, Jörn Lanclée, Carola Fromme, Carolin Schliebaum, Robin Joel Simon, Milano Werner, Hans-Jürgen Albrecht, Josef Kirchhoff und Ralf Iggena vor dem Mariendom Hildesheim

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Inhalt</b>	<b>15</b>	<b>Betriebsorganisation</b>
<b>2</b>	<b>Gesellschafter</b>	15	Organisation
<b>2</b>	<b>Organisation</b>	16	Änderungen im Jahre 2014
		16	Verwaltung
		16	Tätigkeit der Organe
<b>3</b>	<b>Lagebericht</b>	<b>17</b>	<b>Vermögenslage der Gesellschaft</b>
<b>3</b>	<b>Allgemein- und wohnungs- wirtschaftliche Entwicklung</b>	17	Vermögensstruktur
3	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	17	Kapitalstruktur
3	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	17	Kennzahlen
3	Kapitalmarkt	19	Finanzlage
4	Mieten und Mietnebenkosten	19	Ertragslage
4	Regionaler Wohnungsmarkt	20	Risikomanagement
6	Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m <sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der Kreiswohnbau 2014	20	Vorgänge von besonderer Bedeutung
		21	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Ent- wicklung durch die Geschäftsführung
		25	Risikobericht
<b>7</b>	<b>Entwicklung des Unternehmens</b>	<b>27</b>	<b>Jahresabschluss</b>
7	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	28	Bilanz
8	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2014	30	Gewinn- und Verlustrechnung
10	Neubautätigkeit und Ankäufe 2014	<b>31</b>	<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2014</b>
<b>10</b>	<b>Hausbewirtschaftung</b>	31	Allgemeine Angaben
10	Wohnungsbestand	31	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
12	Vermietung	34	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
14	Mietverluste	38	Sonstige Angaben
14	Umsatzerlöse	<b>41</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
		<b>42</b>	<b>Auszug aus dem Prüfungsbericht</b>

## Gesellschafter

Gesellschafter	€
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenem	349.220,00
Gemeinde Harsum	309.340,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00
Gemeinde Giesen	18.410,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00
Stadt Alfeld	11.800,00
Gemeinde Schellerten	10.230,00
Gemeinde Holle	7.160,00
Samtgemeinde Gronau	6.700,00
Stadt Elze	3.600,00
Gemeinde Freden	3.400,00
Samtgemeinde Lamspringe	3.000,00
Samtgemeinde Sibbesse	2.200,00
Flecken Duingen	1.500,00
Gemeinde Everode	400,00
Gemeinde Hoyershausen	400,00
<b>Gesamt</b>	<b>6.657.580,00</b>

## Organisation

### VERWALTUNG

Kaiserstraße 21, 31134 Hildesheim  
Telefon: (0 51 21) 97 6-0  
Telefax: (0 51 21) 97 6-66  
Internet: [www.kreiswohnbau-hi.de](http://www.kreiswohnbau-hi.de)  
E-Mail: [info@kreiswohnbau-hi.de](mailto:info@kreiswohnbau-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

## Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

### ALLGEMEINWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre von 1,2 %. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 %; 2012: + 2,0 %; 2013: + 1,5 %). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 %). Die moderate Jahresteuersatzrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte, nicht zuletzt beeinflusst durch die fallenden Energiepreise.

2014 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 % gefallen. Im Jahr 2014 wird damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

### REGIONALWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2014 10.727 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,4 %. (Vergleich 2013: 10.491 = 7,3 %). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 1,0 % über dem Bundesschnitt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 94.710 Personen in 2012 auf 96.884 in 2014. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 54,4 %. Damit ist die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (55,8 %) und des Landesdurchschnitts (55,5 %).

Der Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte der Vollzeitbeschäftigten liegt in Hildesheim per 31.12.2013 mit 2.857 € leicht unter dem niedersächsischen Wert (2.876 €) und unter dem bundesdeutschen Wert von 2.960 €.

### KAPITALMARKT

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2014 weiter gefallen. Im laufenden Geschäftsjahr 2015 sinken die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung abermals. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze				
Zinsbindung	Februar 2015	Dezember 2014	Dezember 2013	Dezember 2012
10 Jahre	1,27 %	1,45 %	2,50 %	2,29 %
15 Jahre			2,96 %	2,59 %
30 Jahre	1,84 %	2,23 %		

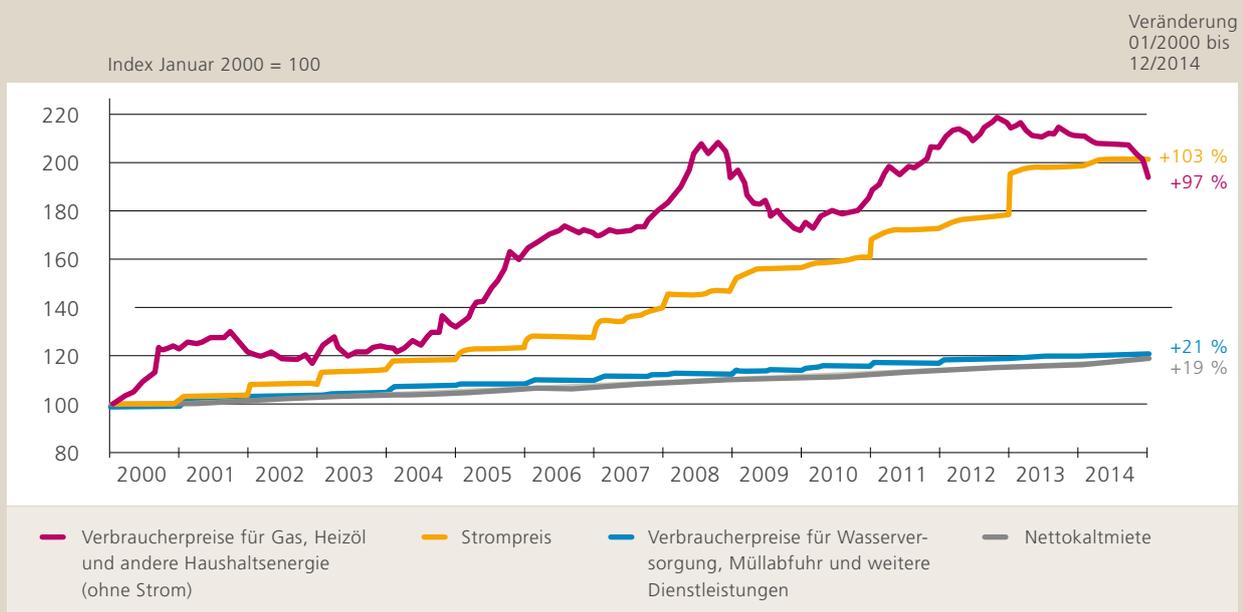
Quelle: Wohnungspolitische Information (WI)

## MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten insgesamt im Jahr 2014 nur wenig gestiegen. Mit 1,5 % lag die Steigerungsrate 0,2 Prozentpunkte über dem Wert des Vorjahres.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für Strom und Wärme sind 2014 um 0,9 % gefallen. Das liegt an dem zuletzt stark gefallenem Ölpreis. Dennoch sind mittel- und langfristig wieder steigende Kosten in diesem Bereich zu erwarten.

Die Steigerungsrate bei den „kalten“ Wohnnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, etc.) lag 2014 mit 0,7 % leicht unter der Steigerungsrate von 1,2 % in 2013 und auch unter der Steigerung der allgemeinen Verbraucherpreise.



## REGIONALER WOHNUNGSMARKT

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 3.700 Mietverträge vorwiegend von institutionellen Anbietern aus den Jahren 2012-2014 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 Kunden ist weiter gestiegen, sodass nicht modernisierte Wohnungen kaum noch vermietet werden können. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen lässt sich im gesamten Geschäftsgebiet nach wie vor als gut bezeichnen, wohingegen große Wohnungen im ländlichen Bereich oftmals schwerer zu vermieten sind.



## DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 2

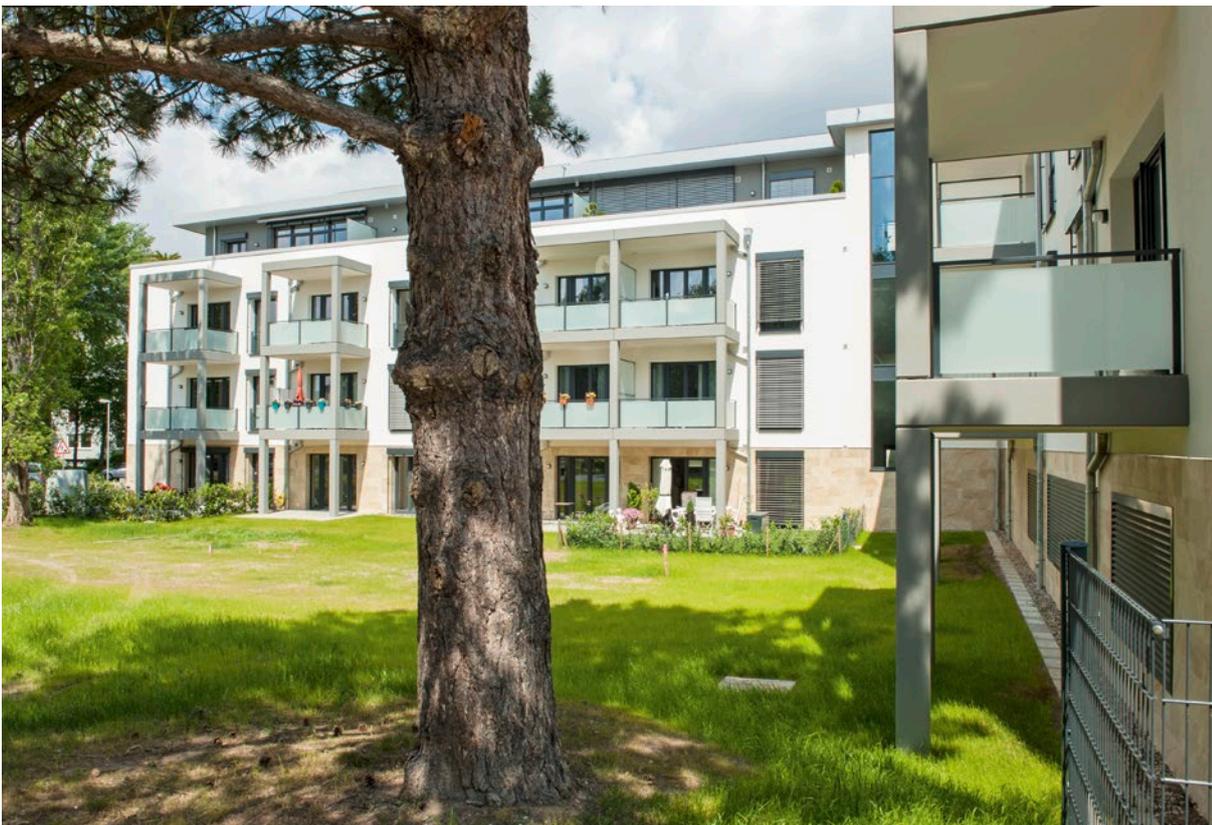
Axel Förster, Wolfgang Drong, Gabriele Scholz, Heike Münnig, Ralf Oelkers, Katja Tintemann und Sina Stoffregen genießen die Sonne auf dem Dach der Wohnanlage „Auf dem Klei“

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETEN JE M<sup>2</sup> OHNE BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN IM ARBEITSGEBIET DER KREISWOHNBAU 2014

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2015

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt/Gemeinde								
Hildesheim	5,85	5,55	5,35	5,20	5,40	5,15	5,40	5,00
Bad Salzedt furth		5,00	4,80	4,75	4,85	4,70	5,10	4,70
Sarstedt			5,25	5,05	5,05	4,95	4,90	4,90
Alfeld	5,35	5,35	5,25	5,25	5,20	5,20	4,80	4,90
Elze			4,80	4,80	4,75	4,75	4,60	4,55
Gronau			4,80	4,55	4,80	4,75	4,55	4,40
Bockenem			4,90	4,85	4,70	4,65	4,10	4,10
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,70	4,65	4,75	4,70	4,45	4,75
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,60	4,55	4,60	4,65	4,50	

SARSTEDT  
ARGENTUM Liegnitzer Straße kurz nach dem Bezug



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 Mietentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord/Süd-Gefälle beobachten, was die Kreiswohnbau auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat.

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

## Entwicklung des Unternehmens

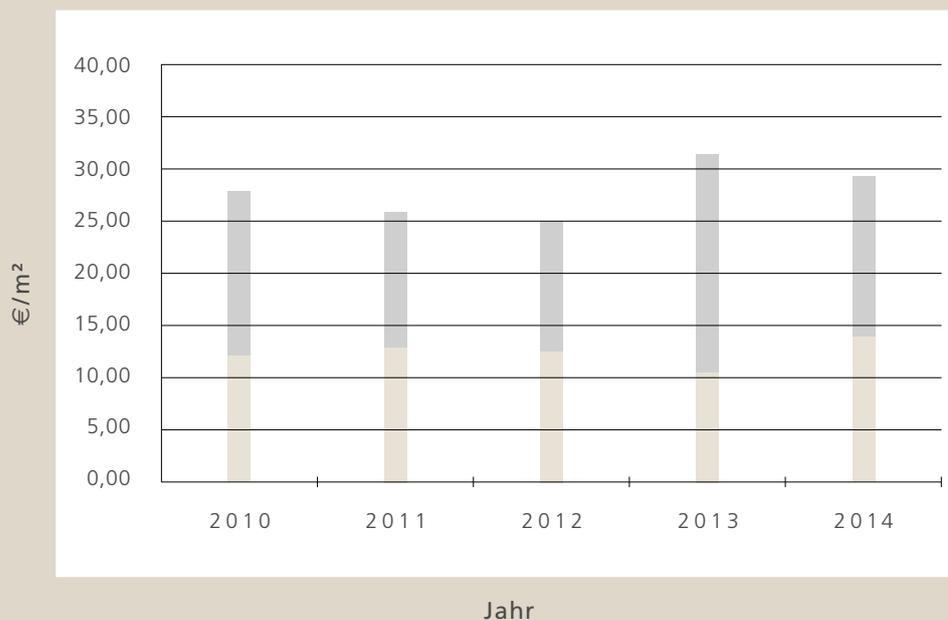
### MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND BESTANDSERNEUERUNG

Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2014 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Wärmedämmung der Gebäude, die Instandsetzung von Gemeinschaftsbereichen und die Errichtung von Vorstellbalkonen. Zusätzlich wurde besonderes Augenmerk auf die Modernisierung unter barrierearmen und damit „demographiefesten“ Gesichtspunkten gelegt.

Die Kreiswohnbau hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren gestartet. Bereits jetzt sind knapp 600 Wohnungen barrierefrei und barrierefrei erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt 800 Wohnungen (ca. 20 % des Gesamtbestandes der Kreiswohnbau) barrierefrei umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 7.400.000 € (Vorjahr: rd. 8.070.000 €). Neben der Modernisierung und Qualifizierung der Wohnungsbestände war die Tätigkeit der Gesellschaft in 2014 auch von umfangreichen Neubauinvestitionen geprägt.

Gesamtinvestitionen je m<sup>2</sup>-Wfl./Jahr



- Modernisierung
- Instandhaltung



BAD SALZDETFURTH  
Am Ufer 4-6

WESENTLICHE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN  
IM IMMOBILIENBESTAND WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2014

	WE	In 2014 investiert T€
<b>Alfeld</b>		
<b>Hinsiekweg 42a/43a (4036)</b>	<b>7</b>	<b>118</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Treppenhausanstrich</li> <li>• Einbau Sprechanlage</li> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Kellerdeckendämmung</li> <li>• Dämmung der obersten Geschossdecke</li> <li>• Einbau Warm- und Kaltwasserzähler</li> <li>• Stromzähler Zentralisierung</li> </ul>		
<b>Bad Salzdetfurth</b>		
<b>Dörenberg 24-26 (7005)</b>	<b>18</b>	<b>105</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstrich Fassade</li> <li>• Erneuerung Haustür</li> <li>• Erneuerung Briefkasten- und Klingelanlage</li> <li>• Erneuerung Vordächer</li> </ul>		
<b>Am Ufer 4-6 (7021)</b>	<b>18</b>	<b>421</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmedämmung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Balkonerweiterung</li> <li>• Lüftungsanlage</li> </ul>		
<b>Hildesheim</b>		
<b>Willi-Plappert-Str. 29/31/33 (51008)</b>	<b>21</b>	<b>589</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-Modernisierungen</li> <li>• Einbau Wasserzähler</li> <li>• Ertüchtigung Elektro</li> <li>• Treppenhaus Anstrich</li> <li>• Optimierung Heizung</li> </ul>		



SIBBESSE  
Friedrich-Ebert-Str. 1/1a

	W E	In 2014 investiert T €
<b>Allensteiner Str. 76 (50011)</b>	32	125
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau barrierefreie Zuwegung</li> <li>• Elektrische Zugangstür</li> <li>• Außenbeleuchtung LED</li> <li>• Spielbereich mit Sitzbänken</li> <li>• Anstrich Nebengebäude</li> <li>• Neu Anpflanzungen</li> </ul>		
<b>S a r s t e d t</b>		
<b>Kipphut 4 (82032)</b>	32	17
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau barrierefreie Zuwegung</li> </ul>		
<b>Heimgartenstr. 29/31/33 (82016)</b>	23	31
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau Wärmeschutzverglasung</li> </ul>		
<b>Heimgartenstr. 37/39/41 (82022)</b>	23	20
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau Wärmeschutzverglasung</li> </ul>		
<b>S i b b e s s e</b>		
<b>Friedrich-Ebert-Str. 1/1a (84005/84006)</b>	17	712
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Versorgungsleitungen</li> <li>• Wärmedämmung der Fassade</li> <li>• Dämmung der obersten Geschossdecke in Teilbereichen</li> <li>• Einbau Sprechanlage</li> <li>• Erneuerung Laubengangtüren</li> <li>• Erneuerung Wohnungseingangstüren</li> <li>• Aufzugseinbau</li> <li>• Strangsanierung – Bäder</li> <li>• Einbau Warm- und Kaltwasserzähler</li> <li>• Demontage Heizkessel (Haus 1A)</li> </ul>		

## NEUBAUTÄTIGKEIT UND ANKÄUFE 2014

Im Geschäftsjahr 2014 gab es im Neubaubereich/Ankauf im eigenen Bestand folgende Aktivitäten.

- Umbau der Grundschule in der Sothenbergschule in Bad Salzdetfurth  
Fertigstellung und Übergabe im August 2014  
2 Gewerbeeinheiten und 1 Wohneinheit
- Bau des ehemaligen Hotels „Kaiserhof“ in Bad Salzdetfurth zur Wohnanlage „Argentum Kaiserhof“  
Fertigstellung April 2015  
19 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Umbau des ehemaligen Gästehauses am Kaiserhof in Bad Salzdetfurth  
Fertigstellung und Übergabe im Mai 2014  
2 Gewerbeeinheiten (Jobcenter, Stützpunkt ambulante Pflege)

Im Bereich Bauträgersgeschäft gab es folgende Aktivitäten:

- Fertigstellung der Eigentumswohnungsanlage „Argentum Liegnitzer Straße“ in Sarstedt  
Fertigstellung und Übergabe im November/Dezember 2014  
23 Wohneinheiten

## Hausbewirtschaftung

### WOHNUNGSBESTAND

Am 31.12.2014 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.197
Gewerbe	28
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 6 eigengenutzte Garagen)	724
verwaltete Eigentumswohnungen • (50 Eigentümergeb. und 10 Miethäuser)	404
<b>Zusammen</b>	<b>5.364</b>



## DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 4

Peter Wiesener, Anika Thomschke, Rainer Fehl, Bärbel Flühe, Hans-Werner Flink,  
und Björn Zeiske in Alfelds guter Stube

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

<b>Landkreis Hildesheim</b>		
Sarstedt	1.113	
Alfeld	502	
Bad Salzdetfurth	496	
Gronau	302	
Bockenem	269	
Diekholzen	151	
Söhlde	130	
Giesen	99	
Nordstemmen	90	
Elze	79	
Harsum	78	
Duingen	62	
Freden	45	
Lamspringe	52	
Sibbesse	51	
Algermissen	37	
Schellerten	35	
Holle	34	3.625
<b>Stadt Hildesheim</b>		<b>572</b>
<b>Gesamt</b>		<b>4.197</b>

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahr um 37 Wohnungen verringert.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungsbestand am 31.12.2013:	4.234 WE
- Verkauf	37 WE
<b>Gesamt</b>	<b>4.197 WE</b>

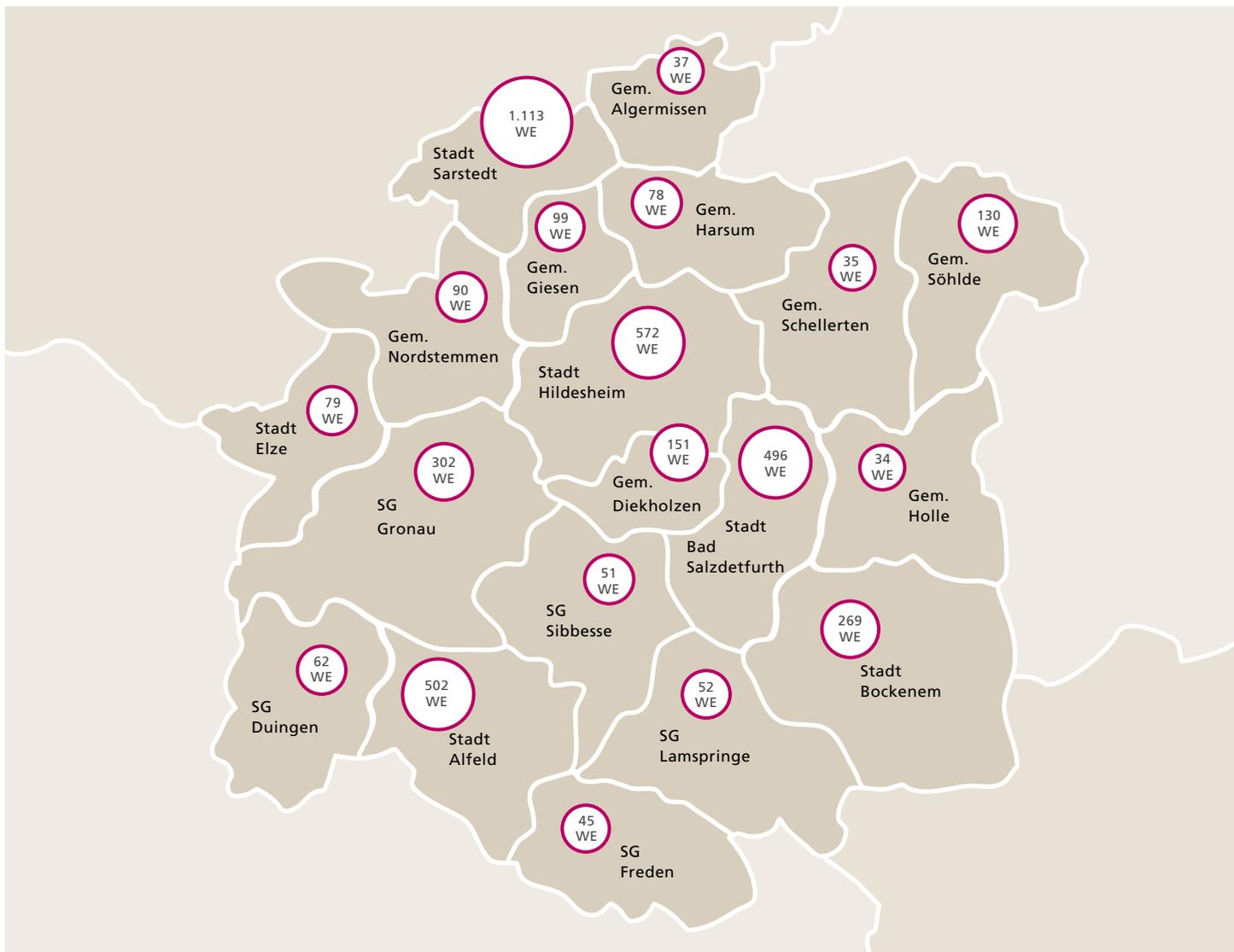
## VERMIETUNG

Die Leerstandsituation hat sich im Berichtsjahr 2014 deutlich verbessert und liegt unter Vorjahresniveau, 2015 stagniert der Leerstand bisher auf diesem niedrigen Niveau.

Im Kundencenter 1 – Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekholzen – standen im Dezember 2014 55 WE (Vorjahr 80 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2014 15 WE (Vorjahr: 15 WE) leer. Im Kundencenter 3 – Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2014 12 WE (Vorjahr 12 WE) leer. Im Kundencenter 4 – Alfeld und Umgebung – standen im Dezember 2014 30 WE (Vorjahr 75 WE) leer.

Somit beträgt die Leerstandsquote 2,7 % zum Ende des Berichtsjahres, und damit 1,6 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2013.

## Wohnungsbestand 2014



	März 2015	Dez. 2014	Dez. 2013	Dez. 2012	Dez. 2011
<b>Wohnungsbestand</b>	4.197	4.197	4.234	4.199	4.194
<b>NICHT VERMIETETE WOHNUNGEN</b>	116	112	182	182	251
davon bis zu 3 Monate	76	71	92	77	88
in % des Wohnungsbestandes	2,8 %	2,7 %	4,3 %	4,3 %	6,0 %

	2014	2013	2012	2011
<b>MIETERFLUKTUATION</b>	592	537	567	577
in % des Wohnungsbestandes	14,1 %	12,7 %	13,5 %	13,8 %

Von den derzeit (März 2015) 116 nicht vermieteten Wohnungen:

- werden zur Zeit modernisiert 16 WE
- sind im Angebot 89 WE
- befinden sich in Gebäuden, die verkauft werden sollen 11 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Wohnungsmieten	4,87	4,78	4,71

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,8 % gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,5 %.

## MIETVERLUSTE

	2 0 1 4	2 0 1 3
	T €	T €
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	774	939
Abschreibungen auf Mietforderungen	116	154
Veränderung der Wertberichtigung	- 5	- 25
<b>Insgesamt</b>	<b>885</b>	<b>1.068</b>

Durch die positive Entwicklung beim Leerstand sind die Erlösschmälerungen im Jahr 2014 um 17,6 % auf 774.000 € zurückgegangen. Die erheblichen Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes, die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen hier zum Unternehmenserfolg bei. Dieses gilt auch für die systematische Prüfung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit der Kunden und ihrer Bonität, die langfristig zu einer Reduzierung der Abschreibung auf Mietforderungen beiträgt.

## UMSATZERLÖSE

Entwicklung des Umsatzes der Kreiswohnbau

	2 0 1 4	2 0 1 3
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	21,69	20,78
Verkauf von Grundstücken	3,14	0,47
Betreuungstätigkeit	0,08	0,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,53	0,45
<b>Insgesamt</b>	<b>25,44</b>	<b>21,78</b>

Die große Steigerung der Umsätze in 2014 ist neben dem Zuwachs der Mieten aus Modernisierungen und Neubauten insbesondere durch Einmaleffekte aus dem Bauträgergeschäft geprägt.

# Betriebsorganisation

## ORGANISATION

Zur Verbesserung der Kundenorientierung ist der Wohnungsbestand der Kreiswohnbau auf 4 Kundencenter aufgeteilt, wobei die Kundencenter jeweils in unterschiedlichen Teilen der Region arbeiten. Hierdurch soll eine kundenorientierte Ausrichtung des Unternehmens gefördert werden.

## ORGANIGRAMM DER KREISWOHNBAU



## ÄNDERUNGEN IM JAHRE 2014

Die Geschäftsführung erwartet weiterhin, dass aufgrund der demographischen Entwicklung, insbesondere im Südkreis der Druck von Seiten des Marktes zunehmen wird. Dieser Entwicklung möchte das Unternehmen auch zukünftig mit einem verbesserten Service- und Beratungsangebot vor Ort begegnen. Dazu ist eine qualifizierte und motivierte Belegschaft das entscheidende Instrument.

Vor diesem Hintergrund bildet die Kreiswohnbau mit sechs Auszubildenden zum Immobilienkaufmann / frau weiterhin über den eigenen Bedarf hinaus aus. Im Jahr 2014 hat ein Auszubildender seine Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert.

In 2014 hat ein Mitarbeiter sein berufsbegleitendes Studium an der DIA (Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH) zum Dipl.-Sachverständigen (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten erfolgreich abgeschlossen. Des Weiteren befindet sich ein Mitarbeiter in seinem berufsbegleitenden Studium an der EBZ Business School – University of Applied Sciences zum B.A. (Bachelor of Arts) Real Estate.

Zwei Mitarbeiter haben in 2014 ihre Fortbildung zum geprüften Immobilienfachwirt (IHK) begonnen. Demographisch ist die Belegschaft des Unternehmens sehr gut aufgestellt. Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter und den damit verbundenen Verlust von Know-how sind nicht zu befürchten. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre in den Bereichen Ausbildung und Qualifizierung machen sich nunmehr positiv bemerkbar.

## VERWALTUNG

	2 0 1 4	2 0 1 3
	T €	T €
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.178	2.089
Kosten für Altersversorgung	230	319
Sächliche Verwaltungskosten	829	758
<b>Insgesamt</b>	<b>3.237</b>	<b>3.166</b>

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen. Die Reduzierung der Kosten der Altersversorgung in Höhe von – 89 T€ ergibt sich aus dem für den Jahresabschluss angefertigten versicherungsmathematischen Gutachten.

## TÄTIGKEIT DER ORGANE

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

BAD SALZDETFURTH

Jobcenter / Pflegestützpunkt ASB



## Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2014 wie folgt dar

Vermögensstruktur	2 0 1 4		2 0 1 3	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	122.842	89,05	120.849	90,19
Umlaufvermögen	15.100	10,95	13.107	9,78
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	43	0,03
<b>Bilanzsumme</b>	<b>137.942</b>	<b>100,00</b>	<b>133.999</b>	<b>100,00</b>

Kapitalstruktur	2 0 1 4		2 0 1 3	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	43.122	31,26	41.900	31,27
Fremdkapital	91.347	66,22	92.096	68,73
Rechnungsabgrenzungsposten	3.473	2,52	3	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>137.942</b>	<b>100,00</b>	<b>133.999</b>	<b>100,00</b>

Das Vermögen der Gesellschaft ist gestiegen.

Dabei ist das Anlagevermögen um 1.993 T€ = 1,7 % auf 122.842 T€ gestiegen. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit und aktivierten Modernisierungen, d. h. diese Steigerung resultiert aus Investitionen der Gesellschaft in ihren Bestand.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus gestiegenem Kassenbestand (+1.929 T€) aus Bestandsverkäufen und dem Bauträgergeschäft.

Auch beim Eigenkapital ist eine Steigerung um 1.222 T€ zu verzeichnen, durch das ebenfalls gestiegene Fremdkapital ist die Eigenkapitalquote allerdings auf unverändertem Niveau. Sie liegt damit leicht über dem Branchendurchschnitt 2013 von 31.15 % für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

Kennzahlen	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2
	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Verschuldung	280,00	269,00	259,00

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

	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2
Mietenmultiplikator	7,8	8,1	7,8

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten. Im Bundesdurchschnitt lag dieser Wert im Jahr 2010 bei 8,8. Ein niedriger Wert deutet auf stille Reserven hin.



# DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 1

Michaela Knoll, Susanne Schmiech, Bianca Harnischmacher, Stefan Mai, Stefan Baxmann, Yasemin Top, Marc Thoma und Timo Riehl im Herzen von Bad Salzdetfurth

## FINANZLAGE

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 3,4 Mio. € auf 5,3 Mio. € erhöht.

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

	2 0 1 4		2 0 1 3
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		3.356,6	2.881,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	810,1		2.104,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.084,3		- 9.289,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.203,7	1.929,5	7.659,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>5.286,1</b>	<b>3.356,6</b>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		4.802,8	4.349,7
planmäßige Tilgungen		- 3.613,3	- 3.267,1

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

## ERTRAGSLAGE

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

	2 0 1 4	2 0 1 3	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	951,6	721,1	230,5
Verkaufstätigkeit	- 81,3	206,6	- 287,9
Betreuungstätigkeit	- 9,7	- 12,1	2,4
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	200,3	124,4	75,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.060,9</b>	<b>1.040,0</b>	<b>20,9</b>
Finanzergebnis	- 1,4	12,0	- 13,4
Neutrales Ergebnis	356,5	303,1	53,4
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>1.416,0</b>	<b>1.355,1</b>	<b>60,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 60,6	- 121,2	60,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.355,4</b>	<b>1.233,9</b>	<b>121,5</b>

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung begründet sich im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen und niedrigeren Erlösschmälerungen aus Leerstand. Das negative Ergebnis aus Verkaufstätigkeit resultiert aus durch eigenes Personal erbrachten Betreuungsleistungen, die nicht aktiviert worden sind.

Das verbesserte Ergebnis aus sonstiger ordentlicher Geschäftstätigkeit besteht im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen aus Wärmelieferungen an Dritte, sowie Erlösen aus erbrachten Verwaltungs- und Architektenleistungen.

Das leicht negative Finanzergebnis resultiert aus den weiter gefallenem Anlagezinsen. Die Erträge reichen beim derzeit sehr niedrigen Zinsniveau nicht mehr aus, um den Zinsaufwand aus der Abzinsung sonstiger Rückstellungen (z. B. für Schönheitsreparaturen und Bauinstandhaltung) auszugleichen.

Die Erhöhung des neutralen Ergebnisses ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass bei Verkäufen des Anlagevermögens Buchgewinne erzielt wurden, d. h. es konnte insgesamt über dem Buchwert veräußert werden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag reduzierten sich aufgrund geringerer Dividendenzahlung.

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

	IST 2014	PLAN 2014	IST 2013
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.384	15.412	14.814
Instandhaltungsaufwendungen	4.830	4.743	4.921
Zinsaufwendungen	2.920	2.918	2.773
Jahresüberschuss	1.355	1.279	1.234

Zu den vorgenannten Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir insgesamt positiv.

## RISIKOMANAGEMENT

Das Geschäft der Kreiswohnbau ist einer Reihe von Chancen und Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind und unser Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können. Um Chancen und Risiken frühzeitig erfassen, analysieren, bewerten und steuern zu können, betreiben wir ein unternehmensweites Chancen- und Risikomanagementsystem, das in bestehende Steuerungs- und Controllingprozesse integriert ist.

Chancen und Risiken werden erfasst, indem Ereignisse und Entwicklungen im Unternehmen und in seinem Umfeld analysiert werden, die zu Abweichungen vom geplanten wirtschaftlichen Erfolg führen können. Besonders beobachtet werden dabei folgende Themenkreise:

- Leerstandsentwicklung einschließlich Analyse der Leerstandsdaten bezüglich vermietungsrelevanter Kriterien,
- Überwachung, Analyse und Steuerung der Mietenentwicklung und der Erlösschmälerungen (Leerstand, Mietrückstände und Mietausfälle),
- Überwachung und Steuerung der Budgets für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, laufender Soll- / Ist Vergleich,
- Wirtschaftliche und technische Analyse des Bestandes.

Zusätzlich verfügt die Kreiswohnbau über eine langfristige Unternehmensplanung, eine mittelfristige Finanzplanung und eine darauf abgestimmte jährliche Wirtschaftsplanung, die laufend überwacht und auf Basis neuer Erkenntnisse fortgeschrieben wird.

## VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.



Matthias Kaufmann  
Geschäftsführer

## LAGEBEURTEILUNG, CHANCEN UND RISIKEN DER ENTWICKLUNG DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt in 2014 leicht über dem des Vorjahres.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der Kreiswohnbau in Höhe von rd. 11,7 Mio. in 2014 ist auf die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsvorteile gerichtet. Im Jahre 2010 wurde die technische Bestandsanalyse aktualisiert und um das Kundencenter 4 in Alfeld erweitert. Damit können zukünftige Planungen auf einer einheitlichen Grundlage aufsetzen. So soll mittelfristig das Immobilienportfolio der Kreiswohnbau so entwickelt werden, dass es den Erkenntnissen der im Landkreis sehr unterschiedlichen demographischen Entwicklung Rechnung trägt.

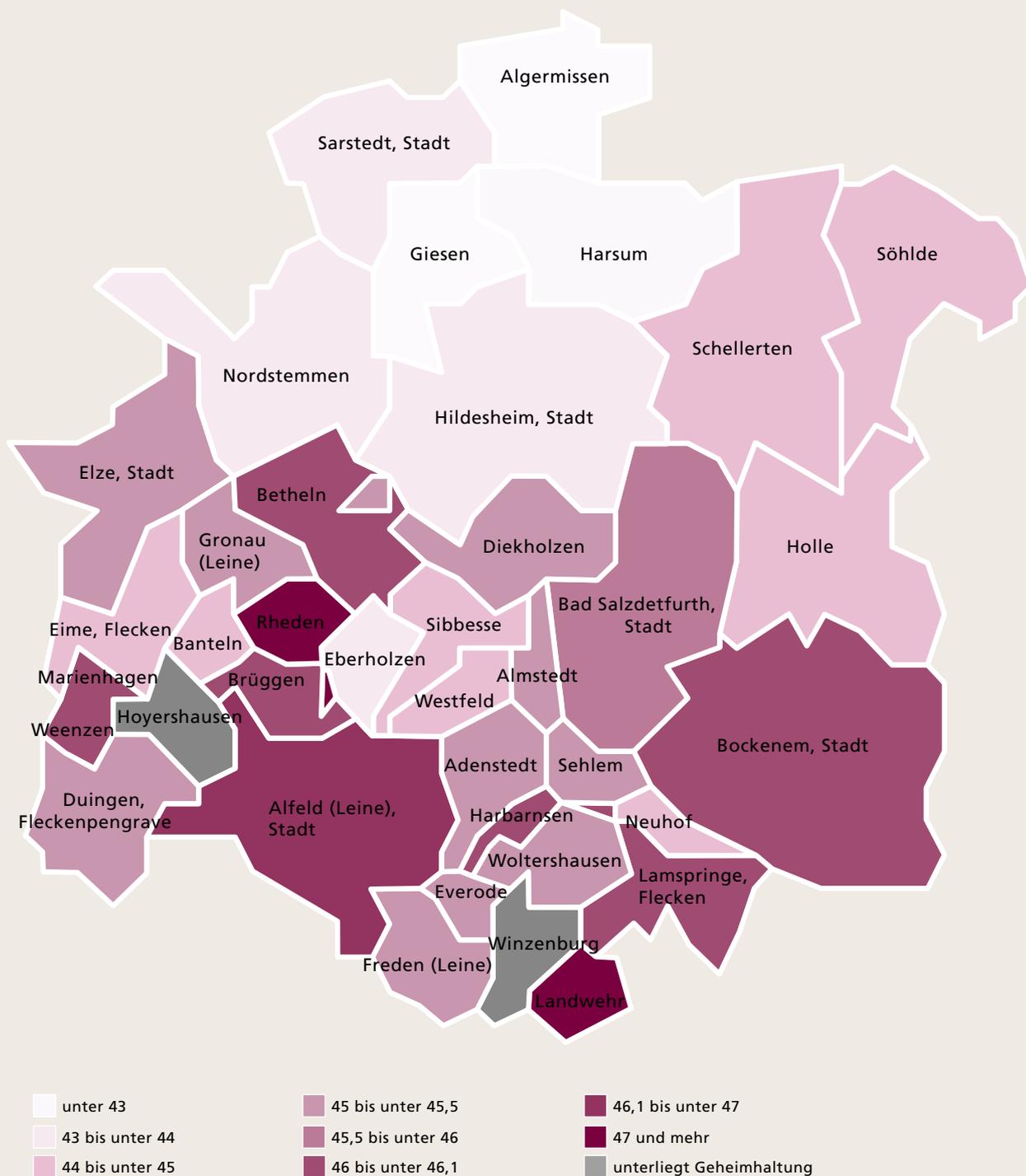
Die Geschäftsführung erwartet als Ergebnis der bereits erbrachten Maßnahmen für die kommenden Jahre eine positive Entwicklung der Marktpositionierung und positive Ergebnisse.

Daneben ist die momentane Investitionstätigkeit unserer Gesellschaft in der Bestandserneuerung (Neubau und Modernisierung) auf eine marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes für die Zukunft gerichtet. Wesentliche Tätigkeitsfelder sind dabei Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung und Erneuerung von Heizungsanlagen), Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes sowie Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die demographische Entwicklung, d. h. die Beseitigung von Barrieren in und um die Wohnungen. Im Bereich des Neubaus hat die Kreiswohnbau mit der Produktlinie „Argentum“ ein Produkt entwickelt, dass den Veränderungen am Wohnungsmarkt durch den demographischen Wandel Rechnung trägt.

Für die Finanzierung werden soweit möglich zinsverbilligte Darlehen der KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau, unter Nutzung der Wohnungsbauförderung Niedersachsen der NBank, aufgenommen. Neben der mit den Darlehensbedingungen verbundenen besseren Qualität der Modernisierungen sollen dadurch die Aufwendungen für die Darlehenszinsen sinken. Aufgrund des historischen Tiefstandes bei den Darlehenszinsen im langfristigen Bereich hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die in 2015 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 10 und 25 Jahre zu erhöhen.

Der demographische Wandel stellt für die Zukunft neue Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere werden zukünftig aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. Ebenfalls werden in Zukunft aufgrund der steigenden Lebenserwartung verstärkt seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnungen nachgefragt werden. Diese Erkenntnis wird in Zukunft noch stärker in den Mittelpunkt der Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Kreiswohnbau gestellt werden, damit den Kunden der Kreiswohnbau solange wie möglich ein selbst bestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden kann. Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

Ein spürbarer neuer Gesichtspunkt in der Tätigkeit ist die Unterbringung von Flüchtlingen, die inzwischen mit ca. 70 Wohnungen (Stand Ende 2014) für Asylbewerber einen Schwerpunkt im Bereich der Vermietung bildet. Die von der Gesellschaft vorgenommene Verteilung der Flüchtlinge auf das Geschäftsgebiet bietet gute Chancen für die Integration.



Bereits heute sind demographische Unterschiede im Landkreis Hildesheim offensichtlich. Es gibt Bereiche in denen bereits heute die Anzeichen einer überalterten Gesellschaft zu erkennen sind. Es gibt jedoch auch Gemeinden und Städte die eine gesunde und jüngere Altersstruktur aufweisen. Das Durchschnittsalter des Landkreises Hildesheim liegt bei 44 Jahren, niedersachsenweit bei 43,2 und im Bundesschnitt bei 43,3. Wobei Niedersachsen im Bundesvergleich gut dasteht. Hingegen befindet sich der Landkreis Hildesheim im landesweiten Vergleich eher im unteren Mittelfeld.

In dem demographischen Wandel und der damit einhergehenden prognostizierten Bevölkerungsentwicklung liegt für unsere Gesellschaft eine Aufgabe und Chance zugleich.

Bereits heute sind Teile des Wohnungsbestandes barrierearm oder liegen in Altenwohnanlagen.

Die zukünftige Entwicklung des Immobilienportfolios der Kreiswohnbau ist in ein Konzept eingeflossen, dass die Geschäftsführung mit dem Aufsichtsrat beraten und beschlossen hat. Darin sind Handlungsfelder aufgezeigt, in denen die Gesellschaft zukünftig verstärkt tätig sein wird und auch Bereiche, von denen sich die Gesellschaft trennen möchte. Zusammenfassend soll durch diese Maßnahmen das Unternehmen wirtschaftlich gestärkt werden.

Um sich für die Zukunft noch besser aufzustellen, wurde eine Portfolioanalyse erstellt. Eine Auswahl von zu verkaufenden Objekten wurde erstellt, auf deren Grundlage dem demographischen Wandel Rechnung getragen wird und welche die wirtschaftliche Basis des Unternehmens stärken soll.

Bei der zugrundeliegenden Portfolioanalyse wurden verschiedene Parameter berücksichtigt, um das Ergebnis auf eine breite Basis zu stellen. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie und deren Lage wurde auch der vorhandene Reparatur- und Modernisierungstau berücksichtigt.

Insgesamt möchte die Kreiswohnbau sich parallel zum Markt entwickeln. So soll das Unternehmen durch Verkauf, Mieterprivatisierung oder Abbruch bis 2020 um 450 Wohneinheiten schrumpfen. Zur Deckung von Nachfrage aus Segmenten, für die die Kreiswohnbau bisher keine Angebote hat, sollen 150 Wohneinheiten errichtet werden.

Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. 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.

Zwar sind die Energiekosten, insbesondere für Heizöl im Kalenderjahr 2014 stark gefallen, jedoch kann man mittel- bis langfristig mit abermals steigenden Energiekosten rechnen. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwändiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen bildet. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie durch niedrigere Heizkosten. Die Kreiswohnbau ist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungen mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 10 Litern Heizöl /m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bundesdurchschnitt 2010: 13 Liter / m<sup>2</sup>) bereits gut aufgestellt.

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 Kreiswohnbau spürbar und stellen einen Wettbewerbsvorteil dar. Auch für die Zukunft wird die Kreiswohnbau ihre hier erworbenen Kompetenzen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit nutzen.

Die Kreiswohnbau ist ein in der Region verwurzelttes Unternehmen, das seit Jahrzehnten gewachsen und eng mit seinen kommunalen Gesellschaftern und vielen Institutionen aus der Region Hildesheim verbunden ist. Im Landkreis ist die Kreiswohnbau das größte Wohnungsunternehmen und setzt Maßstäbe in Sachen Qualität und Service. Neben einem umfassenden Angebot an Wohnraum hat sich die Kreiswohnbau stets darum bemüht, ganzheitlich ein „Zuhause“ zu geben.

Darüber hinaus hat unser Unternehmen, insbesondere in den vergangenen Jahren, ohne öffentliche Zuschüsse seinen Wohnungsbestand erheblich verbessert und damit zur Hebung der Standortqualität unter dem Gesichtspunkt „Wohnen in den Städten und Gemeinden unserer Region“ beigetragen.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes hat das Projekt „Am Ried“ in Sarstedt gezeigt, dass es im Segment der qualitativ hochwertigen und barrierefreien Wohnungen auch eine Nachfrage nach Eigentum gibt. Die Kreiswohnbau hat nach längerer Pause im Bauträgergeschäft daraufhin die Konzeption „Argentum“ auch auf den Eigentumsbereich ausgedehnt und errichtet auf einem Eigentumsgrundstück folgendes Objekt:

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

Die 23 Wohnungen sind fertiggestellt und 21 Wohnungen verkauft und termingerecht übergeben worden.

Bei der Abwicklung des Vorhabens ist es zu Planungsfehlern gekommen, die zu einem Rechtsstreit mit dem Architekten geführt haben. Diese Planungsfehler und Kostensteigerungen zwischen den kalkulierten Kosten des Architekten und den tatsächlichen Kosten haben dazu geführt, dass durch den Neubau keine Deckungsbeiträge erwirtschaftet wurden.

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

In 2011 haben 5 Gesellschafter der Kreiswohnbau die GKHI Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die Kreiswohnbau ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl Ihrer Gesellschafter anwenden. In 2014 erhielt die GKHI von der Stadt Sarstedt den Generalübernehmer- Auftrag zur schlüsselfertigen Erstellung einer Kinderkrippe für zwei Gruppen in der Edith-Weyde-Straße. Der Auftrag wurde kostengerecht durchgeführt und das Gebäude zum vereinbarten Termin übergeben. Weiterhin erhielt die Gesellschaft die Planungsaufträge für den Neubau eines Bauhofes in und für die Stadt Sarstedt sowie den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Mehle von der Stadt Elze.

Als technischer Federführer der ARGE TfN (Theater für Niedersachsen) wurde der dritte Bauabschnitt des Umbaus des Produktionszentrums TfN mit einem Umfang von ca. 2,0 Mio € direkt für das TfN abgewickelt und voraussichtlich im April 2015 abgeschlossen. Als technischer Federführer übernahm die Kreiswohnbau hier die Projektsteuerung. Die ARGE Gesellschafter haben in 2015 für die Volkshochschule Hildesheim GmbH eine Machbarkeitsstudie für den Umbau einer ehemaligen Realschule zu einer Erwachsenenbildungsstätte erstellt und der Volkshochschule und ihren Trägern vorgestellt. Es ist beabsichtigt, damit den Gesellschaftszweck der ARGE zu erweitern.

## RISIKOBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2015 und 2016 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen können. Für 2015 rechnen wir mit Mieterträgen von 15.556.000 € Instandhaltungsaufwendungen von 4.075.000 € sowie Zinsaufwendungen von 3.030.000 €. Die Geschäftsführung erwartet daher einen Jahresüberschuss für das Jahr 2015 in Höhe von 1.399.000€.

Das Kerngeschäft der Vermietung macht bei der Kreiswohnbau über 90 % des Geschäftsvolumens aus. Das im Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Minderungen der Erlöse führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen 2 und 30 Jahren. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Prolongationen und teilweise auch Umschuldungen werden im Voraus abgeschlossen.

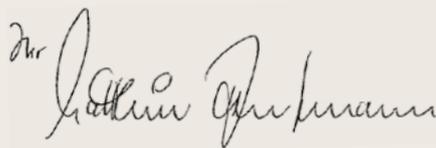
Risiken aufgrund von Preisänderungen bestehen akut nicht, da die Mieten auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Die Mietpreisfindung erfolgt auf Basis einer regelmäßig fortgeschriebenen hausinternen Mietpreisliste, bei der sich die Mieten aus Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung ergeben. Der Vermietungsmarkt ist für die Region Hildesheim als entspannt zu bezeichnen. Das daraus resultierende stagnierende oder allenthalben moderat steigende Mietzinsniveau führt nur noch zu geringen und fast ausschließlich modernisierungsbedingten Ertragsverbesserungen. Insgesamt ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und dass der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann.

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

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

Hildesheim, 31.03.2015

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Die Geschäftsführung  
Matthias Kaufmann

Handwritten signature of Matthias Kaufmann in black ink on a light background.



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		108.795,10	108.914,10
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.962.264,64		112.617.811,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.762.995,14		7.562.486,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.261,60		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.532,75		290.755,40
5. Anlagen im Bau	2.626.340,46		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	35.261,36	122.733.655,95	162.385,69
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>122.842.451,05</b>	<b>120.848.615,09</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.044.030,90		1.143.593,52
2. Bauvorbereitungskosten	4.998,00		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		465.613,44
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.130.665,75		0,00
5. Unfertige Leistungen	6.219.073,32		6.298.925,04
6. Andere Vorräte	622.989,16	9.021.757,13	711.101,06
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	169.089,91		48.917,66
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	102.258,50		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.858,24		245.229,14
4. Sonstige Vermögensgegenstände	319.662,71	791.869,36	837.070,88
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.286.054,33	3.356.840,32
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>15.099.680,82</b>	<b>13.107.291,06</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		332,00	42.828,75
<b>BILANZSUMME</b>		<b>137.942.463,87</b>	<b>133.998.734,90</b>

PASSIVA	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		6.657.580,00	6.657.580,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		5.551.061,30	5.551.061,30
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.153.178,65		3.017.636,64
2. Bauerneuerungsrücklage	21.717.000,00		20.717.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.553.260,55	29.423.439,20	4.553.260,55
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	269.665,44		293.169,82
2. Jahresüberschuss	1.355.420,11		1.233.884,02
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 135.542,01	1.489.543,54	- 123.388,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>43.121.624,04</b>	<b>41.900.203,93</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.448.355,00		3.505.132,00
2. Steuerrückstellungen	196.261,79		363.522,54
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	512.591,30		542.706,67
4. Sonstige Rückstellungen	1.398.456,53	5.555.664,62	1.166.443,86
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.931.373,29		71.678.356,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	834.652,92		843.780,89
3. Erhaltene Anzahlungen	8.361.944,01		8.218.560,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.238.135,60		3.081.430,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.377.381,63		2.597.173,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 17.946,98 € (Vorjahr: 24.523,70 €)	48.941,52	85.792.428,97	98.620,66
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.472.746,24	2.803,74
<b>BILANZSUMME</b>		<b>137.942.463,87</b>	<b>133.998.734,90</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.693.636,71		20.777.593,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.136.612,00		472.680,00
c) aus Betreuungstätigkeit	83.542,58		81.171,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.061,16	25.442.852,45	454.693,33
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		590.198,59	776.945,35
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		48.673,84	70.050,94
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		629.373,95	365.761,48
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.621.988,51		11.512.689,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.803.852,09		668.313,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	252.903,24	15.678.743,84	278.129,06
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.032.354,99</b>	<b>10.539.764,53</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.846.520,52		1.772.657,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: -56.668,64 € (Vorjahr: 94.658,32 €)	275.249,33	2.121.769,85	411.539,76
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.491.809,69	3.151.887,66
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.089.996,11	1.088.438,50
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		17.025,08	17.368,87
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 298.381,13 € (Vorjahr: 230.066,87 €)		2.919.628,22	2.773.362,33
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.426.176,20</b>	<b>1.359.247,34</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		60.586,54	121.174,13
<b>13. Sonstige Steuern</b>		10.169,55	4.189,19
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.355.420,11</b>	<b>1.233.884,02</b>
<b>15. Gewinnvortrag</b>		269.665,44	293.169,82
<b>16. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		- 135.542,01	- 123.388,40
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>1.489.543,54</b>	<b>1.403.665,44</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2014

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 in der Fassung vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden.

### 1. Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und, soweit sie der Abnutzung unterliegen, abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden linear mit 20 % bzw. 33 % und für jährlich aktualisierte Nutzungsrechte mit 100 %, im Jahr des Zugangs jeweils zeitanteilig, vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- sowie Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilienbestände wurden zu Zeitwerten angesetzt. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie nicht bereits voll abgeschrieben sind, linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren, Außenanlagen mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Auf Grund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr die Restnutzungsdauern von drei Objekten erhöht.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2008 wurden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 60,00 € bis 150,00 € in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurde ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden die beweglichen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € bis 410,00 € sofort voll abgeschrieben.

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.



## DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 3

Günter Zinkmann, Iris Rohde, Michael Vollmers, Claudia Pruß und Ralf Iggena vor der Michaeliskirche in Hildesheim

## **2. Umlaufvermögen**

Grundstücke ohne Bauten und Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt. Die unfertigen Leistungen umfassen mit Mietern und Dritten abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (Aufwendungen für fremdbezogene Lieferungen und Leistungen sowie eigene Leistungen für die Hauswarttätigkeit). Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgeverfahren für die Heizmaterialien die Fifo-Methode angewendet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Bei der Position aktive Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Geldbeschaffungskosten, die über die Dauer der vereinbarten Zinsfestschreibung mit 10% p. a. abgeschrieben werden.

## **3. Rückstellungen**

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungsmathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehaltssteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,53 % zum 31.12.2014 zu Grunde gelegt worden.

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

Die ausgewiesenen Steuerrückstellungen werden in Höhe der erwarteten Belastung auf Basis vorläufiger Berechnungen ermittelt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, für öffentlich rechtliche Verpflichtungen, für noch anfallende Baukosten für verkaufte Objekte, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie für Gewährleistung an verkauften Objekten.

## **4. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## **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 aus dem Verkauf von Mietforderungen. Die in der Miete enthaltenen Finanzierungskosten in Höhe von 3.590.875 € 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 2014					
Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2014	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2014
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	175.781,63	4.682,96	12.170,52	0,00	168.294,07
	175.781,63	4.682,96	12.170,52	0,00	168.294,07
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.887.820,27	2.741.094,91	2.285.982,16	- 10.027,99	170.332.905,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.497.682,54	4.091.726,40	0,00	- 2.481.479,07	12.107.929,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.824,50	0,00	0,00	0,00	144.824,50
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	866.631,31	24.808,94	41.024,61	10.027,99	860.443,63
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	2.630.179,76	2.630.179,76
6. Bauvorbereitungskosten	162.385,69	31.691,36	10.115,00	- 148.700,69	35.261,36
	181.559.344,31	6.889.321,61	2.337.121,77	0,00	186.111.544,15
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>181.735.125,94</b>	<b>6.894.004,57</b>	<b>2.349.292,29</b>	<b>0,00</b>	<b>186.279.838,22</b>



Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2014	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€
66.867,53	4.801,96	12.170,52	0,00	59.498,97	108.795,10	108.914,10
66.867,53	4.801,96	12.170,52	0,00	59.498,97	108.795,10	108.914,10
57.270.008,69	2.979.712,72	879.039,24	- 41,78	59.370.640,39	110.962.264,64	112.617.811,58
2.935.195,82	413.578,21	0,00	- 3.839,30	3.344.934,73	8.762.995,14	7.562.486,72
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	106.261,60	106.261,60
575.875,91	83.601,80	39.608,61	41,78	619.910,88	240.532,75	290.755,40
0,00	0,00	0,00	3.839,30	3.839,30	2.626.340,46	0,00
0,00	10.115,00	10.115,00	0,00	0,00	35.261,36	162.385,69
60.819.643,32	3.487.007,73	928.762,85	0,00	63.377.888,20	122.733.655,95	120.739.700,99
<b>60.886.510,85</b>	<b>3.491.809,69</b>	<b>940.933,37</b>	<b>0,00</b>	<b>63.437.387,17</b>	<b>122.842.451,05</b>	<b>120.848.615,09</b>



Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 6.012.609,43 €.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den **Sonstigen Vermögensgegenständen** eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 11.484,23 € (Vorjahr: 9.184,25 €) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel für 2014	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneunungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€
<b>Bestand am 01.01.2014</b>	3.017.636,64	20.717.000,00	4.553.260,55
<b>Einstellung</b>			
aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	135.542,01	0,00	0,00
aus dem Bilanzgewinn 2013	0,00	1.000.000,00	0,00
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>3.153.178,65</b>	<b>21.717.000,00</b>	<b>4.553.260,55</b>

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 2019 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Sächliche Verwaltungskosten, noch anfallende Baukosten, Kosten für Schönheitsreparaturen, Kosten für unterlassene Instandhaltung und für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen.

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



## Verbindlichkeitspiegel für 2014

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> Vorjahr	<b>70.931.373,29</b> 71.678.356,44	<b>3.688.121,69</b> 3.598.381,80	<b>15.059.325,75</b> 15.892.205,79	<b>52.183.925,85</b> 52.187.768,85	<b>70.843.487,62</b> 71.571.637,79	GPR	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b> Vorjahr	<b>834.652,92</b> 843.780,89	<b>9.151,63</b> 9.127,97	<b>289.422,91</b> 36.749,25	<b>536.078,38</b> 797.903,67	<b>793.835,99</b> 802.098,03	GPR	
<b>Erhaltene Anzahlungen</b> Vorjahr	<b>8.361.944,01</b> 8.218.560,24	<b>8.361.944,01</b> 8.218.560,24					
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b> Vorjahr	<b>3.238.135,60</b> 3.081.430,22	<b>254.467,35</b> 241.189,71	<b>2.983.668,25</b> 2.840.240,51		<b>2.983.668,25</b> 2.840.240,51	BÜR	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> Vorjahr	<b>2.377.381,63</b> 2.597.173,71	<b>1.918.427,79</b> 2.197.510,15	<b>458.953,84</b> 399.663,56				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b> Vorjahr	<b>48.941,52</b> 98.620,66	<b>48.941,52</b> 98.620,66					
<b>SUMME</b> Vorjahr	<b>85.792.428,97</b> 86.517.922,16	<b>14.281.053,99</b> 14.363.390,53	<b>18.791.370,75</b> 19.168.859,11	<b>52.720.004,23</b> 52.985.672,52	<b>74.620.991,86</b> 75.213.976,33		

GPR = Grundpfandrecht    BÜR = Bankbürgschaft

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€
<b>Erträge</b>	
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	439.248,97
Erträge aus der Auflösung / Inanspruchnahme von Rückstellungen	98.195,45
Erträge aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	23.594,93
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	4.887,34
<b>Aufwendungen</b>	
Abschreibungen auf Mietforderungen	115.937,10
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	37.941,87

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 287.031,00 € gekürzt.

Unter den **Abschreibungen** auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind 157.753,00 € außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert enthalten.

## D. SONSTIGE ANGABEN

### I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,50 (18,50)	8,00 (7,25)
Technische Mitarbeiter	5,00 (5,00)	2,00 (2,00)
Hauswarte	4,50 (4,50)	–
Auszubildende	5,50 (4,50)	–

Außerdem wurden 5 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

### II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 38.094,79 €.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2014 54.558,60 € gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 505.775,00 €.

### 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 2014 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>Forderungen</b>		
Forderungen aus Vermietung	127.206,37	2.060,15
Sonstige Vermögensgegenstände	12.416,34	23.862,38
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	572.104,60	581.099,63
erhaltene Anzahlungen	195.761,50	129.218,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.428,78	14.820,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.732,02	10.435,62

### V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR“, Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1.590.563,87 €.

Für Erbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 24 bis 76 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 80.059,31 € gezahlt.

### VI. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2014	1.355.420,11
Gewinnvortrag aus 2013	269.665,44
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	135.542,01
<b>Bilanzgewinn 2014</b>	<b>1.489.543,54</b>

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

## VII. Geschäftsführung

*Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer*

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

*Gesamtprokura*

**Ralf Iggena,** Hildesheim  
**Ralf Oelkers,** Elze

*Gesamthandlungsvollmacht*

**Hans Werner Flink,** Stadtoldendorf  
**Marc Thoma,** Laatzen

## VIII. Aufsichtsrat

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

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

**Martin Bartölke,** Bürgermeister, Bockenem

**Reiner Bender** (bis 10.07.2014), Bürgermeister a. D., Söhlde

**Bernd Beushausen,** Bürgermeister, Alfeld

**Karl-Heinz Bothmann** (bis 08.12.2014), Bürgermeister a. D., Kreistagsmitglied a. D., Nordstemmen

**Birgit Freifrau von Cramm,** Hausfrau, Kreistagsmitglied, Elze

**Marc Ehrig** (ab 08.12.2014), Bankfachwirt, Kreistagsmitglied, Harsum

**Erika Hanenkamp,** Ingenieurin, Kreistagsmitglied, Hildesheim

**Klaus Krumfuß,** Landtagsabgeordneter, Kreistagsmitglied, Duingen

**Jürgen Meier,** Bürgermeister a. D., Diekholzen

**Rainer Mertens,** Bürgermeister, Gronau

**Norbert Pallentin** (ab 10.07.2014), Bürgermeister, Nordstemmen

**Erich Schaper,** Bürgermeister a. D., Bad Salzdetfurth

**Holger Schröter-Mallohn,** Lehrer, Kreistagsmitglied, Nordstemmen

**Uwe Steinhäuser,** Dipl.-Ingenieur, Kreistagsmitglied, Diekholzen

**Stefanie Uhlig,** Dipl.-Verwaltungswirtin, Kreistagsmitglied, Söhlde

**Reiner Wegner,** Landrat, Bad Salzdetfurth

**Karl-Heinz Wondratschek,** Bürgermeister a. D., Sarstedt

Hildesheim, den 31.03.2015

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Die Geschäftsführung  
Kaufmann

*Dr. Matthias Kaufmann*

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2014 wahrgenommen. In vier ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung in mündlicher und schriftlicher Form über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens informiert.

Der Aufsichtsrat hat über alle geschäftspolitischen Angelegenheiten, die satzungsgemäß der Entscheidung, Zustimmung oder der Unterrichtung des Aufsichtsrates bedürfen, eingehend beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Tätigkeit der Geschäftsführung ist auf der Grundlage seiner Berichterstattung laufend überprüft worden.

Der Wirtschafts- und Finanzplan des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2015 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat der vdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.), Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 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 2014,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2014 und
- Prüfungsbericht des vdW für das Geschäftsjahr 2014.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen und festzustellen sowie
- aus dem Bilanzgewinn von 1.489.543,54 € als Dividende 268.000 € auszuzahlen und 221.543,54 € auf neue Rechnung vorzutragen, nachdem 1.000.000 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt worden sind.

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

Hildesheim, den 16.06.2015

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Klaus Bruer



Klaus Bruer  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Auszug aus dem Prüfungsbericht

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS ZUM JAHRESABSCHLUSS (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 27.04.2015

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

Günther  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin







# Geschäftsbericht 2013

65. Geschäftsjahr

## Auf einen Blick

Kreiswohnbau		2014	2013	2012	2011	2010
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.197	4.234	4.199	4.194	4.243
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	255.104	257.301	255.061	254.909	257.828
Ø-Kaltniete	€/m <sup>2</sup>	4,87	4,78	4,71	4,66	4,59

Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	28	26	21	20	19
Rettungswachen	Anzahl	3	3	2	2	2
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	2			
Garagen	Anzahl	724	726	703	703	703

Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	404	380	415	413	383
-----------------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen für Instandhaltung	T€	3.576	2.706	3.140	3.341	3.124
Investitionen für Modernisierung	T€	3.779	5.297	3.186	3.096	3.972
Investitionen gesamt	T€	7.355	8.003	6.326	6.437	7.096

Investitionen/m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	29,01	31,38	24,80	25,25	27,52
---	------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	28,00	28,00	27,75	28,25	29,75
-------------------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------



---

**ARGENTUM**  
LIEGNITZER STRASSE



# Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Kaiserstr. 21  
31134 Hildesheim  
Tel. (0 51 21) 976 0  
Fax (0 51 21) 976 66

Kundencenter Sarstedt  
Lösstr. 4  
31157 Sarstedt  
Tel. (0 50 66) 70 51 0  
Fax (0 50 66) 70 51 29

Kundencenter Alfeld  
Kalandstr. 3  
31061 Alfeld  
Tel. (0 51 81) 91 18 0  
Fax (0 51 81) 91 18 33

gut und sicher wohnen



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

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