



kwg

Zuhause  
um Hildesheim

Neues Leben in alten Wänden

Geschäftsbericht  
2019

# Geschäftsbericht 2019

71. Geschäftsjahr

## Auf einen Blick

Bilanz		2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	160.615	151.286	140.167	133.959	136.182
Anlagevermögen	T€	143.463	135.170	123.381	118.680	120.849
Eigenkapital	T€	54.658	52.062	49.630	47.252	45.545
Eigenkapitalquote	%	34,03	34,41	35,41	35,27	33,4
Umsatz	T€	23.568	25.112	22.760	22.689	23.795
Jahresüberschuss	T€	2.596	2.432	2.378	1.974	2.692
Cashflow nach DRS21	T€	5.562,1	7.915,8	6.840,1	4.292,4	7.761,5

*Konzept und Gestaltung*  
Hunger & Koch  
Hannover

*Text*  
PD Dr. Mario Müller  
Hildesheim

*Fotografie*  
StudioTusch: Salz-Stills  
Axel Born: kwg-Teams, Impressionen  
kwg Hildesheim mbH: Objektfotos

*Druck*  
QUBUS media  
Hannover

## Auf einen Blick

Bilanz		2019	2018	2017	2016	2015
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.005	3.991	3.954	3.956	4.131
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	246.594	243.854	242.498	241.958	251.382
Ø-Kaltmiete	€/m <sup>2</sup>	5,38	5,27	5,15	5,06	4,96
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	39	42	29	29	28
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	3	3	3	3
Garagen	Anzahl	717	727	706	733	724
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	490	445	446	431	420
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	264.600	262.809	256.205	265.246	272.142
Investitionen für Instandhaltung	T€	4.542	4.559	5.187	6.926	2.775
Investitionen für Modernisierung	T€	3.505	5.498	2.447	2.336	3.565
Investitionen gesamt	T€	8.047	10.057	7.634	9.264	6.340
Investitionen / m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	32,63	41,24	31,50	38,40	25,22
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	29,00	29,00	28,25	28,00	28,00

# Neues Leben in alten Wänden.



04

---

Vorwort

---

Matthias Kaufmann



06

---

Ein regelrechter  
Kunstgriff

---

Björn Gryscha



10

---

Neues Entrée  
für den Kurpark

---

Dr. Bernhard Evers



14

---

Ein Projekt mit großen  
Herausforderungen

---

Heiko Kollien,  
Gerold Schäfer

# Die Sanierung der Saline in Bad Salzdetfurth.



**18**

---

Homezone für pflegeintensive Patienten

---

Markus Dolatka



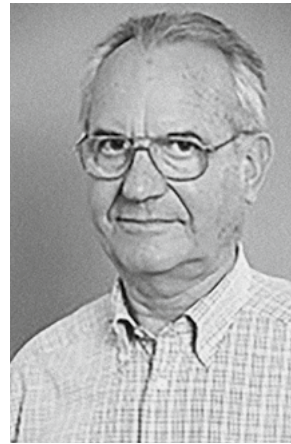
**22**

---

Museum am historischen Ort

---

Johann Ludyga, Fredy Köster



**26**

---

Der besondere Charme

---

Knud Hendricks



# Mit den richtigen Leuten. Für das richtige Projekt.



---

Matthias Kaufmann

---

Geschäftsführer  
kwg Hildesheim

Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern für ein lebenswertes Miteinander ist der kwg ins Leitbild eingeschrieben. Seit über sieben Jahrzehnten schafft die kwg für ihre Mieter\*innen attraktive Angebote und gestaltet städtebauliche Maßnahmen in Stadt und Landkreis Hildesheim verantwortungsbewusst mit.

Die Saline in Bad Salzdetfurth ist für uns, die kwg Hildesheim, ein herausragendes städtebauliches Projekt der letzten Jahre. Lange Zeit stand das über 100-jährige Gebäude mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> ungenutzt in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns, gleich neben den imposanten Gradierwerken und am Rand des langgestreckten Kurparks, der das Stadtzentrum mit dem beliebten Solebad am Ortseingang verbindet.

Im oberen Geschoss der Saline gewann man aus der heimischen Sole Salz, das anschließend im Erdgeschoss gelagert wurde. Nach der Einstellung der Produktion wurde hier weiterhin Salz gelagert, schließlich zogen auch Büros und Geschäfte ein; selbst eine Wohnung wurde eingerichtet. Zuletzt war die Saline aber ein unansehnlicher Bau, für den sich viele eine neue Nutzung wünschten. Mit dem Übergang des Hauses von der Salzpfännergilde an die kwg im Jahr 2017 konnte dieser Wunsch erfüllt werden.

Ich bin froh darüber, dass es uns gelungen ist, die richtigen Leute für dieses Projekt zu gewinnen. Mit großzügiger Unterstützung der Stadt Bad Salzdetfurth kann das Bergbau- und Salzmuseum aus dem alten Rathaus nun endlich an einen historischen Ort der Salzgewinnung umziehen. Dafür wurde neben der Saline eine Kalthalle errichtet, in der ein Teil der umfangreichen Sammlung untergebracht und aufgearbeitet werden kann. Die neue Dauerausstellung des Museums mit einem eigenen Außenbereich zieht in das nördliche Erdgeschoss und wird sich zu einem touristischen Magnet im Kurpark etablieren.

Neben dem Museum richtet die AWO für 40 Mädchen und Jungen eine Kindertagesstätte mit Krippe ein und im weiträumigen Obergeschoss bietet Markus Dolatka mit seinen Partnern Dennis Grovejahn und Gunnar Döring Wohngemeinschaften für pflegeintensive Patient\*innen an. Unter dem Dach der Saline wohnen, spielen, arbeiten und gestalten nun Menschen mit ganz unterschiedlichen Bedürfnissen und Zielen. Aus dem alten Industriegebäude wird ein Mehrgenerationenhaus mit vorbildlichen ökologischen Referenzen: Die Fernwärme des Hauses kommt aus der nah gelegenen Biogas-Anlage in Bad Salzdetfurth.

Mit der Sanierung der Saline durch die kwg und der Neugestaltung der Ortsmitte durch die Stadt gewinnt Bad Salzdetfurth ein vielseitiges städtebauliches Quartier mit gastronomischen Angeboten, kleinen Geschäften und einem sehr schönen historischen Ensemble. Im August 2020 übergeben wir das Haus den neuen Mietern und am 6. Dezember, kurz nach der Eröffnung des Bergbau- und Salzmuseums, wird die Saline an einem Tag der offenen Tür für Wissbegierige zu erkunden sein.

Wir engagieren uns seit vielen Jahrzehnten in Bad Salzdetfurth. In enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Kali + Salz-Werk entstanden zahlreiche neue Wohnungen, nicht zuletzt für die Familien der Bergleute vor Ort. Vor wenigen Jahren konnten wir mit der Eröffnung der ARGENTUM-Wohnanlage Kaiserhof (2015) komfortable und barrierefreie Wohnungen für die „Silver Generation“ in einer beispielhaften Symbiose von Alt- und Neubau umsetzen. Wir wünschen uns, dass mit der Sanierung der Saline ein traditionsreicher Ort in der Stadt zu neuem Leben erweckt werden kann; denn wir, die kwg, sind ein Stück von Bad Salzdetfurth geworden.

*Zur*  


Nicht zuletzt  
ist es ein Leuchtturm

für die Bewerbung der Region  
Hildesheim zur Kulturhauptstadt  
Europas 2025.





07



# Ein regelrechter Kunstgriff



---

Björn Gryscha

Bürgermeister der  
Stadt Bad Salzdetfurth

Der Kurpark in Bad Salzdetfurth mit den ungewöhnlichen Gradierwerken und attraktiven Freizeitanlagen ist ein gern besuchter touristischer Hotspot des Ortes. Jahrelang trübte die Saline als unansehnliche Industriearuine diesen Eindruck. Es war für die Stadt und ihre Bürger\*innen eine sehr willkommene Idee, mit diesem Gebäude ein Stück alter Geschichte wiederzubeleben und es einer tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Die Kwg hat sich – wie mit der ARGENTUM-Wohnanlage Kaiserhof – wiederum in ein gewagtes Projekt hineinbegeben. Denn die Risiken, die sich mit älteren denkmalgeschützten Gebäuden verbinden, waren bei einer Industriebrache der örtlichen Salzproduktion kaum kalkulierbar. Und dennoch: Die Baukosten für die Sanierung blieben überschaubar und es kam nicht zu einer Kostenexplosion.

Die Neunutzung der Saline wird von einem inspirierten Entwurf getragen. Jeder kann sich lebhaft vorstellen, wie schwer es war, passende Mieter für ein solches Gebäude in einer Stadt mit rund 13.500 Einwohner\*innen zu finden. Es war ein regelrechter Kunstgriff von Matthias Kaufmann, in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Salzdetfurth eine Kindertagesstätte, ein Museum und Wohngemeinschaften für pflegeintensive Patient\*innen in der Saline zusammenzuführen, die sich künftig gegenseitig in einem ganz positiven Sinne beleben werden. Ohne Zweifel steckt in diesem Projekt viel Herzblut.

Für die Stadt Bad Salzdetfurth können mit der Sanierung der Saline mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden: Aus einem unschönen Gebäude wird ein strahlendes und belebtes Haus. Mit dem Einzug einer neuen Kindertagesstätte konnte eine dringend benötigte Maßnahme umgesetzt werden, die für viele Bad Salzdetfurther Familien wichtig ist. Und mit der AWO Soziale Dienste engagiert sich ein bewährter und in der Stadt bekannter Träger für die Bedürfnisse der Kinder. Während sich die Mädchen und Jungen in der Kita im Erdgeschoss spielerisch Quadratmeter für Quadratmeter erschließen werden, wird das Obergeschoss zu einer Heimstatt für Menschen mit akuten gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Die Idee, Patient\*innen aus den Pflegestationen der Krankenhäuser in ein wohnliches und schönes Umfeld zu holen, ist in jeder Hinsicht überzeugend.

Der Einzug des Bergbau- und Salzmuseums in die Saline beendet eine lange Suche nach einem geeigneten Standort, der den Bedarfen an attraktiver Ausstellungsfläche, Barrierefreiheit und Brandschutzsicherheit auf höchstem Niveau gerecht wird. Das neue Ausstellungskonzept und die Lage am Kurpark werden viele Besucher\*innen ansprechen. Insbesondere für Schüler\*innen aus den Schulen der Stadt und Umgebung Bad Salzdetfurths wird das Museum zu einem beliebten außerschulischen Lernort werden. Aber auch der Kreis der Besucher\*innen, die spontan die zahlreichen Exponate aus Bergbau und Stadtgeschichte besichtigen, wird sich wegen der neuen Lage im „touristischen Hotspot“ vergrößern, so dass die bisherigen Öffnungszeiten deutlich ausgeweitet werden. Es freut mich außerordentlich, dass die Ausstellungsstücke nun in einem so glänzenden Rahmen gezeigt werden können, womit sich auch die Hoffnung verbindet, die identitätstragende Stadtgeschichte für unsere Bürger\*innen wachzuhalten. Ich wünsche dem Museum, dass es zu einem festen Punkt im Kulturkalender der Stadt wird, zu einem Ort für Lesungen, Vorträge, Kammermusik und vieles andere mehr. Nicht zuletzt ist es ein Leuchtturm für die Bewerbung der Region Hildesheim zur Kulturhauptstadt Europas 2025.

Jahrelang trugen  
aktive und ehemalige Bergleute  
historische Artefakte  
aus dem Kalibergbau und dem Ort

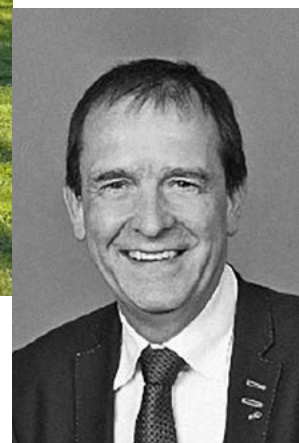
für ein Museum  
zusammen.







# Neues Entrée für den Kurpark



---

Dr. Bernhard Evers

---

Ortsbürgermeister  
Bad Salzdetfurth

Lange Zeit war die Saline ein vernachlässigtes Gebäude in der Ortsmitte. Die letzten Mieter waren ausgezogen und der bauliche Zustand wurde immer schlechter. Eine neue Nutzung musste her, aber welche? Schließlich handelt es sich bei der Saline um einen denkmalgeschützten Industriekomplex in einem Ort, der in den vergangenen Jahrzehnten viele Erwerbsmöglichkeiten und damit auch viele Einwohner\*innen verloren hat.

Eine gewinnbringende, wenn auch holprige Chance der Neunutzung eröffnete sich mit dem Bergbau- und Salzmuseum in Bad Salzdetfurth. Jahrelang trugen aktive und ehemalige Bergleute historische Artefakte aus dem Kalibergbau und dem Ort für ein Museum im alten Rathaus zusammen. Raum für Raum füllte sich mit einer beeindruckenden Sammlung. Allerdings ist ein Verwaltungsgebäude eine denkbar schlechte Stätte für ein Bergbaumuseum. Bald lasteten Brandschutzverordnungen und Forderungen nach Barrierefreiheit auf dem Museumsbetrieb. Das Haus musste zeitweilig geschlossen werden und es war unausweichlich, nach einem alternativen Gebäude zu suchen.

Vor etwa drei Jahren brachte ich einen Antrag für die Bildung einer Arbeitsgruppe ein, die sich mit dem Umzug des Museums in die Saline befassen sollte. Eine beschlussfreudige und tatkräftige Gruppe aus Vertreter\*innen des Geschichtsvereins Bad Salzdetfurth, der kwg, Politik, Stadtverwaltung und Fachleuten aus dem Museumsbereich wurde ins Leben gerufen. Miteinander wollte man dieses große Projekt schultern.

Matthias Kaufmann hatte von Beginn an eine umfassendere Nutzung für die Saline im Blick. Neben dem Museum sollten hier eine Kita und ein Pflegedienstleister einziehen. Es sollte ein lebendiges Haus sein, in dem Menschen generationenübergreifend sich treffen. Politik und Stadtverwaltung unterstützten nach Kräften die Umsetzung und die kwg kaufte die Saline zur baldigen Sanierung.

Gemeinsam mit der Neugestaltung des Marktplatzes bildet die Saline ab dem Jahr 2020 das neue Entrée für den Kurpark. Von hier aus führt der Weg entlang der Lamme an den alten Gradierwerken und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten vorbei bis zum Solebad. Wenn alles gut läuft, wird aus dem Kurpark eine noch schönere Touristenmeile im Grünen. Und die Saline spielt dabei als Publikumsmagnet eine wichtige Rolle.

In der sanierten Saline werden  
die Fußböden des Erdgeschosses  
25 Zentimeter höher liegen.

Hochwasser wird dem Haus  
künftig keinen oder kaum Schaden zufügen.



15



# Ein Projekt mit großen Herausforderungen



---

Dipl.-Ing. (FH)  
Heiko Kollien

---

Bauleitender Ingenieur



---

Gerold Schäfer

---

Projektleiter  
kwg Hildesheim



Als wir im Jahr 2015 mit der Planung zur Sanierung der Saline begannen, gingen wir zwar von einem schlechten Gebäudezustand aus, aber mit so großen Beschädigungen des Mauerwerks haben wir nicht gerechnet.

Die Saline wurde ursprünglich zur Salzgewinnung errichtet. Im Obergeschoss befand sich die Produktion, im Erdgeschoss wurde das Salz gelagert – nicht in Säcken oder Behältern, sondern das Salz wurde auf dem Boden und an den Wänden ausgeschüttet.

Wir ließen ein eigenes Gutachten zum Zustand des Mauerwerks erstellen. Das Ergebnis war ernüchternd. Ein Teil des Gebäudesockels, auf der Seite der künftigen Kindertagesstätte, musste durch neues Mauerwerk für die neue Nutzung ersetzt werden. In Fünf-Meter-Stücken wurde der Sockel nach und nach entfernt, so dass die darüber liegenden Bauteile keinen Schaden nahmen. Dieser Bauabschnitt verlief reibungslos. Schwieriger gestaltete sich die Frage nach der Entsorgung des alten Mauerabbruchs. Wir mussten im Umland eine Deponie finden, um die Kosten möglichst gering zu halten. Letztlich konnten wir den Abbruch in Sehnde entsorgen. Die Kosten haben sich im Vergleich zur Entsorgung von gewöhnlichem Bauschutt trotzdem fast verdreifacht.

Die Saline ist im 19. Jahrhundert solide errichtet worden. Sie befindet sich auf Schwemmland der nahe gelegenen Lamme. Zwei Meter tief reicht das Fundament ins Erdreich. Ein späterer Anbau wurde nur 80 Zentimeter tief gegründet und befand sich in einem dementsprechend schlechten Zustand, so dass er nicht mehr zu erhalten war und abgebrochen werden musste.

In der sanierten Saline werden die Fußböden des Erdgeschosses 25 Zentimeter höher liegen. Ein Hochwasser wie im Jahr 2017 wird dem Haus künftig keinen oder kaum Schaden zufügen. Auch die nebenan für das Bergbau- und Salzmuseum errichtete Kalthalle für die Lagerung von Exponaten steht auf einem ausreichend hohen Sockel, um die historische und wertvolle Sammlung keinen Gefahren auszusetzen.

Bei den Sanierungsarbeiten stießen wir kaum auf Reste der alten Nutzung. Der größte Fund war ein altes Schornsteinfundament, das sich unter dem Anbau befand. In den Jahren der Nachnutzung ist das Innere der Saline immer wieder verändert worden. Erst die Entkernung machte sichtbar, wie weitläufig die Räume des Gebäudes waren. Im Museumsteil wird die ursprüngliche Größe nahezu erhalten bleiben, in der Kita und im Obergeschoss werden Zwischenwände das alte Gesicht wieder verändern.

Trotz dieser vielen Herausforderungen werden wir nach 16-monatiger Bauzeit und mit der Hilfe von ca. 25 beteiligten Firmen im August dieses Jahres eine strahlend-sanierte Saline an die Mieter übergeben können.

Uns geht es speziell  
um Beatmungspatienten.

Sie sind darauf angewiesen,  
dass 24 Stunden am Tag  
ausgebildetes Pflegepersonal  
vor Ort ist.



# Homezone für pflegeintensive Patienten



---

Markus Dolatka

---

Geschäftsführer der  
BWSG GmbH

Die Saline ist ein Projekt, das man nicht nur mit dem Verstand bauen sollte. Es geht um mehr. Ich möchte gemeinsam mit meinen Partnern Dennis Grovejahn und Gunnar Döring für pflegeintensive Patient\*innen eine attraktive Wohnumgebung schaffen. Sie wird sicher nicht ein Zuhause ersetzen, aber familiärer sein als ein dauerhafter Klinikaufenthalt. Uns geht es speziell um Beatmungspatienten. Sie sind darauf angewiesen, dass 24 Stunden am Tag ausgebildetes Pflegepersonal vor Ort ist.

Trotz der Einschränkungen unserer Patienten möchten wir ein bestmögliches Umfeld schaffen, eine Homezone für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Dazu richten wir im Obergeschoss der Saline zwei Wohngruppen ein, die eine mit sieben, die andere mit elf Plätzen. Jedes Zimmer ist mit einem Bad ausgestattet, einige haben auch Küchenzeilen. Den Mittelpunkt einer Wohngruppe bildet ein großzügiger Gemeinschaftsraum, zudem gibt es Nutzräume für Waschmaschinen und anderes mehr. Wir wollen so viel wie möglich Raum geben für ein Miteinander unter Gleichaltrigen.

Durch die gute Ausstattung kann das Personal jeder Aufgabe direkt vor Ort nachkommen und es entfallen lästige Dienstfahrten zwischen der Pflegestation und der Saline. Das heißt die komplette Arbeitszeit steht das Pflegepersonal den Patienten vor Ort zur Verfügung.

Eine Pflegekraft betreut zwei bis drei Patienten. Das ist optimal, gerade im Vergleich zu anderen Pflegeeinrichtungen. Zum Beispiel betreut eine Pflegeperson im Altersheim mindestens 28 Senior\*innen. Natürlich ist die Belastung für unser Personal in einer 24-Stunden-Pflege dennoch hoch. Deshalb haben wir ausgewogene Dienstpläne und zahlen attraktive Löhne, schließlich sind alle Personen gut ausgebildet und examiniert.

Warum ausgerechnet die Saline? Matthias Kaufmann kam auf mich zu, legte mir die Baupläne auf den Tisch und suchte nach tragfähigen Konzepten. Die großzügig geschnittenen Wohn- und Verkehrsflächen haben mich überzeugt, und die frühzeitige Einbindung gab mir die Möglichkeit, auf notwendige bauliche Voraussetzungen aufmerksam zu machen. Denn Wohngruppen für pflegeintensive Patienten erfordern einen hohen Brandschutzfaktor und es muss sichergestellt werden, dass die Stromzufuhr für die medizinischen Geräte auch in Ausnahmesituationen immer gewährleistet ist.



Wir wurden aufgefordert,  
erhebliche bauliche Maßnahmen für Brandschutz  
und barrierefreien Zugang durchzuführen.  
Laut einem Gutachten hätten dafür ca. 750.000 Euro  
erbracht werden müssen.

Das war weder für uns  
noch für die Stadt Bad Salzdetfurth eine Option.



23

# Museum am historischen Ort

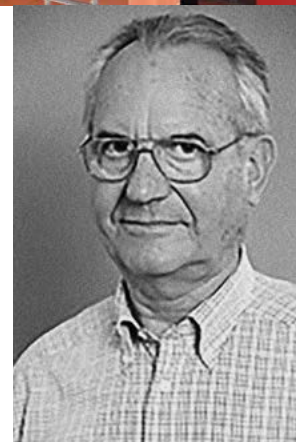


---

Johann Ludyga

---

Bad Salzdetfurter  
Geschichtsverein e. V.



---

Dr. Fredy Köster

---

Bad Salzdetfurter  
Geschichtsverein e. V.



Vor 35 Jahren gründete der Bergmannsverein unter Ernst Mundel, Obersteiger von Kali + Salz, und Hildebrand Krems, dem damaligen Vorsitzenden des Bergmannvereins, das Bergbau- und Salzmuseum in Bad Salzdetfurth. Ursprünglich hatte die Museumsleitung die Saline als Museumsgebäude im Blick, aber die Pläne zerschlugen sich. Die Salzpfännergilde, der das Gebäude damals gehörte, hatte anderes im Sinn. Deshalb begannen wir (der Arbeitskreis Museum) 1986 in drei Räumen des alten Rathauses unser kleines Museum einzurichten. Im Laufe der Jahre kamen immer mehr Räume hinzu, auch den Keller nutzten wir für die Einrichtung kleiner Heimatstuben der Bad Salzdetfurter Ortsteile. Ernst Mundel legte 2002 sein Amt als Leiter des Arbeitskreises Museum nieder, seine Nachfolge trat Johann Ludyga an.

Im Jahr 2014 kam dann die große Ernüchterung: Wir wurden aufgefordert, erhebliche bauliche Maßnahmen für Brandschutz und barrierefreien Zugang durchzuführen. Laut einem Gutachten hätten dafür ca. 750.000 Euro erbracht werden müssen. Das war weder für uns noch für die Stadt Bad Salzdetfurth eine Option. Das Museum musste geschlossen werden.

In dieser hitzigen Phase tauchte das Angebot der Salzpfännergilde auf, die ehemalige Saline zu verkaufen. Als Käufer bot sich die kwg an und das eröffnete die Möglichkeit, einen Teil dieses Gebäudes für das Museum vorzuhalten. Diesem Vorschlag schlossen sich Rat und Verwaltung der Stadt Bad Salzdetfurth an, und auf Vorschlag von Ortsbürgermeister Dr. Bernhard Evers wurde ein Museumsbeirat ins Leben gerufen.

Diese Entwicklung ermöglichte es der Kreisverwaltung, wieder eine eingeschränkte Öffnung des Museums unter Einrichtung einiger Sicherheitsauflagen zuzulassen. Außerdem wurde uns geraten, einen neuen Trägerverein für das Museum zu gründen, den Bad Salzdetfurter Geschichtsverein e. V. Nach diesen Entwicklungen konnten die Planungen für einen Umzug des Museums beginnen. Matthias Kaufmann, Chef der kwg, bot an, neben der Saline eine große Kalthalle zu errichten, um den gesamten Sammlungsbestand unterbringen zu können. Weitere Hilfe und großzügige Unterstützung kamen von der Stadtverwaltung und der Firma Kali + Salz. Das war auch bitter nötig, nachdem das Hochwasser im Sommer 2017 viele unserer Exponate im Keller zerstört hatte.

Aus vagen Planungen wurde Wirklichkeit. Mit Hilfe der Universität Hildesheim und der Firma XmoGraphics wurde ein Konzept für eine neue Dauerausstellung in der Saline erarbeitet mit schönen Highlights wie einem befahrbaren Stollen und einer Waschkaue als Garderobe.

Mit dem Umzug kommt das Museum an einen historischen Ort der Salzgewinnung. In der Saline wurde in großen Pfannen die Sole gekocht, um das Salz zu extrahieren. Anschließend wurde es im Erdgeschoss gelagert und dann verkauft. Gegenüber der Saline befinden sich die alten Gradierwerke, mit denen der Salzgehalt der Sole konzentriert wurde. Da wir planen, im Kurpark selbst eine historische Salzkate zu errichten, können wir an besonderen Tagen mit Schauvorführungen Salz gewinnen und damit den historischen Vorgang des Salzsiedens sichtbar werden lassen.

Ein ungewöhnliches historisches Ambiente  
in unmittelbarer Parknähe und ein Haus,  
in dem verschiedene Menschen unterschiedlichen Alters

ein- und ausgehen.





# Der besondere Charme



---

Knud Hendricks

---

Prokurist der AWO  
Soziale Dienste Bezirk  
Hannover gGmbH

Seit 1974 arbeitet die AWO erfolgreich mit der Stadtverwaltung in Bad Salzdetfurth zusammen. Sie betreibt vor Ort eine von 60 Kindertagesstätten im Bezirk Hannover. Allein in den letzten zwölf Monaten kann die AWO auf sechs Kita-Gründungen zurückblicken und im September 2020 kommt eine neue in der Saline hinzu.

Als die AWO vor einem Jahrhundert von Marie Juchacz gegründet wurde, um nach dem Ende des Ersten Weltkriegs die Not vieler Menschen zu lindern, gehörte die Betreuung von Kindern und Müttern zu den zentralen Aufgaben. Dabei ist die AWO ein konfessionell ungebundener Wohlfahrtsverband, der den Kindern in den Kitas wichtige Werte vermitteln möchte: Toleranz, Gleichheit, Solidarität, Gerechtigkeit und Freiheit. Die Kinder, aus unterschiedlichen Kulturkreisen und sozialen Schichten kommend, werden durch eine partizipative Pädagogik kindgerecht an demokratische Prozesse herangeführt.

Die Saline bietet für die neue AWO-Kita ein ungewöhnliches historisches Ambiente in unmittelbarer Parknähe und ein Haus, in dem verschiedene Menschen unterschiedlichen Alters ein- und ausgehen. Generationenübergreifende Partnerschaften sind hier greifbar nahe. Eine Kita in einem so geschichtsträchtigen Haus an einem so außergewöhnlichen Ort hat für die AWO natürlich einen besonderen Charme, denn Kitas befinden sich gewöhnlich in modernen Gebäuden. In der Saline werden die Kinder dort spielen, wo vor Jahrzehnten Salz in großen Haufen lagerte. Daneben liegt das Bergbau- und Salzmuseum und vom Spielplatz vor dem Haus können die Kinder direkt auf die bergmännischen Großgeräte im äußeren Ausstellungsgelände sehen.

Die kwg bereitete für eine neue Nutzung des Erdgeschosses alles kindgerecht vor, so dass nach der Übergabe der Räumlichkeiten im August 2020 nur noch zwei Wochen gebraucht werden, um die nagelneuen Zimmer zu möblieren. Danach können die kleinen Besucher\*innen kommen.

Die Kita in der Saline wird aus einer Kinderkrippe für Mädchen und Jungen im Alter von ein bis drei Jahren mit 15 Plätzen bestehen, drei Fachkräfte werden den Kindern zur Verfügung stehen. Die zweite Gruppe für 25 Mädchen und Jungen im Alter von drei bis sechs Jahren wird von zwei Fachkräften betreut. Insgesamt bietet die Kita 40 Plätze für eine Ganztagsbetreuung von 8 bis 16.30 Uhr an. Eltern, die mit ihren Kindern früher in den Tag starten müssen, können eine Sonderbetreuung ab 7.30 Uhr in Anspruch nehmen. Für die Leitung des neuen Standorts steht auch schon eine kompetente Frau in den Startlöchern, die der Stadtverwaltung gut bekannt ist: Frau Martina Knöppel, stellvertretende Leiterin der älteren AWO-Kita im Ort.







# Geschäftsbericht 2019

## 71. Geschäftsjahr



Zentrale Dienste

Ralf Oelkers  
Elna Heineke  
Carolin Schliebaum  
Es fehlt:  
Sophia Celina Schmidt



Björn Zeiske  
Matthias Kaufmann  
Milano Werner  
Imke Alfus

# Inhaltsverzeichnis

2	Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung	31	Bericht des Aufsichtsrates
2	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	33	Jahresabschluss
7	Bundesweite Wohnungsmarktentwicklung	34	Bilanz
8	Kapitalmarktentwicklung	36	Gewinn- und Verlustrechnung
8	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	38	Anhang für das Geschäftsjahr 2019
8	Regionaler Wohnungsmarkt	38	Allgemeine Angaben
11	Entwicklung des Unternehmens	38	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
11	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	40	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
11	Erhaltungsinvestitionen je m <sup>2</sup> -Wfl./Jahr	44	Sonstige Angaben
12	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2019	49	Auszug aus dem Bestätigungsvermerk
14	Neubautätigkeit und Ankäufe 2019		
16	Hausbewirtschaftung		
16	Wohnungsbestand		
19	Vermietung		
20	Umsatzerlöse		
20	Mietverluste		
21	Betriebsorganisation		
21	Organisation		
22	Personal		
22	Verwaltung		
24	Vermögenslage der Gesellschaft		
24	Vermögensstruktur		
24	Kapitalstruktur		
24	Finanzlage		
25	Ertragslage		
26	Kennzahlen		
28	Risiko- und Chancenbericht		
28	Risiken der zukünftigen Entwicklung		
29	Chancen der zukünftigen Entwicklung		
30	Prognosebericht		
30	Entwicklungen nach Ende des Geschäftsjahres		

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

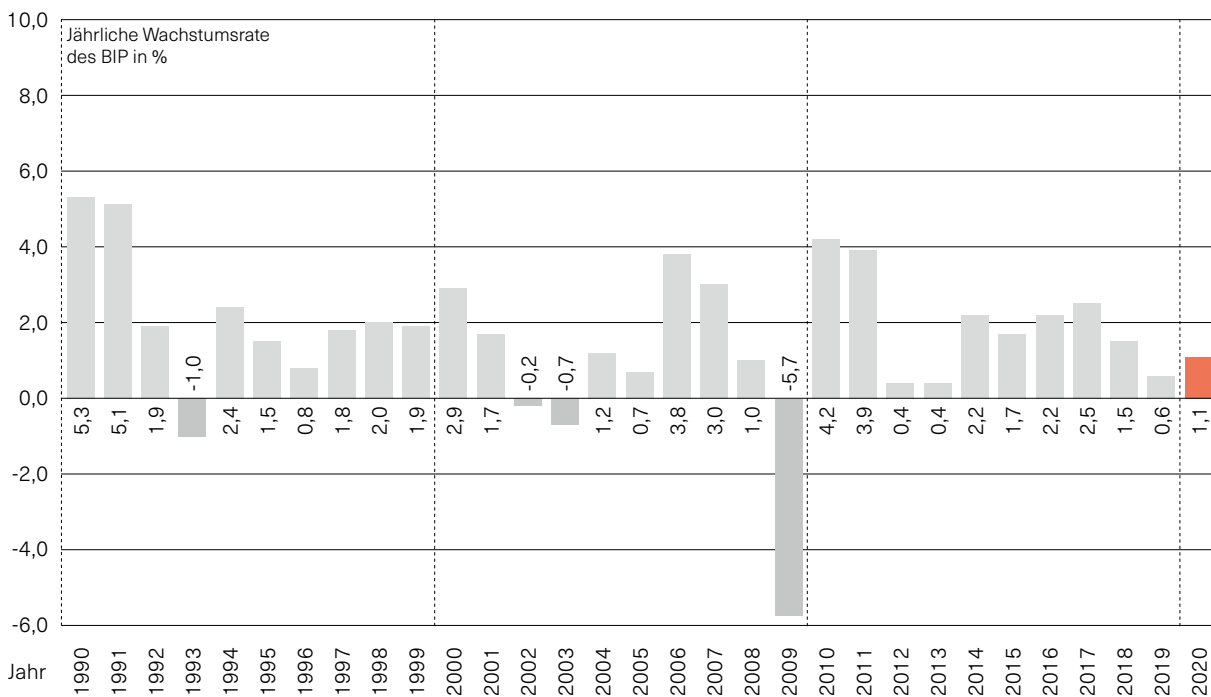
### Wirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2020

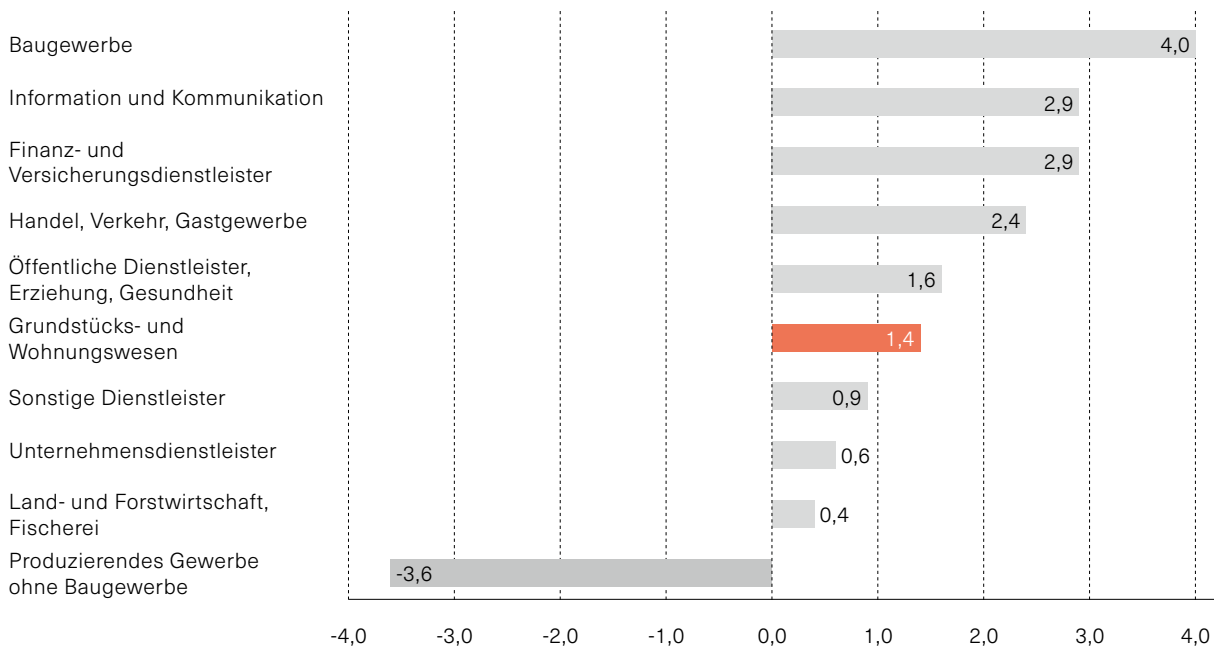


Quelle: Statistisches Bundesamt VGR. 2020 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute  
© GdW-Schrader – 22.01.2019



## Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2019

Preisbedingt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt Fachserie 18 © GdW-Schrader – 16.01.2019

Es gab in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6% zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug zu diesem Rückgang bei.

## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist zum Ende des Jahres 2019 nach auf 83,2 Mio. Menschen gestiegen (Vorjahr 83,0 Mio.). Dieses Bevölkerungswachstum ist geringer als das der vergangenen Jahre. Dieses Wachstum resultiert aus Zuwanderung. Denn ansonsten herrscht in Deutschland ein Geburtendefizit. Dieses bedeutet, dass mehr Menschen sterben als Geboren werden. Das Defizit im Jahr 2018 betrug 167.351 Menschen.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert zudem das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.

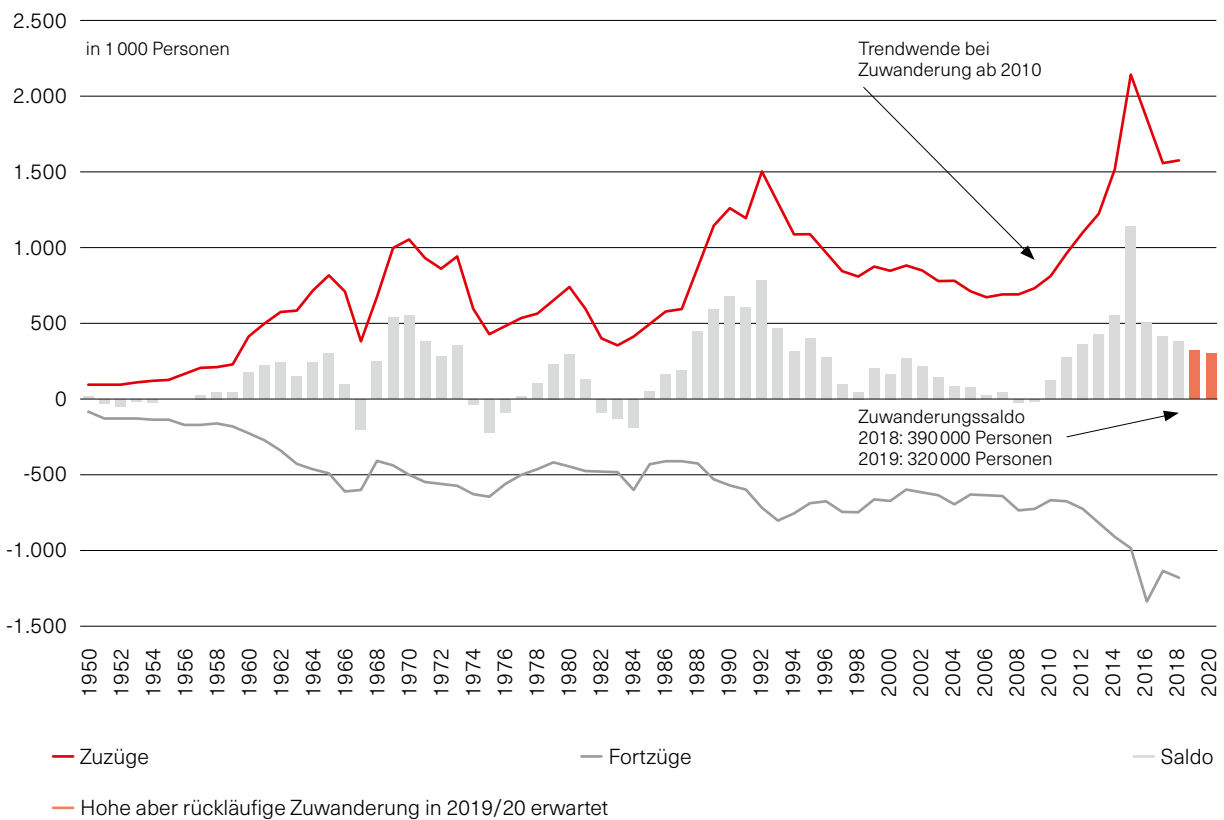
Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) liegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo sogar fast 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert. Mehr als die Hälfte der Zuwanderer stammen aus der Europäischen Union. Vom Kontinent Europa stammen mehr als 66% der Zuwanderer.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

## Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2019/20



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019/20 eigene Trendschätzung  
© GdW-Schrader – 06.01.2020

Wiethföhr 55 / 56  
Bad Salzetfurth



Klein DünGENER Straße 3 + 5  
Groß DünGEN



## Beschäftigung

Die Anzahl der Erwerbstätigen ist weiterhin gestiegen. Die Entwicklung zeigt die nachfolgende Tabelle. Im Vergleich zu den Vorjahren ist diese Steigerung geringer ausgefallen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist minimal gestiegen, bewegt sich aber auf einem niedrigen Niveau.

Arbeitsmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	45.392
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	0,3
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.274	2.276
... Arbeitslosenquote*	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

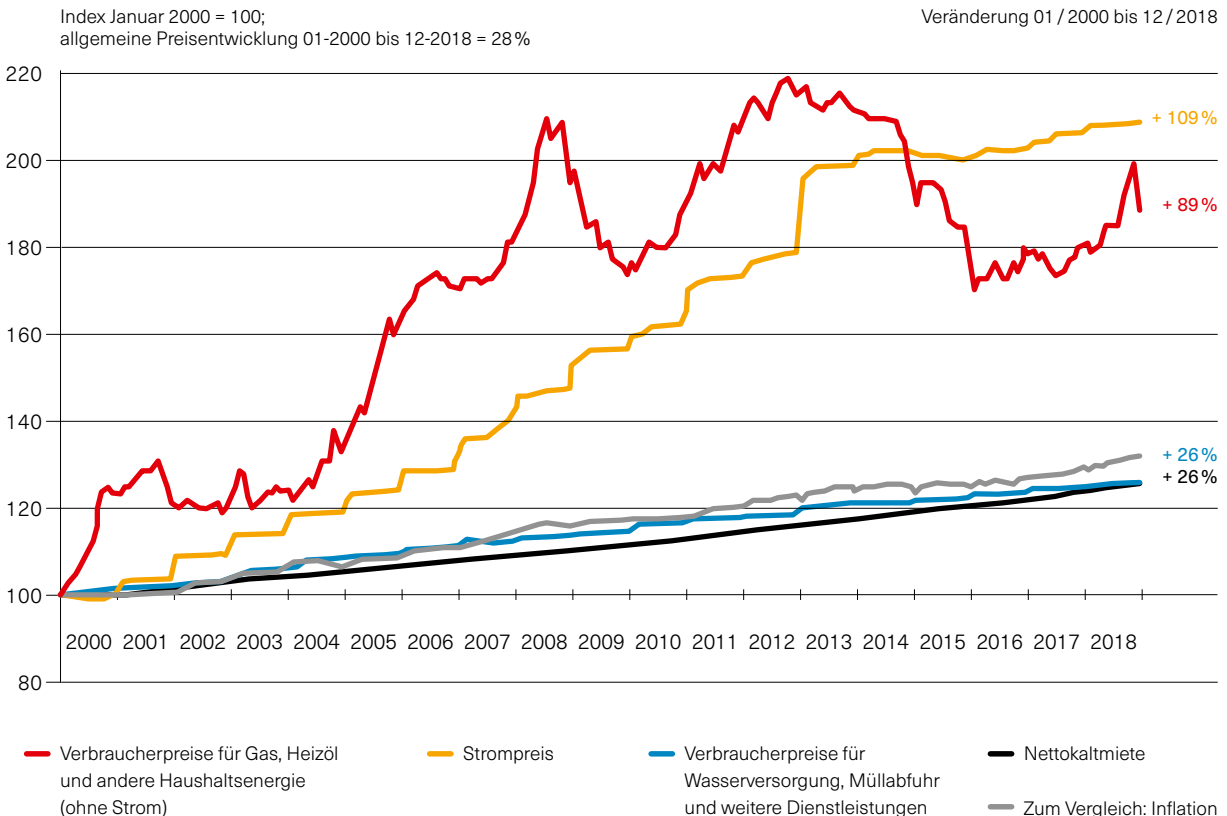
## Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2019 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent lag die Steigerungsrate 0,2 Prozentpunkte unter der Steigerungsrate des Vorjahres.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für die Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) sind 2019 um 2,9 Prozent gestiegen. Die Wohnnebenkosten (Wasser (+1,1%), Abwasser (+0,4%), Müllgebühren (+2,7%) sind gegenüber dem Vorjahr nur moderat gestiegen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung für Verbraucherpreise für das Wohnen von 2000-2018. Hier zeigt sich auch, dass die Mietpreise in diesem Zeitraum nur moderat gestiegen sind (26%).

## Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

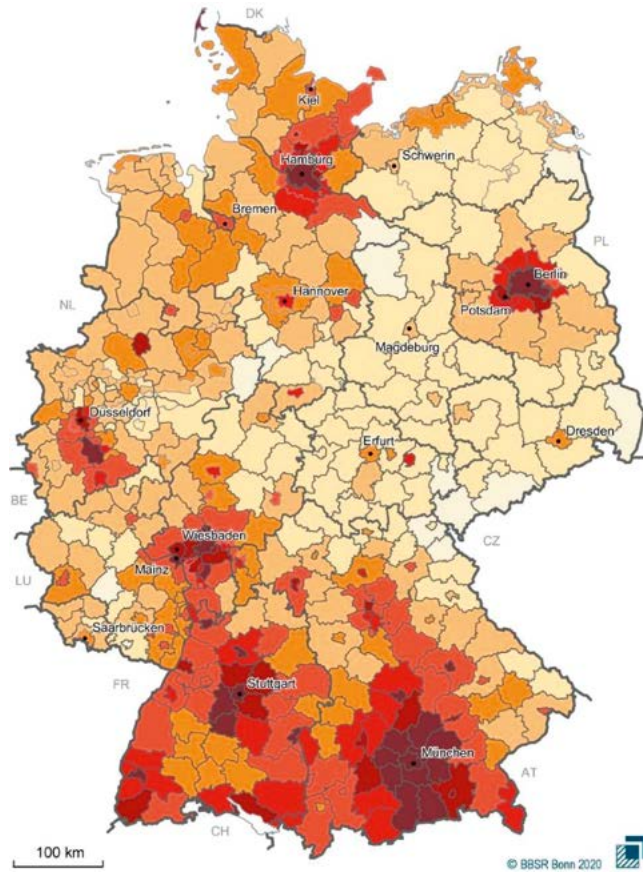


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex  
© GdW-Schrader – 09.05.2019



## Wohnungsmarktentwicklung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist unterschiedlich geprägt, während einige Regionen unter dem Bevölkerungsrückgang leiden und Leerstand zu verzeichnen haben, herrscht in den vielen Ballungsräumen Deutschlands Wohnraumnot, wie nachfolgende Grafik anhand der Miethöhen zeigt.



### Erst- und Wiedervermietungsrenten von inserierten Wohnungen 1. Halbjahr 2019

Erst- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsrenten nettokalt)  
1. Halbjahr 2019 in € je m<sup>2</sup>

- bis unter 5,00
- 5,00 bis unter 6,00
- 6,00 bis unter 7,00
- 7,00 bis unter 8,00
- 8,00 bis unter 9,00
- 9,00 bis unter 10,00
- 10,00 bis unter 11,00
- 11,00 und mehr

■ keine Daten

— Kreisgrenze

— Subkreisgrenze

Datenbasis:

BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,  
IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grund-  
lage: Subkreise basierend auf Gemeinden  
(generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:

Subkreise sind Untersuchungsräume, die die Landkreise unterteilen. Diese Subkreisabgrenzung erfolgte durch die lokalen Gutachterausschüsse anlässlich des Immobilienmarktberichts Deutschland des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA).

## Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2019 gesunken. Im laufenden Geschäftsjahr 2019 bleiben die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung weiterhin niedrig und bewegen sich im langjährigen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau.

### Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2020	Dezember 2019	Dezember 2018	Dezember 2017
10 Jahre	0,52 %	0,63 %	1,26 %	1,28 %
30 Jahre	0,94 %	1,27 %	1,95 %	2,09 %

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

## Regionalwirtschaftliche Entwicklung

### Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2019 8.097 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent. (Vergleich 2018: 8.314 = 5,6 Prozent). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,7 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 103.781 Personen in 2018 auf 104.353 in 2019. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 58,9 Prozent. Damit liegt die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (60,9 Prozent) und des Landesdurchschnitts (60,4 Prozent).

### Regionaler Wohnungsmarkt

#### Mietwohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 1.400 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2018-2019 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietenentwicklung insgesamt als leicht steigend zu beurteilen. Dabei kommt es in einzelnen Marktsegmenten zu Preissteigerungen, in anderen zu Preisrückgängen. Insgesamt lässt sich eine moderate Steigerung in unterschiedlichen Ausprägungen erkennen.

Das Qualitätsbewusstsein der privaten Kunden ist hoch, sodass sich nicht modernisierte Wohnungen kaum noch vermieten lassen. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen lässt sich im gesamten Geschäftsgebiet nach wie vor als gut bezeichnen, wohingegen große Wohnungen im ländlichen Bereich oftmals schwerer zu vermieten sind.

## Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m<sup>2</sup>

ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2019

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		über 90	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Marktbericht	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Hildesheim	6,65	6,70	5,80	5,55	6,00	5,60	5,85	5,75
Bad Salzdetfurth			5,70	4,95	5,45	5,55		5,65
Sarstedt			5,80	5,40	5,55	5,25	5,30	5,35
Alfeld		5,15	5,40	5,15	5,25	4,90	4,90	4,25
Elze			5,80	5,10	5,60	5,15	5,05	4,85
Gronau			5,55	4,85	5,50	4,95	4,80	
Bockenem			5,55	5,05	5,10	4,90		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			5,25	4,90	5,35	5,00	4,95	4,60
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,95	4,75	4,90	4,75	3,60	3,50

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

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

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

Des Weiteren konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover Folgendes für die Wohnungsmarktentwicklung für den Landkreis Hildesheim feststellen. Die Anzahl der Verkäufe von bebauten und unbebauten Wohngrundstücken sind sinkend, wo hingegen der Preis weiterhin steigt.

In der Auswertung zur Ermittlung des durchschnittlichen Rohertragsfaktors von Mehrfamilienhäusern wurden Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 untersucht.

Die Kaufpreisanalyse ergibt für den Bereich des Landkreises Hildesheim (ohne Stadt Hildesheim) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor (Mietenmultiplikator) für Mehrfamilienhäuser von 12,3 (Vorjahr: 10,8) und für die Stadt Hildesheim 15,7 (Vorjahr: 14,0). Die Rohertragsfaktoren sind damit deutlich gestiegen. Die Entwicklung der Vorjahre hat sich hier fortgesetzt.

Die Preise von Baugrundstücken im Landkreis Hildesheim sind unterschiedlich hoch. So variieren die Preise je nach Lage zwischen 25 €/m<sup>2</sup> in Freden bis zu 187 €/m<sup>2</sup> in Nordstemmen. Auch gibt es unterschiedlich Verfügbarkeiten von Bauplätzen vor Ort. Die Preise für Baugrundstücke steigen ebenfalls.



Am Schiefen Garten 7  
Bodenburg



Hasenwinkel 11  
Alfeld



## Entwicklung des Unternehmens

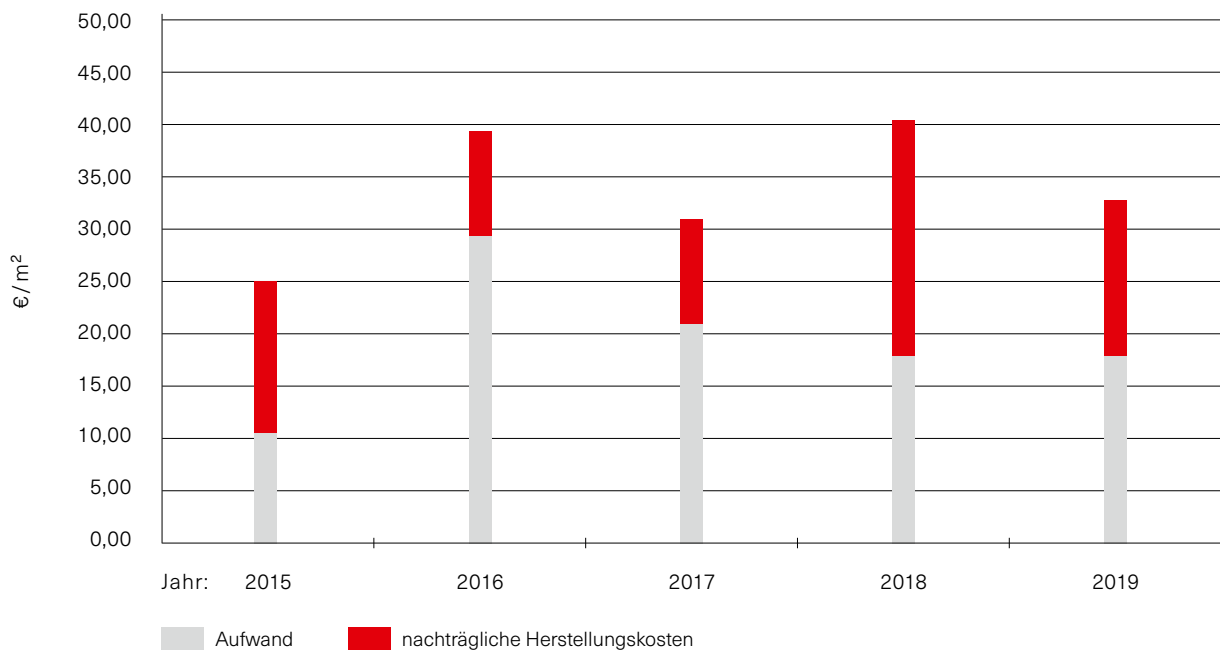
### Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2019 planmäßig zugunsten des Neubaus reduziert. Bei den durchgeführten Maßnahmen wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Errichtung von Vorstellbalkonen, der Anbau von Aufzügen und die Zentralisierung von Heizungsanlagen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten“ Gesichtspunkten.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren gestartet. Bereits jetzt sind zirka 635 Wohnungen barrierefrei und vor allem barrierefrei erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt 800 Wohnungen (ca. 20 Prozent des Gesamtbestandes der kwg) 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. 8.047.000,- € (Vorjahr: rd. 10.057.000,-€).

### Erhaltungsinvestitionen je m<sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr



## Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen

im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2019

Ort	Objekt	WE	T€
<b>Alfeld</b>			
Berliner Straße 9	4028	5	102,9
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Zählerzentralisierung</li> <li>• Einbau von Wasserzählern</li> </ul>			
Berliner Straße 11	4029	5	91,5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Einbau von Wasserzählern</li> </ul>			
Hinsiekweg 31/32	4031	18	253,3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Zählerzentralisierung</li> <li>• Einbau von Wasserzählern</li> </ul>			
Hasenkwinkel 9	4033	5	104,2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Zählerzentralisierung</li> <li>• Einbau von Wasserzählern</li> </ul>			
Hasenkwinkel 11	4034	5	172,2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Fenstererneuerung</li> <li>• Zählerzentralisierung</li> <li>• Einbau von Wasserzählern</li> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>			
<b>Hildesheim</b>			
Konrad-Adenauer-Straße 47	75002	4	19,6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung</li> </ul>			
<b>Bad Salzdetfurth</b>			
Lärchenstraße 1	7017	23	616,5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strangsanierung, Badmodernisierungen</li> </ul>			
Wietföhr 53/54 + 55/56	7013	8	205,9
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> <li>• Dachsanierung</li> </ul>			
<b>Bodenburg</b>			
Am Schiefen Garten 7	16004	8	143,7
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonvergrößerung</li> <li>• Fassadenanstrich</li> <li>• Fenstererneuerung</li> </ul>			

Ort	Objekt	WE	T€
<b>Groß Dünge</b>			
Klein Düngeger Straße 3	35001	6	77,8
• Anbau von Balkonen			
Klein Düngeger Straße 5	35002		75,3
• Anbau von Balkonen			
<b>Giesen</b>			
Küsterstraße 10	64001	6	16,4
• Fenstererneuerung			
<b>Algermissen</b>			
Clauener Weg 16	5001	9	216,2
• Anbau von Balkonen			
• Dachsanierung			
• Fenstererneuerung			
• Fassadenanstrich			
• Treppenhausanstrich			
<b>Ahrbergen</b>			
Berliner Straße 4	3008	6	115,1
• Anbau von Balkonen (Mittelwhg.)			
• Balkonvergrößerung			
• Fenstererneuerung			
• Fassadenanstrich			
• HAST			
<b>Sarstedt</b>			
Kastanienweg 1	82029	21	61,7
• Fenstererneuerung			
Kastanienweg 2	82039	21	57,1
• Fenstererneuerung			

## Neubautätigkeit und Ankäufe 2019

Im Geschäftsjahr 2019 gab es folgende abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	G	EP
Elze	Heinestraße 1+3	15		7	8
Hildesheim	Rostocker Str. 4/6/8	24		4	4

WE = Wohneinheiten, GE = Gewerbeeinheiten, G = Garagen, EP = Einstellplätze

Im Geschäftsjahr 2019 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	G	EP
Bad Salzdetfurth, Saline	Salinenstraße 19	18 Appartm.	2		
Holle	Bertholdstraße 20/22	18	2		16
Algermissen	Ostpreußenstraße 14a	10			10
Gronau (Leine)	Burgstraße 20a	14		8	6
Nordstemmen	Brunnenstraße 2	20	2	5	10
Sarstedt	Am Kippgut 2b	22	2	25	8

Im Geschäftsjahr 2019 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben für Dritte im Rahmen des Bauträgergeschäftes:

Ort	Straße	WE	GE	G	EP
Harsum	Am Ährenkamp 5 / 5a	23			29
Hildesheim	Mühlenstr. 23	12			12

## Im Geschäftsjahr 2019 gab es folgende Ankäufe

Ort	Straße	
Alfeld, Alte Post	Bahnhofstraße 9	Teilabriss/Umbau/Teilneubau in 2020/2021
Hildesheim	Ostend	Neubau in 2020–2022
Sarstedt, Alter Bauhof	Bleekstraße	Abriss und Neubau in 2020–2022

## Verkäufe 2019

Ort	Straße	WE
Sarstedt, Reihenhaus	Am Sonnenkamp	1





Udo Schwetje  
Patricia Niemann  
Lina-Christin Bock  
Claudia Biering

Kundencenter Alfeld



Natalia Bergen  
Stefan Baxmann  
Josephine Salland  
Tabea Kröninger

Susanne Schmiech  
Philipp Kouba  
Marc Thoma  
Yasemin Kara



# Hausbewirtschaftung

## Wohnungsbestand

Am 31. 12. 2019 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.005
Gewerbe	39
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 8 eigengenutzte Garagen)	717
verwaltete Wohnungen und gewerbl. Einheiten • in 53 Eigentümergeb. und 26 Miethäusern	490
<b>Gesamt</b>	<b>5.262</b>

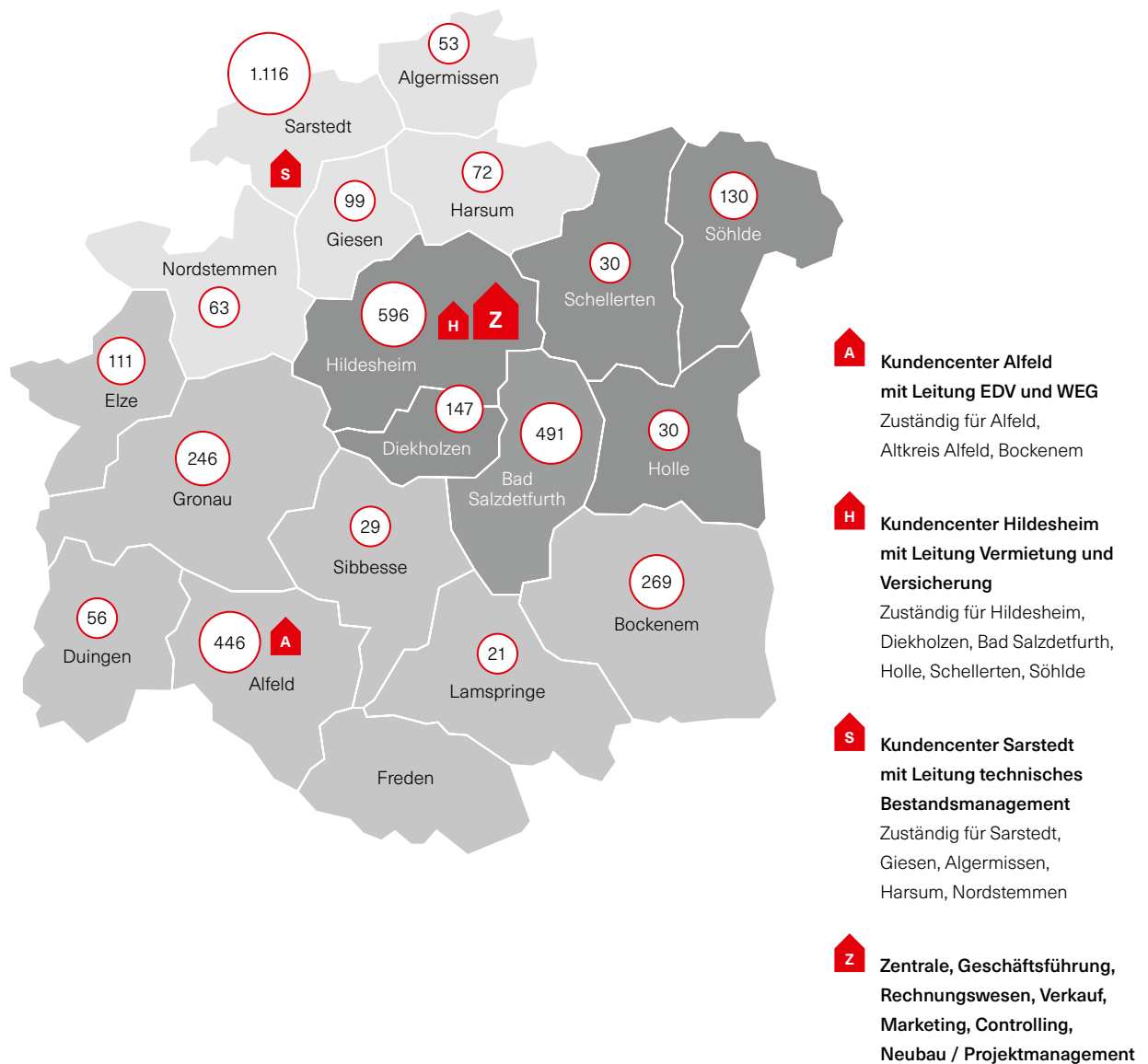
Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
<b>Landkreis Hildesheim</b>	
Sarstedt	1.116
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	446
Bockenem	269
Gronau	246
Diekholzen	147
Söhlde	130
Elze	111
Giesen	99
Harsum	72
Nordstemmen	63
Duingen	56
Algermissen	53
Holle	30
Schellerten	30
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.409
<b>Stadt Hildesheim</b>	<b>596</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.005</b>

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr um 14 Wohnungen erhöht. Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2018	3.991
- Verkauf	1
+ Neubau / Ankauf	15
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2019	4.005

Per 31.12.2019 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 440 WE (Vorjahr 480 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und/oder preisgebunden.





Heinestraße 1+3  
Elze



Heinestraße 1+3  
Elze



Heinestraße 1+3  
Elze



## Vermietung

Der Leerstand hat sich im Berichtsjahr 2019 leicht reduziert und liegt unter dem Vorjahresniveau. Für 2020 wird eine weiter verbesserte Entwicklung erwartet.

Im Kundencenter Alfeld - Alfeld und Umgebung, Bockenem – standen im Dezember 2019 30 WE (Vorjahr 29 WE) leer. Im Kundencenter Sarstedt, Harsum, Nordstemmen standen im Dezember 2019 11 WE (Vorjahr: 13 WE) leer. Im Kundencenter Hildesheim - Hildesheim und Umgebung, Bad Salzdetfurth, Diekholzen – standen im Dezember 2019 27 WE (Vorjahr 44 WE) leer.

Somit beträgt die Leerstandsquote 1,9 Prozent zum Ende des Berichtsjahres, und damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2018. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand deutet in einigen Orten bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hinweist. Darauf weist auch die weiter gefallene Mieterfluktuation hin.

	Dezember 2015	Dezember 2016	Dezember 2017	Dezember 2018	Dezember 2019	März 2020
Wohnungsbestand	4.131	3.956	3.954	3.991	4.005	4.004
nicht vermietete Wohnungen	97	46	51	86	68	72
• davon bis zu 3 Monate	63	37	35	56	44	53
in % des Wohnungsbestandes	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	1,9%	1,8%
	2015	2016	2017	2018	2019	
Mieterfluktuation	581	533	481	457	451	
in % des Wohnungsbestandes	14,1%	13,4%	12,2%	11,5%	11,3%	

Von den derzeit (März 2020) 72 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 71 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 0 WE
- sollen verkauft werden 1 WE

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

	2015	2016	2017	2018	2019
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Wohnungsmieten	4,96	5,06	5,15	5,27	5,38

Die Sollmieten sind insgesamt um 2,1 Prozent gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,3 Prozent. Ursächlich für die überproportionalen Steigerung sind die hohe Modernisierungstätigkeit und fertiggestellte Bauvorhaben.

## Weitere Tätigkeiten

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH wurde als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die kwg ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl Ihrer Gesellschafter anwenden. Neben der Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft entwickelt und realisiert die kwg kommunale Projekte für die Gesellschafter der GkHi.

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

## Umsatzerlöse

Entwicklung des Umsatzes der kwg

	2019	2018
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	22,94	22,36
Verkauf von Grundstücken	0,07	2,13
Betreuungstätigkeit	0,11	0,11
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,45	0,51
Insgesamt	23,57	25,11

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2019 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerung resultiert u. a. durch Mietsteigerungen nach Modernisierungen und der Fertigstellung des Objektes Heinestraße in Elze.

## Mietverluste

	2019	2018
	T€	T€
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	486	457
Abschreibungen auf Mietforderungen	73	62
Veränderung der Wertberichtigung	-2	23
Insgesamt	557	542

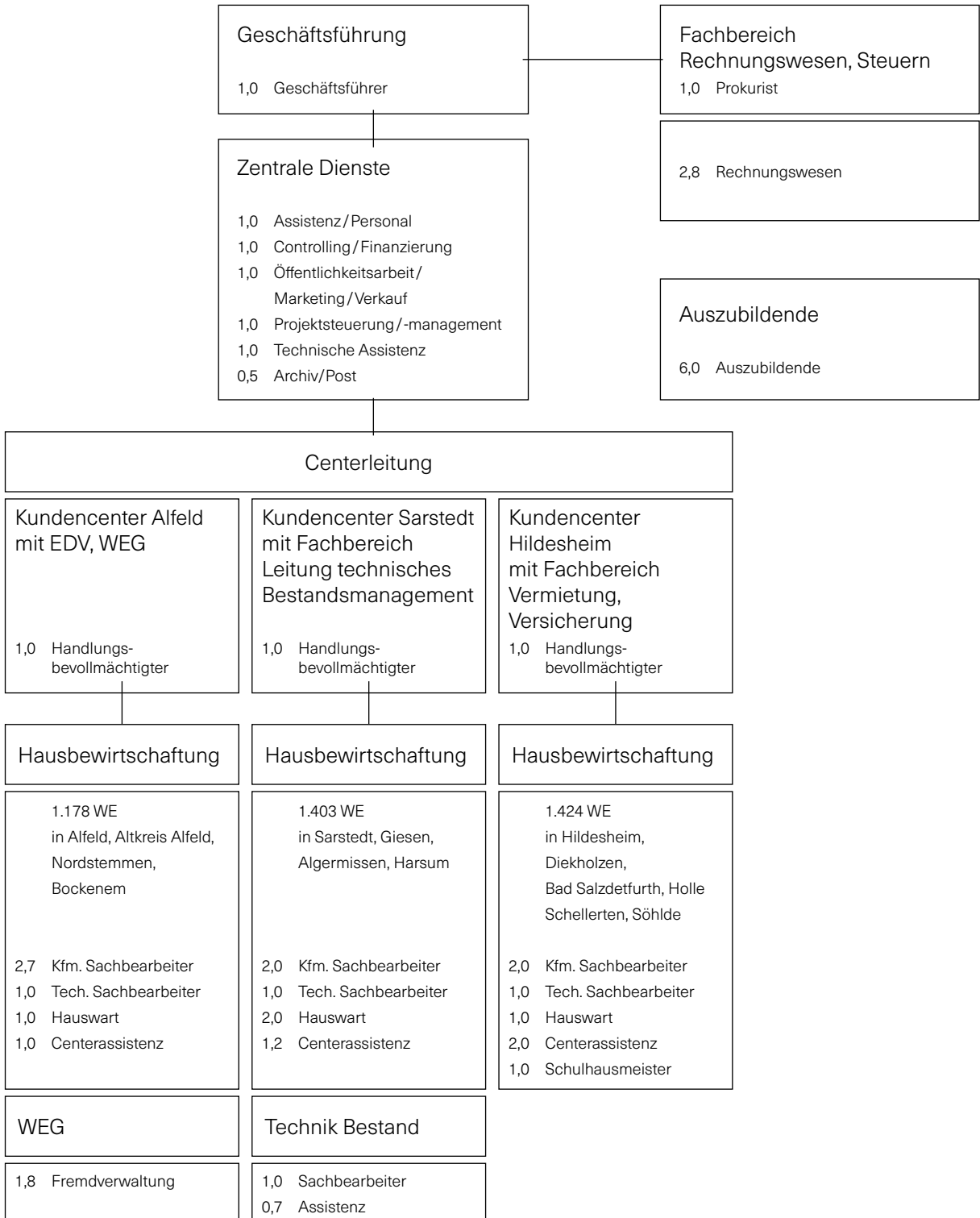
Die Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes und die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen zum Unternehmenserfolg bei. Dieses gilt auch für die systematische Prüfung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit der Kunden und ihrer Bonität, die langfristig zu einer Reduzierung der Abschreibung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

# Betriebsorganisation

## Organisation

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

### Organigramm der kwg



## Personal

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

Dieses Instrument wird durch verschiedene Bausteine hinterlegt:

- Die kwg arbeitet ständig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation der Mitarbeiter zu verbessern. So bildet die kwg seit Jahren mit sechs Auszubildenden deutlich über den eigenen Bedarf aus und kann ihren Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potential bedienen. Im Rahmen der Ausbildung bietet die Breite der Tätigkeit des Unternehmens die Möglichkeit, umfangreiches Wissen und Praxiserfahrung aus verschiedensten Bereichen rund um die Immobilie zu vermitteln. Die kwg bietet den Auszubildenden außerdem die Möglichkeit über ein Praktikum Erfahrungen im Ausland zu sammeln. 2019 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen.  
Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potentiellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter/innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdw Niedersachsen /Bremen und nehmen dort an Weiterbildungsveranstaltungen teil.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von Potentialen werden hier mit den Auszubildenden Potentialanalysen/Development-Center durchgeführt. Die kwg setzt zur weiteren Qualifikation auf die gdw Ausbildungsreihen zur Qualifikation von Führungsnachwuchs mit dem Immobilienfachwirt, dem Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate und dem Master of Arts (M.A.) Real Estate Management.  
Drei Mitarbeiter\*innen befinden sich im Studium zum B.A. Real Estate.  
Zwei Mitarbeiter\*innen befinden sich in der Fortbildung zum Immobilienfachwirt\*in.
- Ein Mitarbeiter hat in 2019 seine Fortbildung zum Immobilienfachwirt erfolgreich absolviert.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene sichergestellt wird. So ist sichergestellt, dass im Unternehmen vorhandenes Know-how weitergegeben wird.

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

Demographisch ist die Belegschaft des Unternehmens sehr gut aufgestellt.

Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug zum Stichtag 31.12.2019 42,33 Jahre. Im Vergleich betrug das Durchschnittsalter am 31.12.2009 44,91 Jahre.

Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter und den damit verbundenen Verlust von Know-how sind nicht zu befürchten. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre in den Bereichen Ausbildung und Qualifizierung machen sich positiv bemerkbar.

## Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2019	2018
	T€	T€
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.196	2.125
Sozialabgaben und Altersversorgung	615	549
Sächliche Verwaltungskosten	1.143	927
Insgesamt	3.954	3.591

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen. In den Verwaltungskosten enthalten sind auch die Aufwendungen für das wieder erhebliche Neubaugeschäft einschließlich der Geschäftsbesorgung. Im Wesentlichen resultiert die Steigerung der sächlichen Verwaltungskosten aus den Kosten der ERPSystemumstellung.





Berliner Straße 4  
Ahrbergen



Clauener Weg 16  
Algermissen

## Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2019 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2019		2018	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Anlagevermögen	143.463	89,32	135.170	89,35
Umlaufvermögen	17.152	10,68	16.116	10,65
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.615</b>	<b>100,00</b>	<b>151.286</b>	<b>100,00</b>

Kapitalstruktur	2019		2018	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Eigenkapital	54.658	34,03	52.062	34,41
Fremdkapital	103.509	64,45	96.562	63,83
Rechnungsabgrenzungsposten	2.449	1,52	2.662	1,76
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.615</b>	<b>100,00</b>	<b>151.286</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist um 9.329 TEUR kräftig gestiegen. Hierbei ist das Anlagevermögen um 8.293 TEUR auf 143.463 TEUR gestiegen. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus dem Objekterwerb, der Neubautätigkeit und der Aktivierung von Modernisierungen. Gegenläufig wirken Abschreibungen und Objektverkäufe.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 2.596 TEUR auf 54.658 TEUR gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist durch die leicht überproportionale Aufnahme von Fremdkapital jedoch gesunken.

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2019
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.915,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.244,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.006,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.408,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>5.562,1</b>

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert daraus, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens überstiegen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.353,7 TEUR reduziert. Der gegenüber der Planung höhere Finanzmittelbestand resultiert aus der verzögerten Umsetzung von aktuellen Bauvorhaben.

## Ertragslage

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

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.105,7	2.727,8	377,9
Bautätigkeit, Anlagevermögen	- 69,7	- 150,1	80,4
Verkaufstätigkeit	- 112,0	51,4	- 163,4
Betreuungstätigkeit	- 37,7	- 32,1	- 5,6
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	161,5	148,6	12,9
Betriebsergebnis	3.047,8	2.745,6	302,2
Finanzergebnis	- 9,8	- 5,7	- 4,1
Neutrales Ergebnis	- 441,7	- 307,6	- 134,1
Jahresüberschuss	2.596,3	2.432,3	164,0

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus in 2019 fertiggestellten Bauvorhaben.

Der geringere Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen verglichen mit dem Vorjahr resultiert aus den geringeren aktivierten Eigenleistungen und den somit geringeren verrechneten anteiligen Verwaltungskosten.

Die Verluste aus der Verkaufstätigkeit resultieren aus bereits gezahlten Verkaufsprovisionen. Die zugehörigen Erträge fallen erst im Jahr 2020 mit Übergabe der Gebäude an.

Das negative Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Personalkosten und vor allem Pensionsrückstellungen. Die Veränderung des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der ERP-Systemumstellung.

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

	Ist 2019	Plan 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	17.087	16.992	16.346
Instandhaltungsaufwendungen	4.542	4.545	4.559
Zinsaufwendungen	2.342	2.673	2.403
Jahresüberschuss	2.596	1.866	2.432

Der im Vergleich zur Planung höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinsaufwendungen (-332 TEUR), höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (+188 TEUR) sowie höheren Umsatzerlösen aus Mieten (+94 TEUR). Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

## Kennzahlen

	2019	2018	2017	Betriebsvergleich 2018*
	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Verschuldung	305	293	282	380

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

	2019	2018	2017	Betriebsvergleich 2018*
	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	512	505	458	522

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

	2019	2018	2017	Betriebsvergleich 2018*
Mietenmultiplikator	7,92	8,1	7,4	7,65

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

	2019	2018	2017	Betriebsvergleich 2018*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	4,75	4,67	4,79	6,35

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

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



Axel Förster  
Meik Volland  
Heike Heinemann  
Stefan Mai



Kundencenter Sarstedt



Philipp Herrmann  
Heike Münnig  
Kayhan Öztürk  
Regine Rogall

Bianca Harnischmacher  
Marc Assmann  
Eva-Maria Rosin  
Nele Linea Wirries





Matthias Kaufmann  
Geschäftsführer

## Risiko- und Chancenbericht

### Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen (Restlaufzeiten von 2-30 Jahren), die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Aufgrund der inzwischen auch im langfristigen Bereich niedrigen Zinsen besteht die Strategie darin, die Darlehen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist durch zu finanzieren. Darlehen mit Zinsänderungsrisiko machen inzwischen nur noch 28,36% des Darlehensportfolios der kwg aus. Darüber hinaus verfügt die kwg für weitere Investitionsmaßnahmen für ausreichende Beleihungsreserven.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Miet-einzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preis-änderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert.

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

## Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

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.

Zur Verbesserung der Einkaufskonditionen werden regelmäßig Strom- und Gaskonditionen ausgeschrieben und im Sinne einer Kostensicherheit für zwei bis drei Jahre festgeschrieben. Die erzielten Ergebnisse reduzieren die Kosten für die Mieter der kwg spürbar und stellen einen Wettbewerbsvorteil dar. Auch für die Zukunft wird die kwg ihre hier erworbenen Kompetenzen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit nutzen.

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

## Prognosebericht

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

Die Investitionen in den Neubau werden in den folgenden Jahren steigen. Für 2020 rechnen wir mit Mieterträgen von 17.453 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 4.572 TEUR, sowie Zinsaufwendungen von 2.320 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2020 in Höhe von 3.028 TEUR.

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

## Entwicklungen nach Ende des Geschäftsjahres

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hildesheim, 09.06.2020



kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH  
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 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 2020 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat GdW Revision AG die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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 2019,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2019 und
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- vom Bilanzgewinn in Höhe von 1.287.075,12 EUR eine Summe von 804.000,00 EUR als Gewinnanteil auszuschütten und 483.075,12 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Hildesheim, 09.06.2020



kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH  
Der Aufsichtsratsvorsitzende | Klaus Bruer



Klaus Bruer  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Rechnungswesen

Jörn Lanclée  
Ulrike Nachtigall  
Ralf Iggena  
Timo Wirries

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

## kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		250.927,60	75.275,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.616.212,01		122.514.943,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.759.525,01		10.101.189,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.303.797,12		303.196,28
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.448,43		371.187,65
5. Anlagen im Bau	5.812.850,13		1.170.561,99
6. Bauvorbereitungskosten	282.192,70		581.819,09
7. geleistete Anzahlungen	12.261,10	143.162.286,50	1.879,79
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>143.463.214,10</b>	<b>135.170.053,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.017.950,66		1.039.769,89
2. Bauvorbereitungskosten	122.282,07		344.931,07
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.118.059,81		0,00
4. Unfertige Leistungen	6.073.388,27		5.821.215,91
5. Andere Vorräte	418.257,71		396.037,42
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.749.938,52	4.176,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.742,95		24.616,28
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.000,00		761,60
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.713,17		144.417,68
4. Sonstige Vermögensgegenstände	651.680,63	840.136,75	424.291,32
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.562.109,76	7.915.768,83
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>17.152.185,03</b>	<b>16.115.986,47</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>160.615.399,13</b>	<b>151.286.039,78</b>



Passiva			Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	33.281.000,00		28.317.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	41.162.572,94	5.331.608,81
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	486.787,28		443.635,31
2. Jahresüberschuss	2.596.287,84		2.432.326,10
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	- 2.964.000,00		0,00
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	1.168.000,00	1.287.075,12	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>54.658.289,36</b>	<b>52.062.001,52</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.857.724,00		3.635.019,00
2. Rückstellungen für Steuern	0,00		2.800,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	268.080,31		322.174,69
4. Sonstige Rückstellungen	495.708,61	4.621.512,92	1.114.205,34
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.152.123,46		76.255.266,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.536.164,12		797.903,71
3. Erhaltene Anzahlungen	10.808.358,67		7.856.564,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.705.987,41		3.591.520,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.662.262,91		2.966.487,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten	22.108,14	98.887.004,71	20.127,38
davon aus Steuern: 20.174,91 €			
(Vorjahr: 17.122,46 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.448.592,14	2.661.968,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>160.615.399,13</b>	<b>151.286.039,78</b>

## kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.934.944,56		22.360.121,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	64.940,00		2.133.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	114.591,46		106.512,97
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.203,34	23.567.679,36	512.046,08
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.147.583,17	- 2.366.229,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		16.982,63	1.322.734,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		303.288,25	260.107,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.731.013,20		10.514.585,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.047.122,09		1.197.178,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	177.358,17	13.955.493,46	199.156,37
Rohergebnis		13.080.039,95	12.417.372,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.196.336,49		2.114.749,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 207.017,33 € (Vorjahr: 167.762,10 €)	615.420,37	2.811.756,86	549.344,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.958.254,33	3.713.064,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.369.115,54	1.196.174,21
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		132,58	374,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 330.216,29 € (Vorjahr: 312.279,66 €)		2.341.581,21	2.402.636,02
11. Ergebnis nach Steuern		2.599.464,59	2.441.778,51
12. Sonstige Steuern		3.176,75	9.452,41
13. Jahresüberschuss		2.596.287,84	2.432.326,10
14. Gewinnvortrag		486.787,28	443.635,31
15. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		1.168.000,00	0,00
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		- 2.964.000,00	0,00
17. Bilanzgewinn		1.287.075,12	2.875.961,41



### Kundencenter Hildesheim

Günter Zinkmann  
Martina Bütchorn  
Max Dettmar  
Guido Erdmann

Michaela Knoll  
Gerold Schäfer  
Michael Vollmers  
Iris Rohde



# Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) (beachtet).

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

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- sowie Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Die im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilienbestände wurden zu Zeitwerten angesetzt.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer bei 10 Objekten zwischen 6 und 24 Jahren erhöht. Betriebsvorrichtungen werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 14 Jahren abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie nicht bereits voll abgeschrieben sind, linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren, Außenanlagen mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 47.590,31 EUR vorgenommen.

Die Anteile an beteiligten Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Erhaltene Zuschüsse werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der jeweiligen Objekte verrechnet.



## 2. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

## 3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die „Projizierte Einmalbeitragsmethode“ verwendet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungsmathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen in Höhe von 2% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71% zum 31.12.2019 zu Grunde gelegt worden.

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

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, Rückstellungen für Altersteilzeit, Rückstellungen für noch anfallende Baukosten und für Gewährleistung an verkauften Objekten. Rückstellungen mit einer Laufzeit unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

## 4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## 5. Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgte zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Mietforderungen. Die in der Miete enthaltenen Finanzierungskosten in Höhe von 3.590.875 EUR wurden an die finanzierenden Kreditinstitute abgetreten.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

### Anlagenspiegel für 2019

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2019
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	156.599,75	239.595,17	72.139,56	0,00	324.055,36
	<b>156.599,75</b>	<b>239.595,17</b>	<b>72.139,56</b>	<b>0,00</b>	<b>324.055,36</b>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	191.404.358,79	5.610.990,06	247.941,67	0,00	196.767.407,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.206.412,44	1.097.544,58	0,00	57.701,05	16.361.658,07
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	341.759,18	1.197.535,52	0,00	- 196.934,68	1.342.360,02
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	921.517,58	102.711,11	122.856,58	0,00	901.372,11
5. Anlagen im Bau	1.170.949,75	4.004.059,91	0,00	638.228,23	5.813.237,89
6. Bauvorbereitungskosten	581.819,09	246.958,52	47.590,31	- 498.994,60	282.192,70
7. Geleistete Anzahlungen	1.879,79	10.381,31	0,00	0,00	12.261,10
	<b>209.628.696,62</b>	<b>12.270.181,01</b>	<b>418.388,56</b>	<b>0,00</b>	<b>221.480.489,07</b>
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>209.835.296,37</b>	<b>12.509.776,18</b>	<b>490.528,12</b>	<b>0,00</b>	<b>221.854.544,43</b>

Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€
81.324,07	63.943,25	72.139,56	0,00	73.127,76	250.927,60	75.257,68
<b>81.324,07</b>	<b>63.943,25</b>	<b>72.139,56</b>	<b>0,00</b>	<b>73.127,76</b>	<b>250.927,60</b>	<b>75.257,68</b>
68.889.415,58	3.265.909,35	4.129,76	0,00	72.151.195,17	124.616.212,01	122.514.943,21
5.105.222,82	496.910,24	0,00	00,0	5.602.133,06	10.759.525,01	10.101.189,62
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	1.303.797,12	303.196,28
550.329,93	83.901,18	108.307,43	0,00	525.923,68	375.448,43	371.187,65
387,76	0,00	0,00	00,0	387,76	5.812.850,13	1.170.561,99
0,00	47.590,31	47.590,31	0,00	0,00	282.192,70	581.819,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.261,10	1.879,79
<b>74.583.918,99</b>	<b>3.894.311,08</b>	<b>160.027,50</b>	<b>0,00</b>	<b>78.318.202,57</b>	<b>143.162.286,50</b>	<b>135.044.777,63</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
<b>74.665.243,06</b>	<b>3.958.254,33</b>	<b>232.167,06</b>	<b>0,00</b>	<b>78.391.330,33</b>	<b>143.463.214,10</b>	<b>135.170.035,31</b>

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 5.931.040,84 EUR. Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 418.257,42 EUR.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den Sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 6.806,87 EUR (Vorjahr: 8.138,53 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 34.742,95 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	€	€	€
Bestand am 01.01.2019	3.328.790,00	28.317.000,00	5.331.608,81
Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2018	0,00	+ 2.000.000,00	+ 389.174,13
Einstellung (+) / Entnahme (-) in 2019 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 09.06.2020	0,00	+ 2.964.000,00	- 1.168.000,00
Bestand 31.12.2019	3.328.790,00	33.281.000,00	4.552.782,94

#### Verbindlichkeitspiegel für 2019

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

Summe

Vorjahr



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

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Kosten für unterlassene Instandhaltung i. H. v. 51,0 TEUR, Rückstellungen für Personalaufwand i. H. v. 73,1 TEUR, Rückstellungen für Altersteilzeit i. H. v. 126,5 TEUR und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 146,6 TEUR.

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

Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
76.152.123,46	4.261.553,85	15.689.735,46	56.200.834,15	76.121.178,85	GPR
76.255.266,92	3.708.050,92	15.417.296,02	57.129.919,98	76.211.959,72	
4.536.164,12	9.962,93	37.333,11	4.488.868,08	4.499.742,20	GPR
797.903,71	261.825,29	37.229,93	498.848,49	760.593,99	
10.808.358,67	10.808.358,67				
7.856.564,97	7.856.564,97				
3.705.987,41	247.743,13	3.458.244,28		3.458.244,28	BÜR
3.591.520,65	261.502,09	3.330.018,56		3.330.018,56	
3.662.262,91	3.578.452,25	73.810,66	10.000,00		
2.966.487,40	2.454.342,24	512.145,16	0,00		
22.108,14	22.108,14				
20.127,38	20.127,38				
98.887.004,71	18.928.178,97	19.259.123,51	60.699.702,23	84.079.165,33	
91.487.871,03	14.562.412,89	19.296.689,67	57.628.768,47	80.302.572,27	

GPR = Grundpfandrecht BÜR = Bankbürgschaft

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge	€
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	67.040,30
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	57.598,55
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	54.094,38
<b>Aufwendungen</b>	
Abschreibungen auf Mietforderungen	72.655,73

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 325.893,00 EUR gekürzt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 359.341,00 EUR. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag für Ausschüttungen gesperrt.

## D. Sonstige Angaben

### I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	18,25	(18,00)	9,00	(8,75)
Technische Mitarbeiter	6,00	(6,00)	0,75	(1,00)
Hauswarte	5,00	(5,00)		–
Auszubildende	6,00	(6,00)		–

### II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 31.322,96 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2019 57.977,29 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 484.057,00 EUR.

### III. Bezüge der Geschäftsführung

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

#### IV. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Zum 31. Dezember 2019 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
	€	€
<b>Forderungen</b>		
Forderungen aus Vermietung	11.792,81	1.649,32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	25.986,48
Sonstige Vermögensgegenstände	268.789,90	11.083,03
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	526.168,49	535.887,19
Erhaltene Anzahlungen	383.494,70	368.558,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.542,89	50.054,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.193,81	32.569,40

#### V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR“, Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet. Die GbR wurde im Geschäftsjahr 2015 in die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG überführt. Die kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH ist an der Gesellschaft zu 50% beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 17.660,74 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 14.915.588,10 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 17 bis 69 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 63.592,02 EUR gezahlt.



Rostocker Straße 4/6/8  
Hildesheim

## VI. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

## VII. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2019	2.596.287,84
Gewinnvortrag aus 2018	486.787,28
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 2.964.000,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	1.168.000,00
Bilanzgewinn 2019	1.287.075,12

## VIII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.287.075,12 EUR den Betrag von 804.000,00 EUR als Gewinnanteil auszuschütten und 483.075,12 EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ausschüttung erfolgt am 30.06.2020.

## IX. Tätigkeit der Organe

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



Rostocker Straße 4 / 6 / 8  
Hildesheim

## X. Gesellschafter

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

## XI. Aufsichtsrat

Klaus Bruer	Vorsitzender	Realschulrektor a. D.	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Dr. Bernhard Evers	stellv. Vorsitzender	Zahnarzt	BSD
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Björn Gryschka		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	(ab 20.06.2019)
Erika Hanenkamp		Ingenieurin	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Ramon Herbst		Rechtsanwalt	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Alexander Huszar		Bürgermeister, Söhlde	
Thomas Kasten		1. Stadtrat, Bad Salzdetfurth	(bis 20.06.2019)
Olaf Levonen		Landrat	
Rainer Mertens		Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Norbert Pallentin		Bürgermeister, Nordstemmen	
Joachim Sauer mann		unabh. Finanzdienstleister	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Holger Schröter-Mallohn		Lehrer	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Uwe Steinhäuser		Dipl.-Ingenieur	Kreistagsmitglied, Diekholzen
Martina Wiegand		Heilpraktikerin und Mediatorin	Kreistagsmitglied, Alfeld



## XII. Geschäftsführung

### Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

### Gesamtprokura

Ralf Iggena,  
Hildesheim  
(bis 30.10.2019 Gesamtprokura,  
ab 30.10.2019 Einzelprokura)

### Gesamthandlungsvollmacht

Stefan Mai, Hildesheim  
Ralf Oelkers, Hildesheim  
Gerold Schäfer, Schellerten  
Marc Thoma, Laatzen

## XIII. Organisation

### Verwaltung

Kaiserstraße 15, 31134 Hildesheim  
Telefon: 0 51 21 | 97 6 - 0  
Telefax: 0 51 21 | 97 6 - 66  
Internet: [www.kwg-hi.de](http://www.kwg-hi.de)  
E-Mail: [info@kwg-hi.de](mailto:info@kwg-hi.de)

### Kundencenter Alfeld

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

### Kundencenter Sarstedt

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

Hildesheim, den 09.06.2020

kwg Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH  
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

# Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers\*

## „An die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

...

Berlin, den 09.06.2020

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Cammann  
vereidigter Buchprüfer

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer"



\*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

# Alle zusammen



Das Team der kwg Hildesheim  
im Sommer 2019