



Zuhause
um Hildesheim

» Mut fassen, Pläne schmieden,
Prioritäten setzen,
Entscheidungen treffen –
und am Ende in die neue
Wohnung einziehen. Diese
Abfolge bei Mietern gehört für
uns als Kreiswohnbaugesellschaft
zum Kernbereich unseres
Geschäftsmodells. Das wissen
wir – und jetzt wissen wir das
noch besser.«



» Denn wir sind umgezogen. «

kwg

Geschäftsbericht 2016

68. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2016	2015	2014	2013	2012
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	3.956	4.131	4.197	4.234	4.199
Wohnfläche	m ²	242.431	251.382	255.104	257.301	255.061
Ø-Kaltmiete	€/m ²	5,06	4,96	4,87	4,78	4,71
Sonstige Einheiten						
Gewerbe / Büros	Anzahl	32	28	28	26	21
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	2
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	3	3	2	2
Garagen	Anzahl	727	723	724	726	703
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	431	420	404	380	415
Investitionen für Instandhaltung	T€	6.926	2.775	3.576	2.706	3.140
Investitionen für Modernisierung	T€	2.336	3.565	3.779	5.297	3.186
Investitionen gesamt	T€	9.260	6.340	7.355	8.003	6.326
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/m ²	38,20	25,22	29,01	31,38	24,80
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	28,00	28,00	28,00	28,00	27,75

Geschäftsbericht 2016

68. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	T€	133.959	136.182	137.943	133.999	126.059
Anlagevermögen	T€	118.680	120.849	122.843	120.849	114.602
Eigenkapital	T€	47.252	45.545	43.122	41.900	40.934
Eigenkapitalquote	%	35,27	33,44	31,3	31,3	32,5
Umsatz	T€	22.689	23.795	25.443	21.768	21.006
Jahresüberschuss	T€	1.974,4	2.691,7	1.355,4	1.234,0	1.423,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	3.595,0	5.576,0	4.802,9	4.344,6	4.095,4

* Ab 2015 erfolgt die Ermittlung des Cashflows nach DRS 21 und ist mit den Vorjahreszahlen nicht mehr vergleichbar.

kwg



Inhalt

04	Vorwort
08	Klaus Bruer
12	Olaf Levonen
16	Gerhard Viemann
20	Matthias Jung
24	Matthias Ullrich
28	Helga und Adolf Kinas



Vorwort

zum Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2016

von kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann



Mut fassen, Pläne schmieden, Prioritäten setzen, Entscheidungen treffen – und am Ende in die neue Wohnung einziehen. Diese Abfolge bei Mietern gehört für uns als Kreiswohnbaugesellschaft zum Kernbereich unseres Geschäftsmodells. Das wissen wir – und jetzt wissen wir das noch besser.

Denn jetzt sind wir ebenfalls umgezogen. Die Zentrale der Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH ist nicht mehr in der Kaiserstraße 21, sondern schräg gegenüber in der Kaiserstraße 15. „Großer Umzug nach nebenan“, nannten wir das. Denn wie für Mieter war dieser Umzug auch für uns mehr als ein schlichter Tapetenwechsel. Nach fast 70 Jahren Kreiswohnbau an der alten Adresse ist die neue wie die Überschrift über ein neues Kapitel im Leben der „kwg“.

Deswegen ist der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2016, den Sie hiermit in den Händen halten, für uns „kwg“-historisch: Mit der neuen Firmenzentrale beginnt für die „kwg“ eine neue Zeitrechnung.

Zum Glück gehört das Trennende der alten Treppe, die hoch zur früheren Geschäftsstelle führte, jetzt der Geschichte an. Junge Mütter, die mit ihren Fragen auf dem Herzen und einem Kinderwagen vor den Händen zu uns wollten, müssen nicht mehr draußen auf Hilfe warten. Menschen, die mit Gehhilfen unterwegs waren oder Mieter, die mit vollen Einkaufstüten schnell noch einmal bei uns vorbeischauen wollten, können das jetzt barrierefrei tun. Die steile Treppe war über viele Jahre ein großes Hindernis.

Jetzt endlich ist sie weg. Deswegen beginnt auch für unsere Kunden ein neues Kapitel. Alle erreichen uns bequem per Fahrstuhl. Das freut uns sehr.

Aber auch für die „kwg“ sind neue Zeiten angebrochen. Die Verteilung unserer Räume auf vier Etagen, die immerhin 70 Jahre so bestand, entwickelte sich mit den wachsenden Aufgaben für uns immer mehr zu einem Hindernis. Es wurde Zeit, das endlich zu überwinden.

» Wenig ist dichter am Leben als Wohnen. «

In der Zwischenzeit ist die „kwg“ zum größten Wohnungsbauunternehmen im Landkreis geworden. Beim Start im alten Kreishaus gehörten 1.300 Wohneinheiten zu uns. Jetzt sind es rund 4.000 Wohn- und Gewerbeobjekte, dazu verwalten wir etwa 450 Wohnungen für Dritte. Wir entwickeln eigene Projekte und haben mit unseren 40 Beschäftigten samt sechs Auszubildenden viele neue Aufgaben übernommen. Etwa die energetische Sanierung im Bestand oder unser neues Argentum-Konzept, also der Bau von Wohnanlagen im Herzen der Gemeinden, wie etwa in Algermissen.

Deswegen ist unser neues Verwaltungsgebäude für uns wie ein Maßanzug, passgenau zu den neuen Aufgaben, denen wir uns stellen. Damit unterstreichen wir den Wandel der „kwg“ vom Verwalter zum Gestalter. Wir nehmen nicht nur unsere Verantwortung für unseren Bestand wahr, sondern auch für die Region. Auch um deren Zukunftsfähigkeit geht es.

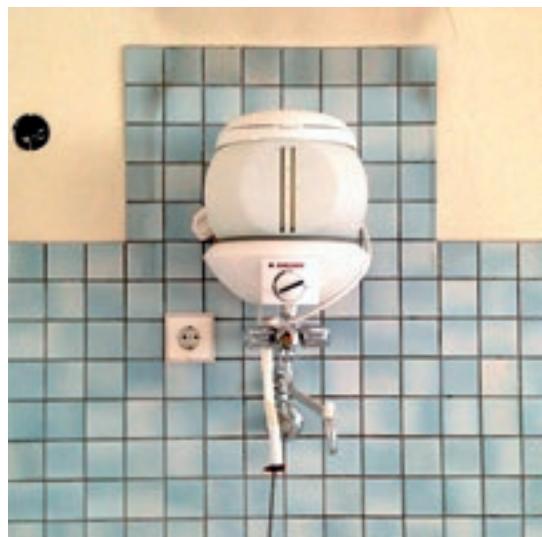
„...zuhause aufblühen“ war bisher unser Motto. Das stimmt noch immer. Aber um Wohnen eng mit Leben zu verbinden, muss es künftig über die eigenen vier Wände hinausgehen. Deswegen heißt unser erweitertes Motto jetzt „Zuhause um Hildesheim“. Wir laden Sie herzlich ein, diesen neuen Anspruch gemeinsam mit uns umzusetzen.

Hinter uns liegen zwölf Monate Bauzeit und harte Arbeit. Mit unserem Bautagebuch möchten wir Ihnen hier einen kleinen Einblick geben.

kwg







1. April 2016

Alles auf Anfang. Das Kreishaus
an der Kaiserstraße ist bereit für
neue Ideen und den Innenausbau.
Und einen frischen Anstrich.

Klaus Bruer

Vorsitzender kwg-Aufsichtsrat



Zwar schien die Sonne, doch kalter Wind piff um die Vorderfront der neuen Geschäftsstelle an der Ecke Kaiserstraße – Speicherstraße. Genau dort war zum Start der Umzugsparty das Podium aufgebaut – für die Begrüßung aller Gäste, für das christliche Wort von Landessuperintendent Eckhard Gorka und schließlich für die Enthüllung des neuen Logos hoch oben an der neuen, gen Osten weisenden Fassade. Gorkas Auftritt würdigte er als ein „deutliches Zeichen für christliche Werte und Verantwortung“.

Mit hochgeschlagenem Kragen hatte Klaus Bruer die Aufgabe übernommen, eine lange Liste von Ehrengästen abzuarbeiten. Die kwg sei sehr erfreut, dass so viele gekommen seien, meinte Bruer. Und in der ihm eigenen Heiterkeit machte er sich selber Druck, als er darauf hinwies, dass die Umzugsparty umso früher bekönnen könne, je kürzer diese Begrüßung ausfiele.

So sagte Bruer zum Landrat Olaf Levonen: „Es ist schön, dich vor dem Gebäude zu sehen, in dem deine berufliche Karriere begann.“ Und Lacher erntete Bruer mit der Begrüßung von Hildesheims Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer, den er mit diesem Satz willkommen hieß: „Da ich dich in diesem Jahr noch nicht gesehen habe, wünsche ich dir, lieber Ingo, ein gutes Jahr 2017.“

Und als Bruer die Presse mit dem Satz begrüßte, sie zeige sich hoffentlich „angemessen beeindruckt von unserer neuen Geschäftsstelle und dem gelungenen Umbau des Gebäudes“, waren ihm seine eigene Ergriffenheit und Erleichterung über das glückliche Ende einer langen Bauzeit mit nicht unerheblichen Beanspruchungen vieler Beteiligten förmlich anzumerken. Dieser Umbau sei eine respektable Leistung, eine Bereicherung des Stadtbildes Hildesheims, passend zu einer Kulturhauptstadt. Bruer: „Ich danke voller Respekt allen, die diesen Umbau geplant und durchgeführt haben. Sie können stolz darauf sein und wir froh, dass es so gut geklappt hat und alle Schwierigkeiten so grandios gemeistert wurden.“

Klaus Bruer zum Schluss seiner Begrüßung: „In diesem Augenblick beherrscht mich ein tiefes Gefühl der Dankbarkeit.“

» In diesem Augenblick beherrscht mich ein tiefes Gefühl der Dankbarkeit. «

kwg





10. Mai 2016

Im Dach werden ein paar Zimmer frei.
Bevor der Bau der neuen kwg-Zentrale
beginnen kann, muss erst einmal das
baufällige Dach abgedeckt werden.





Olaf Levonen

Landrat Hildesheim



„Das alte Kreishaus und ich haben uns an einem grauen Novembertag im Jahre 1982 kennengelernt. Damals empfand ich das Gebäude als grau und unfreundlich. Innen sah es nicht besser aus. Dunkle Gänge mit schlechter Beleuchtung luden nicht zum Verweilen ein. Letztlich war der Zustand des Gebäudes so schlecht, dass man aus einigen Büros im Obergeschoss durch Setzungsrisse bis nach unten sehen konnte.

Und heute? Ein schon von außen einladendes Gebäude. Innen wirkt auch alles hell und freundlich. Gut gemacht, liebe kwg und lieber Herr Jung. Wir werden künftig den neuen Sitzungsraum im Dachgeschoss wohl öfter nutzen. Eventuell auch mal für eine Kreisausschusssitzung. Sozusagen an historischer Stelle, denn der alte Kreisausschuss-Sitzungsraum war vor dem Krieg eine Etage tiefer. Wir in der Kreisverwaltung haben Pläne, die Zusammenarbeit mit der kwg weiter zu vertiefen, etwa beim Gebäudemanagement.“

» Gut
gemacht,
liebe kwg
und lieber
Herr Jung. «

kwg







2. Juni 2016

Aufräumen für ein neues Dach.
Schubkarren stehen Schlange,
der Innenhof bietet Platz für alte Holzlatten,
und letzte Dachelemente stehen nun gerade.
Alles hat seine Ordnung.

Gerhard Viemann

Dipl.-Ök. Gerhard Viemann ist Prüfungsdirektor beim vdW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.



„Ich kenne das alte Gebäude der Kreisverwaltung noch und finde den hier vollzogenen Umbau daher sehr ansprechend. Zur allgemeinen Lage kann ich sagen: Ja, hier in der Wohnungswirtschaft geht es ordentlich zu. Aber man muss das Zinsumfeld im Auge behalten. Nichts geht von alleine, das wissen wir, deswegen kann ich besonders gern sagen: Aus meiner Sicht ist die Hildesheimer kwg ein positives Paradebeispiel für wohnungswirtschaftliches Wirken.“

» Ja,
hier in der
Wohnungs-
wirtschaft
geht es
ordentlich zu.«

kwg







8. Juli 2016

Nachdem das letzte bisschen Dach geräumt wurde, beginnt der Aufbau. Neue Träger werden gesetzt, Löcher gestopft und Material nach oben getragen. Bei so viel Bewegung wird der tägliche Rundgang für Projektleiter Gerold Schäfer zum Pflichttermin.

Matthias Jung

Jung Architekten. Planung und Bauleitung
seit 1969, Hildesheim



Herr Jung, als Sie das alte Kreishaus zum ersten Mal sahen, kam Ihnen da nicht der Gedanke, es besser abzureißen und einen Neubau hinzusetzen?

Ich meine, ein Architekt sollte immer erst über den Erhalt von Bausubstanz nachdenken, bevor ein Abriss infrage kommt. Beim ehemaligen Kreishaus gab es sicher bauliche Mängel. Ein großer Pluspunkt des Gebäudes war allerdings, dass sich die innere Struktur äußerst gut für die weitere Verwendung als Bürogebäude eignete. Einzig das Dachgeschoss war wegen der deutlich zu niedrigen Geschosshöhe nicht zu halten und musste komplett neu erstellt werden.

Was waren die Hauptprobleme, die Sie zu bewältigen hatten?

Die größte Herausforderung war diese Notwendigkeit, ein komplettes Dachgeschoss abzureißen und neu zu bauen. Mit allen statischen Notwendigkeiten, den gewünschten Raumzuschnitten, die im Neubauteil umzusetzen waren, und dem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Das und alle damit verbundenen Probleme waren zu bewältigen. Dazu brauchten wir in dem Gebäude ein komplett neues Treppenhaus, das den notwendigen zweiten Rettungsweg sicherstellt. Bis dahin gab es nur ein Treppenhaus, in das wir einen Aufzug eingeplant haben. Mithilfe dieses Aufzuges sind die Etagen nun auch stufenlos zu begehen.

Aus der Luft sah die Baustelle wie ein großes A aus. So ein Innenhof zwischen zwei Gebäude-Flügeln: Ist das Chance oder Strafe?

Sicher eine große Chance. Der Innenhof ermöglicht eine natürliche Belichtung der Flure in dem Gebäude und bietet die Möglichkeit, eine kleine Ruhe-Oase innerhalb des Gebäudes zu haben.

Wenn Sie zurückblicken auf das fertige Werk, was ist heute Ihr vorherrschender Eindruck?

Ein gutes Gefühl über das Ergebnis. Von außen hat das Gebäude eine erhebliche Aufwertung erfahren. Das ist an dieser städtebaulich wichtigen Stelle auch ein Gewinn für die Stadt. Das Dachgeschoss, in das die KWG egezogen ist, beherbergt nun sehr schöne, offene und kommunikative Büros. Die Verwendung von viel Glas ermöglicht ein zeitgemäßes Arbeiten.

» Ich meine, ein Architekt sollte immer erst über den Erhalt von Bausubstanz nachdenken.«

kwg





12. Oktober 2016 | Richtfest

Anstoßen auf die neue kwg-Zentrale.
Essen aus riesigen Pfannen und Getränke
auf unserer Baustelle. Die Vorfreude steigt.
Polier Bernhard Rosenbaum zerschlägt
ein Glas.





Matthias Ullrich

Geschäftsführer HI-REG



„Als Untermieter eine Etage unter der kwg freue ich mich auf die neue und nahe Nachbarschaft. Denn wir als HI-REG verstehen und sehen uns mit der kwg in einer guten Partnerschaft für Regionalentwicklung.“

Hi-REG ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hildesheim Region mbH

» Ich freue
mich auf die
neue und
nahe Nach-
barschaft.«

kwg





2. Oktober 2016 | 10. Februar 2017

Der Innenausbau beginnt. Damit alles schön hell und einladend bleibt, wollten wir die Sonne nicht durch Wände aussperren, sondern haben uns für große Fensterfronten entschieden. Schalter werden gesetzt, Wände gestrichen. Und noch der eine oder andere Dachziegel verlegt.



Ehepaar Helga und Adolf Kinas

Mieter der kwg



Weit über 50 Jahre wohnt das Ehepaar Kinas jetzt schon bei der kwg. „Wir zogen 1963 von Einbeck nach Hildesheim, wo ich Kompaniefeldwebel wurde“, erinnert sich Adolf Kinas. Anfangs wohnten sie in der Insterburger Straße, im Oktober 1968 ging es in die Agnes-Miegel-Straße. „Alles bei der kwg, auch das Haus in der Insterburger, gehörte der Kreiswohnbau“, unterstreicht Kinas. „Wir haben uns total geehrt gefühlt, die neue kwg mit einweihen zu dürfen“, freut sich Adolf Kinas, der mit seiner Frau in diesem Juli 55. Hochzeitstag hat. „Wir sind noch immer ein glückliches Paar.“ Und zum Thema Wohnen bei der kwg hat er auch ein klares Urteil: „Wenn es mal was zu klären gab, haben wir uns nie als Bittsteller gefühlt. Hier geht es menschlich und verbindlich zu.“

» Hier geht
es mensch-
lich und
verbindlich
zu. «

kwg







6. April 2017 | Umzug

Jeder Einzug ist auch ein Umzug. Daher ging es mit Umzugskartons, Craftbeer und leckerem Buffet an die Enthüllung des neuen kwg-Logos und die Einweihung der Geschäftsstelle. Es ist vollbracht! Jetzt darf gefeiert werden.

kwg

Zuhause
um Hildesheim



Zentrales Team und Rechnungswesen

Milano Werner, Ralf Iggena, Gerold Schäfer, Matthias Kaufmann, Iris Rohde, Jörn Lanclée,
Ulrike Nachtigall, Lina Bock, Josef Kirchhoff, Hans-Jürgen Albrecht

Inhalt

3	Lagebericht	29	Bericht des Aufsichtsrates
3	Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung	29	Jahresabschluss
3	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	30	Bilanz
3	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	32	Gewinn- und Verlustrechnung
3	Kapitalmarkt	33	Anhang für das Geschäftsjahr 2016
4	Mieten und Mietnebenkosten	33	Allgemeine Angaben
4	Regionaler Wohnungsmarkt	33	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6	Entwicklung der durchschnittlichen Mieten	36	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
7	Entwicklung des Unternehmens	40	Sonstige Angaben
7	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	44	Bericht des Aufsichtsrates
7	Gesamtinvestitionen je m ² -Wfl./Jahr	45	Auszug aus dem Prüfungsbericht
8	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2016		
12	Neubautätigkeit und Ankäufe 2016		
12	Verkäufe 2016		
14	Hausbewirtschaftung		
14	Wohnungsbestand		
15	Vermietung		
16	Mietverluste		
16	Umsatzerlöse		
17	Betriebsorganisation		
17	Organisation		
17	Organigramm der Kreiswohnbau		
18	Personal		
18	Anzahl der Mitarbeiter		
19	Verwaltung		
20	Vermögenslage der Gesellschaft		
20	Vermögensstruktur		
20	Kapitalstruktur		
20	Kennzahlen		
22	Finanzlage		
22	Ertragslage		
23	Risikomanagement		
24	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung		
28	Risikobericht		

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information / Kommunikation, Finanz- / Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung ausmacht, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1% (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne diesen Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer / Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Regionalwirtschaftliche Entwicklung

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2016 9.512 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,6 %. (Vergleich zu 2015: 9.507 = 6,5 %). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,8 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 96.884 Personen im Jahr 2014 auf 98.341 im Jahr 2015. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 55,5 %. Damit liegt die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (56,9 %) und des Landesdurchschnitts (56,6 %).

Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2016 wieder leicht gesunken. Im laufenden Geschäftsjahr 2017 steigen die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung erstmals wieder leicht an. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2017	Dezember 2016	Dezember 2015	Dezember 2014
10 Jahre	1,26 %	1,19 %	1,43 %	1,45 %
30 Jahre	2,10 %	1,97 %	2,20 %	2,23 %

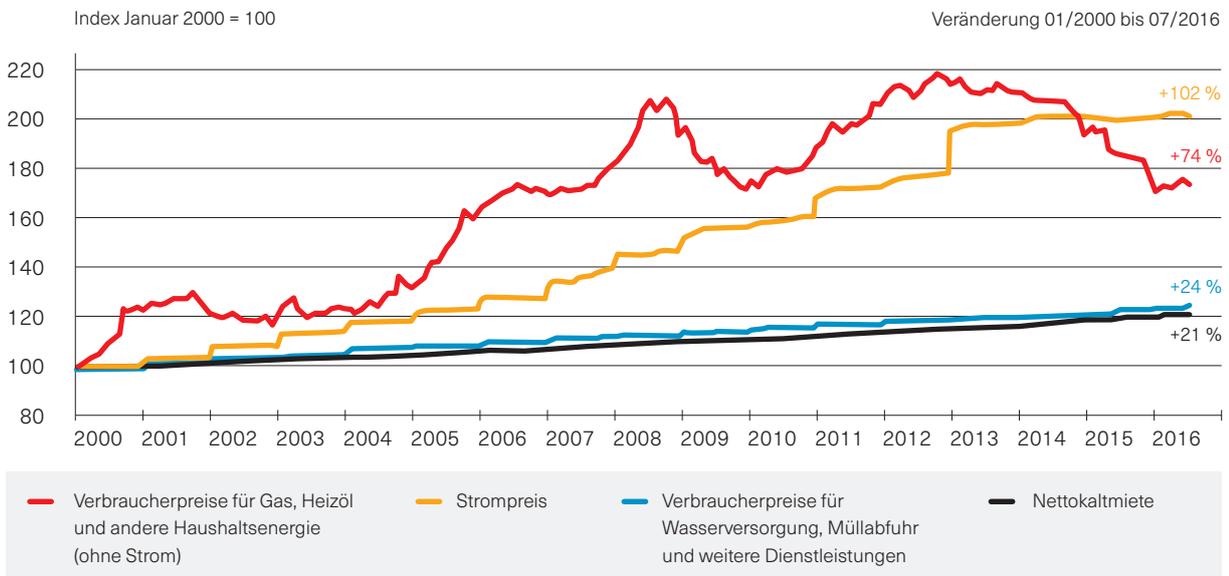
Quelle: Wohnungspolitische Information (WI)

Mieten und Mietnebenkosten

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2016 nur wenig gestiegen. Mit 1,2 Prozent lag die Steigerungsrate 0,1 Prozentpunkte über der Steigerungsrate des Vorjahres.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für Strom und Wärme sind 2016 um 5,7 Prozentpunkte gefallen. Das liegt an dem zuletzt stark gefallenem Ölpreis. Dennoch sind mittel- und langfristig wieder steigende Kosten in diesem Bereich zu erwarten.

Die Wohnnebenkosten (Wasser/Abwasser (+1 %), Müllgebühren (+0,1 %)) sind gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex, Monatswerte bis 04/2016, Basis VPI nach Revision 2013

Regionaler Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 4.400 Mietverträge vorwiegend von institutionellen Anbietern aus den Jahren 2014–2016 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietentwicklung insgesamt als leicht steigend zu beurteilen. Dabei kommt es in einzelnen Marktsegmenten zu Preissteigerungen, in anderen zu Preisrückgängen. Insgesamt lässt sich eine moderate Steigerung in unterschiedlichen Ausprägungen erkennen.

Das Qualitätsbewusstsein der privaten Kunden ist 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.



Das Team vom Kundencenter 2

Wolfgang Drong, Heike Münnig, Ute Hoppe, Ralf Oelkers,
Regine Rogall, Gabriele Scholz, Axel Förster, Inga Ketterer

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der Kreiswohnbau 2016

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt/Gemeinde								
Hildesheim	6,60	6,20	5,55	5,35	5,50	5,40	5,45	5,45
Bad Salzdetfurth	5,25	5,25	4,85	4,85	4,85	4,85	5,10	5,25
Sarstedt			5,30	5,30	5,15	5,10	5,05	4,90
Alfeld			4,75	5,60	4,55	5,20	4,60	4,95
Elze			4,90	4,80	4,90	4,70	4,85	4,80
Gronau			4,80	4,75	4,75	4,80	4,45	4,45
Bockenem			4,95	4,90	4,85	4,75		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,80	4,75	4,90	4,85	4,45	4,45
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,70	4,65	4,70	4,60	4,40	4,45

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. So gibt es Teilbereiche, in denen die Mietentwicklung von moderaten Mietpreissteigerungen gekennzeichnet ist. Andererseits gibt es aber auch Teilregionen, in denen die Mieten stagnieren oder leicht rückläufig sind. Insgesamt lässt sich auch an der Mietentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord-Süd-Gefälle beobachten, das die Kreiswohnbau auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat. Die stark rückläufige Mietentwicklung in Alfeld lässt sich für den Mietwohnungsbestand unseres Unternehmens in Alfeld nicht feststellen, die Mietentwicklung 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 Lage und die Ausstattung bestimmt.

Erkennbar ist bei der Leerstandssituation auch, dass durch den verstärkten Zustrom von Flüchtlingen viele bisher schwer vermietbare Wohnungen vermietet worden sind. Insbesondere im Südkreis ist eine Unterbringung von Flüchtlingen bisher in den vorhandenen Mietwohnungen möglich gewesen.

Entwicklung des Unternehmens

Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

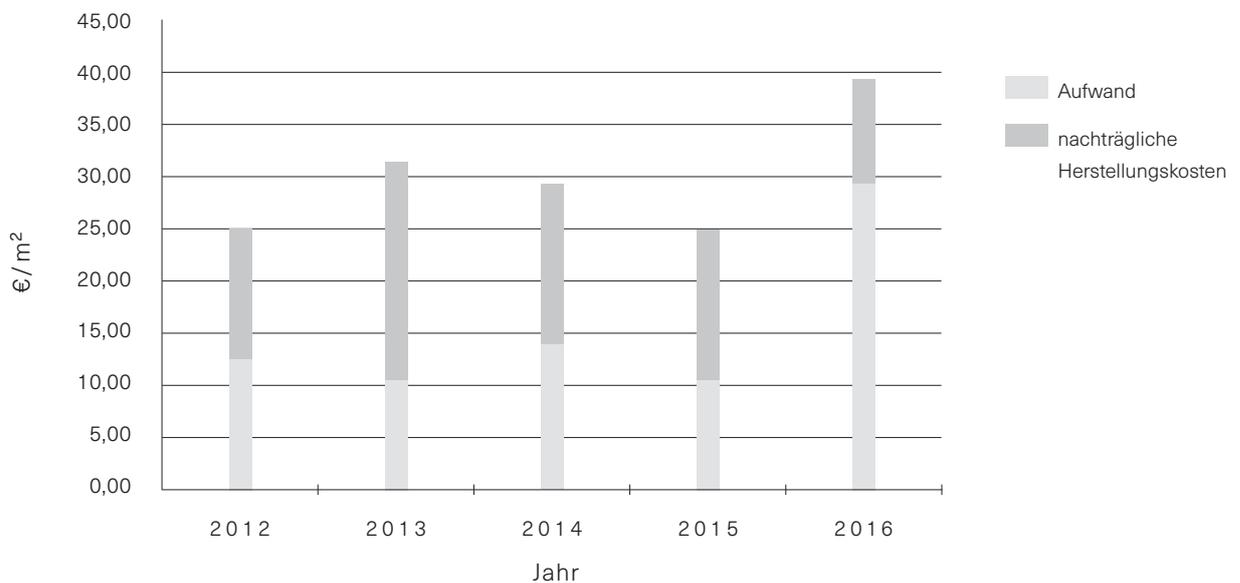
Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2016 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Errichtung von Vorstellbalkonen sowie der Anbau von Aufzügen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten“ Gesichtspunkten.

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

Die Gesamtinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung betrugen im Berichtsjahr rund 9.260.000 € (Vorjahr: rund 6.340.000 €).

Der im Berichtsjahr 2016 deutlich erhöhte ergebniswirksame Instandhaltungsaufwand resultiert aus einem Instandhaltungs-Sonderprogramm, das im Sommer beauftragt wurde und mit dem in jedem Fall notwendige Maßnahmen am Immobilien-Kernbestand des Unternehmens in das Jahr 2016 vorgezogen wurden. Das Programm wurde veranlasst, um die ergebniswirksamen Erträge aus der Portfoliobereinigung zu glätten. In Zukunft wird sich der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand an den Jahren 2015 und davor orientieren.

Gesamtinvestitionen je m²-Wfl./Jahr



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2016

Ort	Objekt	WE	T€
Alfeld			
Winzenburger Str. 38/39	4050/4051	10	510
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Sprechanlage • Heizungszentralisierung • Dämmung oberste Geschossdecke • Briefkasten- und Sprechanlage • Anstrich Fassade 			
Im Wambeck 3	4044	21	195
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungszentralisierung 			
Dohnser Weg 7	4043	14	262
<ul style="list-style-type: none"> • Neubau Aufzug 			
Ziegelmasch 12/13/14	4002/4003	14	148
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen 			
Jahnstr. 3/3a/4	4004/5/8	18	201
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen 			
Robert-Linnarz-Str. 13/14	4010/4013	14	162
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen 			
Gronau			
Burgstr. 20	43026	11	62
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungserneuerung 			
Lamspringe			
Schulstr. 19	69007	11	57
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungserneuerung 			
Bockenem			
Südwall 8	43026	16	353
<ul style="list-style-type: none"> • Strangsanierung • Bad-Modernisierungen • Erneuerung Versorgungsleitungen • Einbau Wasserzähler 			
Wilhelm-Busch-Str. 2/3/4	14001/2/4	21	231
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen 			
Schlangenweg 32	14003	6	80
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen 			
Birkenweg 8	14013	18	206
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Aufzugsanlage 			
Bad Salzdettfurth			
Dörenberg 1-7	7004	26	614
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Dachdämmung • Dachneueindeckung 			

Ort	Objekt	WE	T€
Holle			
Dresdner Str. 2/3/4/5/7		28	105
• Fenstererneuerung	55002-55005		
Algermissen			
Geschwister-Scholl-Weg	5003	20	508
• WDVS			
• Vergrößerung Balkone			
• Erneuerung Türen			
• Außenanlagen			
• Optimierung der Heizanlage			
• Einbau dezentraler Lüftung			
• barrierefreie Zuwegung			
Schellerten			
Rathausstr. 1a-c	83002	24	115
• Erneuerung Heizanlage			
Sarstedt			
Kastanienweg 1-2	82029/39	42	594
• Aufzugsanbau			
Lönsstr. 11	82044	8	28
• Fenstererneuerung			
Langer Kamp 21/23	49002	14	39
• Fenstererneuerung			
Heimgartenstr. 1	82013	19	32
• Erneuerung Heizanlage			



Aufzugsanbau
Kastanienweg 1, Sarstedt





Sanierung Wohnanlage Geschwister-Scholl-Weg 2 Algermissen



WDVS
Vergrößerung der Balkone
Erneuerung der Türen
Neugestaltung der Außenanlagen
Optimierung der Heizanlage
Einbau dezentraler Lüftung
barrierefreie Zuwegung
und
die neue rote Bank

Neubautätigkeit und Ankäufe 2016

Im Geschäftsjahr 2016 gab es folgende Ankäufe:

Ort	Straße	WE
Hildesheim	Rostocker Str. 4/6/8	21

Verkäufe 2016

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Programm zur Optimierung des Immobilienportfolios der Kreiswohnbau fortgesetzt.

Folgende Immobilien wurden im Geschäftsjahr veräußert:

Ort	Straße	WE
Bad Salzdetfurth	Elsa-Brandström-Str. 27	2
Bad Salzdetfurth	Lärchenstr. 9/9a	23
Banteln	Am Bürgertreff 3/5	9
Banteln	Berliner Str. 15	8
Barfelde	Barfelder Hauptstraße 33	9
Betheln	Hauptstr. 5	6
Brüggen	Wasserkamp 7	6
Barnten	Landrat-Wilh.-Böllersen-Str. 1,2,19,20	27
Everode	Hauptstr. 37,39	11
Freden	Wanneweg 9, Schlesier Str. 2	14
Freden	Neuer Weg 9	11
Holle	Am Rolande 42	4
Freden	Wanneweg 2/2a	9
Lamspringe	Winkelfeld 7	6
Lamspringe	Hildesheimer Str. 21b, 22	15
Lamspringe	Platanenweg 1+ Winkelfeld 3	10
Sarstedt	Am Sonnenkamp 17b	1
Sibbesse	Breslauer Straße 4	4
Gesamt:		175



Das Team vom Kundencenter 4

Marc Thoma, Udo Schwetje, Anika Thomschke, Bärbel Flühe, Heike Heinemann,
Susanne Schmiech, Björn Zeiske, Yasemin Kara, Stefan Baxmann und die Drohne

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2016 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

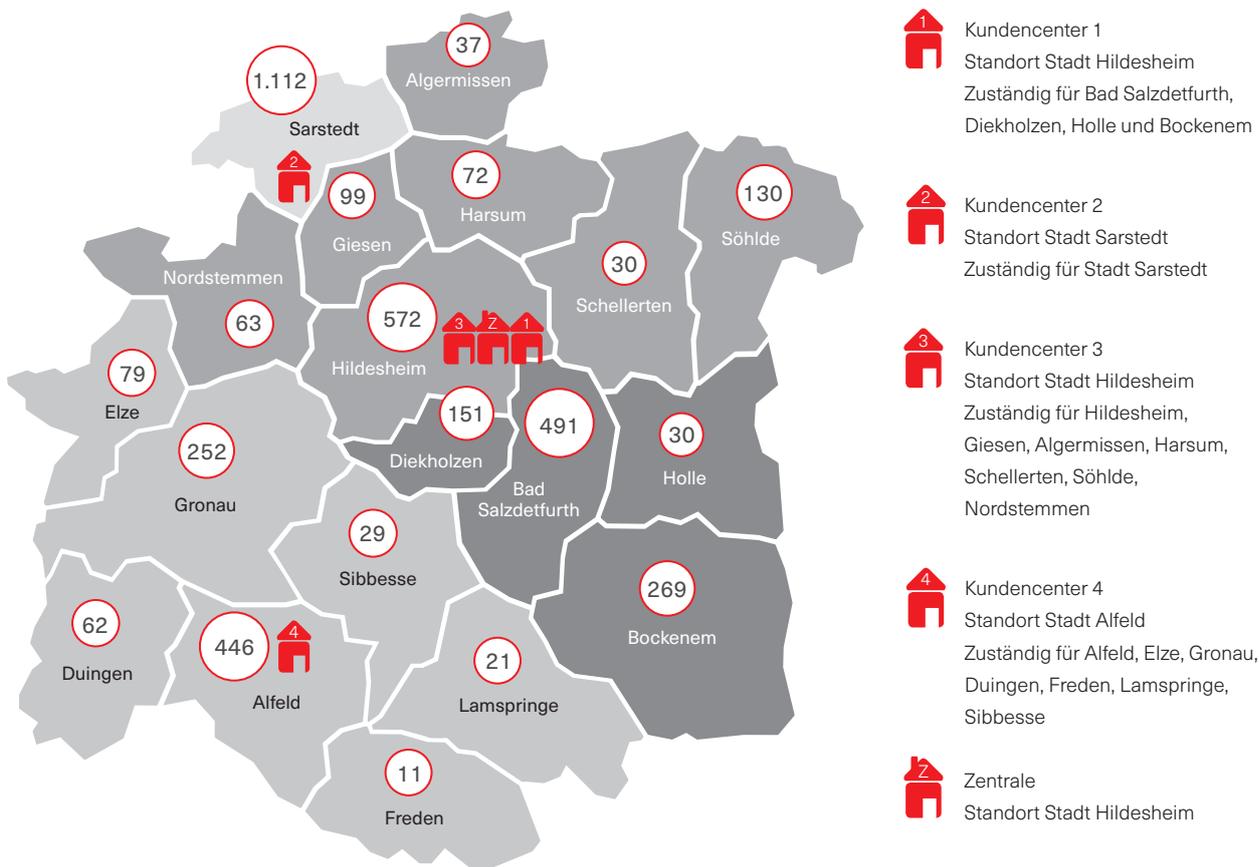
Mietwohnungen	3.956
Gewerbe	29
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 6 eigengenutzte Garagen)	733
verwaltete Eigentumswohnungen	431
• in 45 Eigentümergemeinschaften und 13 Miethäusern	
Gesamt:	5.160

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	3.408
Sarstedt	1.112
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	446
Bockenem	269
Gronau	252
Diekholzen	151
Söhlde	130
Giesen	99
Elze	79
Harsum	72
Nordstemmen	63
Duingen	62
Algermissen	37
Holle	30
Schellerten	30
Sibbesse	29
Lamspringe	21
Freden	11
Stadt Hildesheim	572
Gesamt:	3.956

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31.12.2015	4.131
- Verkauf	175
+ Neubau	0
Mietwohnungsbestand am 31.12.2016	3.956



Vermietung

Die Leerstandsituation hat sich im Berichtsjahr 2016 deutlich verbessert und liegt unter Vorjahresniveau. 2017 konnte der Leerstand nochmals gesenkt werden. Im Kundencenter 1 – Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekholzen – standen im Dezember 2016 23 WE (Vorjahr: 55 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2016 4 WE (Vorjahr: 7 WE) leer. Im Kundencenter 3 – Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2016 6 WE (Vorjahr: 14 WE) leer. Im Kundencenter 4 – Alfeld und Umgebung – standen im Dezember 2016 13 WE (Vorjahr: 21 WE) leer. Somit beträgt die Leerstandsquote 1,2 Prozent zum Ende des Berichtsjahres und liegt damit 1,2 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2015. Unternehmensweit ist dieses als Vollvermietung zu betrachten, wobei der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hinweist.

	März 2017	Dez. 2016	Dez. 2015	Dez. 2014	Dez. 2013
Wohnungsbestand	3.971	3.980	4.131	4.197	4.234
nicht vermietete Wohnungen	59	46	97	112	182
• davon bis zu 3 Monate	50	37	63	71	92
in % des Wohnungsbestandes	1,5 %	1,2 %	2,4 %	2,7 %	4,3 %
		2016	2015	2014	2013
Mieterfluktuation		533	581	592	537
in % des Wohnungsbestandes		13,4 %	14,1 %	14,1 %	12,7 %

Von den derzeit (März 2017) 59 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 48 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 11 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015	2014
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnungsmieten	5,06	4,96	4,87

Die Sollmieten sind insgesamt um 2,4 % gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,6 %. Die umfangreiche Modernisierungs- und Neubautätigkeit spiegelt sich nunmehr erfreulicherweise auch in überdurchschnittlich steigenden Mieten wieder. Das Programm zur Bereinigung des Immobilienportfolios mit dem Verkauf von sehr ländlichen Lagen mit häufig einfacher Ausstattung hat sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung der Durchschnittsmiete ausgewirkt, da die verkauften Objekte häufig niedrige Mieten aufwiesen.

Mietverluste

	2016	2015
	T €	T €
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	407	607
Abschreibungen auf Mietforderungen	95	118
Veränderung der Wertberichtigung	- 21	- 5
Insgesamt	481	720

Durch die positive Entwicklung beim Leerstand sind die Erlösschmälerungen im Jahr 2016 um 32,9 % auf 407 TEUR zurückgegangen. Die erheblichen Anstrengungen zur Senkung des Leerstandes und die Professionalisierung im Bereich des Mahn- und Klagewesens tragen hier zum Unternehmenserfolg bei. Dieses gilt auch für die systematische Prüfung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit der Kunden und ihrer Bonität, die langfristig zu einer Reduzierung der Abschreibung auf Mietforderungen beiträgt.

Umsatzerlöse

	2016	2015
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	22,06	22,04
Verkauf von Grundstücken	0,05	1,16
Betreuungstätigkeit	0,10	0,10
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,48	0,50
Insgesamt	22,69	23,80

Entwicklung des Umsatzes der Kreiswohnbau:

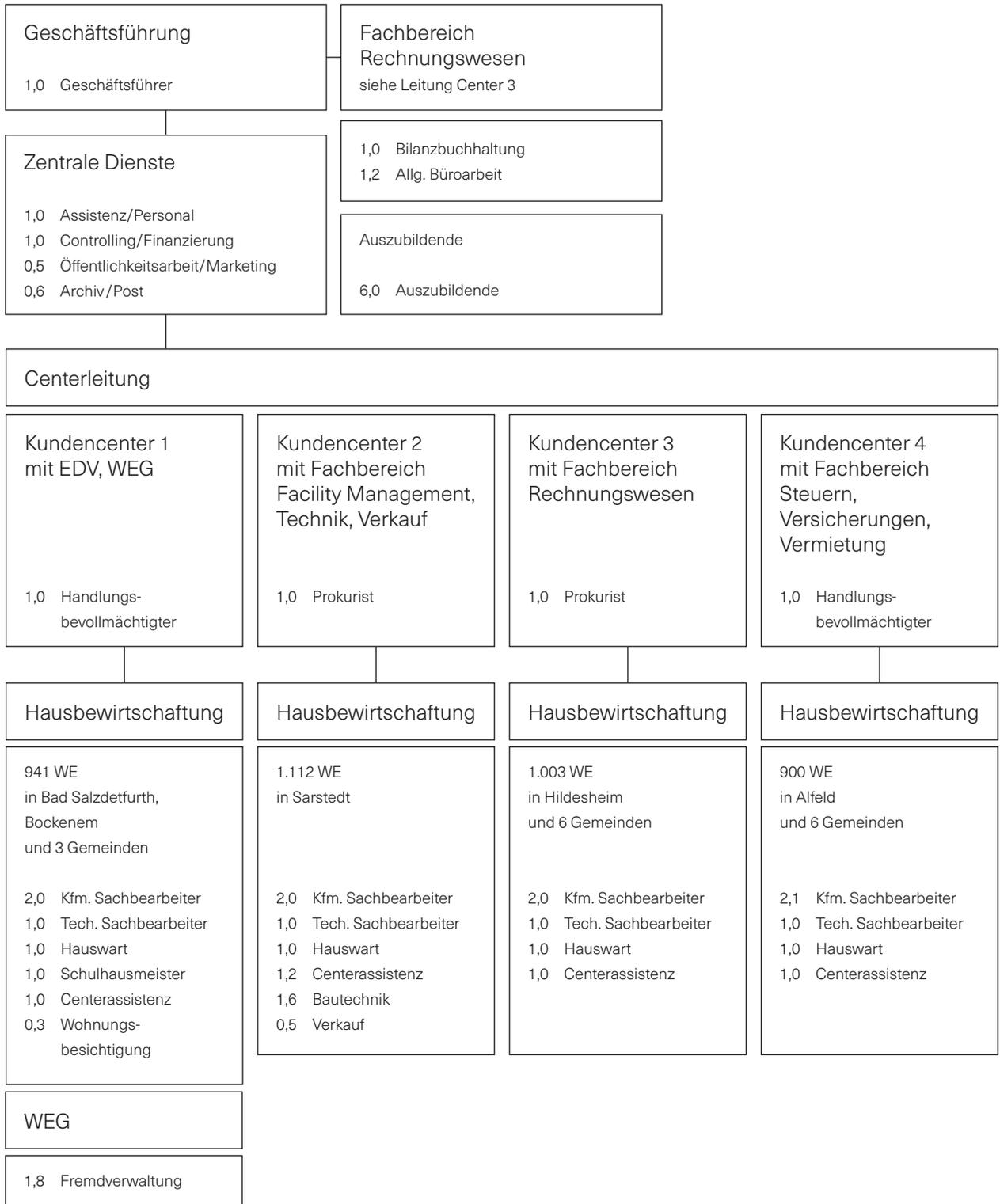
Die Steigerung der Umsätze im Jahr 2016 im Bereich der Hausbewirtschaftung ist aus dem Zuwachs der Mieten aus Modernisierungen und Neubauten entstanden. Gegenläufig wirken hierbei die Portfolioverkäufe. Der Rückgang im Bereich des Verkaufs von Grundstücken begründet sich damit, dass 2016 keine Bauträgermaßnahme stattgefunden hat.

Betriebsorganisation

Organisation

Zur Verbesserung der Kundenorientierung ist der Wohnungsbestand der Kreiswohnbau auf 4 Kundencenter aufgeteilt, wobei die Kundencenter jeweils in unterschiedlichen Teilen der Region arbeiten. In seinem Kundencenter findet der Kunde der Kreiswohnbau 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 Kreiswohnbau



Die Kreiswohnbau Hildesheim GmbH hat im Jahr 2016 das ehemalige Kreishaus in der Kaiserstraße 15 in Hildesheim sehr umfangreich modernisiert. Ziel dieser Modernisierung ist neben der Vermietung von Büros an Dritte die Schaffung einer neuen Unternehmenszentrale, in der die Organisations- und Ablaufstrukturen optimiert ablaufen. Der Umzug erfolgte im April.

Zur Verringerung des Aufwandes für die Aktenlagerung und für den einfacheren Zugriff auf die Daten wurden alle Mieterakten digitalisiert, und in einem ersten Schritt wurde das „papierlose Büro“ für den Vermietungsbereich eingeführt. Mit der Digitalisierung wurde im Sommer 2016 begonnen, sie wird voraussichtlich Ende Juli 2017 abgeschlossen sein.

Personal

Die Geschäftsführung erwartet weiterhin, dass aufgrund der demografischen Entwicklung – insbesondere im Südkreis – der Druck vonseiten 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 gesichert:

- Die Kreiswohnbau arbeitet ständig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation der Mitarbeiter zu verbessern. So bildet die Kreiswohnbau seit Jahren mit sechs Auszubildenden deutlich über den eigenen Bedarf hinaus aus und kann ihren Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potenzial bedienen. Im Rahmen der Ausbildung bietet die Breite der Tätigkeit des Unternehmens die Möglichkeit, umfangreiches Wissen und Praxiserfahrung aus verschiedensten Bereichen rund um die Immobilie zu vermitteln. Für nicht im Unternehmen verankerte Kompetenzen, wie z. B. den Verkauf hochwertiger Gebrauchtimmobilen, wurden Partnerschaften geschlossen. Im Jahr 2016 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter/innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdw Niedersachsen/Bremen und können dort in Abstimmung mit ihren Vorgesetzten Weiterbildungsveranstaltungen buchen.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von Potenzialen werden hier mit den Auszubildenden Potenzialanalysen durchgeführt. Die Kreiswohnbau 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. So hat ein Mitarbeiter im Jahr 2016 seine Ausbildung zum Immobilienfachwirt erfolgreich abgeschlossen. Außerdem hat ein Mitarbeiter an der EBZ Business School – University of Applied Sciences das Studium zum Master Real Estate Management fortgesetzt. Eine weitere Mitarbeiterin hat ihr Studium zum B. A. Real Estate aufgenommen.
- Ein Mitarbeiter hat im Jahr 2016 seine Fortbildung zum Immobilien techniker (ebz) erfolgreich absolviert.
- Eine weitere Mitarbeiterin hat ihre Fortbildung zur geprüften Personalreferentin (ebz) ebenfalls erfolgreich abgeschlossen.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene sichergestellt wird. Auf diese Weise sichert das Unternehmen die interne Weitergabe von vorhandenem Know-how.

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

Demografisch ist die Belegschaft des Unternehmens sehr gut aufgestellt. Risiken durch das überproportionale altersbedingte Ausscheiden besonders qualifizierter Mitarbeiter und der damit verbundene Verlust von Know-how sind nicht zu befürchten. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre in den Bereichen Ausbildung und Qualifizierung machen sich positiv bemerkbar.

Anzahl der Mitarbeiter zum 31.12.

	2016	2015	2014	2013	2012
Geschäftsführer	1	1	1	1	1
Angestellte					
• Vollzeit	22	21	20	22	23
• Teilzeit	9	9	11	8	8
Haus- und Mieterbetreuer	5	5	5	4	4
Handwerker	0	0	0	0	1
Auszubildende	6	6	6	5	5
Insgesamt	43	42	43	40	42

Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2016	2015
	T €	T €
Personalkosten ohne Altersversorgung	1.947	1.857
Kosten für Altersversorgung	482	294
Sächliche Verwaltungskosten	826	843
Insgesamt	3.255	2.993

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen, gestiegenen Aufwendungen für Altersteilzeit und einer zusätzlichen Mitarbeiterin.

Die deutlich erhöhten Kosten für die Altersversorgung in Höhe von ca. 172 TEUR resultieren im Wesentlichen aus einer höheren Zuführung der Rückstellung für Pensionen.



Aufzugsanbau
Dohnser Weg 7, Alfeld

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2016 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2016		2015	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	118.680	88,59	120.849	88,74
Umlaufvermögen	15.279	11,41	15.333	11,26
Bilanzsumme	133.959	100,00	136.182	100,00

Kapitalstruktur	2016		2015	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	47.252	35,27	45.545	33,44
Fremdkapital	83.632	62,43	87.360	64,15
Rechnungsabgrenzungsposten	3.075	2,30	3.277	2,41
Bilanzsumme	133.959	100,00	136.182	100,00

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist leicht gefallen. Hierbei ist das Anlagevermögen um 2.169 TEUR = 1,8 % auf 118.680 TEUR gefallen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 1.707 TEUR auf 47.252 TEUR gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist hierdurch und durch den Rückgang des Fremdkapitals um 1,83 Prozentpunkte auf 35,27 % gestiegen. Sie liegt damit moderat über dem Branchendurchschnitt 2015 von 31,29 % für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

Kennzahlen	2016	2015	2014
	rd. €/m ²	rd. €/m ²	rd. €/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	271	272	280

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

	2016	2015	2014
Mietenmultiplikator	7,3	7,6	7,8

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten. Der durchschnittliche Mietenmultiplikator für niedersächsische Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) der Größe zwischen 3.001 und 6.000 Wohneinheiten lag 2015 bei 7,7 (Betriebsvergleich vdw Niedersachsen/Bremen 2015). Ein niedriger Wert deutet auf stille Reserven hin.



Das Team vom Kundencenter 1

Guido Erdmann, Maik Volland, Marc Assmann, Stefan Mai,
Bianca Harnischmacher, Josephine Salland

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS21 erstellt.

	2016
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.969,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.485,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.040,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 6.665,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.829,4

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert daraus, dass die Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen überstiegen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 139,6 TEUR verringert.

Ertragslage

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

	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	- 80,2	1.984,7	- 2.064,9
Verkaufstätigkeit	- 16,6	- 69,2	52,6
Betreuungstätigkeit	2,1	- 0,6	2,7
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	180,6	224,6	- 44,0
Betriebsergebnis	85,9	2.139,5	- 2.053,6
Finanzergebnis	- 3,9	- 2,0	- 1,9
Neutrales Ergebnis	1.892,4	675,4	1.217,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.974,4	2.812,9	- 838,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	- 121,2	121,2
Jahresüberschuss	1.974,4	2.691,7	- 717,3

Die deutliche Verringerung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert aus dem 2016 durchgeführten Sonderprogramm zur Instandsetzung des Immobilienkernbestandes. Der in diesem Zusammenhang betriebene zusätzliche Aufwand betrug ca. 2.300 TEUR. Unter Vernachlässigung dieses zusätzlichen Aufwandes bewegt sich das Ergebnis auf Vorjahreshöhe.

Das verringerte Ergebnis aus sonstiger ordentlicher Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erlösen aus erbrachten Verwaltungs- und Architektenleistungen.

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

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

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

	Ist 2016	Plan 2016	Ist 2015
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.775	15.760	15.835
Instandhaltungsaufwendungen	6.927	6.711	4.505
Zinsaufwendungen	2.247	2.262	2.775
Jahresüberschuss	1.974	1.869	2.692

Insgesamt haben sich die Zahlen etwas besser entwickelt als prognostiziert. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Risikomanagement

Die unternehmerische Geschäftstätigkeit der Kreiswohnbau Hildesheim ist unweigerlich mit Risiken und Chancen verbunden. Als Risiko wird dabei angesehen, dass Ereignisse, Entwicklungen und Handlungen unser Unternehmen daran hindern, unsere kurzfristigen operativen bzw. langfristigen strategischen Ziele zu erreichen. Als Chance wird dagegen die Möglichkeit verstanden, durch gezieltes Handeln die geplanten Ziele zu erreichen bzw. zu übertreffen. Die Aufgabe der Geschäftsführung besteht darin, Chancen und Risiken gegeneinander abzuwägen. Ein wirksames Management der Chancen und Risiken ist als ein bedeutender Faktor zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenswertes.

Um Chancen und Risiken frühzeitig erfassen, analysieren, bewerten und steuern zu können, betreiben wir ein unternehmensweites Chancen- und Risikomanagementsystem, das in bestehende Steuerungs- und Controllingprozesse integriert ist.

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

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

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



Balkonanbau
Ziegelmarsch 13-15, Alfeld



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt im Jahr 2016 unter dem des Vorjahres.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist geprägt durch das Vorziehen von Instandhaltungsaufwendungen auf der Aufwandsseite und durch den Verkauf von Sachanlagevermögen auf der Ertragsseite.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der Kreiswohnbau in Höhe von rund 9,3 Mio. € im Jahr 2016 ist auf die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsvorteile gerichtet. Für Großinvestitionen/Neubauten werden im Vorfeld Gutachten zur Situation und Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes eingeholt.

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

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

Für die Finanzierung werden soweit wie möglich zinsverbilligte Darlehen der KfW, der Kreditanstalt für Wiederaufbau verwendet. Neben der mit den Darlehensbedingungen verbundenen besseren Qualität der Modernisierungen sollen dadurch die Aufwendungen für die Darlehenszinsen sinken. Aufgrund des historischen Tiefstandes bei den Darlehenszinsen im langfristigen Bereich hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die 2017 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 30 Jahre zu erhöhen.

Der demografische Wandel stellt für die Zukunft neue Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere werden zukünftig aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. In Zukunft werden aufgrund der steigenden Lebenserwartung außerdem verstärkt seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnungen nachgefragt werden.

Unumgänglich erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass solche Wohnungen vor allem im bezahlbaren Segment entwickelt bzw. erhalten werden müssen, denn langfristig ist gerade bei älteren Menschen mit geringeren Einkommen zu rechnen. Eine Untersuchung des Pestel Institutes zur Entwicklung der Bevölkerung macht deutlich, dass nur noch im Bereich der älteren Menschen der Bedarf an Wohnraum zunehmen wird. Alle anderen Bereiche werden in unserer Region eher von einer geringeren Nachfrage gekennzeichnet sein. Diese Erkenntnis wird in Zukunft noch stärker in den Mittelpunkt der Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Kreiswohnbau gestellt werden, damit den Kunden der Kreiswohnbau solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden kann. Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

Zusammenfassend liegt im demografischen Wandel und der damit einhergehenden prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für unsere Gesellschaft eine Aufgabe und Chance zugleich. Bereits heute sind Teile des Wohnungsbestandes barrierearm oder liegen in Altenwohnanlagen.

Ein spürbarer neuer Gesichtspunkt in der Tätigkeit ist die Unterbringung von Flüchtlingen, die inzwischen mit 59 Wohnungen (Vorjahr: 80 Wohnungen) für Flüchtlinge einen Schwerpunkt im Bereich der Vermietung bildet. Die von der Gesellschaft vorgenommene Verteilung der Flüchtlinge auf das Geschäftsgebiet bietet gute Chancen für die Integration. Hauptaufgabe der Kreiswohnbau bei der Unterbringung ist dabei die langfristige Unterbringung und Integration der Flüchtlinge, die anerkannt worden sind.

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

Um sich für die Zukunft noch besser aufzustellen, wurde eine Portfolioanalyse erstellt. Es wurde eine Auswahl von zu verkaufenden Objekten getroffen, auf deren Grundlage dem demografischen Wandel Rechnung getragen wird und welche die wirtschaftliche Basis des Unternehmens stärken soll. Bei der zugrundeliegenden Portfolioanalyse wurden verschiedene Parameter berücksichtigt, um das Ergebnis auf eine breite Basis zu stellen. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie und deren Lage wurde auch der vorhandene Reparatur- und Modernisierungstau berücksichtigt. Insgesamt möchte die Kreiswohnbau sich parallel zum Markt in unserer Region entwickeln. So soll das Unternehmen durch Verkauf, Mieterprivatisierung oder Abbruch bis 2020 um 450 Wohneinheiten schrumpfen. 2016 wurden insgesamt 175 WE (Vorjahr: 86 WE) verkauft. Die Verkäufe haben sich so gut entwickelt, dass die Portfoliobereinigung bereits 2017 abgeschlossen werden kann. Die günstige Zinssituation und die derzeit günstige Lage am Mietwohnungsmarkt haben dafür gesorgt, dass die Umsetzung zu einem wirtschaftlichen Erfolg geführt hat. Auch bei den Neubauaktivitäten für bisher im Portfolio fehlende Bedarfe (Neubau von ca. 150 WE) sind die ersten beiden Vorhaben in Sarstedt und Bad Salzdetfurth abgeschlossen. Bei dem Vorhaben in Elze war bereits Baubeginn. Im Frühjahr 2017 soll mit der Wohnanlage ARGENTUM in Algermissen begonnen werden.

Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Um hierfür entsprechend Raum zu schaffen, wurden systematisch Organisationsabläufe hinterfragt und, soweit sinnvoll, vereinfacht bzw. gestrafft. Auch die Qualifikation des Personals spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle. Dieser kontinuierliche Prozess wird auch in Zukunft ein wesentliches Merkmal zur Gewinnung von Wettbewerbsvorteilen sein.

Zwar sind die Energiekosten, insbesondere für Heizöl, im Kalenderjahr 2016 weiter gefallen, jedoch kann man mittel- bis langfristig mit abermals steigenden Energiekosten rechnen. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwendiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen darstellt. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie durch niedrigere Heizkosten. Die Kreiswohnbau ist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungen mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 10 Litern Heizöl/m² Wohnfläche (Bundesdurchschnitt 2010: 13 Liter/m²) bereits gut aufgestellt.

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

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

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

Zur Liquiditätsgewinnung verfolgt die Kreiswohnbau weiterhin die Strategie, sich von nicht betriebsnotwendigen Baugrundstücken zu trennen, bei denen sie auch keinen Markt für die Entwicklung eigener Bauvorhaben sieht.

2011 haben fünf Gesellschafter der Kreiswohnbau die Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH (GKHi) als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die Kreiswohnbau ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl ihrer Gesellschafter anwenden. Im Jahr 2016 wurden mit den Gemeinden Holle und Schellerten zwei weitere Gesellschafter aufgenommen.

2016 wurden der Neubau eines Bauhofes in und für die Stadt Sarstedt sowie der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Mehle für die Stadt Elze fertiggestellt und übergeben. Mit beiden Vorhaben wurde 2015 begonnen; die Kreiswohnbau nimmt hier mit der Projektsteuerung die kaufmännische Baubetreuung und die Bauherrenaufgaben wahr.

Die ARGE Produktionszentrum TfN GbR als Gesellschafter der Kreiswohnbau mit 50 % Beteiligung firmiert nunmehr unter ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG. Die Umfirmierung war erforderlich, um zukünftig gemeinsam mit der gbg Immobilien GmbH die Stadt und den Landkreis Hildesheim bei gemeinsamen Aufgaben besser unterstützen zu können. Das Projekt Einbau von Werkstätten in das Produktionszentrum des TfN wurde 2015 abgeschlossen. Aktuelles Projekt ist die Vorbereitung für die für die Volkshochschule Hildesheim. Hier sollen die Räumlichkeiten der ehemaligen Freiherr-von-Stein-Realschule in eine Erwachsenenbildungsstätte umgebaut werden. Die Schule wurde über ein Erbbaurecht für einen Zeitraum von 99 Jahren von der Friedrich-Weinhagen-Stiftung gepachtet und gleichzeitig wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der Volkshochschule Hildesheim gGmbH abgeschlossen. Mit den Umbaumaßnahmen, die einen Gesamtumfang von ca. 4 Mio EUR haben, wurde 2016 begonnen; sie sollen im Herbst 2017 abgeschlossen sein.

Risikobericht

Für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen können.

Für 2017 rechnen wir mit Mieterträgen von 15.717 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 4.950 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 2.550 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2017 in Höhe von 1.895 TEUR. Auch dieses Ergebnis wird noch durch Einmaleffekte aus der Portfoliobereinigung beeinflusst.

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

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

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

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

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

Hildesheim, 31.03.2017



Kreiswohnbau Hildesheim GmbH

Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		121.061,10	122.932,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.598.153,59		111.499.113,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.126.261,84		8.550.550,64
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.261,60		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.215,60		238.287,20
5. Anlagen im Bau	2.190.585,40		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	120.142,15		281.935,94
7. geleistete Anzahlungen	106.880,70	118.508.500,88	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		118.679.561,98	120.849.081,16
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.068.790,53		1.046.005,11
2. Bauvorbereitungskosten	162.267,58		49.168,16
3. Unfertige Leistungen	6.046.519,06		6.403.781,13
4. Andere Vorräte	516.581,74	7.794.158,91	526.809,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.064,29		64.122,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.207,34		134.761,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	485.428,15	655.699,78	139.575,40
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.829.380,00	6.969.002,72
Umlaufvermögen insgesamt		15.279.238,69	15.333.226,13
Bilanzsumme		133.958.800,67	136.182.307,29

Passiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	24.717.000,00		22.717.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.553.260,55	32.599.050,55	4.553.260,55
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	469.640,43		221.543,54
2. Jahresüberschuss	1.974.386,02		2.691.708,24
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	2.444.026,45	-175.611,35
Eigenkapital insgesamt		47.251.718,30	45.545.332,28
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.405.354,00		3.486.876,73
2. Steuerrückstellungen	0,00		121.174,13
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	508.397,49		512.591,30
4. Sonstige Rückstellungen	1.359.468,03	5.273.219,52	1.000.890,91
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.293.939,18		68.116.084,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	816.325,98		825.501,31
3. Erhaltene Anzahlungen	7.705.060,11		8.168.398,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.306.992,75		3.366.759,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.083.038,08		1.720.275,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 6.256,73 €	153.423,90	78.358.780,00	41.738,65
(Vorjahr: 10.016,26 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.075.082,85	3.276.684,45
Bilanzsumme		133.958.800,67	136.182.307,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.058.125,84		22.034.945,82
b) aus Verkauf von Grundstücken	50.000,00		1.159.610,00
c) aus Betreuungstätigkeit	98.849,89		97.837,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	481.952,93	22.688.928,66	502.486,15
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-244.162,65	-901.787,78
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.868,04	20.080,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.091.858,83	799.417,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.966.872,88		11.050.093,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	176.960,41		141.175,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	221.184,94	13.365.018,23	267.412,41
Rohergebnis		11.196.474,65	12.253.907,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.947.067,52		1.856.541,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 116.242,90 € (Vorjahr: - 55.543,50 €)	481.846,04	2.428.913,56	293.637,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.464.823,06	3.412.017,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.075.607,11	1.104.137,99
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.181,44	8.640,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 93.599,70 € (Vorjahr: 389.815,81 €)		2.246.768,61	2.775.156,48
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	121.174,13
12. Ergebnis nach Steuern		1.983.543,75	2.699.883,04
13. Sonstige Steuern		9.157,73	8.174,80
14. Jahresüberschuss		1.974.386,02	2.691.708,24
15. Gewinnvortrag		469.640,43	221.543,54
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	-175.611,35
17. Bilanzgewinn		2.444.026,45	2.737.640,43

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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. Aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer eines Objektes um 11 Jahre erhöht.

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.

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

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

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.



Das Team vom Kundencenter 3

Günter Zinkmann, Sina Stoffregen, Michael Vollmers, Ralf Iggena,
Martina Bütchorn, Claudia Pruß, (Susanne Schmiech)

2. Umlaufvermögen

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

Die unfertigen Leistungen umfassen mit Mietern und Dritten abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (Aufwendungen für fremdbezogene Lieferungen und Leistungen sowie eigene Leistungen für die Hauswarttätigkeit). Falls erforderlich werden die unfertigen Leistungen aufgrund von Leerständen wertberichtigt. Die anderen Vorräte wurden als 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 2005G“ 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 (Vorjahr: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016 zugrunde gelegt worden.

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

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

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Gewährleistung an verkauften Objekten.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgte zum Nennwert. Der Abgrenzungsposten resultiert 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 zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3.300,00 EUR und auf Anlagen im Bau in Höhe von 44.346,34 vorgenommen.

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

Anlagenspiegel für 2016

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2016	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2016
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	181.009,19	8.979,74	649,74	0,00	189.339,19
	181.009,19	8.979,74	649,74	0,00	189.339,19
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.265.384,49	2.335.572,74	4.927.126,16	15.370,03	170.689.201,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.318.790,88	0,00	0,00	0,00	12.318.790,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.824,50	0,00	0,00	0,00	144.824,50
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	886.744,84	87.028,23	76.320,32	0,00	897.452,75
5. Anlagen im Bau	0,00	1.973.433,83	44.346,34	261.497,91	2.190.585,40
6. Bauvorbereitungskosten	281.935,94	118.374,15	3.300,00	-276.867,94	120.142,15
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	106.880,70	0,00	0,00	106.880,70
	186.897.680,65	4.621.289,65	5.051.092,82	0,00	186.467.877,48
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt	187.128.689,84	4.630.269,39	5.051.742,56	0,00	186.707.216,67

01.01.2016	Abschreibungen/Tilgungen				Buchwerte	
	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€
58.077,09	10.850,74	649,74	0,00	68.278,09	121.061,10	122.932,10
58.077,09	10.850,74	649,74	0,00	68.278,09	121.061,10	122.932,10
61.766.270,81	2.923.578,02	1.598.801,32	0,00	63.091.047,51	107.598.153,59	111.499.113,68
3.768.240,24	424.288,80	0,00	0,00	4.192.529,04	8.126.261,84	8.550.550,64
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	106.261,60	106.261,60
648.457,64	58.459,16	69.679,65	0,00	637.237,15	260.215,60	238.287,20
0,00	44.346,34	44.346,34	0,00	0,00	2.190.585,40	0,00
0,00	3.300,00	3.300,00	0,00	0,00	120.142,15	281.935,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.880,70	0,00
66.221.531,59	3.453.972,32	1.716.127,31	0,00	67.959.376,60	118.508.500,88	120.676.149,06
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
66.279.608,68	3.464.823,06	1.716.777,05	0,00	68.027.654,69	118.679.561,98	120.849.081,16

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 5.862.846,09 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 7.489,64 EUR (Vorjahr: 10.693,49 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel für 2016	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen
	€	€	€
Bestand am 01.01.2016	3.328.790,00	22.717.000,00	4.553.260,55
Einstellung			
aus dem Bilanzgewinn 2015	0,00	2.000.000,00	0,00
Bestand 31.12.2016	3.328.790,00	24.717.000,00	4.553.260,55

Die in den Vorjahren unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden“ des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1/1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt. Die Aufwandsrückstellungen werden voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2019 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Kosten für unterlassene Instandhaltung i. H. v. 751,6 TEUR und Rückstellungen für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen i. H. v. 231,1 TEUR.

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

Verbindlichkeitspiegel für 2016

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



Aufzugsanbau
Kastanienweg 2, Sarstedt

Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
64.293.939,18	4.136.109,74	13.874.139,95	46.283.689,49	64.227.408,79	GPR
68.116.084,66	3.846.302,76	14.498.675,02	49.771.106,88	68.038.652,82	
816.325,98	9.199,17	289.614,88	517.511,93	777.253,90	GPR
825.501,31	9.175,35	289.518,74	526.807,22	785.554,62	
7.705.060,11	7.705.060,11				
8.168.398,63	8.168.398,63				
3.306.992,75	262.281,72	3.044.711,03		3.044.711,03	BÜR
3.366.759,21	315.417,13	3.051.342,08		3.051.342,08	
2.083.038,08	1.914.775,51	168.262,57			
1.720.275,03	1.511.204,39	209.070,64			
153.423,90	153.423,90				
41.738,65	41.738,65				
78.358.780,00	14.180.850,15	17.376.728,43	46.801.201,42	68.049.373,72	
82.238.757,49	13.892.236,91	18.048.606,48	50.297.914,10	71.875.549,52	

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	1.831.578,40
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	120.480,20
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	95.148,95

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 86.549,00 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 sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 305.238,00 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	18,00	(16,75)	9,25	(8,75)
Technische Mitarbeiter	5,00	(5,00)	1,00	(1,25)
Hauswarte	5,00	(5,00)		–
Auszubildende	6,00	(5,75)		–

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 27.219,98 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2016 55.405,96 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 485.275,00 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 2016 bestehen folgende in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	101,44	32.583,76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.618,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	234.625,31	4.161,50
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	554.043,54	563.085,93
Erhaltene Anzahlungen	327.380,50	326.266,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.961,51	85.462,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.765,54	24.334,05
Sonstige Verbindlichkeiten	80.000,00	0,00

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 Kreiswohnbau Hildesheim GmbH ist an der Gesellschaft zu 50 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 65.262,92 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6.423.157,42 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 21 bis 73 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 78.041,84 EUR gezahlt.

VI. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

VII. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2016	1.974.386,02
Gewinnvortrag aus 2015	469.640,43
Bilanzgewinn 2016	2.444.026,45

VIII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.444.026,45 EUR in die Gewinnrücklagen 389.174,13 EUR und in die Bauerneuerungsrücklage 1.600.000,00 EUR einzustellen sowie 454.852,32 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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.

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	Samtgemeinde Lamspringe	3.000,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00	Samtgemeinde 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		
		Gesamt	6.657.580,00

XI. Aufsichtsrat

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

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

Bernd Beushausen, Bürgermeister, Alfeld

Rainer Block (ab 08.02.2016), Bürgermeister, Bockenem

Heike Brennecke, Bürgermeisterin, Sarstedt

Birgit Freifrau von Cramm (bis 13.12.2016), Hausfrau, Kreistagsmitglied, Elze

Marc Ehrig, Bankfachwirt, Kreistagsmitglied, Harsum

Erika Hanenkamp, Ingenieurin, Kreistagsmitglied, Hildesheim

Henning Hesse, Bürgermeister, Bad Salzdetfurth

Ramon Herbst (ab 13.12.2016), Rechtsanwalt, Kreistagsmitglied, Hildesheim

Alexander Huszar, Bürgermeister, Söhlde

Klaus Krumfuß (bis 13.12.2016), Landtagsabgeordneter, Kreistagsmitglied, Duingen

Olaf Levonen (ab 24.10.2016), Landrat

Rainer Mertens, Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland

Norbert Pallentin, Bürgermeister, Nordstemmen

Joachim Sauermann (ab 13.12.2016), unabh. Finanzdienstleister, Kreistagsmitglied, Hildesheim

Holger Schröter-Mallohn, Lehrer, Kreistagsmitglied, Nordstemmen

Uwe Steinhäuser, Dipl.-Ingenieur, Kreistagsmitglied, Diekholzen

Stefanie Uhlig (bis 13.12.2016), Dipl.-Verwaltungswirtin, Kreistagsmitglied, Söhlde

Reiner Wegner (bis 24.10.2016), Landrat, Bad Salzdetfurth

Martina Wiegand (ab 13.12.2016), 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
Ralf Oelkers, Hildesheim

Gesamthandlungsvollmacht

Hans Werner Flink, Stadoldendorf
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
E-Mail: info@kwg-hi.de

**Kundencenter
Alfeld**

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

**Kundencenter
Sarstedt**

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

Hildesheim, den 31.03.2017

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2016 wahrgenommen. In vier ordentlichen Sitzungen sowie einem schriftlichen Umlaufverfahren 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 2017 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat der vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.), Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 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 2016,
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2016 und
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2016.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die für die Geschäftsjahre 2016 - 2018 vorgesehenen Ausschüttungen aus steuerlichen Gründen erst für das Geschäftsjahr 2019 auszuschütten,
- vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.444.026,45 € sollen eine Summe von 389.174,13 € in die Gewinnrücklage und 1.600.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen,
- den verbleibende Bilanzgewinn von 454.852,32 € auf die neue Rechnung vorzutragen.

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

Hildesheim, den 30.05.2017

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Klaus Bruer



Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Prüfungsbericht

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

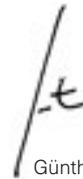
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen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

Hannover, den 21.04.2017

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



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Günther
Wirtschaftsprüfer



