



GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT  
2015



**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...Wandel und wandeln*

# Geschäftsbericht 2015

67. Geschäftsjahr

## Auf einen Blick

Bilanz		2 0 1 5	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1
Bilanzsumme	T€	136.182	137.943	133.999	126.059	126.544
Anlagevermögen	T€	120.849	122.843	120.849	114.602	113.466
Eigenkapital	T€	45.545	43.122	41.900	40.934	39.779
Eigenkapitalquote	%	33,4	31,3	31,3	32,5	31,4

Umsatz	T€	23.795	25.443	21.768	21.006	20.361
Jahresüberschuss	T€	2.692	1.355,4	1.234,0	1.423,0	890,7

Cashflow nach DVFA/SG	T€	5.576,0*	4.802,9	4.349,7	4.344,6	4.095,4
-----------------------	----	----------	---------	---------	---------	---------

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

Gestaltung: designagenten, Visuelle Kommunikation  
Fotografie: Axel Born, Hannover  
Gerold Schäfer, (Gebäude / Zahlenteil) Kreiswohnbau  
Archiv der Kreiswohnbau  
Druck: Druckerei Quensen, Hildesheim

GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT  
2015



DAS AUTOMOBIL IST EINE VORÜBERGEHENDE ERSCHEINUNG.  
ICH GLAUBE ANS PFERD.

KAISER WILHELM II



— GUTEN TAG!

::: VERÄNDERUNGEN SIND EIN BESTANDTEIL DES LEBENS. ES GIBT VERÄNDERUNGEN, DIE WIR UNS NICHT WÜNSCHEN, MIT DENEN WIR GLEICHWOHL UMZUGEHEN HABEN. UND WIR AHNEN: DER VERLUST DER KOMFORTZONE HAT ETWAS UNANGENEHMES, FAST BEDROHLICHES. VERÄNDERUNG KANN ABER AUCH WACHSTUM UND FREUDE BEDEUTEN. WENN SICH DIE ZEITEN ÄNDERN UND GEWOHNHEITEN HINTER SICH GELASSEN WERDEN, BIETET SICH DIE CHANCE FÜR NEUES.

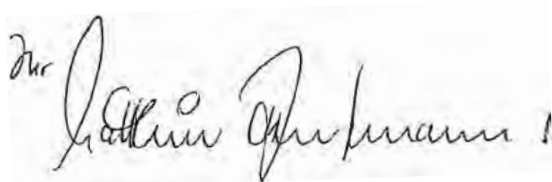
::: Die Kreiswohnbau ist in ihrer fast 70-jährigen Geschichte immer ein Instrument des Wandels und des Wandels gewesen. Veränderung ist Teil ihres Erbgutes. Dabei hat unser Unternehmen nie ein Kaninchen aus dem Hut gezaubert, Wasser in Wein verwandelt oder den Elefanten durchs Nadelöhr springen lassen. Kein Simsalabim, keine Magie, keine Taschenspielertricks. Nur ehrliche Arbeit für die Menschen im Landkreis Hildesheim. Sehr bodenständig und transparent. Sehr nachvollziehbar und konsequent.

::: Eine prägnante Tätigkeitsbeschreibung für die Kreiswohnbau könnte lauten: Sie soll den Wandel gestalten! Dies ist in der Tat ein fortlaufender Prozess. Denn wir reagieren auf den Klimawandel, den demografischen Wandel und den wirtschaftlichen Wandel. Nichts, was wir tun, geschieht im luftleeren Raum. Zahllose Einflüsse wirken auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungswirtschaft ein. Unter diesen dauerhaft variierenden Rahmenbedingungen tragfähige Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, ist aktuell die zentrale Herausforderung an die Kreiswohnbau.

∴ Wir müssen präzise überlegen, was morgen und in noch fernerer Zukunft als zeitgemäßes, sicheres und ökologisch verantwortungsvolles Wohnen akzeptiert wird. Wir müssen Dienstleistungen kreieren, um Nachbarschaften zu fördern und selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Wir müssen Konzepte erarbeiten, die den Menschen im Landkreis Hildesheim gefallen und die sie sich leisten können. Wir müssen Lösungen für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung parat haben. Wir müssen ein verlässlicher Partner für unsere Gesellschafter sein. Und für den beruflichen Nachwuchs und unsere erfahrenen Mitarbeiter müssen wir ein attraktiver Arbeitgeber sein.

∴ Abraham Lincoln hat einst mahndend festgestellt: „Wenn du tust, was du immer getan hast, wirst du bekommen, was du immer bekommen hast.“ Damit sind große Ziele nicht zu erreichen und Veränderungsprozesse nicht zu gestalten. Lincoln spricht von der Pflicht, sich neuen Aufgaben zu stellen, neuen Ufern zuzustreben und neue Ideen zuzulassen.

∴ Der Kaiserhof in Bad Salzdetfurth ist das Destillat all dieser Gedanken. Er steht sinnbildlich für einen umfassenden Strategieansatz der Kreiswohnbau. Die Argentum-Serie – und in Elze ist das vierte Projekt bereits auf dem Weg – belegt auch, dass wir uns nach jahrelanger Zurückhaltung wieder vermehrt dem Neubau widmen. Er ist ein Teil unserer Antwort auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach generationengerechtem Wohnraum ohne Ecken und Kanten. Dazu und zu vielen anderen Aspekten unserer aktuellen Arbeit erfahren Sie einiges auf den folgenden Seiten.

A handwritten signature in black ink, reading "Ihr Matthias Kaufmann!". The signature is written in a cursive style with a large initial "M".

Ihr Matthias Kaufmann

ALLES, DAS ERFUNDEN WERDEN KANN, IST ERFUNDEN WORDEN!

CHARLES HOLLAND DUELL, BEAUFTRAGTER DES U.S. PATENT OFFICE, 1899



## KAISERHOF: GESCHICHTE UND GESCHICHTEN

::: Ganz sachlich betrachtet hat die Kreiswohnbau in Bad Salzdetfurth in zentraler Lage einen leer stehenden Altbaukomplex mit einigen ebenfalls vom langsamen Verfall bedrohten Nebengebäuden grundlegend saniert, den einzelnen Häusern ein neues Nutzungskonzept verpasst und ein zukunftsweisendes wohnungswirtschaftliches Angebot entwickelt. Wie es eben die Aufgabe einer nachhaltig agierenden kommunalen Wohnungsgesellschaft ist. Doch so einfach lässt sich diese Geschichte nicht erzählen. Denn das Haus in Bad Salzdetfurth, das die Kreiswohnbau mit ihrem Engagement und ihren Ideen vor dem restlosen Niedergang oder zumindest einer ungewissen Zukunft bewahrt hat, war der Kaiserhof – und dieses Haus ist den Menschen in der Kurstadt über viele Jahrzehnte im wahrsten Sinne des Wortes ans Herz gewachsen. Der frühere Bürgermeister Erich Schaper spricht vom „emotionalen Zentrum unserer Stadt“.

::: Der Kaiserhof war somit für die Kreiswohnbau kein Bauvorhaben wie jedes andere. Oft ist von „Leuchtturmprojekten“ die Rede, wenn außergewöhnliche architektonische Leistungen zu bestaunen sind. Der „neue“ Kaiserhof, der sowohl das Argentum mit 19 barrierefreien Wohnungen, die Tagespflege und Gemeinschaftsräume des Arbeiter-Samariter-Bundes, eine Tiefgarage und das Jobcenter umfasst, ist auch ohne wegweisende Baukunst ein Leuchtturmprojekt; denn der Kaiserhof steht jetzt wieder im Mittelpunkt der Stadt – stolz und vital. Um es noch einmal auf die emotionale Schiene zu bringen, könnte man sagen: Der Kreiswohnbau ist in Bad Salzdetfurth eine Operation am offenen Herzen geglückt.

::: Der Kaiserhof: Am Ufer der Lamme zwischen Rathaus, Polizei und Feuerwehr in herausragender Position gelegen. Die Erhabenheit des Hauses wird dadurch betont, dass es einige Meter über der Oberstraße thront und Passanten den Kopf weit in den Nacken legen müssen, um einen Blick auf die Turmspitze und die auffälligen Erker zu erhaschen.

::: Errichtet wurden die ersten Gebäudeteile Ende des 19. Jahrhunderts; verschiedene Anbauten und Erweiterungen folgten im Laufe bewegter Jahrzehnte, der letzte „Baustein“ war 1993 das Gästehaus. Bevor sich irgendwann der langsame, aber unaufhaltsame Abstieg ankündigte, war der Kaiserhof ein Schmelztiegel gesellschaftlicher, kultureller, politischer und familiärer Geschehnisse. In seinen Räumen hat sich das pralle Leben abgespielt. Am Tresen und an den Tischen wurden die wichtigen lokalen Themen diskutiert. Rustikal und ungezwungen. Der feine Umgangston war im Schankraum nicht gefragt. Höflicher wird es im großen Saal bei den zahllosen Tanzveranstaltungen und festlichen Bällen zugegangen sein. Vermutlich wurden in den Nischen zarte Bande geknüpft, und die Kinoabende boten die Gelegenheit zum ersten Kuss. Der immense Raum mit seiner großzügigen Bühne war auch Austragungsort großer Bürgerversammlungen, etwa bei den Debatten zur geplanten Umgehungsstraße.





BLICK AUF DIE TERRASSEN,  
DIE BALKONE UND IN  
DEN GARTEN



DIE HISTORISCHE BESCHILDERUNG  
IST EINE WEITHIN SICHTBARE  
REMINISZENZ AN DAS HOTEL  
KAISERHOF.



DAS ARGENTUM STEHT UNMITTELBAR  
VOR DEN TOREN DES WALDES.

EHEMALIGER BÜRGERMEISTER  
ERICH SCHAPER. DIE WENDE ZUM  
GUTEN KAM AM RANDE EINES  
MOUNTAINBIKE-RENNENS IN  
BAD SALZDETFURTH.



::: Alles Geschichte, alles Erinnerungen. Plötzlich der Infarkt. Das „Herz von Bad Salzdetfurth“, wie es Kreiswohnbau-Geschäftsführer Matthias Kaufmann nennt, schlug nicht mehr. Kneipe dicht, Hotel dicht. Und keine Aussicht auf Genesung. Bürgermeister Schaper hat in dieser Zeit zahllose Gespräche geführt mit potenziellen Investoren. Erfolglos.

::: Die Wende zum Guten dann am Rande eines Mountainbike-Rennens. Schaper und Kaufmann standen an der Strecke und kamen auf den dahinsiechenden Kaiserhof zu sprechen. Danach ging es Schlag auf Schlag. Gespräche mit der Volksbank über Kaufpreis und Finanzierung und mit dem Jobcenter über den Umbau des Gästehauses verliefen erfolgreich, und im Stadtrat und bei den Salzdetfurthern wurden die Pläne „mit Freude aufgenommen“, erzählt der damalige Bürgermeister. Auch die Verhandlungen mit der KfW über Finanzierungsmöglichkeiten bei einem Umbau unter Denkmalschutzaufgaben und zur Schaffung von Wohnraum in einem bislang nicht als Wohnhaus genutzten Gebäude fanden nach einigem Hin und Her ein glückliches Ende.

::: Bereits 2013 konnte das Jobcenter seine neuen Räume beziehen. Der Umbau des Hauptgebäudes, der Abriss des historischen Saals und der Neubau der Argentinum-Wohnungen verlief ebenfalls weitgehend planmäßig. Dass unter dem Saal überraschenderweise ein unbekannter Keller auftauchte, dass sich der Kopfbau als Fachwerkhaus entpuppte nachdem die Ziegelfassade abgebrochen worden war, dass die Außenterrasse und die darunter liegenden ehemaligen Läden drei Meter auf einem Landesgrundstück standen – all dies sind jetzt nur noch Fußnoten. Die Kreiswohnbau jedenfalls hat sich trotz dieser unvorhersehbaren Hürden nicht mehr von ihrem Ziel abbringen lassen.

::: „Der Eingriff in die Gebäudesubstanz war größer als geplant“, berichtet Geschäftsführer Kaufmann. Dennoch konnten alle Ideen umgesetzt werden. Der ASB als langjähriger Partner bietet im ehemaligen Haupthaus eine Tagespflege und darüber hinaus ein buntes Mitmachprogramm an. Die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt – von den Mietern und interessierten Nachbarn. Und die Wohnungen im Argentinum sind sehr begehrt. „Mit diesen seriellen Wohnungszuschnitten haben wir voll ins Schwarze getroffen“, sagt Kaufmann.

::: Die Geschichte des Kaiserhofs hat ein glückliches Ende gefunden. Profiteure des gelungenen Umbaus gibt es viele: Die Stadt Bad Salzdetfurth, weil ein historisches Baudenkmal im Stadtbild erhalten und weiterentwickelt werden konnte. Die Bewohner von Bad Salzdetfurth, die „ihren“ Kaiserhof in voller Pracht weiterhin bestaunen und nutzen können. Die Mieter, die in idealer Lage modernes Wohnen mit begleitendem Service genießen können. Das Jobcenter, das am Standort Bad Salzdetfurth zeitgemäße Arbeits- und Beratungsplätze gefunden hat. Und schließlich die Kreiswohnbau, die rund vier Millionen Euro investiert und mit dem Projekt ihr Image als sozial orientiertes und zugleich innovatives Wohnungsunternehmen gefestigt hat. Einmal mehr konnte sie ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen und ist so für ihre Gesellschafter ein unverzichtbarer Partner geworden.



36 BEWOHNER ERFREUEN SICH AN DER AUSSICHT UND FÜR DIE PFLEGE IST GESORGT.



BLICK AUF DIE OBERSTRASSE UND DIE LAMME.



LANDRAT REINER WEGENER:  
AUF DEM BILD RECHTS BEFINDET ER  
SICH AUCH UNTER DEN GÄSTEN.  
SEHEN SIE IHN?



## 8 EIN TRAUERSPIEL MIT HAPPY END

::: WENN DIE REDE AUF DEN KAISERHOF KOMMT, GERÄT LANDRAT REINER WEGNER SCHON MAL INS SCHWÄRMEN. „DA TOBTE DAS LEBEN! OB SILVESTERVERGNÜGEN ODER TANZ IN DEN MAI, BEI HOCHZEITSFEIERN ODER BEIM FRÜHSCHOPPEN – IM KAISERHOF WAR IMMER WAS LOS. DAS WAR DER ANLAUFUNKT IN BAD SALZDETFURTH.“

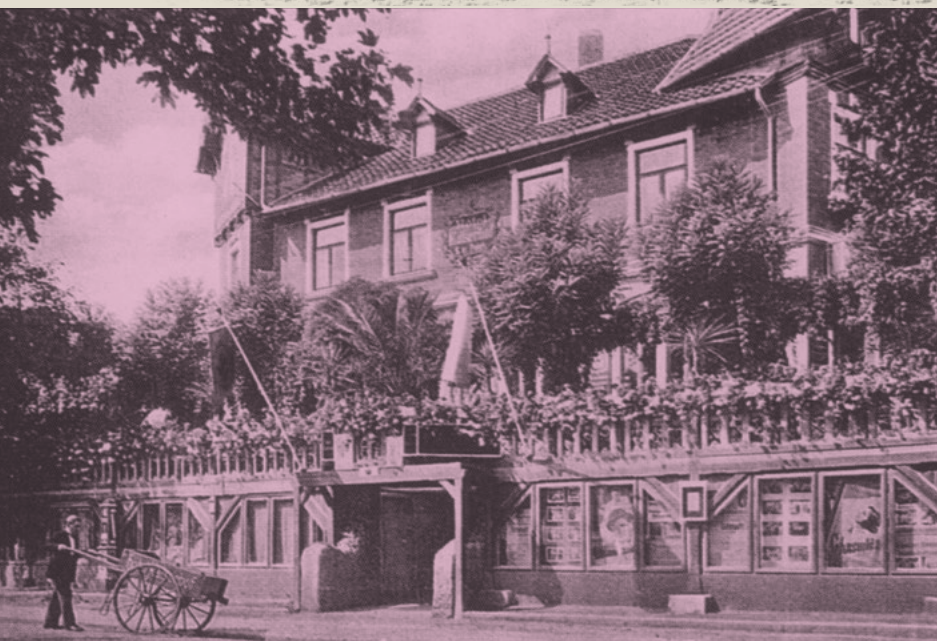
::: Reiner Wegener muss es wissen, denn wenn es um die jüngere Geschichte seiner Stadt geht, kennt sich niemand besser aus als er. Der gebürtige Bad Salzdetfurther – Wegener stammt aus Breinum, dem südlichsten Ortsteil der Stadt – hat die Geschicke der Stadt entscheidend mitgeprägt.

::: Schon 1981 war er in den Rat von Bad Salzdetfurth gewählt worden und wurde dort auch gleich Fraktionsvorsitzender der Sozialdemokraten. Von 1988 an war Wegener dann 13 Jahre lang Bürgermeister von Bad Salzdetfurth, von 1994 bis 2003 hat er die Interessen der Stadt auch im Landtag vertreten.

::: Mit dem Kaiserhof war nicht nur der Politiker Wegener eng verbunden. Als Privatmann hatte er dort seinen Stammtisch. „Wir waren acht Freunde und haben uns dort einmal in der Woche getroffen“, erzählt er. So hielten es auch die örtlichen Verbände und Vereine – der Kaiserhof war jahrzehntelang der Treffpunkt der Stadt. Irgendwann aber ging es bergab und das Hotel sogar in die Insolvenz – ein Trauerspiel mitten in Bad Salzdetfurth. „Das ist schon sehr belastend für das Lebensgefühl einer Stadt, wenn solch ein repräsentatives Gebäude leer steht“, sagt Wegener. Erst recht, wenn es an so zentraler Stelle direkt neben dem Rathaus gelegen ist. Doch das ist Geschichte, der Kaiserhof längst wiederbelebt.

::: „Zum Glück ist es gelungen, die Kreiswohnbau für das Projekt zu gewinnen“, freut sich Reiner Wegener. Für den Landrat auch ein Beleg dafür, wie wichtig ein kommunales Wohnungsbauunternehmen für die Region ist.

::: Einen Wunsch hat der Landrat noch offen: „Es wäre wunderbar, wenn der Treffpunkt der Senioren aus dem Argentum im ehemaligen Gaststättenbereich irgendwann auch wieder für die Bad Salzdetfurther offenstehen würde“, sagt Reiner Wegener. Rechtlich sei das sicher schwierig umzusetzen. Aber vielleicht ließe sich das Problem ja lösen, wenn man dort eine Klubmitgliedschaft schaffen könnte, sinniert der Landrat. „Jedenfalls wäre es toll, wenn die Menschen auf der schönen Terrasse wieder Kaffee und Kuchen oder ein Bier genießen könnten!“



## *Hotel Kaiserhof*

*Besitzer: Hans Peters*  
*—ehemaliger Küchenmeister—*

*Autoballe  
 Tankstation*

*Fernruf 11  
 Postautofaltestelle*

*In unmittelbarer Nähe der Bahn und Post  
 Geräumige luftige Zimmer. Preisw. Pension  
 Warme und kalte Speisen zu jeder Tageszeit*

*Klubräume. Größter Saal am Platze  
 Gute gepflegte Getränke*

HENNING HIMSTEDT UND  
HEIKO KOLLIEN BESCHLICH  
EIN EIGENWILLIGES GEFÜHL  
BEIM ENTKERNEN DES  
KAISERHOFES.



## 10 EIN HAUS VOLLER EMOTIONEN

::: ALS BAUINGENIEUR HEIKO KOLLIEN UND ARCHITEKT HENNING HIMSTEDT IHR NEUES PROJEKT VOR DEM TEILABRISS DAS ERSTE MAL BESICHTIGTEN, FANDEN SIE DEN KAISERHOF ANDERS ALS ERWARTET VOR. „DA STANDEN NOCH DIE ALTEN MÖBEL. IN DER GASTSTÄTTE DER TRESSEN, IN DER KÜCHE DER URALTE HERD. MAN SAH AN VIELEN STELLEN, DASS DORT LANGE NICHT MEHR RENOVIERT WORDEN WAR.

::: Dafür konnte man die Geschichte des historischen Kaiserhofs überall atmen“, erzählt Heiko Kollien. Dass die alte Kegelbahn noch intakt war („da haben wir vor dem Abbruch noch ein paar Kugeln geschoben“), verstärkte die beinahe surreale Szenerie: „Man spürte, das Haus hat eine Seele“.

::: Der Bauingenieur beschreibt denn auch ein eigenwilliges Empfinden, das ihn beschlich, als er das geschichtsträchtige Gebäude „bis zum Rohgerippe“ komplett entkernen ließ. Aber „es war auch ein schönes Gefühl, weil wir die Fassade erhalten und den historischen Bau wiederbeleben konnten – und weil er weitergenutzt wird“. Ein ganz besonderes Gefühl obendrein: „Diese Kombination aus Alt und Neu, die gibt es nicht mehr oft. In der Regel wird so ein Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen komplett abgerissen und dann ein Neubau errichtet. Die Geschichte des Hauses geht damit natürlich verloren.“

::: Wie sehr sich die Menschen in Bad Salzdettfurth noch immer mit dem Kaiserhof verbunden fühlen, wurde Kollien besonders bewusst, als der Bagger in den alten Saal fuhr und die Mauern niederriss: „Da standen dann viele Menschen davor, und die allermeisten hatten ihre ganz persönlichen Erinnerungen an das Haus. Darunter waren auch Leute, die dort ihre Hochzeit gefeiert hatten.“ Architekt Himstedt kann die Emotionen bestens nachempfinden, hat er doch selbst noch die eine oder andere Veranstaltung miterlebt. „Aber es war unmöglich, auch den Saal komplett zu erhalten“. Durch den architektonischen Kunstgriff, eine 25 Meter lange und vier Meter hohe Mauer des ehemaligen Festsaals freistehen zu lassen und in die Neukonstruktion zu integrieren, bleibt aber sichtbar, wo Saal und Gaststätte einst gestanden haben.

::: „Als Architekt muss man sensibel mit alter Bausubstanz umgehen“, sagt Henning Himstedt. Das ist beim Umbau des Kaiserhofs gelungen, und darauf sind der Architekt und der Bauingenieur stolz. Dass sie dazu beigetragen haben, das Stadtbild von Bad Salzdettfurth zu erhalten. Und dass sich die neuen Bewohner des alten Kaiserhofs im Argentum so wohlfühlen.





---

## 12 PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL

### DIE TAGESPFLEGE IM KAISERHOF: EINE SYMBIOSE AUS HISTORISCHEM GEBÄUDE UND MODERNER EINRICHTUNG

::: Eine Tagespflege im Kaiserhof – für Markus Dolatka ist das eine ganz logische Kombination. „Schließlich ist der Kaiserhof eine Institution in Bad Salzdetfurth“, sagt der Geschäftsführer des Arbeiter-Samariter Bundes im Kreisverband Hildesheim/Hameln-Pyrmont. „Ob bei Hochzeitsfeiern, Frühschoppen, Geburtstagen oder Jubiläen: Das Haus hat die Menschen hier über Generationen hinweg begleitet.“ Und weil das so ist, waren sich der ASB- und Kreiswohnbau-Geschäftsführer Matthias Kaufmann schnell einig, in dem historischen Gebäude eine Einrichtung für Senioren unterzubringen. „Uns war bald klar, dass dort neben dem Argentum auch eine Tagespflege entstehen sollte.“

::: Inzwischen betreuen fünf ASB-Mitarbeiter täglich 15 Menschen in der Einrichtung – „unsere Gäste“, sagt Markus Dolatka. Darunter sind doppelt so viele Frauen wie Männer, die meisten älter als 70 Jahre, viele von ihnen sind an Demenz erkrankt. Sie kommen am Morgen zwischen acht und neun Uhr. Manche werden von Angehörigen gebracht, andere vom ASB-Fahrdienst abgeholt. Dann wird gefrühstückt und aus der Tageszeitung vorgelesen. Die Gäste machen Sitzgymnastik, spielen Senioren-Memory oder basteln. Nach dem Mittagessen ruhen sie sich aus, gehen spazieren und beschäftigen sich in kleinen Gruppen, zu zweit oder zu dritt. Zum Abschluss kommen sie an der Kaffeetafel zusammen, bevor es wieder nach Hause geht.

::: „Bisher haben wir mit der Betreuung im Kaiserhof durchweg gute Erfahrungen gemacht“, resümiert Markus Dolatka. Die Symbiose aus historischem Gebäude und moderner, zweckmäßiger Inneneinrichtung funktioniert offensichtlich perfekt. Die Einrichtung sei bewusst so gehalten, dass sie in Teilen an das Flair der alten Gaststätte erinnert, sagt der ASB-Geschäftsführer. Die runden Fenster und auch der Boden – zwar ein moderner Belag, aber in rustikalem Eichenton – schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Dazu tragen auch fünf alte Fotos bei, ein Geschenk von Kreiswohnbau-Geschäftsführer Kaufmann zur Einweihung der Tagespflege. Sie sind im Eingangsbereich aufgehängt und zeigen den Kaiserhof von früher – etwa die Betriebserlaubnis aus dem Jahr 1919. „Oft stehen unsere Gäste vor den Bildern und schwelgen in Erinnerungen, weil sie den einen oder anderen auf den Fotos noch kennen“, erzählt Dolatka: „Demenzranke wissen oft nicht, was es gerade zu Mittag gab. Aber an Ereignisse etwa aus dem Jahr 1935 erinnern sie sich noch genau.“

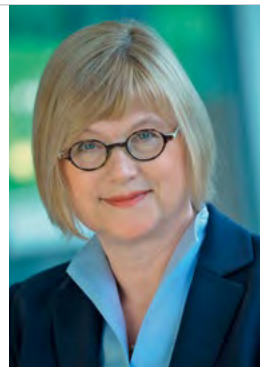




BAKTERIEN SIND HIRNGESPINSTE.

RUDOLF L. VIRCHOW, BERLIN 1870





---

**16** GASTBEITRAG VON JUSTIZMINISTERIN NIEWISCH-LENNARTZ

∴ Mit dem „Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ möchten der Landespräventionsrat Niedersachsen und die von ihm koordinierte „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ Impulse für mehr Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger geben. Ich freue mich, dass ich durch dieses Engagement im vergangenen Jahr die Gelegenheit hatte, der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH ein Qualitätssiegel für die Wohnanlage in der Friedrich-Ebert-Straße 1/1A in Sibbesse zu überreichen. Bereits 2014 erhielt das Unternehmen ein Qualitätssiegel für das „Argentum Am Ried“ in Sarstedt. Die Auszeichnung der Objekte macht deutlich, dass Sicherheit durch bauliche Maßnahmen, durch die Förderung von Mieterengagement und durch Managementverantwortung im Neubau wie in der Bestandsimmobilie gleichermaßen möglich ist. Multiplikatoren aus der Praxis können die Standards des sicheren Wohnens in Niedersachsen am besten weitergeben. Sie vermitteln, dass sich Investitionen in Sicherheit für beide Seiten – Mieter und Vermieter – lohnen. Die Sicherheitspartnerschaft begrüßt daher das Engagement von Herrn Geschäftsführer Matthias Kaufmann, als „Botschafter des Qualitätssiegels“ zu wirken. Auch in diesem Jahr hat sich die Kreiswohnbau Hildesheim GmbH mit einem Objekt für das Qualitätssiegel beworben. Sie steht damit stellvertretend für das Bemühen zahlreicher Unternehmen der niedersächsischen Wohnungswirtschaft um mehr Lebensqualität und Sicherheit!

AM 03.06.2016 WURDE AUCH  
 DER KAISERHOF ALS SICHERE  
 WOHNANLAGE IN HOHER QUALITÄT  
 AUSGEZEICHNET

Niedersächsisches  
 Qualitätssiegel  
 für sicheres Wohnen



Zertifikat  
 2016

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau  
 in Niedersachsen steht für „Impulse für Lebensqualität“.

Sie verleiht

**der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH**

das Niedersächsische Qualitätssiegel 2016 für sicheres Wohnen  
 für die Wohnanlage

**Argentum Kaiserhof (Bad Salzdetfurth)**

Das Zertifikat wird für hohe Qualität vergeben.

Hannover, den **3.6.2016**

Antje Mewisch-Lennartz  
 Niedersächsische Justizministerin



„DIE MIETER FREUEN SICH AUF DEN MOMENT, IN DEM SIE IHREN BALKON IN BESCHLAG NEHMEN KÖNNEN“, SAGT SVEN HIRSCH



## 18 DER BALKON: MEHR ALS EIN STÜCK WOHNUNG

⋮ Ein Auto ohne Servolenkung? Ein Fernsehgerät ohne Fernbedienung? Ein Mobiltelefon ohne Internetzugang? Geht alles, gibt es alles noch – aber muss nicht sein. Mit den Ansprüchen der Kunden steigen auch die Anforderungen an die Produktmanager. Was früher Luxus war, ist längst selbstverständlich geworden. Und die Zeitspanne zwischen „brandneu“ und „von gestern“ wird scheinbar immer kürzer. Wer seine Waren nicht rechtzeitig an die Bedürfnisse der Menschen anpasst, wird vom Markt gefegt. Das gilt natürlich nicht nur für Konsumgüter, elektronische Geräte oder Fahrzeugtechnik. Sondern auch für Dienstleistungen jeglicher Art, vor allem im Kultur- und Freizeitbereich, rücken Premiere und Verfallsdatum erschreckend dicht zusammen.

⋮ Die Wohnungswirtschaft steht angesichts der besonderen (immobilen) Ausprägung ihres Angebotes vor der besonderen Herausforderung, Markttrends frühzeitig zu antizipieren und daraus die richtigen Schlüsse zu ziehen. Denn diese Entscheidungen müssen sich langfristig bewähren, und sie müssen auch langfristig den Nerv der Kunden, also der Mieter treffen.

⋮ Sorgsam überlegt ist daher auch die Balkonoffensive, die die Kreiswohnbau seit nunmehr zwei Jahren verfolgt. Nüchtern ausgedrückt ist es eine Weiterentwicklung des Produktes „Wohnung“. Doch man dürfe dabei auch die emotionalen Gesichtspunkte nicht vergessen, hebt Geschäftsführer Matthias Kaufmann hervor: „Der Balkon ist mehr als ein weiteres Stück Wohnung. Es geht um Lebensqualität und Wohlfühlen.“ Der Raum, der eigentlich gar keiner ist, entwickelt sich schnell zu einem „Heiligtum“ der Wohnung. Ein Ort, der das Tor zur Natur öffnet, der Energie spendet und nach Freiheit duftet. Frisch und lebendig und zugleich eine Oase von Ruhe und Glück.

⋮ Mit der Planung und der Umsetzung der Balkonanbauten ist das Büro „Hirsch Architekten“ beauftragt. Sven Hirsch und sein Projektleiter Helge Hass loben insbesondere die Mieter, die sich trotz aller Einschränkungen während der etwa zweiwöchigen Bauphase in ihren Wohnungen vor allem auf den Moment freuen, wenn sie den neuen Balkon in Beschlag nehmen können. Daran, sagt Hirsch, habe natürlich auch die Kreiswohnbau ihren Anteil, denn stets werde frühzeitig über die Pläne informiert.

⋮ Die Balkone selbst sind grundsätzlich großzügig dimensioniert und zwischen sechs und acht Quadratmetern groß. Schwerpunkte der Arbeiten sind bis dato Alfeld, Bockenem und Bad Salzdetfurth. Ziel ist es, weitgehend alle Kreiswohnbau-Wohnungen mit einem Balkon auszurüsten. „Damit entsprechen wir ganz klar den Wünschen der Mieter und den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen“, betont Kaufmann. Auch in nächster Zeit will die Kreiswohnbau bis zu 100 Balkone pro Jahr anbauen – und damit 100 Mietparteien glücklich machen.



## UMBAU KREISHAUS – EIN NEUBAU AUF DEM DACH

∴ Das letzte deutsche Kaiserreich, das mit dem Ersten Weltkrieg unrühmlich zerfiel, entfachte in seinen Anfangsjahren offenbar einen kollektiven Überschwang. Wo etwas zu benennen war, war der Zusatz „Kaiser“ stets erste Wahl. Vermutlich war die Namensgebung des Kaiserhofes Ende des 19. Jahrhunderts ebenso davon inspiriert wie die der Kaiserstraße in Hildesheim, die bis zum Neubau des Hildesheimer Bahnhofes 1884 noch Teil der Bahnhofsallee war. Die Bahnhofsallee wurde damals jedoch nach Norden in Richtung Zingel verlängert, so dass der nach Westen verlaufende Abschnitt neu benannt werden musste.


∴ Wilhelm II. war noch in Amt und Würden, als 1910 nur wenige hundert Meter von der Kreuzung Bahnhofsallee/Kaiserstraße die ersten Teile eines Gebäudes errichtet wurden, das viele Jahre später Sitz des Landkreises Hildesheim werden sollte. Bis dahin wurde das Haus mit dem markanten Türmchen an der Ostspitze immer wieder erweitert – zuletzt 1952, als die Dachterrasse überbaut wurde, so dass der bis dato buchstäblich überragende Gebäudezipfel vollends seinen Charakter verlor.

∴ Nun scheint es so sein, dass dem „Kreishaus“ ein städtebauliches Comeback bevorsteht. Zumindest ist das die Absicht der Kreiswohnbau, die sich dem Haus seit einigen Wochen annimmt. Die Gründe für dieses Engagement sind vielschichtig, baukulturelle und ästhetische Argumente spielen dabei eine bedeutende Nebenrollen. In der Hauptsache geht es aber um die Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen und zuletzt etwas vernachlässigten Verwaltungsgebäudes. Dabei zeigt sich erneut die Bedeutung der Kreiswohnbau, die für den Landkreis und alle anderen Gesellschafter Bauaufgaben übernimmt, die nicht nur einen wirtschaftlichen Aspekt haben, sondern auch für das jeweilige Stadtbild unverzichtbar und kostbar sind. Auch in diesem Punkt gibt es erkennbare Parallelen zwischen dem Kaiserhof und dem Kreishaus.

∴ Die Bauarbeiten im alten Kreishaus haben begonnen. Zunächst wird das dritte Obergeschoss in ein modernes Verwaltungszentrum verwandelt. Nach einem Komplettabriss der bisherigen Aufbauten entsteht nun ein Neubau auf dem Dach. Die Kreiswohnbau wird ihre neuen Räume im nächsten Frühjahr beziehen. 22 Mitarbeiter werden dort zeitgemäße Arbeitsplätze vorfinden, und für langjährige und potenzielle Kunden ist die Kreiswohnbau dann endlich barrierefrei erreichbar. In den unteren Geschossen werden die Büros ebenfalls modernisiert und anschließend vermietet.

∴ Bauliches Highlight könnte der gläserne Fahrstuhl sein, der der östlichen Ecke in der Tradition des Türmchens einen besonderen Ausdruck verleihen wird. Geschäftsführer Matthias Kaufmann und Architekt Matthias Jung kündigten schon an, dass sich die Fahrt mit dem Aufzug, die einen atemberaubenden Blick vom dritten Obergeschoss über die Dächer von Hildesheim und auf die Andreaskirche eröffnet, lohnen wird.





IN VIERZIG JAHREN WIRD ES AUF DEM MARS  
,STÄDTE' UNTER RIESIGEN PLASTIKKUPPELN GEBEN,  
IN DENEN IRDISCHE BEDINGUNGEN AUFRECHTERHALTEN WERDEN.  
DANN IST AUCH DIE RAUMFAHRT FÜR JEDERMANN MÖGLICH.

EUGENE KONECCI, NASA-MITARBEITER, 1966



ICH DENKE, ES GIBT WELTWEIT EINEN MARKT FÜR VIELLEICHT FÜNF COMPUTER.

THOMAS JOHN WATSON, VORSITZENDER VON IBM, 1943



GESCHÄFTSBERICHT 2015  
67. GESCHÄFTSJAHR

**Kreiswohnbau**

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*



## ZENTRALES TEAM UND RECHNUNGSWESEN

Matthias Kaufmann, Jörn Lanclée, Gerold Schäfer, Ulrike Nachtigall, Josephine Salland, Hans-Jürgen Albrecht, Marc Assmann, Josef Kirchhoff, Iris Rohde, Milano Werner

# Inhalt

<b>3</b>	<b>Lagebericht</b>	<b>18</b>	<b>Vermögenslage der Gesellschaft</b>
<b>3</b>	<b>Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung</b>	18	Vermögensstruktur
3	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	18	Kapitalstruktur
3	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	18	Kennzahlen
4	Kapitalmarkt	20	Finanzlage
4	Mieten und Mietnebenkosten	20	Ertragslage
4	Regionaler Wohnungsmarkt	21	Risikomanagement
		21	Vorgänge von besonderer Bedeutung
		22	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung
		26	Risikobericht
<b>7</b>	<b>Entwicklung des Unternehmens</b>	<b>27</b>	<b>Jahresabschluss</b>
7	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	28	Bilanz
8	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2015	30	Gewinn- und Verlustrechnung
10	Neubautätigkeit, An- und Verkäufe 2015	<b>31</b>	<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2015</b>
<b>10</b>	<b>Hausbewirtschaftung</b>	31	Allgemeine Angaben
10	Wohnungsbestand	31	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
12	Vermietung	34	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
14	Mietverluste	38	Sonstige Angaben
14	Umsatzerlöse	<b>42</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
<b>15</b>	<b>Betriebsorganisation</b>	<b>43</b>	<b>Auszug aus dem Prüfungsbericht</b>
15	Organisation		
16	Änderungen im Jahre 2015		
17	Verwaltung		



## Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

### ALLGEMEINWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Einige Waren wurden aber auch teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+ 5,9 Prozent), Kaffee, Tee und Kakao (+ 5,5 Prozent) oder Tabakwaren (+ 4,0 Prozent). 2014 hatte die Teuerungsrate noch bei 0,9 Prozent gelegen, 2013 bei 1,5 Prozent. Seit 2011 (2,1 Prozent) ist die Inflation in Deutschland kontinuierlich gesunken. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst: Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge), Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge), Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge).

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich von 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

### REGIONALWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2015 9.507 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,5 Prozent. (Vergleich 2014: 10.012 = 6,9 Prozent). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,8 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt.

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

## KAPITALMARKT

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2015 weiter gefallen. Im laufenden Geschäftsjahr 2016 sinken die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung abermals. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich weiterhin auf historisch niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze				
Zinsbindung	März 2016	Dezember 2015	Dezember 2014	Dezember 2013
10 Jahre	1,12 %	1,43 %	1,45 %	2,50 %
15 Jahre				2,96 %
30 Jahre	1,80 %	2,20 %	2,23 %	

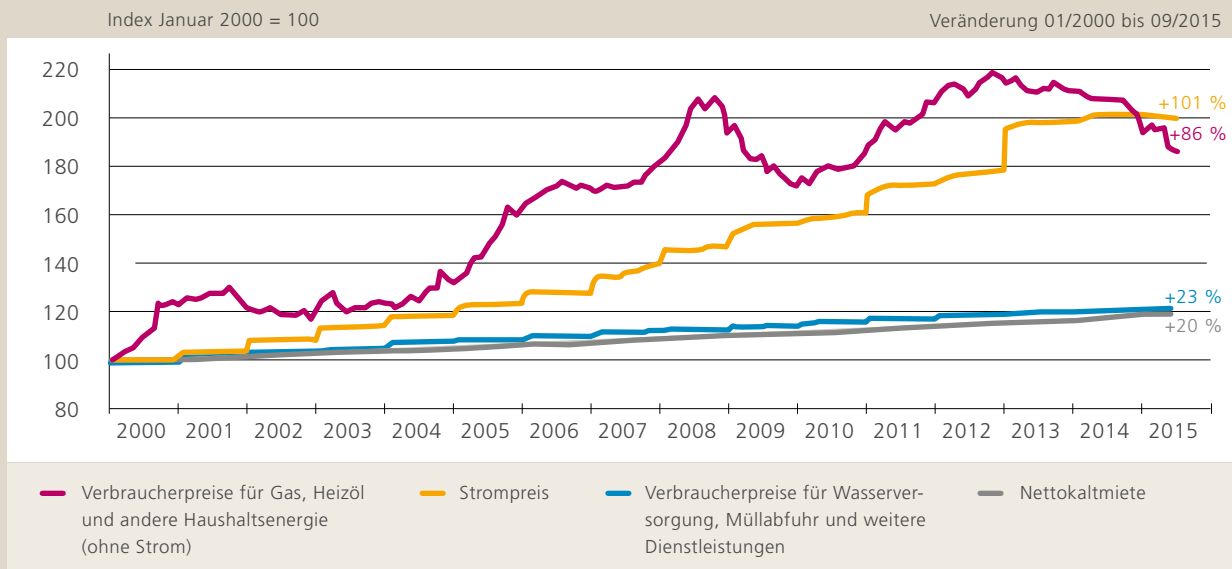
Quelle: Wohnungspolitische Information (WI)

## MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2015 nur wenig gestiegen. Mit 1,1 Prozent lag die Steigerungsrate 0,4 Prozentpunkte unter der Steigerungsrate des Vorjahres.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für Strom und Wärme sind 2015 um 6,9 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 insgesamt sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Sie beinhalten kalte Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Müllgebühren etc.



## 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 2013-2015 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

Heike Münnig, Gabriele Scholz, Ute Hoppe,  
Carolin Schliebaum, Wolfgang Drong, Sina Stoffregen

## ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen MIETEN JE M<sup>2</sup> OHNE BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN IM ARBEITSGEBIET DER KREISWOHNBAU 2015

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt/Gemeinde								
Hildesheim	6,20	5,85	5,35	5,35	5,40	5,40	5,45	5,40
Bad Salzdetfurth	5,25		4,85	4,80	4,85	4,85	5,25	5,10
Sarstedt			5,30	5,25	5,10	5,05	4,90	4,90
Alfeld		5,35	5,60	5,25	5,20	5,20	4,95	4,80
Elze			4,80	4,80	4,70	4,75	4,80	4,60
Gronau			4,75	4,80	4,80	4,80	4,45	4,55
Bockenem			4,90	4,90	4,75	4,70		4,10
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,75	4,70	4,85	4,75	4,45	4,45
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,65	4,60	4,60	4,60	4,45	4,50

ALFELD  
Mozartstraße 4



Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. So gibt es Teilbereiche, in denen die Mietentwicklung von moderaten Mietpreissteigerungen gekennzeichnet ist. Andererseits gibt es aber auch Teilregionen, in denen die Mieten stagnieren oder leicht rückläufig sind. Insgesamt lässt sich auch an der Mietentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord/Süd-Gefälle beobachten, was die Kreiswohnbau auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat.

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

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

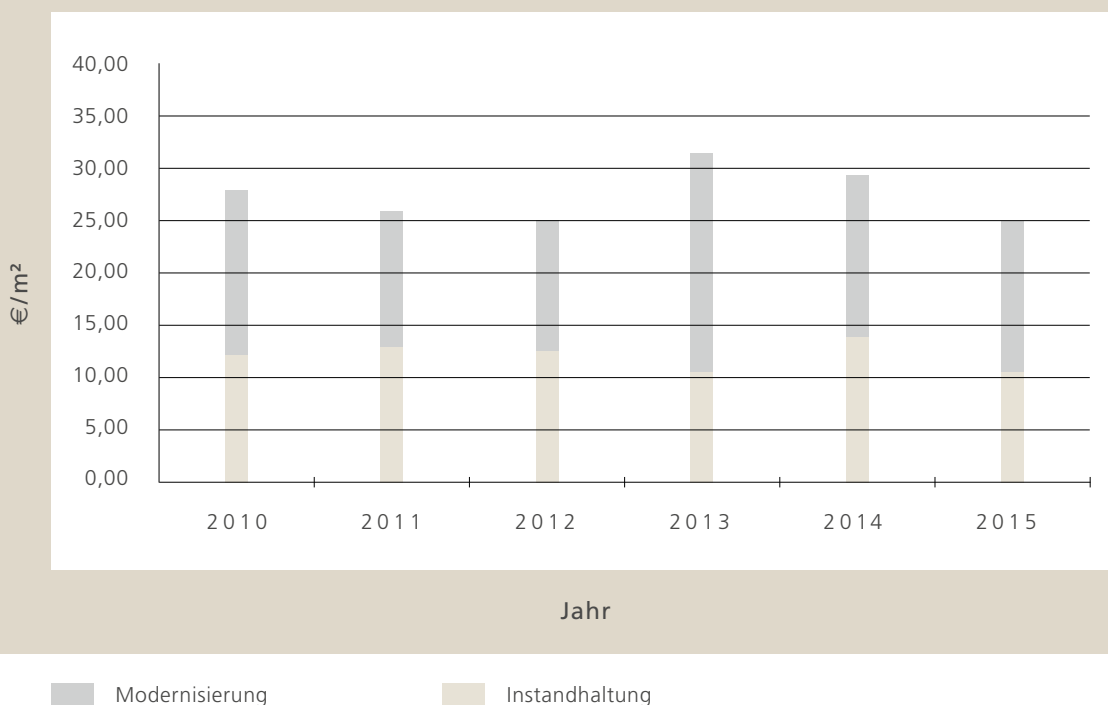
### MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG UND BESTANDSERNEUERUNG

Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2015 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 den Anbau von Aufzügen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demographiefesten“ Gesichtspunkten.

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

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 6.340.000 EUR (Vorjahr: rd. 7.400.000 EUR). Neben der Modernisierung der Wohnungsbestände war die Tätigkeit der Gesellschaft in 2015 auch von umfangreichen Neubauinvestitionen geprägt.

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





SARSTEDT  
Masurenweg 2

WESENTLICHE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN  
IM IMMOBILIENBESTAND WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2015

	W E	In 2015 investiert T€
<b>Alfeld</b>		
<b>Kaiser-Wilhelm-Str. 27</b>	6	268
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau Sprechanlage</li> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Dämmung oberste Geschossdecke</li> <li>• Fassadendämmung mit WDVS</li> <li>• Lüftungsanlage</li> <li>• Strangsanierung</li> <li>• Neubau Vorstellbalkone</li> </ul>		
<b>Im Wambeck 13, 15, 17, 19, 21 // Gartenstr. 1 // Winzenburger Str. 18/19</b>	53	512
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau eines Heizwerks</li> </ul>		
<b>Mozartstr. 4</b>	7	57
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>		
<b>Ravenstr. 22</b>	6	49
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>		
<b>Rektor-Falke-Str. 8/10</b>	12	82
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>		
<b>Im Wambeck 13, 15, 17</b>	20	151
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>		
<b>Gronau</b>		
<b>Löwenberger Str. 1/2/8/9/10</b>	30	255
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau von Balkonen</li> </ul>		



ALFELD  
Im Wambeck 13-15-17

Bad Salzdetfurth		
<b>Waldenburger Str. 2/4</b>	<b>18</b>	<b>659</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadendämmung mit WDVS</li> <li>• Dachbodendämmung</li> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> <li>• Lüftungsanlage</li> <li>• Heizungszentralisierung</li> <li>• Balkonerweiterung</li> <li>• Verlegung Hauseingänge</li> <li>• Gegensprechanlage</li> <li>• Treppenhausanstrich</li> </ul>		
Diekhöfen		
<b>Am Geldloch 5, 7, 9</b>	<b>15</b>	<b>42</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> </ul>		
Hildesheim		
<b>Insterburger Str. 20–36 (gerade)</b>	<b>72</b>	<b>221</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> </ul>		
Sarstedt		
<b>Am Kipphut 8</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung Wohnungstüren</li> <li>• Treppenhausanstrich</li> <li>• Erneuerung Treppenhausbeleuchtung</li> </ul>		
<b>Heimgartenstr. 35/43/45</b>	<b>21</b>	<b>35</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> </ul>		
<b>Masurenweg 2</b>	<b>8</b>	<b>92</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> <li>• Anbau von Balkonen</li> <li>• Fassadenanstrich</li> </ul>		
<b>St.-Nikolai-Str. 7</b>	<b>6</b>	<b>78</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzverglasung</li> <li>• Anbau von Balkonen</li> <li>• Fassadenanstrich</li> <li>• Erneuerung Wohnungstüren</li> </ul>		

## NEUBAUTÄTIGKEIT UND ANKÄUFE 2015

Im Geschäftsjahr 2015 gab es im Neubaubereich/Ankauf im eigenen Bestand folgende Aktivitäten.

- Bau des ehemaligen Hotels „Kaiserhof“ in Bad Salzdetfurth zur Wohnanlage „Argentum Kaiserhof“  
Fertigstellung April 2015  
19 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit

## VERKÄUFE 2015

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Programm zur Optimierung des Immobilienportfolios der Kreiswohnbau fortgesetzt. Folgende Immobilien wurden im Geschäftsjahr veräußert:

Ort	Str a ß e	W E
Alfeld	Am Sindelberg 29/29a	21
Alfeld	Am Sindelberg 30/30a	21
Alfeld	August-Fischer-Str. 17	4
Alfeld	Hildesheimer Str. 60	4
Banteln	Berliner Str. 13	7
Harsum-Kl. Förste	Am Steinfeld 1	6
Schellerten-Dinklar	An den Flachsrotten 9	5
Sibbesse	Danziger Str. 2	6
Sibbesse	Heinr.-Sonrey-Weg 1/3	12
<b>Gesamt:</b>		<b>86</b>

## Hausbewirtschaftung

### WOHNUNGSBESTAND

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.131
Gewerbe	28
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 6 eigengenutzte Garagen)	723
verwaltete Eigentumswohnungen	420
• in 45 Eigentümergeb. und 13 Miethäusern	
<b>Zusammen</b>	<b>5.364</b>



## DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 4

Anika Thomschke, Peter Wiesener, Bärbel Flühe, Nina Kreipe,  
Susanne Schmiech, Björn Zeiske, Marc Thoma

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

<b>Landkreis Hildesheim</b>		
Sarstedt	1.113	
Bad Salzdetfurth	516	
Alfeld	452	
Gronau	295	
Bockenem	269	
Diekholzen	151	
Söhlde	130	
Giesen	99	
Nordstemmen	90	
Elze	79	
Harsum	72	
Duingen	62	
Lamspringe	52	
Freden	45	
Algermissen	37	
Holle	34	
Sibbesse	33	
Schellerten	30	3.559
<b>Stadt Hildesheim</b>		<b>572</b>
<b>Gesamt</b>		<b>4.131</b>

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2015 gegenüber dem Vorjahr um 66 Wohnungen verringert.

Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

Mietwohnungsbestand am 31.12.2014:	4.197 WE
- Verkauf	86 WE
+ Neubau	20 WE
<b>Gesamt</b>	<b>4.131 WE</b>

## VERMIETUNG

Die Leerstandssituation hat sich im Berichtsjahr 2015 deutlich verbessert und liegt unter Vorjahresniveau, 2016 konnte der Leerstand nochmals gesenkt werden.

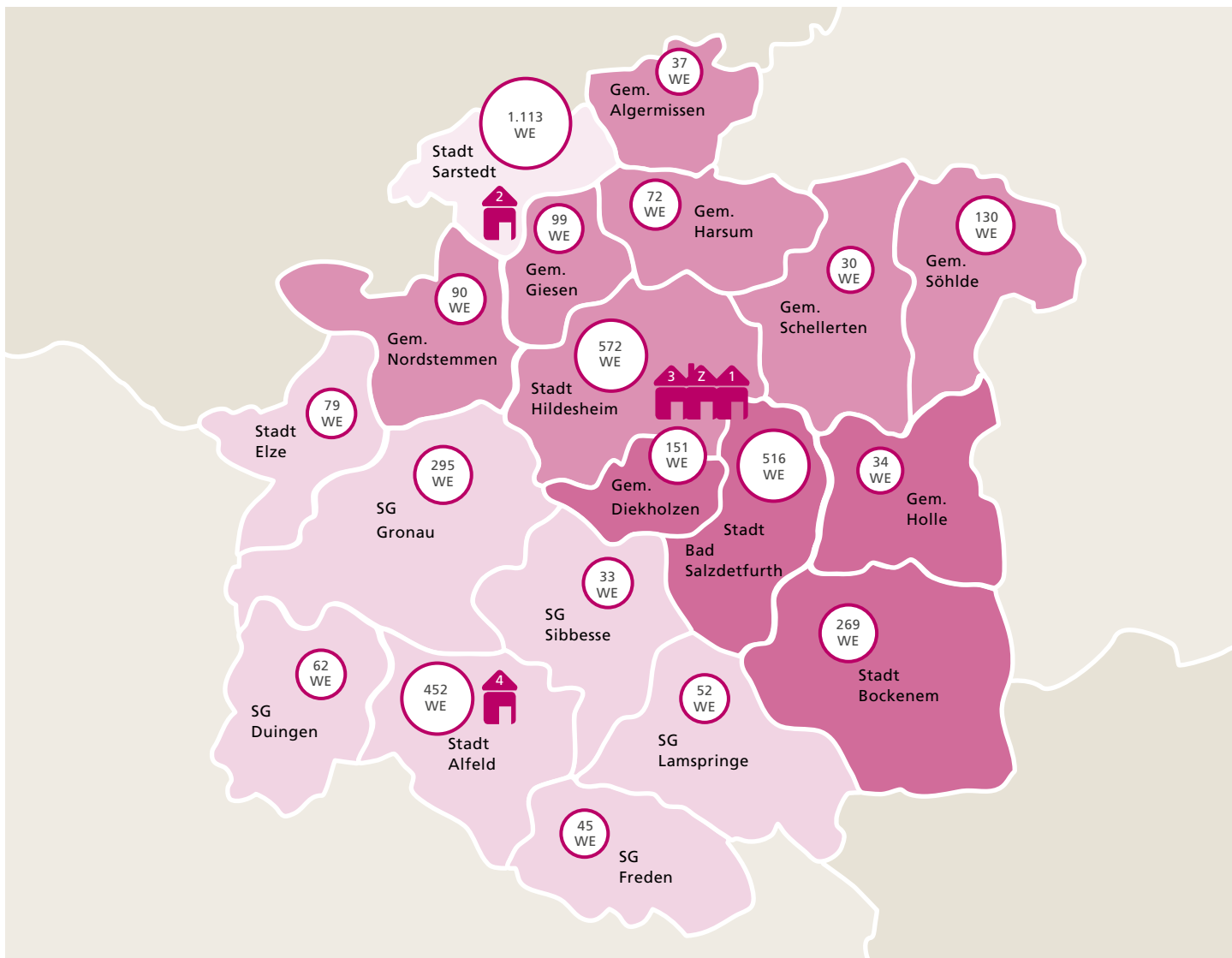
Im Kundencenter 1 – Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekholzen – standen im Dezember 2015 55 WE (Vorjahr 55 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2015 7 WE (Vorjahr: 15 WE) leer. Im Kundencenter 3 – Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2015 14 WE (Vorjahr 12 WE) leer. Im Kundencenter 4 – Alfeld und Umgebung – standen im Dezember 2015 21 WE (Vorjahr 30 WE) leer.

Somit beträgt die Leerstandsquote 2,4 Prozent zum Ende des Berichtsjahres, und damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2014.

Unternehmensweit ist dieses als Vollvermietung zu betrachten, wobei der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hinweist.



## Wohnungsbestand 2015



**Kundencenter 1**  
**Standort** Stadt Hildesheim  
**Zuständig für** Bad Salzdettfurth,  
 Diekhofen, Holle und Bockenem

**Kundencenter 2**  
**Standort** Stadt Sarstedt  
**Zuständig für** Stadt Sarstedt

**Kundencenter 3**  
**Standort** Stadt Hildesheim  
**Zuständig für** Hildesheim, Giesen, Algermissen,  
 Harsum, Schellerten, Söhlde, Nordstemmen

**Kundencenter 4**  
**Standort** Stadt Alfild  
**Zuständig für** Alfild, Elze, Gronau, Duingen, Freden, Lamspringe, Sibbesse

**Zentrale**  
**Standort** Stadt Hildesheim

	März 2016	Dez. 2015	Dez. 2014	Dez. 2013	Dez. 2012
<b>Wohnungsbestand</b>	4.127	4.131	4.197	4.234	4.199
<b>NICHT VERMIETETE WOHNUNGEN</b>	78	97	112	182	182
davon bis zu 3 Monate	44	63	71	92	77
in % des Wohnungsbestandes	1,9 %	2,4 %	2,7 %	4,3 %	4,3 %

	2015	2014	2013	2012
<b>MIETERFLUKTUATION</b>	581	592	537	567
in % des Wohnungsbestandes	14,1 %	14,1 %	12,7 %	13,5 %

Von den derzeit (März 2016) 78 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 73 WE
- befinden sich in Gebäuden, die verkauft werden sollen 5 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

	2 0 1 5	2 0 1 4	2 0 1 3
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Wohnungsmieten	4,96	4,87	4,78

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,9 Prozent gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,05 Prozent. Die umfangreiche Modernisierungs- und Neubautätigkeit spiegelt sich nunmehr erfreulicherweise auch in überdurchschnittlich steigenden Mieten wieder.

## MIETVERLUSTE

	2 0 1 5	2 0 1 4
	T €	T €
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	607	774
Abschreibungen auf Mietforderungen	118	116
Veränderung der Wertberichtigung	- 5	- 5
<b>Insgesamt</b>	<b>720</b>	<b>885</b>

Durch die positive Entwicklung beim Leerstand sind die Erlösschmälerungen im Jahr 2015 um 21,6 Prozent auf 607 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

Entwicklung des Umsatzes der Kreiswohnbau

	2 0 1 5	2 0 1 4
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	22,04	21,69
Verkauf von Grundstücken	1,16	3,14
Betreuungstätigkeit	0,10	0,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,50	0,53
<b>Insgesamt</b>	<b>23,80</b>	<b>25,44</b>

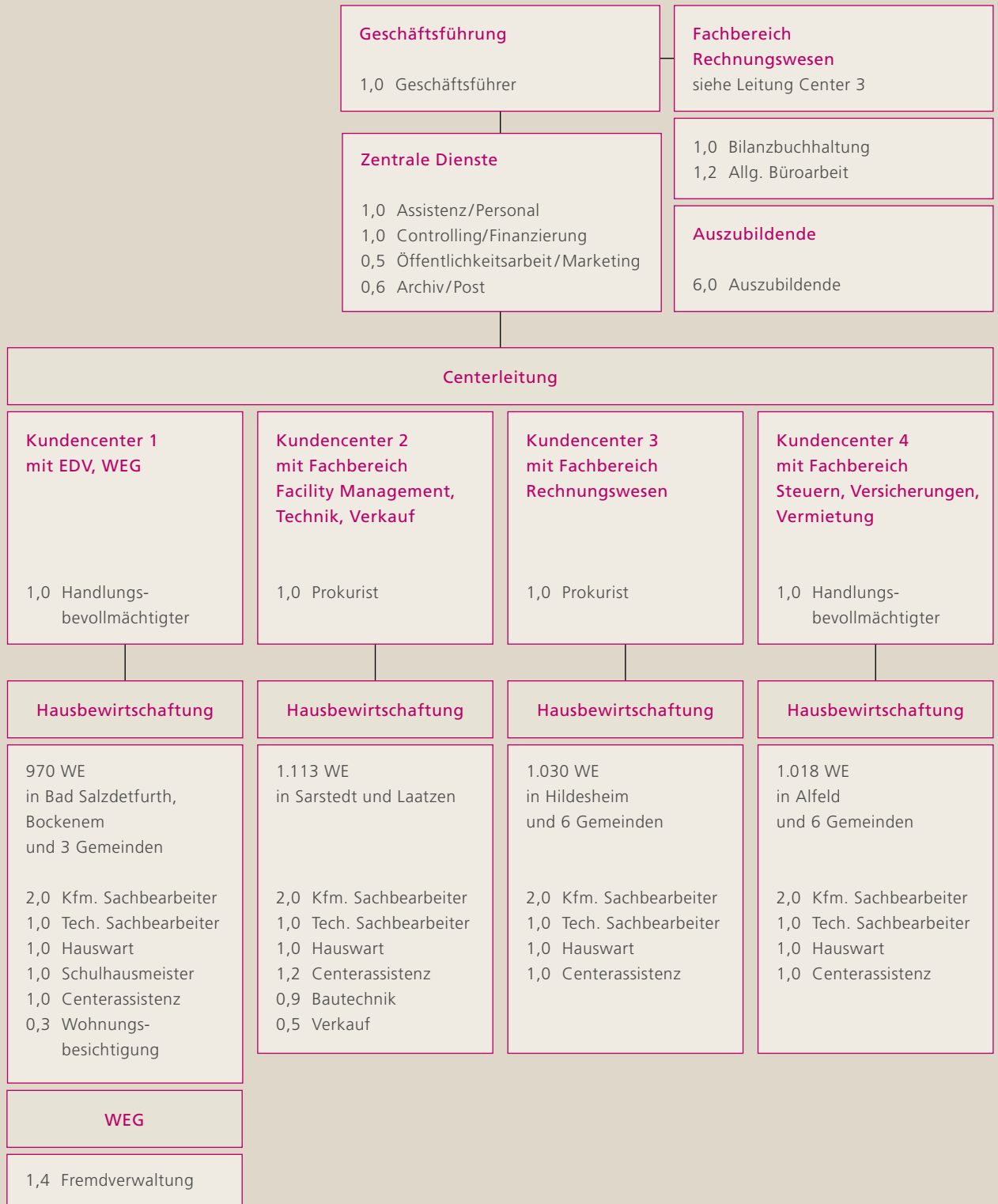
Die Steigerung der Umsätze in 2015 im Bereich der Hausbewirtschaftung ist aus dem Zuwachs der Mieten aus Modernisierungen und Neubauten entstanden. Der Rückgang im Bereich des Verkaufs von Grundstücken begründet sich in einer Bauträgermaßnahme in 2014, welche für Einmaleffekte sorgte.

# 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 er 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



## 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 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 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. Für nicht im Unternehmen verankerte Kompetenzen wie den z. B. den Verkauf hochwertiger Gebrauchtimmobilen wurden Partnerschaften geschmiedet. In 2015 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 können dort in Abstimmung mit ihren Vorgesetzten Weiterbildungsveranstaltungen buchen.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von Potentialen werden hier mit den Auszubildenden Potentialanalysen 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 in 2015 seine Ausbildung zum Immobilienfachwirt fortgesetzt. Außerdem hat ein Mitarbeiter an der EBZ Business School – University of Applied Sciences das Studium zum B.A. (Bachelor of Arts) Real Estate erfolgreich abgeschlossen und sich entschlossen, das Studium zum Master Real Estate Management aufzunehmen. Ein weiterer Mitarbeiter hat sein Studium zum B. A. Real Estate aufgenommen.
- 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. 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.

## MITARBEITERZAHL PER 31.12.

Anzahl im Jahr	2 0 1 5	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1
Geschäftsführer	1	1	1	1	1
Angestellte					
Vollzeit	21	20	22	23	23
Teilzeit	9	11	8	8	8
Haus- und Mieterbetreuer	5	5	4	4	4
Handwerker	0	0	0	1	1
Auszubildende	6	6	5	5	3
<b>Insgesamt</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

## VERWALTUNG

	2 0 1 5	2 0 1 4
	T €	T €
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.206	2.178
Kosten für Altersversorgung	327	230
Sächliche Verwaltungskosten	843	829
<b>Insgesamt</b>	<b>3.376</b>	<b>3.237</b>

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen. Die Erhöhung der Kosten der Altersversorgung in Höhe von ca. 97 TEUR ergibt sich aus dem für den Jahresabschluss angefertigten versicherungsmathematischen Gutachten.

BAD SALZDETFURTH

Waldenburger Str. 2 – 4



## Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2015 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2015		2014	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	120.849	88,74	122.842	89,05
Umlaufvermögen	15.333	11,26	15.100	10,95
<b>Bilanzsumme</b>	<b>136.182</b>	<b>100,00</b>	<b>137.942</b>	<b>100,00</b>

Kapitalstruktur	2015		2014	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	45.545	33,44	43.122	31,26
Fremdkapital	87.360	64,15	91.347	66,22
Rechnungsabgrenzungsposten	3.277	2,41	3.473	2,52
<b>Bilanzsumme</b>	<b>136.182</b>	<b>100,00</b>	<b>137.942</b>	<b>100,00</b>

Das Vermögen der Gesellschaft ist leicht gefallen.

Dabei ist das Anlagevermögen um 1.993 TEUR = 1,6 Prozent auf 120.849 TEUR gefallen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios.

Im Bereich des Umlaufvermögens ist der Abgang(Verkauf) der letzten Wohnungen in einer Bauträgermaßnahme durch den gestiegenen Kassenbestand mehr als aufgewogen worden.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 2.423 TEUR auf 45.545 TEUR gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist hierdurch und durch den Rückgang des Fremdkapitals um 2,18 Prozentpunkte gestiegen.

Sie liegt damit leicht über dem Branchendurchschnitt 2014 von 31,34 Prozent für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

Kennzahlen	2015	2014	2013
	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>	rd. €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Verschuldung	272,00	280,00	269,00

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

	2015	2014	2013
Mietenmultiplikator	7,6	7,8	8,1

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten. Der durchschnittliche Mietenmultiplikator für niedersächsische Wohnungsunternehmen(ohne Genossenschaften) der Größe zwischen 3001 und 6000 Wohneinheiten lag 2014 bei 7,9 (Betriebsvergleich vdw Niedersachsen/Bremen 2014). Ein niedriger Wert deutet auf stille Reserven hin.



## DAS TEAM VOM KUNDENCENTER 1

Michaela Knoll, Meik Volland, Hans-Werner Flink, Stefan Mai,  
Bianca Harnischmacher, Timo Riehl

## FINANZLAGE

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,3 Mio. EUR auf 7,0 Mio. EUR erhöht. Die Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS21 erstellt.

	2 0 1 5
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.286,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.761,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-247,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.830,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>6.969,0</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Es verblieb ein zusätzlicher Mittelzufluss in Höhe von 1.682,9 TEUR, der den Finanzmittelbestand erhöhte.

## ERTRAGSLAGE

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

	2 0 1 5	2 0 1 4	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.984,7	951,6	1.033,1
Verkaufstätigkeit	- 69,2	- 81,3	12,1
Betreuungstätigkeit	- 0,6	- 9,7	9,1
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	224,6	200,3	24,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.139,5</b>	<b>1.060,9</b>	<b>1.078,6</b>
Finanzergebnis	- 2,0	- 1,4	- 0,6
Neutrales Ergebnis	675,4	356,5	318,9
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>2.812,9</b>	<b>1.416,0</b>	<b>1.396,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 121,2	- 60,6	- 60,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.691,7</b>	<b>1.355,4</b>	<b>1.336,3</b>

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung begründet sich im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen und niedrigeren Erlösschmälerungen aus Leerstand.

Auch die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind gesunken. Das negative Ergebnis aus Verkaufstätigkeit resultiert aus der Schlussabwicklung des Vorhabens „Liegnitzer Straße“ in Sarstedt sowie durch eigenes Personal erbrachte Betreuungsleistungen, die nicht aktiviert worden sind.

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

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



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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag erhöhten sich aufgrund der wieder auf 4 % erhöhten Dividende.

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

	IST 2015	PLAN 2015	IST 2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.835	15.856	15.384
Instandhaltungsaufwendungen	4.505	4.714	5.092
Zinsaufwendungen	2.775	2.897	2.920
Jahresüberschuss	2.692	2.256	1.355

Die Reduzierung im Bereich der geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Zinsen führt zu einer Ergebnisverbesserung. Insgesamt haben sich die Zahlen 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 Soll- / Ist-Vergleich,
- Wirtschaftliche und technische Analyse des Bestandes.

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

## VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Unter Berücksichtigung der barrierefreien Erreichbarkeit unserer Zentrale mit den Kundencentern 1 und 3 und der Optimierung der betrieblichen Abläufe wurde entschieden, dass die Hautgeschäftsstelle nach 62 Jahren am gleichen Standort in die Kaiserstraße 15 umzieht. Hier besteht die Möglichkeit in attraktiver innerstädtischer Lage die vorgenannten Ziele zu erreichen. Der Umzug ist für das Frühjahr 2017 angedacht. In diesem Zusammenhang wurde ein bis Ende 2017 laufender Mietvertrag mit dem Jobcenter vorzeitig beendet.



Matthias Kaufmann  
Geschäftsführer

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

Das Jahresergebnis unserer Gesellschaft liegt 2015 deutlich über dem des Vorjahres.

Wesentliche Abweichungen über das erwartete Ergebnis hinaus ergeben sich vor Allem durch die erfreuliche Entwicklung beim Leerstand und den Erlösschmälerungen in einer Größenordnung von etwa 450 TEUR sowie durch Einmaleffekte aus den Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von ca. 580 TEUR.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der Kreiswohnbau in Höhe von rd. 8,0 Mio. EUR in 2015 ist auf die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsvorteile gerichtet. Im Jahre 2010 wurde die technische Bestandsanalyse aktualisiert und um das Kundencenter 4 in Alfeld erweitert. Damit können zukünftige Planungen auf einer einheitlichen Grundlage aufsetzen. So soll mittelfristig das Immobilienportfolio der Kreiswohnbau so entwickelt werden, dass es den Erkenntnissen der im Landkreis sehr unterschiedlichen demographischen Entwicklung Rechnung trägt.

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

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

Für die Finanzierung werden soweit möglich zinsverbilligte Darlehen der KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau. Neben der mit den Darlehensbedingungen verbundenen besseren Qualität der Modernisierungen sollen dadurch die Aufwendungen für die Darlehenszinsen sinken. Aufgrund des historischen Tiefstandes bei den Darlehenszinsen im langfristigen Bereich hat sich die Geschäftsführung entschlossen, die in 2015 und 2016 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 10 und 25 Jahre zu erhöhen.

Der demographische Wandel stellt für die Zukunft neue Anforderungen an den Wohnungsbestand, insbesondere werden zukünftig aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. In Zukunft werden aufgrund der steigenden Lebenserwartung 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 (siehe Abbildung). Alle anderen Bereiche werden in unserer Region eher von einem Nachlassen der 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 selbst bestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden kann. Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

Zusammenfassend liegt im demographischen 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 ca. 80 Wohnungen (Stand Ende 2015) 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 ist in ein Konzept eingeflossen, dass die Geschäftsführung mit dem Aufsichtsrat beraten und beschlossen hat. Darin sind Handlungsfelder aufgezeigt, in denen die Gesellschaft zukünftig verstärkt tätig sein wird und auch Bereiche, von denen sich die Gesellschaft trennen möchte. Zusammenfassend soll durch diese Maßnahmen das Unternehmen wirtschaftlich gestärkt werden.

Um sich für die Zukunft noch besser aufzustellen, wurde eine Portfolioanalyse erstellt. Eine Auswahl von zu verkaufenden Objekten wurde erstellt, auf deren Grundlage dem demographischen Wandel Rechnung getragen wird und welche die wirtschaftliche Basis des Unternehmens stärken soll. Bei der zugrundeliegenden Portfolioanalyse wurden verschiedene Parameter berücksichtigt, um das Ergebnis auf eine breite Basis zu stellen. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie und deren Lage wurde auch der vorhandene Reparatur- und Modernisierungstau berücksichtigt. Insgesamt möchte die Kreiswohnbau sich parallel zum Markt in unserer Region entwickeln. So soll das Unternehmen durch Verkauf, Mieterprivatisierung oder Abbruch bis 2020 um 450 Wohneinheiten schrumpfen. In 2015 wurden insgesamt 86 WE (Vorjahr : 43 WE) verkauft. Die Verkäufe entwickeln sich auch in 2016 erfreulich, sodass die Geschäftsführung hofft, die Portfoliobereinigung vorzeitig abschließen zu können. 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 Neubauprodukten für bisher im Portfolio fehlende Bedarfe (Neubau von ca. 150 WE) sind die ersten beiden Vorhaben in Sarstedt und Bad Salzdetfurth abgeschlossen, weitere Vorhaben in Elze und Sarstedt sind derzeit im Anlaufen.

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

Zwar sind die Energiekosten, insbesondere für Heizöl im Kalenderjahr 2015 stark gefallen, jedoch kann man mittel- bis langfristig von abermals steigenden Energiekosten rechnen. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwändiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen bildet. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie durch niedrigere Heizkosten. Die Kreiswohnbau ist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungen mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 10 Litern Heizöl /m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bundesdurchschnitt 2010: 13 Liter / m<sup>2</sup>) bereits gut aufgestellt.

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

Die Kreiswohnbau ist ein in der Region verwurzelt 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.

Das Vorhaben Neubau ARGENTUM „ Liegnitzer Straße“, Sarstedt mit 23 Wohneinheiten wurde in 2015 komplett abgeschlossen und ist auch komplett verkauft.

Bei der Abwicklung des Vorhabens ist es zu Planungsfehlern gekommen. Diese Planungsfehler und Kostensteigerungen zwischen den kalkulierten Kosten des Architekten und den tatsächlichen Kosten haben dazu geführt, dass durch den Neubau keine Deckungsbeiträge erwirtschaftet wurden. Die Architekten haben die Kreiswohnbau auf die Zahlung des restlichen Honorars verklagt. Die Geschäftsführung hält die Klage für nicht begründet.

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

In 2011 haben 5 Gesellschafter der Kreiswohnbau die GKH Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die Kreiswohnbau ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl Ihrer Gesellschafter anwenden.

Aktuelle Projekte sind der Neubau eines Bauhofes in und für die Stadt Sarstedt, sowie der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Mehle für die Stadt Elze. Fertigstellung ist für Juli bzw. April 2016 vorgesehen. Mit beiden Vorhaben wurde in 2015 begonnen, die Kreiswohnbau nimmt hier mit der Projektsteuerung die kaufmännische Baubetreuung und die Bauherrenaufgaben wahr.

Die ARGE Produktionszentrum TfN GbR als 50 % Beteiligung der Kreiswohnbau firmiert nunmehr unter ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG. Die Umfirmierung war erforderlich um zukünftig gemeinsam mit der gbg Immobilien GmbH Stadt und Landkreis Hildesheim bei gemeinsamen Aufgaben besser unterstützen zu können. Das Projekt Einbau von Werkstätten in das Produktionszentrum des TfN wurde in 2015 abgeschlossen. Aktuelles Projekt ist die Vorbereitung für die VHS Volkshochschule Hildesheim. Hier sollen die Räumlichkeiten der ehemaligen Freiherr vom Stein Realschule in eine Erwachsenenbildungsstätte umgebaut werden.

## 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 2016 rechnen wir mit Mieterträgen von 15.702.000 EUR, Instandhaltungsaufwendungen von 4.138.000 EUR, sowie Zinsaufwendungen von 2.749.000 EUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2016 in Höhe von 2.646.000 EUR, auch dieses Ergebnis wird erheblich 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 gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Minderungen der Erlöse führen könnten.

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

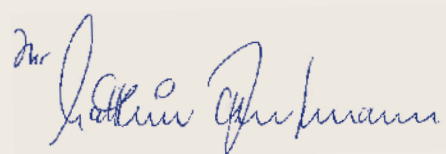
Risiken aufgrund von Preisänderungen bestehen akut nicht, da die Mieten auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Die Mietpreisfindung erfolgt auf Basis einer regelmäßig fortgeschriebenen hausinternen Mietpreisliste, bei der sich die Mieten aus Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung ergeben. Der Vermietungsmarkt ist für die Region Hildesheim als entspannt zu bezeichnen. Das daraus resultierende stagnierende oder allenthalben moderat steigende Mietzinsniveau führt nur noch zu geringen und fast ausschließlich modernisierungsbedingten Ertragsverbesserungen. Insgesamt ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und dass der 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, 31.03.2016

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Die Geschäftsführung  
Matthias Kaufmann

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matthias Kaufmann', is written over a light grey rectangular background.



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		122.932,10	108.795,10
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.499.113,68		110.962.264,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.550.550,64		8.762.995,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	106.261,60		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.287,20		240.532,75
5. Anlagen im Bau	0,00		2.626.340,46
6. Bauvorbereitungskosten	281.935,94	120.676.149,06	35.261,36
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		50.000,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>120.849.081,16</b>	<b>122.842.451,05</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.046.005,11		1.044.030,90
2. Bauvorbereitungskosten	49.168,16		4.998,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		1.130.665,75
4. Unfertige Leistungen	6.403.781,13		6.219.073,32
5. Andere Vorräte	526.809,85	8.025.764,25	622.989,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	64.122,27		169.089,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		102.258,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.761,49		200.858,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	139.575,40	338.459,16	319.662,71
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.969.002,72	5.286.054,33
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>15.333.226,13</b>	<b>15.099.680,82</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	332,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>136.182.307,29</b>	<b>137.942.463,87</b>



PASSIVA	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		6.657.580,00	6.657.580,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		5.551.061,30	5.551.061,30
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.153.178,65
2. Bauerneuerungsrücklage	22.717.000,00		21.717.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.553.260,55	30.599.050,55	4.553.260,55
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	221.543,54		269.665,44
2. Jahresüberschuss	2.691.708,24		1.355.420,11
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-175.611,35	2.737.640,43	-135.542,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>45.545.332,28</b>	<b>43.121.624,04</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.486.876,73		3.448.355,00
2. Steuerrückstellungen	121.174,13		196.261,79
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	512.591,30		512.591,30
4. Sonstige Rückstellungen	1.000.890,91	5.121.533,07	1.398.456,53
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.116.084,66		70.931.373,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	825.501,31		834.652,92
3. Erhaltene Anzahlungen	8.168.398,63		8.361.944,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.366.759,21		3.238.135,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.720.275,03		2.377.381,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 10.016,26 € (Vorjahr: 17.946,98 €)	41.738,65	82.238.757,49	48.941,52
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.276.684,45	3.472.746,24
<b>BILANZSUMME</b>		<b>136.182.307,29</b>	<b>137.942.463,87</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.034.945,82		21.693.636,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.159.610,00		3.136.612,00
c) aus Betreuungstätigkeit	97.837,60		83.542,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	502.486,15	23.794.879,57	529.061,16
<b>2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-901.787,78	590.198,59
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		20.080,34	48.673,84
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		799.417,82	629.373,95
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.050.093,80		11.621.988,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	141.175,76		3.803.852,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	267.412,41	11.458.681,97	252.903,24
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>12.253.907,98</b>	<b>11.032.354,99</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.856.541,48		1.846.520,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: -55.543,50 € (Vorjahr: -56.668,64 €)	293.637,31	2.150.178,79	275.249,33
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.412.017,76	3.491.809,69
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.104.137,99	1.089.996,11
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		8.640,21	17.025,08
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 389.815,81 € (Vorjahr: 298.381,13 €)		2.775.156,48	2.919.628,22
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>2.821.057,17</b>	<b>1.426.176,20</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		121.174,13	60.586,54
<b>13. Sonstige Steuern</b>		8.174,80	10.169,55
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.691.708,24</b>	<b>1.355.420,11</b>
<b>15. Gewinnvortrag</b>		221.543,54	269.665,44
<b>16. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		-175.611,35	-135.542,01
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>2.737.640,43</b>	<b>1.489.543,54</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2015

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### 1. Anlagevermögen

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

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

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

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.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 21.022,00 EUR vorgenommen.

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, Michael Vollmers, Yasemin Top, Claudia Pruß, Martina Bütehorn

## **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). Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgeverfahren für die Heizmaterialien die Fifo-Methode angewendet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

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

## **3. Rückstellungen**

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungs- mathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehaltssteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 % zum 31.12.2015 zu Grunde gelegt worden.

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

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

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, für 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 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Anlagenspiegel für 2015						
Bilanzposten	Anschaffungskosten					
	01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2015	
	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	168.294,07	21.397,39	8.682,27	0,00	181.009,19	
	<b>168.294,07</b>	<b>21.397,39</b>	<b>8.682,27</b>	<b>0,00</b>	<b>181.009,19</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.332.905,03	1.836.045,51	2.742.668,42	3.839.102,37	173.265.384,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.107.929,87	207.385,23	0,00	3.475,78	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	860.443,63	78.188,93	51.887,72	0,00	886.744,84	
5. Anlagen im Bau	2.630.179,76	1.207.329,16	0,00	-3.837.508,92	0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	35.261,36	272.765,81	21.022,00	-5.069,23	281.935,94	
	<b>186.111.544,15</b>	<b>3.601.714,64</b>	<b>2.815.578,14</b>	<b>0,00</b>	<b>186.897.680,65</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	0,00	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	
	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>186.279.838,22</b>	<b>3.673.112,03</b>	<b>2.824.260,41</b>	<b>0,00</b>	<b>187.128.689,84</b>	



Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
€	€	€	€	€	€	€
59.498,97	6.714,39	8.136,27	0,00	58.077,09	122.932,10	108.795,10
<b>59.498,97</b>	<b>6.714,39</b>	<b>8.136,27</b>	<b>0,00</b>	<b>58.077,09</b>	<b>122.932,10</b>	<b>108.795,10</b>
59.370.640,39	2.898.552,38	506.761,26	3.839,30	61.766.270,81	111.499.113,68	110.962.264,64
3.344.934,73	423.305,51	0,00	0,00	3.768.240,24	8.550.550,64	8.762.995,14
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	106.261,60	106.261,60
619.910,88	62.423,48	33.876,72	0,00	648.457,64	238.287,20	240.532,75
3.839,30	0,00	0,00	-3.839,30	0,00	0,00	2.626.340,46
0,00	21.022,00	21.022,00	0,00	0,00	281.935,94	35.261,36
<b>63.377.888,20</b>	<b>3.405.303,37</b>	<b>561.659,98</b>	<b>0,00</b>	<b>66.221.531,59</b>	<b>120.676.149,06</b>	<b>122.733.655,95</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>63.437.387,17</b>	<b>3.412.017,76</b>	<b>569.796,25</b>	<b>0,00</b>	<b>66.279.608,68</b>	<b>120.849.081,16</b>	<b>122.842.451,05</b>



ALFELD  
Kaiser Wilhelm Str. 27

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 6.195.461,06 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 10.693,49 EUR (Vorjahr: 11.484,23 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel für 2015	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneunungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
	€	€	€
<b>Bestand am 01.01.2015</b>	3.153.178,65	21.717.000,00	4.553.260,55
<b>Einstellung</b>			
aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	175.611,35	0,00	0,00
aus dem Bilanzgewinn 2014	0,00	1.000.000,00	0,00
<b>Bestand 31.12.2015</b>	<b>3.328.790,00</b>	<b>22.717.000,00</b>	<b>4.553.260,55</b>

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

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

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





## Verbindlichkeitspiegel für 2015

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> Vorjahr	<b>68.116.084,66</b> 70.931.373,29	<b>3.846.302,76</b> 3.688.121,69	<b>14.498.675,02</b> 15.059.325,75	<b>49.771.106,88</b> 52.183.925,85	<b>68.038.652,82</b> 70.843.487,62	GPR	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b> Vorjahr	<b>825.501,31</b> 834.652,92	<b>9.175,35</b> 9.151,63	<b>289.518,74</b> 289.422,91	<b>526.807,22</b> 536.078,38	<b>785.554,62</b> 793.835,99	GPR	
<b>Erhaltene Anzahlungen</b> Vorjahr	<b>8.168.398,63</b> 8.361.944,01						
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b> Vorjahr	<b>3.366.759,21</b> 3.238.135,60	<b>315.417,13</b> 254.467,35	<b>3.051.342,08</b> 2.983.668,25		<b>3.051.342,08</b> 2.983.668,25	BÜR	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> Vorjahr	<b>1.720.275,03</b> 2.377.381,63	<b>1.511.204,39</b> 1.918.427,79	<b>209.070,64</b> 458.953,84				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b> Vorjahr	<b>41.738,65</b> 48.941,52	<b>41.738,65</b> 48.941,52					
<b>SUMME</b> Vorjahr	<b>82.238.757,49</b> 85.792.428,97	<b>13.892.236,91</b> 14.281.053,99	<b>18.048.606,48</b> 18.791.370,75	<b>50.297.914,10</b> 52.720.004,23	<b>71.875.549,52</b> 74.620.991,86		

GPR = Grundpfandrecht      BÜR = Bankbürgschaft

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	€
<b>Erträge</b>	
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	586.772,76
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	64.920,14
Tilgungszuschüsse	27.750,00
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	20.058,96
<b>Aufwendungen</b>	
Abschreibungen auf Mietforderungen	118.261,49

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 382.560,00 EUR gekürzt.

## 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	16,75 (18,50)	8,75 (8,00)
Technische Mitarbeiter	5,00 (5,00)	1,25 (2,00)
Hauswarte	5,00 (4,50)	–
Auszubildende	5,75 (5,50)	–

Außerdem wurden 2,5 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

### II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 35.058,31 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2015 54.714,24 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 506.678,00 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 2015 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
<b>Forderungen</b>		
Forderungen aus Vermietung	32.583,76	127.206,37
Sonstige Vermögensgegenstände	4.161,50	12.416,34
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	563.085,93	572.104,60
erhaltene Anzahlungen	326.266,88	195.761,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.462,31	75.428,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.334,05	12.732,02

### 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 27.120,43 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 868.653,97 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 21 bis 73 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 76.734,28 EUR gezahlt.

### VI. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2015	2.691.708,24
Gewinnvortrag aus 2014	221.543,54
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	175.611,35
<b>Bilanzgewinn 2015</b>	<b>2.737.640,43</b>

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

### VII. 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.

## VIII. Gesellschafter

Gesellschafter	€
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenem	349.220,00
Gemeinde Harsum	309.340,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00
Gemeinde Giesen	18.410,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00
Stadt Alfeld	11.800,00
Gemeinde Schellerten	10.230,00

Gesellschafter	€
Gemeinde Holle	7.160,00
Samtgemeinde Gronau	6.700,00
Stadt Elze	3.600,00
Gemeinde Freden	3.400,00
Samtgemeinde Lamspringe	3.000,00
Samtgemeinde Sibbesse	2.200,00
Flecken Duingen	1.500,00
Gemeinde Everode	400,00
Gemeinde Hoyershausen	400,00
<b>Gesamt</b>	<b>6.657.580,00</b>

## IX. Aufsichtsrat

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

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

**Martin Bartölke** (bis 30.11.2015), Bürgermeister a. D., Bockenem

**Bernd Beushausen**, Bürgermeister, Alfeld

**Rainer Block** (ab 08.02.2016), Bürgermeister, Bockenem

**Heike Brennecke** (ab 30.06.2015), Bürgermeisterin, Sarstedt

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

**Marc Ehrig**, Bankfachwirt, Kreistagsmitglied, Harsum

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

**Henning Hesse** (ab 30.06.2015), Bürgermeister, Bad Salzdetfurth

**Alexander Huszar** (ab 30.06.2015), Bürgermeister, Söhlde

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

**Jürgen Meier** (bis 30.06.2015), Bürgermeister a. D., Diekholzen

**Rainer Mertens**, Bürgermeister, Gronau

**Norbert Pallentin**, Bürgermeister, Nordstemmen

**Erich Schaper** (bis 30.06.2015), Bürgermeister a. D., Bad Salzdetfurth

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

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

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

**Reiner Wegner**, Landrat, Bad Salzdetfurth

**Karl-Heinz Wondratschek** (bis 30.06.2015), Bürgermeister a. D., Sarstedt

## X. Geschäftsführung

*Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer*

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

*Gesamthandlungsvollmacht*

**Hans Werner Flink,** Stadtoldendorf  
**Gerold Schäfer,** Schellerten (ab 08.12.2015)  
**Marc Thoma,** Laatzen

*Gesamtprokura*

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

## XI. Organisation

### VERWALTUNG

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

### KUNDENCENTER ALFELD

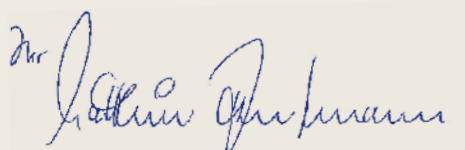
Kalandstraße 3, 31061 Alfeld  
Telefon: (0 51 81) 91 18-0  
Telefax: (0 51 81) 91 18-33

### KUNDENCENTER SARSTEDT

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

Hildesheim, den 31.03.2016

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Die Geschäftsführung  
Matthias Kaufmann



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2015 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 2015 wurde vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat vereinbarte mit den Abschlussprüfern die Prüfungsschwerpunkte und traf mit ihnen Honorarvereinbarungen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates hat der vdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.), Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 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 2015,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2015 und
- Prüfungsbericht des vdW für das Geschäftsjahr 2015.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2015 zu genehmigen und festzustellen sowie
- aus dem Bilanzgewinn von 2.737.640,43 EUR als Dividende 268.000 EUR auszuzahlen und 469.640,43 EUR auf neue Rechnung vorzutragen, nachdem durch den Aufsichtsrat der Beschluss gefasst worden ist, 2.000.000 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

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

Hildesheim, den 16.06.2016

Kreiswohnbau Hildesheim GmbH  
Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Klaus Bruer



Klaus Bruer  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Auszug aus dem Prüfungsbericht

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

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

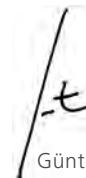
und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 29.04.2016

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



Viemann  
Wirtschaftsprüfer



Günther  
Wirtschaftsprüfer







## Auf einen Blick

Kreiswohnbau		2 0 1 5	2 0 1 4	2 0 1 3	2 0 1 2	2 0 1 1
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.131	4.197	4.234	4.199	4.194
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	251.382	255.104	257.301	255.061	254.909
Ø-Kaltmiete	€/m <sup>2</sup>	4,96	4,87	4,78	4,71	4,66

Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	28	28	26	21	20
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	2	2
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	3	2		
Garagen	Anzahl	723	724	726	703	703

Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	420	404	380	415	413
-----------------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen für Instandhaltung	T€	2.775	3.576	2.706	3.140	3.341
Investitionen für Modernisierung	T€	3.565	3.779	5.297	3.186	3.096
Investitionen gesamt	T€	6.340	7.355	8.003	6.326	6.437

Investitionen/m <sup>2</sup> Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	25,22	29,01	31,38	24,80	25,25
---	------------------	-------	-------	-------	-------	-------

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





# Kreiswohnbau

H I L D E S H E I M

*...zuhause aufblühen*

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

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

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

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

gut und sicher wohnen

