



Zuhause
um Hildesheim



Der Tag macht das Morgen.
Geschäftsbericht 2018

Geschäftsbericht 2018

70. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	151.286	140.167	133.959	136.182	137.943
Anlagevermögen	T€	135.170	123.381	118.680	120.849	122.843
Eigenkapital	T€	52.062	49.630	47.252	45.545	43.122
Eigenkapitalquote	%	34,41	35,41	35,27	33,4	31,3
Umsatz	T€	25.112	22.760	22.689	23.795	25.443
Jahresüberschuss	T€	2.432	2.378	1.974	2.692	1.355,4
Cashflow nach DVFA/SG	T€					4.802,90
Cashflow nach DRS21	T€	7.915,8	6.840,1	4.292,4	7.761,5	

Konzept und Gestaltung
Hunger & Koch
Hannover

Text
Carsten Ens,
vdw Niedersachsen Bremen:
Alltagshelden

Fotografie
Studio Tusch: Alltagshelden
Axel Born: kwg-Teams
Björn Zeiske: kwg-Gebäude

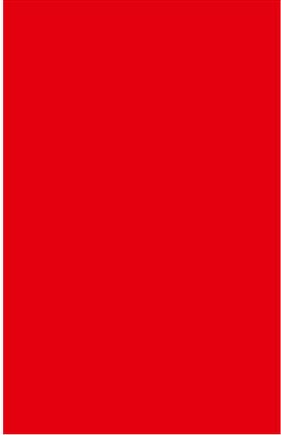
Druck
Quensen Druck + Verlag GmbH
Hildesheim

Geschäftsbericht 2018

70. Geschäftsjahr

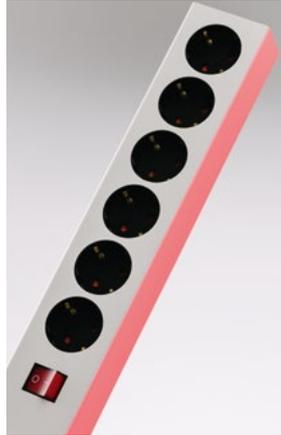
Auf einen Blick

Bilanz		2018	2017	2016	2015	2014
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	3.991	3.954	3.956	4.131	4.197
Wohnfläche	m ²	243.854	242.498	241.958	251.382	255.104
Ø-Kaltmiete	€/m ²	5,27	5,15	5,06	4,96	4,87
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	42	29	29	28	28
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	3	3	3	3
Garagen	Anzahl	727	706	733	724	724
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	445	446	431	420	404
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m ²	262.808,65	256.205,33	265.246,31	272.142,31	269.748,58
Investitionen für Instandhaltung	T€	4.559	5.187	6.926	2.775	3.576
Investitionen für Modernisierung	T€	5.498	2.447	2.336	3.565	3.779
Investitionen gesamt	T€	10.057	7.634	9.264	6.340	7.355
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/m ²	41,24	31,50	38,40	25,22	29,01
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	29,00	28,25	28,00	28,00	28,00



004

Vorwort
Matthias Kaufmann



006

Der Mehrfachstecker
Einer für alle.
Alle für einen.



010

Die Brotdose
Essen rein. Mittag.
Essen raus.



014

Die LED-Leuchte
Tag und Nacht.



018

Der Topf
Zweisamkeit.



022

Das Rad
Grüne Welle.



Zum Geschäftsbericht 2018 von kwg-Geschäftsführer
Matthias Kaufmann



Es gibt ein „Bild einer Zukunft, die nicht düster und verheerend, sondern hoffnungsvoll und erreichbar ist. Um diese Zukunft zu bauen, brauchen wir eine Generation von Alltagshelden.“ Kein Geringerer als Al Gore, ehemaliger US-Vizepräsident, Friedensnobelpreisträger und weltweiter Klimaaktivist, hat dies gesagt. Damit hat er den Kampf gegen Energieverschwendung und Umweltverschmutzung vor unsere Haustüren getragen. Dieser Kampf ist nichts Abstraktes mehr, nichts, was man den Bürokraten in den Hauptstädten überlassen kann, sondern er ist allgegenwärtig. Wir alle sind dazu aufgerufen, unseren scheinbar nur kleinen Teil dazu beizutragen, um das große Ziel zu erreichen.

Die kwg Hildesheim ist bestrebt, bei ihren Tätigkeiten nachhaltigen Grundsätzen zu entsprechen. Neben der sozialen Verantwortung und dem ökonomischen Sachverstand gehört die ökologische Achtsamkeit selbstverständlich dazu. Wer diesen Dreiklang beherrscht, macht aus einem herkömmlichen Unternehmen ein erfolgreiches Unternehmen.

Wenn wir Bilanz ziehen vom zurückliegenden Geschäftsjahr, ist das wirtschaftliche Ergebnis immer am leichtesten auszudrücken. Denn die Zahlen sind eindeutig. Im Fall der kwg sind es erfreulicherweise sehr positive Zahlen, was uns und unsere Gesellschafter natürlich sehr freut. Doch auch die Sozialbilanz kann sich sehen lassen. Wir bekommen von unseren Mieterinnen und Mietern, aber auch von vielen Geschäftspartnern in den Kommunen und auch von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein gutes Zeugnis ausgestellt: vertrauensvoller Umgang miteinander, freundliches Auftreten, Hilfsbereitschaft und Ideenreichtum.

Dieser Geschäftsbericht legt auf den nächsten Seiten einen inhaltlichen Schwerpunkt beim Thema Umweltschutz. Und zwar aus sehr ungewöhnlichen Perspektiven, wie Sie sehen werden. Die kwg ist sicherlich kein Klimaretter im großen Stil. Aber mit unseren Mieterinnen und Mietern fühlen wir uns als starke Gemeinschaft von Alltagshelden. Und mag sich der jeweilige Beitrag noch so gering anfühlen, trägt er im Sinne von Al Gore doch zum großen Ganzen bei: eine Plastiktüte weniger, zehn Kilometer mit dem Fahrrad statt mit dem Auto, eine LED-Leuchte statt einer herkömmlichen Glühbirne.

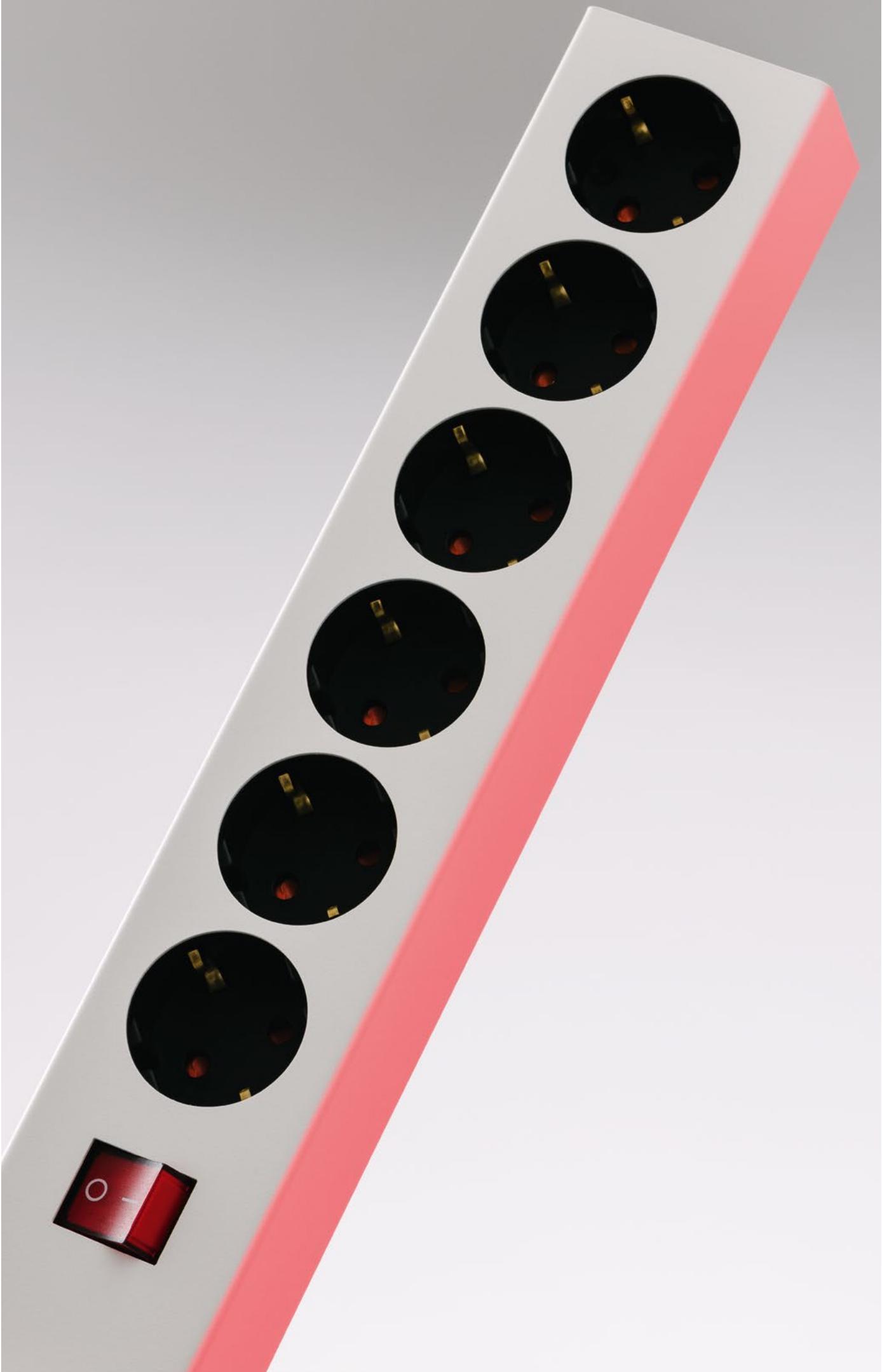
Ich wünsche Ihnen und uns eine gute Zukunft. Und denken Sie an den Satz von Goethe: „Was immer Du tun kannst oder träumst es zu können, fang damit an.“

Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading "Gertie Aufmann". The signature is written in a cursive style with a small flourish at the end.

Ich schlafe gerne.
Ein bisschen so wie du.
Nicht dein hellstes Licht
am Sideboard –

aber dafür zuverlässig sparsam.



76 Prozent

der Deutschen geben an, weniger Strom verbrauchen zu wollen.

10 – 20 Prozent

der Stromrechnung verursacht im Schnitt der Standby-Modus.

80 Prozent

der Deutschen verbrauchen doppelt so viel Strom wie sie eigentlich aktiv nutzen.

Klick: An. Klick: Aus. Klick: An. Klick: Aus. Mit dem Daumen oder der Fußspitze. An. Aus. Entweder. Oder. Jetzt oder nie? An. Aus. Schwarz oder Weiß? Nie Grau. Kompromisslos. Greta Thunberg, die derzeit weltweit wichtigste Botschafterin für mehr Klimaschutz, hat gesagt: „Es gibt keine Grauzonen, wenn es ums Überleben geht.“ Sie müsste den roten Schalter an der Mehrfachsteckdose lieben. Mit faustischem Selbstzweifel „Zwei Seelen wohnen, ach!, in meiner Brust“ ist einer Steckerleiste jedenfalls nicht beizukommen. Sie kennt auch keine Antwort auf die Frage, ob etwas eher halb voll oder halb leer ist. Bei ihr ist 1 an und 0 aus. Dazwischen ist nichts. 1 heißt Bewegung. 0 heißt Stopp. Funktion oder Stillstand. Verbrauchen oder Sparen.

Pro 1: Strom muss fließen und sich unwiederbringlich in Licht, Wärme oder sonstigen Techniknutzen verwandeln, sonst ist unser Wohlstand verloren. Für diesen Komfort ist doppelter Einsatz nötig. Zweimal die 1: am Gerät und an der Mehrfachsteckdose.

Pro 0: Der Preis des Energieverbrauchs ist zu hoch; die Welt geht unweigerlich unter. Um dies zu verhindern, genügt einfach die 0 an der Mehrfachsteckdose.

Das Prinzip des Dings mit den vielen Kabeln rundherum ist so einleuchtend, dass es verwundert, warum es noch keinen Ratgeber mit dem Titel „Mein Leben an der Mehrfachsteckdose“ gibt. Morgens beenden Wecker und Handy in unbequemen Zeitabständen die Nachtruhe (Schalterposition 1). Danach laufen alle Systeme ad hoc unter Volllast, ehe sie irgendwann (meist zu spät) zugleich abgeschaltet werden (Schalterposition 0).

Herrlich: Auszeit auf Knopfdruck. Das abrupte Ende von Kraftvergeudung, Stress, Terminhatz und medialer Dauerbeschallung.

Leider geht die Rechnung nicht auf, denn wir sind dauerhaft im Standby-Modus. Kleine Energiesauger vermiesen die Bilanz. So wachen wir gerädert auf, weil wir nachts stundenlang an den nächsten Arbeitstag gedacht haben, und tagsüber misslingt jede angestrebte Pause, denn man muss eben noch die Mails checken.

Die Steckerleiste hingegen verhindert Standby, wenn man sie als strenges Regulatoriv nutzt. Entweder 0 oder 1! Und 0 heißt unweigerlich aus. Keine Energie wird verbraucht. Dient die Mehrfachsteckdose indes nur als Stromverteiler für mehrere Geräte, sieht die Bilanz nicht so günstig aus: Denn bleibt die 1, weil man der 0 am Gerät vertraut, fließt Strom, und das Fernsehgerät, die Musikanlage oder der Computer sind dankbare Abnehmer. Es ist schließlich ein Unterschied, ob man den Wasserhahn abdreht oder nur die Badezimmertür schließt. Aber das ist doch wohl selbstverständlich!

Ich freue mich über dein Essen.
Du hast einen guten Geschmack.
Lecker.
Und warum aufhören?
Warum sehen wir uns nicht einfach –
jeden Tag aufs Neue.



1 Billion Tüten

berträgt der geschätzte, weltweite Plastiktütenverbrauch.

8 Milliarden

Tüten landen in der EU in der Natur oder im Meer.

100 – 500 Jahre

dauert es, bis sich eine Plastiktüte zersetzt hat.

Nein, schön bin ich nicht. Hübsch vielleicht. Aber das ist wohl Ansichtssache. Kürzlich stand jemand in der Küche und sagte, ich sei doch ein hässliches Ding. Ich gebe zu: Die Jahre haben ihre Spuren hinterlassen. Kleine Dellen, an Stellen, die nicht zu übersehen sind. Und das kräftige Rot, auf das ich früher so stolz war, ist auch schon ausgebleichen. Alters- und Alltagsspuren, na und? Den jungen Dingen mag mein Vintage-Look fremd sein. Wie die hier so erhaben herumstehen in ihrem weißen Glanz oder im Edelstahl-Gewand. Mich schert das nicht. Ich habe zeitlebens ohne viel Federlesen meine Aufgabe erfüllt. Pflichtbewusst habe ich dichtgehalten und mir Anvertrautes beschützt. Verschwiegen habe ich Geheimnisse bewahrt – und dann die Freude der Menschen gespürt, wenn sie gesehen haben, was ich für sie im Verborgenen bereitgehalten habe. Ich bin eine Schatztruhe, doch meine Währung ist kein Gold, sondern leckeres Brot, Schokolade und Apfelspalten. Ich wurde auf Schulhöfen und in Büros hochgehalten und herumgereicht wie eine Berühmtheit – jauchzend, lachend oder leise schmunzelnd; Perlen des Lebens, die ich in Gedanken zu einer langen Kette geknüpft habe. Momente des Glücks, danach gleich wieder Alltag.

Denn Dienst ist Dienst und Schnaps ist Schnaps. Wer weiß das besser als wir – die Gegenstände. Funktionieren müssen wir, Genuss ist uns nicht vergönnt. Sei's drum. Aber was wäre denn gewesen ohne mich all die Jahre? Wer kümmert sich bis heute um Jung und Alt? Wer ist kinderleicht und ohne YouTube-Anleitung zu bedienen? Wer lässt sich klaglos bekleben oder bemalen? Wer ist stets zur Stelle auch an kalten, regnerischen Tagen? Und sogar die Globalisierung würde es ohne uns Verpackungskünstler gar nicht geben. Oder wollten Sie all die Sachen von China nach Amerika, von Amerika nach Europa und von Europa nach China einzeln transportieren? Das ist doch wie ein Pausenbrot in der Hosentasche. Was übrigens zeigt, dass auch die Digitalisierung nicht alles lösen kann. Ist eh nicht mein Ding. USB-Anschluss, Bluetooth, Social Media? Ohne mich, bitte schön. Stattdessen bin ich im Umweltschutz aktiv. Ein Wald- und Weltmeerretter! Wie viel Papier und Folie wohl nötig gewesen wäre, um mich zu ersetzen? Man sollte mir mal mal einen Orden verleihen. Nein, das wäre doch nichts für mich. Ich bin und bleibe ein stiller Wegbegleiter. Auch in Zukunft. Man sieht sich – demnächst in der Küche.

Ich wünsche mir
ein langes Leben.
Nicht mehr Energie als nötig.
Ab und zu eine Pause.
Und den einen oder anderen –
hellen Moment.



20 Prozent

aller Haushalte in Deutschland verwenden ausschließlich LED-Leuchtmittel.

90 Prozent

der Deutschen sind zufrieden über die Leistung moderner LED-Technik.

Meine Damen und Herren, ja ich melde mich hier aus Hildesheim. Hildesheim, berühmt geworden durch den 1000-jährigen Rosenstock, der eigentlich wohl gar nicht 1000 Jahre alt ist – aber das nur am Rande. Ich stehe hier vor der Verwaltungszentrale der kwg Hildesheim. Das ist ein Unternehmen mit etwa 4000 eigenen Wohnungen in und um Hildesheim herum. Auf ihrer Homepage nennt sich die kwg selbst kundenorientiert und nachhaltig. Wenn man die Menschen hier auf den Straßen fragt, sprechen sie in höchsten Tönen von der kwg. Besonders sozial sei das Unternehmen und fair. Die Wohnungen sind wohl komfortabel ausgestattet. Der Landrat freut sich über die guten Jahresergebnisse und das Engagement in vielen Ortschaften im Landkreis. Alles in allem heile Welt also? Nun, es gibt Zweifel.

Neben mir steht Reinhard Rose. Herr Rose, das mit dem Namen ist jetzt natürlich reiner Zufall. Hahaha. Sie sagen, die schöne Fassade der kwg hat Risse bekommen. Und das alles nur wegen einer Glühbirne? Für unsere Zuschauerinnen und Zuschauer: Herr Rose ist ein umsichtiger Mensch. Neuen Technologien steht er allerdings skeptisch gegenüber. Aber er hat ein tragbares Telefon dabei, und auch das mit dem Internet könnte was werden, meint er.

Und: Er ist Mieter bei der kwg. Seit mehr als 35 Jahren und immer zufrieden. Kürzlich, nicht wahr, Herr Rose, hat Ihre Wohnung sogar einen neuen Balkon bekommen. Ja, ja, Ihre Frau hat dort gleich Blumen gepflanzt. Und das bei Ihrer Allergie, nun gut, das ist bitter.

Aber darum geht es hier nicht. Herr Rose will direkt vor der kwg-Zentrale demonstrieren. Und zwar, meine Damen und Herren, für mehr Beschäftigung auch auf seine alten Tage. Sehen Sie selbst. Herr Rose hat hier auf dem Vorplatz seine alten Glühbirnen ausgebreitet. 15 Watt bis 100 Watt. Wie viele insgesamt, Herr Rose? Aha, Sie können es auch nur schätzen. Alles auf Vorrat gekauft. Wie Helmut Schmidt mit seinen Menthol-Zigaretten. Bis vor wenigen Jahren war Herr Rose im Haus, eigentlich in der ganzen Nachbarschaft tätig. Ehrenamtlich, stimmt doch, Herr Rose? Und wie war doch der Spruch: Kein Licht im Flur, kein Strom aus der Dose – da hilft nur Reinhard Rose! Hahaha.

Zack, die kaputte Birne ausgetauscht. Die guten alten Zeiten. Alles vorbei. Überall wo man hinschaut in den kwg-Häusern: moderne LED-Beleuchtung. Doch nicht umsonst heißt unsere Sendung: Neue Technik – neue Horizonte! Ich habe dazu vor unserer Sendung mit Dr. Dr. Geistreich gesprochen. Er ist Berater in allen Fragen. Und sein Tipp lautet: Machen Sie es wie eine LED-Leuchte. Wenig Energie verbrauchen und lange leben! In diesem Sinne, Herr Rose, genießen Sie die Tage in Ihrer kwg-Wohnung. Ein Hoch auf Ihre Zukunft. Zurück ins Funkhaus.

Ich mag deinen Topf.
Wir passen gut zusammen.
Harter Rand, weicher Kern.
Zumindest wenn du Knödel kochst.
Dein Ofen ist aus?
Ich halte dein Wärmstes warm –

dann brennt dir auch nichts an.



1900 Kilowattstunden

verbraucht durchschnittlich ein Singlehaushalt im Jahr.

133 Brotscheiben

können mit 1 Kilowattstunde Strom getoastet werden.

Kochen ohne Deckel

ist wie Heizen bei offenem Fenster.

Von den großen gesellschaftlichen Trends haben der demografische Wandel und die Globalisierung im innerdeutschen Umzugswesen deutliche Spuren hinterlassen. Die Digitalisierung wird sich ebenfalls auswirken, wenn es nämlich nicht gelingt, auch entferntere ländliche Gebiete mit Breitbandkabel zu versorgen.

Dennoch nimmt die Zahl der Wohnungswechsel in Deutschland seit einigen Jahren spürbar ab. Die unsichere Situation an den Wohnungsmärkten und die über alle Maßen steigenden Mieten in Großstädten wie Berlin, Hamburg und München tragen dazu bei, dass durchschnittlich jährlich weniger als neun Prozent aller Haushalte die Wohnung wechseln. Vor wenigen Jahren waren es noch rund zehn Prozent. Bei etwa 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sind das aber immerhin noch 3,6 Millionen Umzüge pro Jahr.

Die Gründe für den Wohnungswechsel sind vielfältig. Oft ist es ein neuer Arbeitsplatz, der Beginn einer Ausbildung, eine seniorengerechtere Umgebung oder die Gründung einer Familie, die einen Umzug nötig machen. Mitunter sind es aber auch „nur“ Komfortgründe: die bessere Lage, ein Balkon, ein schöneres Bad, ein größeres Wohnzimmer, eine offene Küche.

Stets wird ein Lebensabschnitt beendet und ein neuer beginnt. Ein Umzug als Schnittstelle von Gestern und Morgen. Irgendwo zwischen ambitionierter Selbstoptimierung und pragmatischem Kompromiss. Zumal sich der Mensch bei einem Umzug nicht nur selbst an einen anderen Lebensort verfügt. Denn immer stellt sich auch die Frage: "Was nehme ich mit?", die sich wiederum aus einem hundertfachen "Ja?" oder "Nein?" zusammensetzt. Und natürlich geht's dabei ans Eingemachte: beim Schuhschrank, beim Billy-Regal nebst Inhalt, bei den Schulheften aus frühen Tagen, beim VHS-Rekorder oder bei den Kerzenhaltern von Oma? Mülltonne oder Umzugskarton? Das ist hier die Frage. Abschied für immer oder das Wiedersehen in einer neuen Umgebung? Manche Alltagsbegleiter, und wir meinen nicht das Ladekabel fürs Handy, waren zeitlebens über solche existenziellen Entscheidungen erhaben.

Topfartige Gefäße zur Essenzubereitung gab es nachweislich schon vor mehr als 15.000 Jahren. Unruhige Zeiten, in denen sich Jäger und Sammler immer wieder nach ihrem neuen Revier umsehen mussten. Ihren Topf – davon gehen wir einfach mal aus – dürften sie stets dabei gehabt haben. Ein in Jahrtausenden gestählter Umzugsroutinier also, der aus eigenem Antrieb bis heute aber rein gar nichts zustande bringt. Und bis morgen wird sich das nicht ändern. Aber verzichten ist unmöglich. Oder schon mal Mammutschwanzsuppe, Kräuter-Algen-Eintopf oder ein Ei gekocht ohne Topf?

Ich habe dir schon einen
Platz freigehalten.
Tritt mich. Drück mich.
Ring my bell.
Einhundert Kilometer –

mit nur einem einzigen Frühstück.



25 Prozent

der Autofahrten in Deutschland sind kürzer als zwei Kilometer.

400 – 600 Kalorien

beträgt der durchschnittliche Energieverbrauch beim Radfahren pro Stunde.

Hildesheim. Die Zukunft ist das alles beherrschende Thema des diesjährigen Jahresberichts der kwg Hildesheim. Geschäftsführer Matthias Kaufmann, sein Team und der Aufsichtsrat betonen, man werde Bewährtes pflegen und zugleich neue Impulse setzen. Wo und wie das funktionieren kann, darüber hat unsere Zeitung mit der Influencerin Charlie gesprochen.

R Charlie, was machst Du so als Influencerin?

C Hi. Weißt Du, ich kümmerge mich so um viele Dinge. Ich versuche viel, ich mache viel, ich probiere viel aus. Und das wollen die Leute dann sehen, wie ich das so finde.

R Und wo sieht man das?

C Bei YouTube. Charlies Wunderwelt. Ich bin da echt berühmt.

R Was sind denn aktuell die spannendsten Themen?

C Na, Schminken geht irgendwie natürlich immer. Und Fitness und Gesundheit und so.

R Klimaschutz?

C Ja, voll wichtig. Die vielen Autos, der Müll, die armen Fische, echt total schlimm.

R Und was ist mit Fragen zur Zukunft?

C Zukunft ist doch eigentlich ganz schön unheimlich. Oder?
Man weiß doch gar nicht, was passiert.

R Und die Vergangenheit?

C Neeeee. Voll uncool. So altes Zeug. Aber, weißt Du, vor Kurzem, also vor ein paar Tagen, da kam so ein Typ vorbei mit seinem weißen Bike und der hat gesagt, dass er mein Fahrrad voll krass findet. Dabei ist das gar nicht so krass. Das hat schon meine Oma gehabt.

R Siehste!

C Wie jetzt?

R Ein Ding aus der Vergangenheit, das heute noch gut ist und morgen wohl auch noch. Und Fahrrad fahren ist gesund und schont die Umwelt.

C Echt jetzt? Oh, mein Gott. (fächelt sich mit den Händen selbst Luft zu) Stimmt. Hey, ich muss das mal meinen Friends erzählen. Ich mag das irgendwie, dieses mit dem Fahrrad fahren.

R Besser als mit dem Auto im Stau stehen?

C Na, logisch. Und auch nicht so voll teuer.

R Charlie, es ist doch gar nicht so schlimm mit uncooler Vergangenheit und unheimlicher Zukunft. Denk nur an Dein Zimmer, an Deine Freunde in der Nachbarschaft oder an Deine Gesundheit. Gab's früher schon und ist morgen immer noch da.

C Ja, Du hast Recht. Und weißt Du, ich war mal in Berlin. Da standen überall Fahrräder rum – so zum Leihen. Mit 'ner App. Irgendwie voll einfach. Und der Tom, der ist auch auf YouTube, der hat sich ein Fahrrad für einen ganzen Monat geliehen.

R Swapfiets?

C Richtig krasse Idee von diesen Holländern!

R Danke, Charlie, für das Gespräch.

So viel CO₂ entsteht Zuhause:

53 Prozent
beim Heizen.

29 Prozent
in der Küche.

10 Prozent
im Bad.

4 Prozent
bei der Beleuchtung.

2 Prozent
für Medien.

2 Prozent
für Wäsche.

kwg

Zuhause
um Hildesheim

Geschäftsbericht 2018
70. Geschäftsjahr

Lagebericht

3	Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung	35	Jahresabschluss
03	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	36	Bilanz
06	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	38	Gewinn- und Verlustrechnung
09	Kapitalmarkt	39	Anhang für das Geschäftsjahr 2018
09	Mieten und Mietnebenkosten	39	Allgemeine Angaben
10	Regionaler Wohnungsmarkt	39	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
10	Entwicklung der durchschnittlichen Mieten	42	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
11	Entwicklung des Unternehmens	46	Sonstige Angaben
11	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	50	Bericht des Aufsichtsrates
11	Erhaltungsinvestitionen je m ² -Wfl./Jahr	51	Auszug aus dem Bestätigungsvermerk
12	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2018		
14	Neubautätigkeit und Ankäufe 2018		
16	Hausbewirtschaftung		
16	Wohnungsbestand		
18	Vermietung		
21	Mietverluste		
21	Umsatzerlöse		
22	Betriebsorganisation		
22	Organisation		
23	Personal		
23	Verwaltung		
24	Vermögenslage der Gesellschaft		
24	Vermögensstruktur		
24	Kapitalstruktur		
24	Kennzahlen		
26	Finanzlage		
26	Ertragslage		
29	Risikomanagement		
30	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung		
34	Risikobericht		



v.l.n.r.

/

Björn Zeiske

Matthias Kaufmann

Imke Alfus

Ralf Oelkers

Hans-Jürgen Albrecht

Milano Werner

/

Es fehlt:

Carolin Schliebaum

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs. Staat erzielt Rekordüberschuss

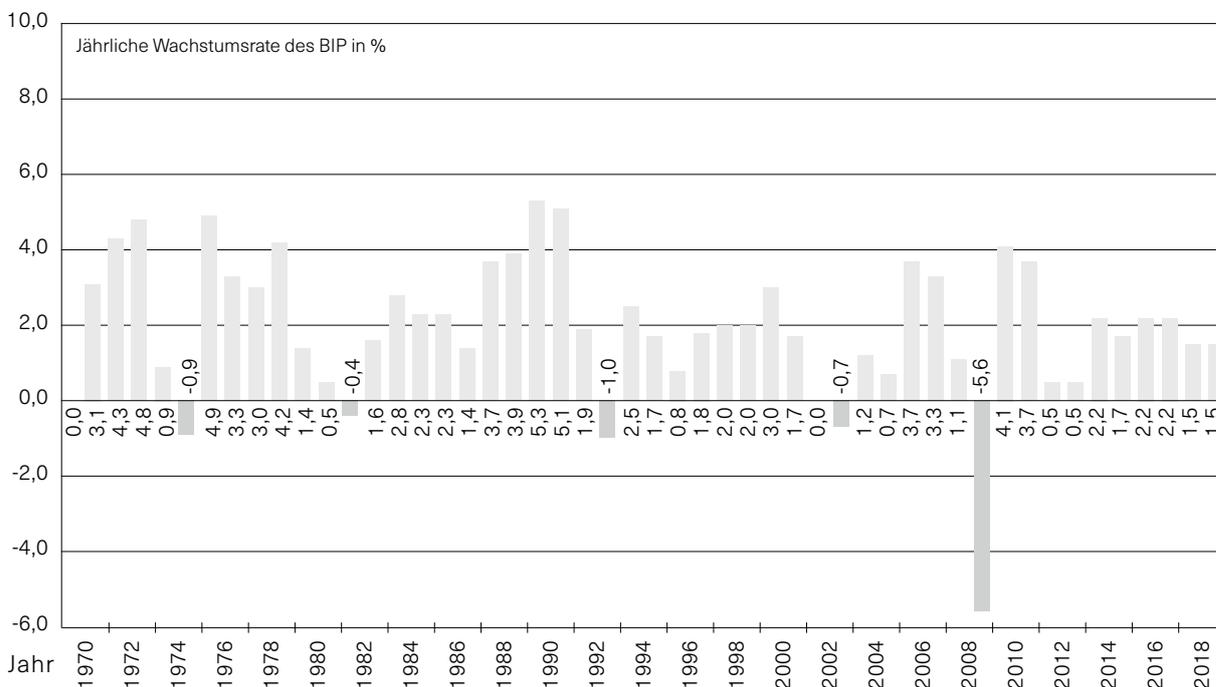
Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (-0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Abgas-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ©GdW-Schrader – 18.01.2019

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurden 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 Mrd. im Vorjahr).

Weiterhin breit getragener Aufschwung: Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/ Forstwirtschaft/ Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Bruttoschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2018, nominal

	%
Landwirtschaft	0,7
Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe	25,8
Baugewerbe	5,3
Grundstücks- und Wohnungswesen	10,6
Dienstleistungen ohne Grundstücks- und Wohnungswesen	57,6
	Mrd. Euro
Gesamt	3.055

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen: Bruttowertschöpfung zzgl. Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt. ©GdW-Schrader – 18.01.2019

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legte um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund + 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen: Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Wohnungsbaugenehmigungen 2013 – 2018 und 2019 (Prognose) Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017; 2018 eigene Schätzung.

©GdW-Schrader – 10.01.2019

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 % / 5,7 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2,23 Mio. | bei 2,34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Regionalwirtschaftliche Entwicklung

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2018 8.314 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,6 Prozent. (Vergleich 2017: 8.949 = 6,1 Prozent). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,7 Prozentpunkte über dem Bundesschnitt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 90.498 Personen in 2017 auf 91.936 in 2018. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 58,5 Prozent. Damit liegt die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (59,9 Prozent) und des Landesdurchschnitts (59,4 Prozent).



Am Strobenkamp 9
Bodenburg



Am Strobenkamp 15
Bodenburg



Am Strobenkamp 13
Bodenburg



v.l.n.r.

/

Nele Linea Wirries

Philipp Kouba

Sophia Celina Schmidt

/

Es fehlen:

Antonia Gierth

Max Dettmar

Timo Wirries

Unsere Auszubildenden

Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2018 leicht gesunken. Im laufenden Geschäftsjahr 2019 bleiben die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung weiterhin niedrig und bewegen sich im langjährigen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2019	Dezember 2018	Dezember 2017	Dezember 2016
10 Jahre	1,04 %	1,26 %	1,28 %	1,19 %
30 Jahre	1,75 %	1,95 %	2,09 %	1,97 %

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

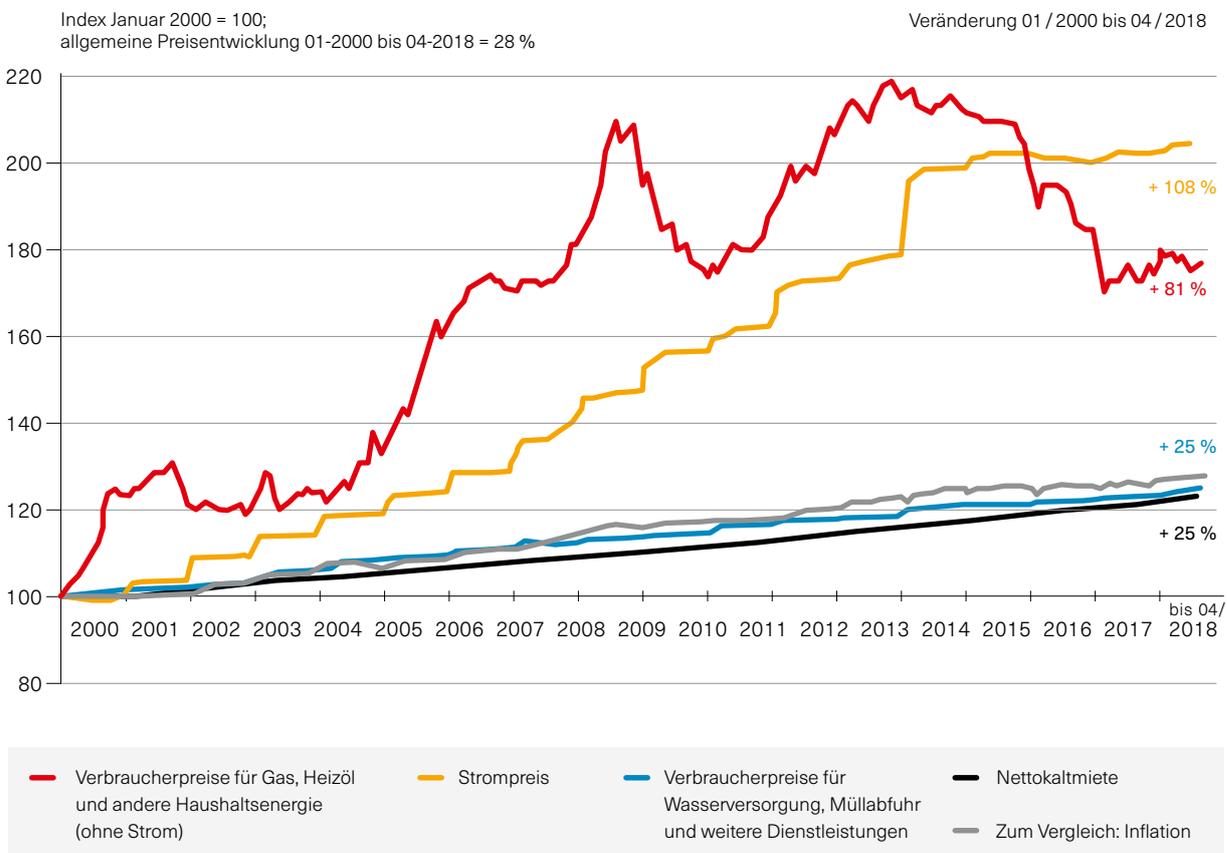
Mieten und Mietnebenkosten

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2018 nur wenig gestiegen. Mit 1,5 Prozent lag die Steigerungsrate 0,1 Prozentpunkte über der Steigerungsrate des Vorjahres.

Ein weiteres Thema bleibt die Preisentwicklung bei den Mietnebenkosten für die Haushaltsenergie. Die Kosten für Strom und Wärme sind 2018 um 3,5 Prozent gestiegen. Das liegt unter anderem an einem stärkeren Anstieg der Kosten für Heizöl. Mittel- und langfristig sind wieder stärker steigende Kosten in diesem Bereich zu erwarten.

Die Wohnnebenkosten (Wasser/Abwasser (+ 1,7 %), Müllgebühren (+ 0,3 %) sind gegenüber dem Vorjahr nur moderat gestiegen.

Verbraucherpreise im Vergleich



Quelle: GdW-Schrader, 25.06.2018

Regionaler Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 7.900 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2016 – 2018 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.

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2018

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		über 90	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt / Gemeinde								
Hildesheim	6,70		5,55	5,70	5,60	5,65	5,75	5,65
Bad Salzdetfurth		5,30	4,95	4,90	5,55	4,90	5,65	5,35
Sarstedt			5,40	5,35	5,25	5,25	5,35	5,15
Alfeld	5,15		5,15	4,90	4,90	4,65	4,25	4,20
Elze			5,10	5,05	5,15	5,15	4,85	4,95
Gronau			4,85	4,80	4,95	4,95		4,10
Bockenem			5,05	4,95	4,90	4,95		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,90	4,85	5,00	4,95	4,60	4,35
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,75	4,80	4,75	4,75	3,50	4,45

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019

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 kwg auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat. Die für große Wohnungen geringe Miete in Alfeld, Sibbesse, Duingen, Holle und Söhlde lässt sich für den Mietwohnungsbestand unseres Unternehmens in den jeweiligen Orten nicht feststellen. Die Mietentwicklung für unseren Wohnungsbestand ist als stabil bis moderat steigend zu bezeichnen.

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

Die Vermietung an Flüchtlinge hat auf Grund der gefallenen Zuwanderungszahlen, insbesondere im ländlichen Bereich, inzwischen an Relevanz verloren.

Entwicklung des Unternehmens

Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

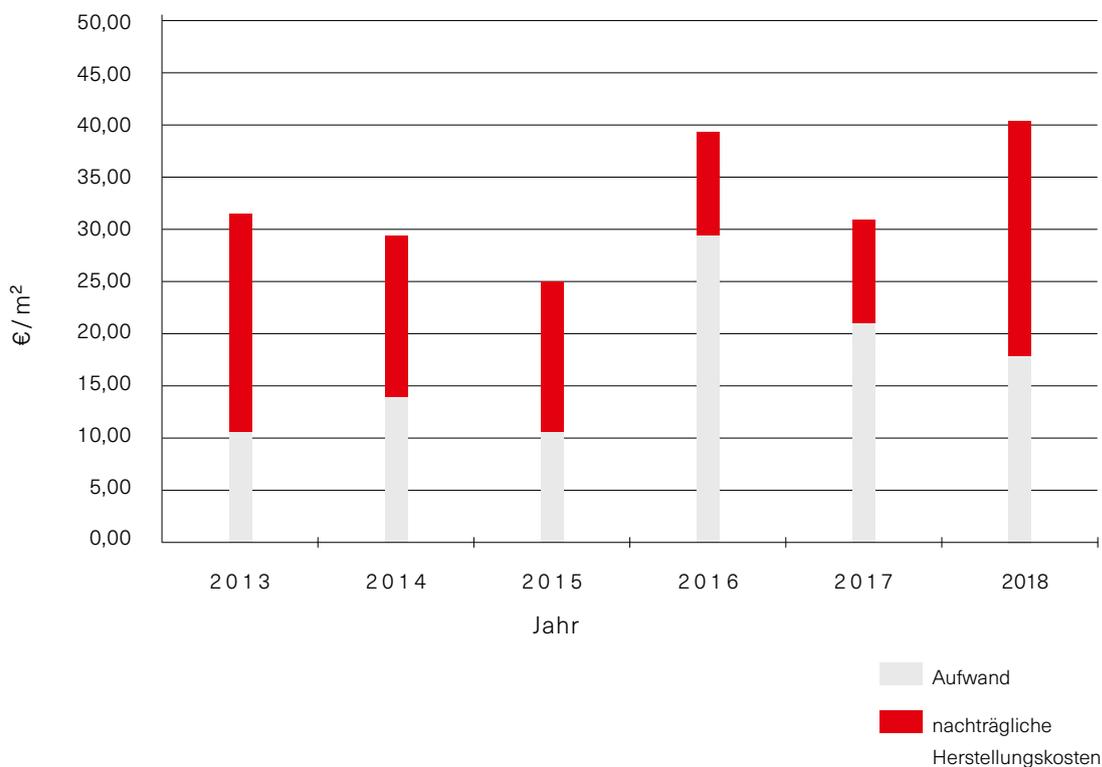
Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2018 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern und Küchen, die Errichtung von Vorstellbalkonen sowie den Anbau von Aufzügen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit "demografiefesten" Gesichtspunkten.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren gestartet. Bereits jetzt sind zirka 630 Wohnungen barrierefrei und vor allem barrierefrei erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt 800 Wohnungen (ca. 20 Prozent des Gesamtbestandes der kwg) barrierefrei umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 10.046.000 € (Vorjahr: rd. 7.635.000 €).

Die Steigerung der Gesamtinvestitionen resultiert aus höheren Investitionen in Modernisierungen.

Erhaltungsinvestitionen je m² Wohnfläche / Jahr



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2018

Ort	Objekt	WE	T€
Elze			
Schmiedetorstraße 47	26001	6	207
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Erneuerung Haustür • Einbau Sprechanlage • Dämmung der Giebelseiten • Fassadenanstrich 			
Schmiedetorstraße 47 A	26002	6	182
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Heizungszentralisierung • Fenstererneuerung • Erneuerung Haustür • Einbau Sprechanlage • Fassadenanstrich 			
Gronau			
Bethelner Landstraße 23/23 A	43020	12	27
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Bethelner Landstraße 25/25 A/25 B	43025	20	45
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Bekumer Str. 14 A/15	43021	12	345
<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung der Außenwände • Neubau/Abriss der Balkone • Fenstererneuerung • Erneuerung Haustür • Einbau Sprechanlage • Fassadenanstrich 			
Bad Salzdettfurth			
Jugendherbergstreppe 2	7009	24	618
<ul style="list-style-type: none"> • Strangsanierung 			
Göttingstraße 18 c	7008	6	13
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Göttingstraße 18 b	7011	6	13
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Göttingstraße 18 a	7012	6	17
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Bodenburg			
Am Stobenkamp 9–19	16007	29	454
<ul style="list-style-type: none"> • Balkonvergrößerung • Fassadenanstrich 			
Groß Dungen			
Bahnhofsallee 8	35003	4	10
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung (EG-OG) 			

Ort	Objekt	WE	T€
Hildesheim			
Willi-Plappert-Str. 35/37/39	51006	18	562
<ul style="list-style-type: none"> • Badmodernisierungen • Erneuerung Wasser/Ab- Wasserleitungen • Stromzählerzentralisierung • Treppenhausanstrich • Einbau Wasserzähler 			
Grie 1	59001	9	20
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Harsum			
Sandkampweg 7	44001	6	17
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung inkl. Kellerfenster • Erneuerung Haustür 			
Domänenweg 8	44002	8	25
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung inkl. Kellerfenster • Einbau Sprechanlage 			
Schellerten			
Farmser Straße 23	83001	6	19
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung inkl. Kellerfenster • Erneuerung Haustür • Einbau Sprechanlage • Erneuerung Briefkastenanlage 			
Sarstedt			
Friedrich-Ebert-Str. 6/ 8	82001/2	12	80
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen (nur FES 6) • Fassadenanstrich 			
Am Kipphut 6	82031	32	150
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung • Erneuerung Wohnungseingangstüren • Erneuerung Bodenbeläge im Bereich der Vorflure • Anstrich im Bereich der Vorflure 			
Am Kipphut 4	82032	32	148
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung • Erneuerung Wohnungseingangstüren • Erneuerung Bodenbeläge im Bereich der Vorflure • Anstrich im Bereich der Vorflure 			
Auf dem Klei	82042	251	221
<ul style="list-style-type: none"> • Neubau Heizzentrale 			
Heizwerk Hoher Kamp	82035		103
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung Gaskessel 			
Heisede			
Langer Kamp 21/23	49002	14	254
<ul style="list-style-type: none"> • Anbau von Balkonen • Fassadendämmung 			

Neubautätigkeit und Ankäufe 2018

Im Geschäftsjahr 2018 gab es folgende abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Projekt	Straße	GE	EP	WE
Elze	ARGENTUM Elze	Hauptstr. 11	4	43	17
Algermissen	ARGENTUM Algermissen	Marktstr. 8	2	8	16
Sarstedt	Reihenhäuser Sarstedt	Am Sonnenkamp 17 d-h			5

Im Geschäftsjahr 2018 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben:

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

Neubautätigkeit Eigentumswohnungen 2018

Im Geschäftsjahr 2018 gab es folgende Neubautätigkeit für Dritte:

Ort	Projekt	Straße	WE
Sarstedt	Reihenhäuser Sarstedt	Gertrud-Kolmar-Str. 1, 1 a-f in 2018	7

Im Geschäftsjahr 2018 gab es folgende Ankäufe

Ort	Straße	WE
Nordstemmen	Brunnenstraße 2	Teilabriss/Umbau/Teilneubau in 2019/20
Holle	Bertholdstraße 20/22	Abriss und Neubau in 2019/2020
Hildesheim	Kaiserstraße 19	Vorratsgrundstück

Verkäufe 2018

Ort	Straße	Anzahl WE
Diekhöfen (Söhre)	Weihwinkel 30	1
Sarstedt	Bismarckstraße 6	Verkauf eines bebauten Grundstücksteils/ Teilfläche



v.l.n.r.

/

Helgried Thomas

Natalia Bergen

Udo Schwetje

Stefan Baxmann

Marc Thoma

Josephine Salland

Lina-Christin Bock

Susanne Schmiech

/

Es fehlt:

Yasemin Kara

Kundencenter Alfeld

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	3.991
Gewerbe	42
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 8 eigengenutzte Garagen)	727
verwaltete Wohnungen	445
• in 46 Eigentümergemeinschaften und 19 Mietshäusern zusammen	
Gesamt:	5.216

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.117
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	446
Bockenem	269
Gronau	246
Diekholzen	147
Söhlde	130
Giesen	99
Elze	96
Harsum	72
Nordstemmen	63
Duingen	56
Algermissen	53
Holle	30
Schellerten	30
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.395
Stadt Hildesheim	596
Gesamt:	3.991

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahr um 37 Wohnungen erhöht.
Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2017	3.954
- Verkauf	1
+ Neubau / Ankauf	38
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2018	3.991

Per 31.12.2018 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 480 WE (Vorjahr 530 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und/oder preisgebunden.



Vermietung

Der Leerstand hat sich im Berichtsjahr 2018 leicht erhöht und liegt über dem Vorjahresniveau. 2019 hält diese Entwicklung an, allerdings wird für den weiteren Verlauf des laufenden Geschäftsjahres eine Verbesserung erwartet.

Im Kundencenter Alfeld – Alfeld und Umgebung, Bockenem – standen im Dezember 2018 29 WE (Vorjahr 12 WE) leer. Im Kundencenter Sarstedt, Harsum, Nordstemmen standen im Dezember 2018 13 WE (Vorjahr: 17 WE) leer. Im Kundencenter Hildesheim – Hildesheim und Umgebung, Bad Salzdettfurth, Diekholzen – standen im Dezember 2018 16 WE (Vorjahr 22 WE) leer. Die Vorjahreswerte basieren aus einer Umrechnung auf die neue Centerstruktur.

Somit beträgt die Leerstandquote 2,2 Prozent zum Ende des Berichtsjahres und damit 0,9 Prozentpunkte über dem Wert von Ende 2017. Zu beachten ist allerdings, dass 21 Wohnungen zum Betrachtungszeitpunkt auf Grund von größeren Modernisierungen nicht angeboten werden konnten. Gerade im Kundencenter Alfeld mussten viele Wohnungen auf Grund der Beendigung langjähriger Mietverhältnisse umfangreich modernisiert werden. Ein Objekt steht zum Verkauf.

Unternehmensweit ist dieses Ergebnis immer noch als Vollvermietung zu betrachten.

Der nicht vorhandene Leerstand deutet in einigen Orten bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin. Darauf weist auch die weiter gefallene Mieterfluktuation hin.

	März 2014	Dez. 2015	Dez. 2016	Dez. 2017	Dez. 2018	März. 2019
Wohnungsbestand	4.197	4.131	3.956	3.954	3.991	4.006
nicht vermietete Wohnungen	112	97	46	51	86	94
• davon bis zu 3 Monate	71	63	37	35	56	73
in % des Wohnungsbestandes	2,7 %	2,4 %	1,2 %	1,3 %	2,2 %	2,3 %
	2014	2015	2016	2017	2018	
Mieterfluktuation	592	581	533	481	457	
in % des Wohnungsbestandes	14,1 %	14,1 %	13,4 %	12,2 %	11,5 %	

Von den derzeit (März 2019) 94 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 72 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 21 WE
- sollen verkauft werden 1 WE

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

	2015	2016	2017	2018
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Wohnungsmieten	4,96	5,06	5,15	5,27

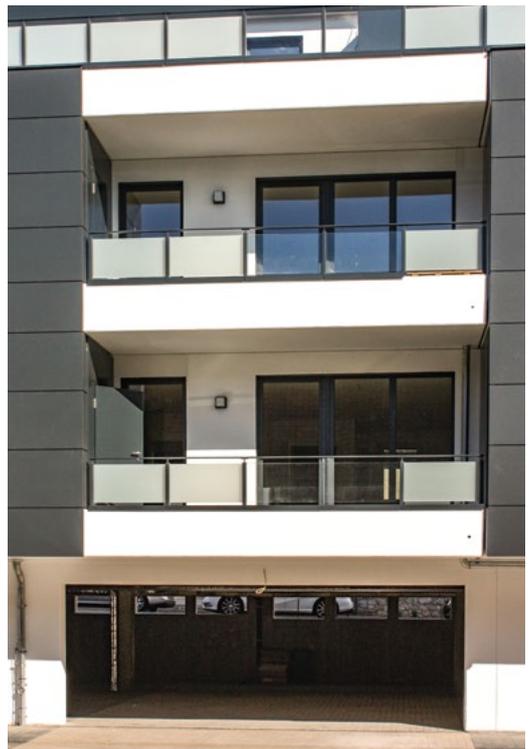
Die Sollmieten sind insgesamt um 2,3 Prozent gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,5 Prozent.

Eine hohe Anzahl der Wohnungskündigungen erfolgte auf Grund von Sterbefällen, Umzug in ein Pflegeheim oder zu Familienangehörigen.

Das Programm zur Bereinigung des Immobilienportfolios mit dem Verkauf von sehr ländlichen Lagen mit häufig einfacher Ausstattung hat sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung der Durchschnittsmiete ausgewirkt, da die verkauften Objekte häufig niedrige Mieten aufwiesen.



ARGENTUM
Elze



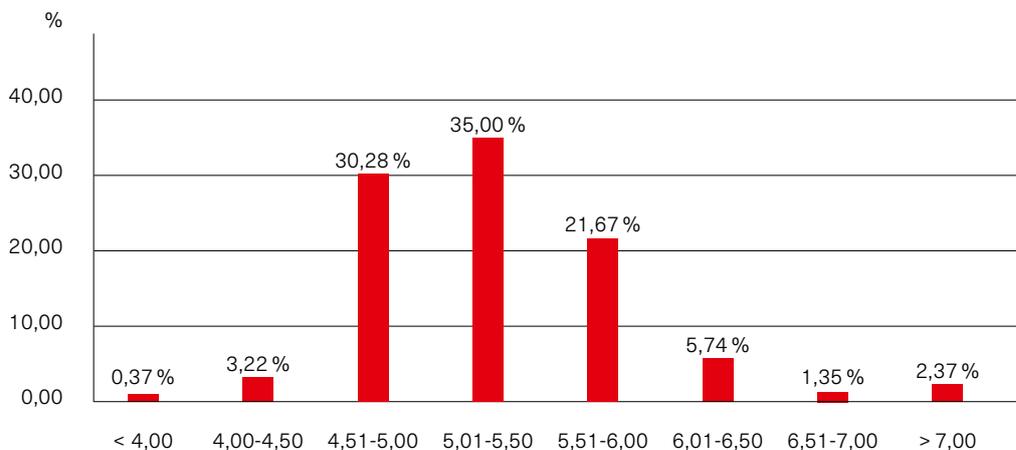


ARGENTUM
Algermissen



Die Verteilung der Miethöhen im Bestand der kwg stellt sich wie folgt dar:

Anteil der Miethöhen bei der kwg Hildesheim mbH Stand 02.04.2019 in €/m²



Mietverluste

	2018	2017
	T€	T€
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	457	410
Abschreibungen auf Mietforderungen	62	90
Veränderung der Wertberichtigung	23	-22
Insgesamt	542	478

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

Umsatzerlöse

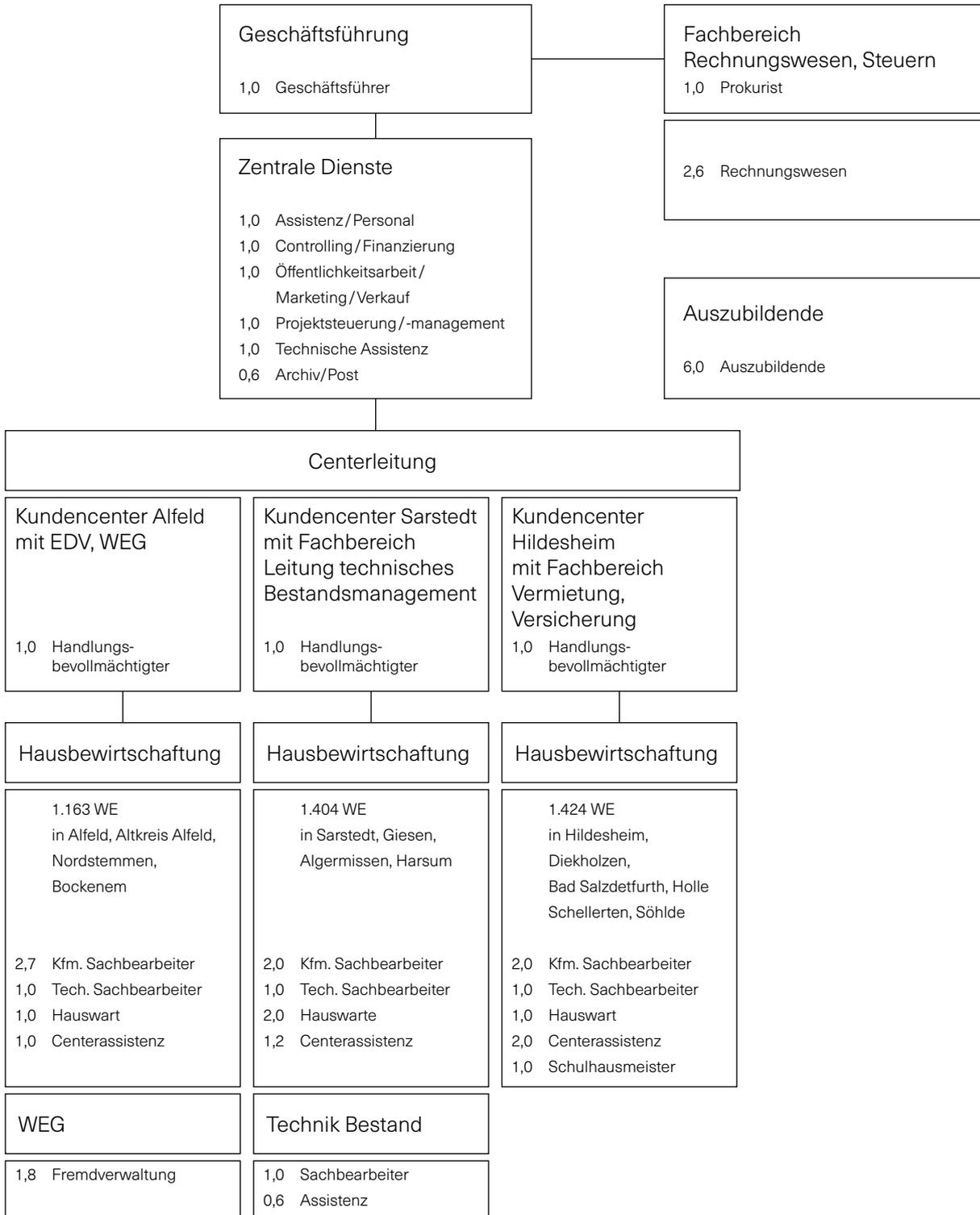
	2018	2017
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	22,36	21,87
Verkauf von Grundstücken	2,13	0,26
Betreuungstätigkeit	0,11	0,10
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,51	0,53
Insgesamt	25,11	22,76

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2018 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerung resultiert u.a. aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen, der Fertigstellung von Neubauten in Form von Reihenhäusern in Sarstedt, dem ARGENTUM in Algermissen und dem ARGENTUM in Elze. Die Steigerung der Umsätze im Bauträgergeschäft ergibt sich aus dem Verkauf von 7 Reihenhäusern in Sarstedt.

Betriebsorganisation

Organisation

Zur Verbesserung der Kundenorientierung ist der Wohnungsbestand der kwg nunmehr auf 3 Kundencenter aufgeteilt, wobei die Kundencenter jeweils in unterschiedlichen Teilen der Region arbeiten. In 2018 wurde die Zahl der Kundencenter von 4 auf 3 reduziert, um die Organisation zu straffen und Verwaltungskosten zu senken. Diese Organisationsänderung ist inzwischen komplett umgesetzt. In seinem Kundencenter findet der Kunde der kwg alles, was für ihn wichtig ist. Nur die internen und zentralen Bereiche ohne direkte Relevanz für den Kunden sind in der Zentrale in Hildesheim konzentriert.



Personal

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

Dieses Instrument wird durch verschiedene Bausteine hinterlegt:

- Die kwg arbeitet ständig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation der Mitarbeiter zu verbessern. So bildet die kwg seit Jahren mit sechs Auszubildenden deutlich über den eigenen Bedarf aus und kann ihren Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potenzial bedienen. Im Rahmen der Ausbildung bietet die Breite der Tätigkeit des Unternehmens die Möglichkeit, umfangreiches Wissen und Praxiserfahrung aus verschiedensten Bereichen rund um die Immobilie zu vermitteln. Für nicht im Unternehmen verankerte Kompetenzen wie z.B. den Verkauf hochwertiger Gebrauchtimmobilien wurden Partnerschaften geschmiedet.
- Auch bietet die kwg den Auszubildenden die Möglichkeit, über ein Praktikum Erfahrungen im Ausland zu sammeln. 2018 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildenden gemessen gesucht.
- In externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter/innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdw Niedersachsen/Bremen und nehmen dort an Weiterbildungsveranstaltungen teil.
- Wichtig ist auch die Gewinnung von Führungskräften in der Zukunft. Zum Erkennen von Potenzialen werden hier mit den Auszubildenden Potenzialanalysen/Development-Center durchgeführt. Die kwg setzt zur weiteren Qualifikation auf die gdw Ausbildungsreihen zur Qualifikation von Führungsnachwuchs mit dem Immobilienfachwirt, dem Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate und dem Master of Arts (M.A.) Real Estate Management.

Ein Mitarbeiter hat an der EBZ Business School – University of Applied Sciences das Studium zum Master Real Estate Management abgeschlossen. Drei Mitarbeiter*innen befinden sich im Studium zum B.A. Real Estate.

Zwei Mitarbeiter*innen befinden sich in der Fortbildung zum/zur Immobilienfachwirt*in.

- Ein Mitarbeiter hat in 2018 seine Fortbildung zum Immobilienfachwirt (EBZ) erfolgreich absolviert.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene sichergestellt wird. So ist gewährleistet, dass im Unternehmen vorhandenes Know-how weitergegeben wird.

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

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

Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2018	2017
	T€	T€
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.125	2.013
Sozialabgaben und Altersversorgung	549	456
Sächliche Verwaltungskosten	927	1.116
Insgesamt	3.601	3.585

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen. In den Verwaltungskosten enthalten sind auch die Aufwendungen für das verstärkte Neubaugeschäft einschließlich der Geschäftsbesorgung, sodass der Aufwand für die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes gefallen ist.

Durch den Umzug der Geschäftsstelle und die Einführung des neuen Unternehmenslogos sind die sächlichen Verwaltungskosten in 2017 höher als üblich gewesen. Im Jahr 2018 sanken diese wieder auf ein vergleichbares Niveau der vergangenen Jahre.

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2018 wie folgt dar

Vermögensstruktur	2018		2017	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Anlagevermögen	135.170	89,35	123.381	88,02
Umlaufvermögen	16.116	10,65	16.786	11,98
Bilanzsumme	151.286	100,00	140.167	100,00

Kapitalstruktur	2018		2017	
	T€	Anteil in %	T€	Anteil in %
Eigenkapital	52.062	34,41	49.630	35,41
Fremdkapital	96.562	63,83	87.665	62,54
Rechnungsabgrenzungsposten	2.662	1,76	2.872	2,05
Bilanzsumme	151.286	100,00	140.167	100,00

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist gestiegen. Hierbei ist das Anlagevermögen um 11.789 TEUR auf 135.170 TEUR gestiegen. Der Zuwachs resultiert im Wesentlichen aus dem Objekterwerb, der Neubautätigkeit und der Aktivierung von Modernisierungen. Gegenläufig wirken Abschreibungen und Objektverkäufe.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um 2.432 TEUR auf 52.062 TEUR gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist durch die Aufnahme von Fremdkapital jedoch gesunken. Sie liegt damit moderat über dem Branchendurchschnitt 2017 von 30,2 % für Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

Kennzahlen	2018	2017	2016
	rd. €/m ²	rd. €/m ²	rd. €/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	293	282	271

Die durchschnittliche Verschuldung in EUR je m² bezieht sich auf die Wohnfläche von Mietwohnungen zuzüglich der Nutzfläche von Gewerbeobjekten. Die durchschnittliche Verschuldung für niedersächsische Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) der Größe zwischen 3.001 und 6.000 Wohneinheiten lag 2017 bei 312 EUR/m² (Betriebsvergleich vdw Niedersachsen/Bremen 2017).

Mietenmultiplikator	2018	2017	2016
		8,1	7,4

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten. Der durchschnittliche Mietenmultiplikator für niedersächsische Wohnungsunternehmen (ohne Genossenschaften) der Größe zwischen 3.001 und 6.000 Wohneinheiten lag 2017 bei 7,6 (Betriebsvergleich vdw Niedersachsen/Bremen 2017). Auch hier macht sich die umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit bemerkbar.



v.l.n.r.

/

Michael Vollmers

Gerold Schäfer

Guido Erdmann

Martina Bütehorn

Günter Zinkmann

Iris Rohde

Michaela Knoll

/

Es fehlt:

Claudia Pruß

Kundencenter Hildesheim

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt.

	2018
	T€
Finanzmittelbestand zum 01. Januar 2018	6.557,40
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.593,54
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.030,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.749,90
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2018	7.915,80

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert daraus, dass die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen die Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens überstiegen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.358,4 TEUR erhöht.

Ertragslage

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

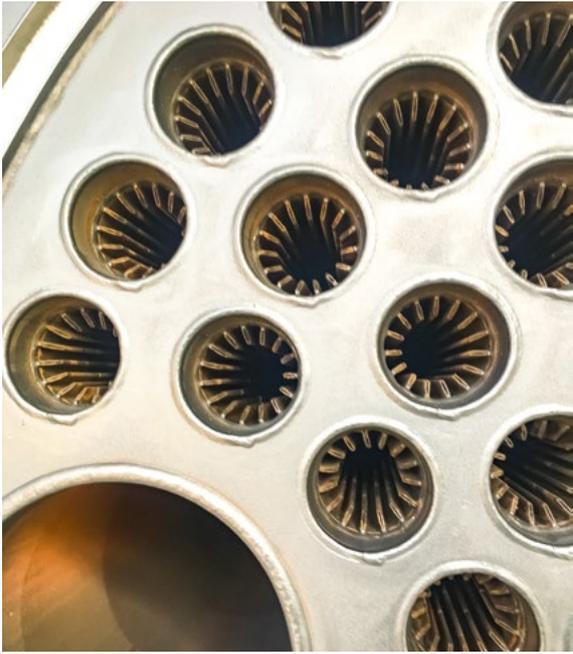
	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.727,8	1.664,2	1.063,6
Bautätigkeit, Anlagevermögen	- 150,1	0,0	- 150,1
Verkaufstätigkeit	51,4	24,4	27,0
Betreuungstätigkeit	- 32,1	- 24,6	- 7,5
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	148,6	184,4	- 35,8
Betriebsergebnis	2.745,6	1.848,4	897,2
Finanzergebnis	- 5,7	- 6,6	0,9
Neutrales Ergebnis	- 307,6	536,2	- 843,8
Jahresüberschuss	2.432,3	2.378,0	54,3

Die deutliche Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den in 2018 fertiggestellten Neubauvorhaben sowie geringerem Instandhaltungsaufwand.

Der Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist von den die aktivierten Eigenleistungen übersteigenden anteiligen Verwaltungskosten geprägt, die erstmalig im Geschäftsjahr der Sparte Bautätigkeit zugeordnet worden sind.

Das negative Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der personellen Verstärkung in diesem Bereich. Es ist beabsichtigt, das Geschäftsfeld zu erweitern.

Der Rückgang bei der sonstigen ordentlichen Geschäftstätigkeit liegt darin begründet, dass in 2017 Einmalzuflüsse aus einer Erschließungsmaßnahme enthalten sind.



Heizwerk Hoher Kamp
Sarstedt



Friedrich-Ebert-Str. 6
Sarstedt



Schmiedetorstraße 47 a
Elze



Schmiedetorstraße 47
Elze



v.l.n.r.

/

Jörn Lanclée

Josef Kirchhoff

Ralf Iggena

Inga Ketterer

Ulrike Nachtigall

Die Verringerung des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Zurechnung des Zinsaufwandes für Pensionsrückstellungen zum neutralen Ergebnis, aus geringeren Erträgen aus Verkäufen des Anlagevermögens und geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	Ist 2018	Plan 2018	Ist 2017
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	16.353	16.340	15.856
Instandhaltungsaufwendungen	4.559	4.533	5.187
Zinsaufwendungen	2.403	2.577	2.311
Jahresüberschuss	2.432	2.529	2.378

Zusammenfassend haben sich die Zahlen planmäßig entwickelt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Risikomanagement

Die unternehmerische Geschäftstätigkeit der kwg 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 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 kwg über eine langfristige Unternehmensplanung, eine mittelfristige Finanzplanung und eine darauf abgestimmte jährliche Wirtschaftsplanung, die laufend überwacht und auf Basis neuer Erkenntnisse fortgeschrieben wird.



Reihenhäuser
Am Sonnenkamp
Sarstedt



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung

Der Jahresüberschuss unserer Gesellschaft liegt in 2018 über dem des Vorjahres.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der kwg ist auf die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsvorteile gerichtet. Für Großinvestitionen/Neubauten werden im Vorfeld Gutachten zur Situation und Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes eingeholt.

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

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

Für die Finanzierung werden – soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll – zinsverbilligte Darlehen der KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau, eingesetzt. 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 2019 auslaufenden Darlehen vorzeitig zu prolongieren und die Zinsfestschreibung auf 30 Jahre zu erhöhen.

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

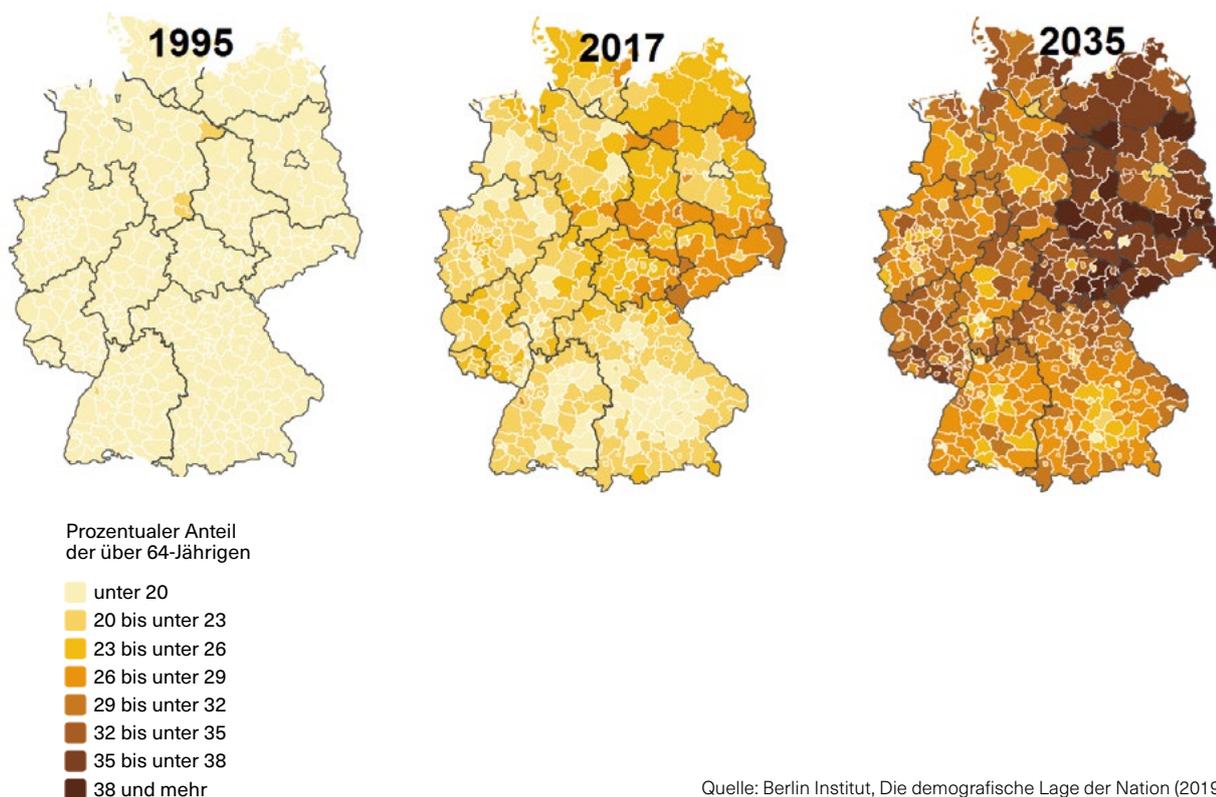
Unumgänglich erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass solche Wohnungen vor allem im bezahlbaren Segment entwickelt bzw. erhalten werden müssen, denn langfristig ist gerade bei älteren Menschen mit geringeren Einkommen zu rechnen. Eine Untersuchung des Pestel Institutes zur Entwicklung der Bevölkerung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

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

Das Neubauprogramm wurde im Jahr 2018 fortgesetzt, in Algermissen und in Elze wurde eine Servicewohnanlage nach dem ARGENTUM-Konzept fertiggestellt. Diese Produktlinie, die mit barrierefreien Wohnungen und einem Servicekonzept überwiegend ältere Menschen anspricht, ist bisher im Portfolio der kwg nicht ausreichend berücksichtigt. Mittelfristig sollen weitere Wohnanlagen, z.B. in Holle und Nordstemmen entstehen.

Ebenfalls an diese Nachfragegruppe richtet sich das Konzept „kwg-Comfort, barrierefrei und bezahlbar“. In der Heinestraße in Elze ist das erste Projekt dieser Baureihe kurz vor der Fertigstellung. Auch hier sind auf Grund der demografischen Entwicklung weitere Projekte vorgesehen.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des Anteils der Menschen über 64 Jahren in Deutschland, welche als Zielgruppe für diese Konzepte in Deutschland dienen.



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.

Im Kalenderjahr 2018 sind die Heizölpreise wieder gestiegen, mittel- bis langfristig kann man mit abermals steigenden Energiekosten rechnen. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwändiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke auch unter Betrachtung des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen bildet. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie, z.B. durch energetische Modernisierungen, durch niedrigere Heizkosten.

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

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

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

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

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH wurde als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die kwg ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl ihrer Gesellschafter anwenden. In 2018 wurden die Neubauprojekte der Kindertagesstätte in Dingelbe und der Kinderkrippe in Sillium als Generalübernehmer abgeschlossen. Für den Neubau einer Kindertagesstätte in Elze wurden die Vor-, Entwurfs- und Baugenehmigungsplanungen übernommen. Auch wurden die Vorplanungen für ein multifunktionales Dorfzentrum in Breinum und ein Feuerwehrgerätehaus in Giften durchgeführt. Die kwg nimmt bei den Projekten mit der Projektsteuerung die kaufmännische Baubetreuung und die Bauherrenaufgaben für die Städte und Gemeinden wahr.

Die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG als 50 % Beteiligung der kwg unterstützt gemeinsam mit der gbg Immobilien GmbH Stadt und Landkreis Hildesheim bei gemeinsamen Aufgaben. Das Projekt Umbau für die VHS Volkshochschule Hildesheim wurde abgeschlossen.

Risikobericht

Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen können.

Für 2019 rechnen wir mit Mieterträgen von 16.992 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 4.544 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 2.673 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2019 in Höhe von 1.866 TEUR.

Das Kerngeschäft der Vermietung macht bei der kwg 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. Durch vermehrte Aufnahme von Volltilger-Darlehen gelingt es außerdem, das Zinsänderungsrisiko zu minimieren. Dies beeinflusst die Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit positiv.

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 kwg 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. März 2019



kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		75.275,68	113.943,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.514.943,21		107.427.422,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.101.189,62		10.275.043,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	303.196,28		220.671,99
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.187,65		377.788,65
5. Anlagen im Bau	1.170.561,99		4.664.989,57
6. Bauvorbereitungskosten	581.819,09		232.197,26
7. geleistete Anzahlungen	1.879,79	135.044.777,63	18.804,44
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		135.170.053,31	123.380.860,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.039.769,89		551.737,88
2. Bauvorbereitungskosten	344.931,07		35.416,73
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.237.869,73
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		252.126,60
5. Unfertige Leistungen	5.821.215,91		6.006.963,39
6. Andere Vorräte	396.037,42		450.951,36
7. Geleistete Anzahlungen	4.176,47	7.606.130,76	13.831,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.616,28		26.022,77
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	761,60		2.600,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.417,68		118.791,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	424.291,32	594.086,88	532.329,48
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.915.768,83	6.557.395,72
Umlaufvermögen insgesamt		16.115.986,47	16.786.037,31
Bilanzsumme		151.286.039,78	140.166.897,96

Passiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.657.580,00	6.657.580,00
II. Kapitalrücklagen		5.551.061,30	5.551.061,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.328.790,00		3.328.790,00
2. Bauerneuerungsrücklage	28.317.000,00		26.317.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	5.331.608,81	36.977.398,81	4.942.434,68
IV. Gewinnvortrag		443.635,31	454.852,32
V. Jahresüberschuss		2.432.326,10	2.377.957,12
Eigenkapital insgesamt		52.062.001,52	49.629.675,42
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.635.019,00		3.456.390,00
2. Rückstellungen für Steuern	2.800,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	322.174,69		380.546,51
4. Sonstige Rückstellungen	1.114.205,34	5.074.199,03	945.690,02
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.255.266,92		68.718.095,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	797.903,71		807.126,77
3. Erhaltene Anzahlungen	7.856.564,97		8.185.843,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.591.520,65		3.389.817,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.966.487,40		1.778.449,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten	20.127,38	91.487.871,03	3.445,55
davon aus Steuern: 17.122,46 €			
(Vorjahr: 3.435,83 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.661.968,20	2.871.817,75
Bilanzsumme		151.286.039,78	140.166.897,96

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.360.121,80		21.870.140,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.133.000,00		256.561,40
c) aus Betreuungstätigkeit	106.512,97		102.692,86
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	512.046,08	25.111.680,85	530.198,43
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 2.366.229,47	2.323.589,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.322.734,58	25.596,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		260.107,60	975.959,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.514.585,91		11.223.170,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.197.178,65		2.549.758,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	199.156,37	11.910.920,93	262.395,04
Rohergebnis		12.417.372,63	12.049.414,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.114.749,70		2.013.404,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 167.762,10 € (Vorjahr: 90.560,64 €)	549.344,09	2.664.093,79	455.700,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.713.064,97	3.520.698,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.196.174,21	1.348.896,95
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		374,87	83,31
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 312.279,66 € (Vorjahr: 258.563,10 €)		2.402.636,02	2.311.108,44
11. Ergebnis nach Steuern		2.441.778,51	2.399.688,71
12. Sonstige Steuern		9.452,41	21.731,59
13. Jahresüberschuss		2.432.326,10	2.377.957,12

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Anlagevermögen

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

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

Die im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen der Verschmelzung übernommenen Immobilienbestände wurden zu Zeitwerten angesetzt.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer bei 10 Objekten zwischen 3 und 38 Jahren erhöht. Betriebsvorrichtungen werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 14 Jahren abgeschrieben.

Es ist beabsichtigt, Teilgebäudeflächen eines Objektes in Gronau im Jahr 2019 abzureißen und auf der freiwerdenden Grundstücksfläche einen Neubau zu errichten. Der Restbuchwert der Teilgebäudefläche über 44.125,49 EUR wurde im Geschäftsjahr außerplanmäßig abgeschrieben.

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

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

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 EUR (Vorjahr: bis 410,00 EUR) werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 17.029,75 EUR vorgenommen.

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

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.



v.l.n.r.

/

Axel Förster

Marc Assmann

Ute Hoppe

Bianca Harnischmacher

Stefan Mai

Regine Rogall

Philipp Herrmann

Heike Heinemann

Meik Volland

/

Es fehlt:

Heike Münnig

2. Umlaufvermögen

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die „Projizierte Einmalbeitragsmethode“ verwendet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungs-mathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zum 31.12.2018 zu Grunde gelegt worden.

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

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

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

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Anlagenspiegel für 2018

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2018	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2018
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	187.145,62	597,14	31.143,01	0,00	156.599,75
	187.145,62	597,14	31.143,01	0,00	156.599,75
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.186.520,22	6.525.761,75	42.901,90	11.734.978,72 ¹⁾	191.404.358,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.918.587,92	749.682,51	30.378,41	-431.479,58	15.206.412,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	259.234,89	32.358,57	0,00	50.165,72 ²⁾	341.759,18
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	903.169,56	70.442,90	52.094,88	0,00	921.517,58
5. Anlagen im Bau	4.664.989,57	6.405.075,92	0,00	-9.899.115,74	1.170.949,75
6. Bauvorbereitungskosten	232.197,26	495.553,53	17.029,75	-128.901,95	581.819,09
7. Geleistete Anzahlungen	18.804,44	0,00	0,00	-16.924,65	1.879,79
	194.183.503,86	14.278.875,18	142.404,94	1.308.722,52	209.628.696,62
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt	194.420.649,48	14.279.472,32	173.547,95	1.308.722,52*	209.835.296,37
				Umwidmung aus Grundstücke mit unfertigen Bauten UV	1.258.556,80 ¹⁾
				Umwidmung aus Grundstücke mit fertigen Bauten UV	50.165,72 ²⁾
					1.308.722,52*

Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2018	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
73.202,52	9.141,14	1.019,59	0,00	81.324,07	75.275,68	113.943,10
73.202,52	9.141,14	1.019,59	0,00	81.324,07	75.275,68	113.943,10
65.759.098,01	3.153.130,76	22.813,19	0,00	68.889.415,58	122.514.943,21	107.427.422,21
4.643.544,49	462.066,09	0,00	-387,76	5.105.222,82	10.101.189,62	10.275.043,43
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	303.196,28	220.671,99
525.380,91	71.697,23	46.748,21	0,00	550.329,93	371.187,65	377.788,65
0,00	0,00	0,00	387,76	387,76	1.170.561,99	4.664.989,57
0,00	17.029,75	17.029,75	0,00	0,00	581.819,09	232.197,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.879,79	18.804,44
70.966.586,31	3.703.923,83	86.591,15	0,00	74.583.918,99	135.044.777,63	123.216.917,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
71.039.788,83	3.713.064,97	87.610,74	0,00	74.665.243,06	135.170.053,31	123.380.860,65

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 5.678.556,12 EUR.

Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 396.037,42 EUR.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den Sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 8.138,53 EUR (Vorjahr: 7.777,62 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 24.616,28 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	€	€	€
Bestand am 01. Januar 2018	3.328.790,00	26.317.000,00	4.942.434,68
Einstellung			
aus dem Bilanzgewinn 2017	0,00	2.000.000,00	389.174,13
Bestand 31. Dezember 2018	3.328.790,00	28.317.000,00	5.331.608,81

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

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Kosten für unterlassene Instandhaltung i. H. v. 480,2 TEUR, Rückstellungen für Altersteilzeit i. H. v. 167,4 TEUR, Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 159,7 TEUR und Rückstellungen für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen i. H. v. 150,0 TEUR.

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

Verbindlichkeitspiegel für 2018



Bekumer Straße 14, 15 a
Gronau

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

SUMME

Vorjahr

Langer Kamp 21, 23
Heisede



Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
76.255.266,92	3.708.050,92	15.417.296,02	57.129.919,98	76.211.959,72	GPR
68.718.095,50	4.469.014,34	14.220.078,42	50.029.002,74	68.662.933,32	
797.903,71	261.825,29	37.229,93	498.848,49	760.593,99	GPR
807.126,77	9.173,10	289.711,36	508.242,31	768.933,68	
7.856.564,97	7.856.564,97				
8.185.843,12	8.185.843,12				
3.591.520,65	261.502,09	3.330.018,56		3.330.018,56	BÜR
3.389.817,50	255.262,77	3.134.554,73		3.134.554,73	
2.966.487,40	2.454.342,24	512.145,16			
1.778.449,82	1.665.629,91	112.819,91			
20.127,38	20.127,38				
3.445,55	3.445,55				
91.487.871,03	14.562.412,89	19.296.689,67	57.628.768,47	80.302.572,27	
82.882.778,26	14.588.368,79	17.757.164,42	50.537.245,05	72.566.421,73	

GPR = Grundpfandrecht BÜR = Bankbürgschaft

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Erträge	
Buchgewinne aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	46.898,52
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	41.756,30
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	58.371,82
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	62.134,16

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 306.232,00 EUR gekürzt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 399.210,00 EUR. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag für Ausschüttungen gesperrt.

D. Sonstige Angaben

I. Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	18,00	(17,50)	8,75	(9,25)
Technische Mitarbeiter	6,00	(5,75)	1,00	(1,00)
Hauswarte	5,00	(5,00)		-
Auszubildende	6,00	(6,00)		-

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 33.687,53 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2018 56.309,16 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 480.404,00 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 2018 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	1.649,32	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.986,48	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.083,03	292.520,41
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	535.887,19	544.977,31
Erhaltene Anzahlungen	368.558,20	330.747,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.054,22	53.930,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.569,40	6.385,64

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR“, Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet. Die GbR wurde im Geschäftsjahr 2015 in die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG überführt. Die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH ist an der Gesellschaft zu 50 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 38.133,18 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.511.252,46 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 18 bis 70 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 68.988,19 EUR gezahlt.

VI. Nachtragsbericht

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

VII. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2018	2.432.326,10
Gewinnvortrag aus 2017	443.635,31
Bilanzgewinn 2018	2.875.961,41

VIII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.875.961,41 EUR in die Gewinnrücklagen 389.174,13 EUR und in die Bauerneuerungsrücklage 2.000.000,00 EUR einzustellen sowie 486.787,28 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

IX. Tätigkeit der Organe

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

X. Gesellschafter

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

XI. Aufsichtsrat

Klaus Bruer	<i>Vorsitzender</i>	Realschulrektor a. D.	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Dr. Bernhard Evers	<i>stellv. Vorsitzender</i>	Zahnarzt	Kreistagsmitglied, Bad Salzdetfurth
Heike Brennecke	<i>Schriftführerin</i>	Bürgermeisterin, Sarstedt	
Erika Hanenkamp	<i>stellv. SF</i>	Ingenieurin	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenheim	
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Henning Hesse		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	(bis 26.6.2018)
Thomas Kasten		1. Stadtrat, Bad Salzdetfurth	(ab 26.6.2018)
Ramon Herbst		Rechtsanwalt	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Alexander Huszar		Bürgermeister, Söhlde	
Olaf Levonen		Landrat	
Rainer Mertens		Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Norbert Pallentin		Bürgermeister, Nordstemmen	
Joachim Sauermann		unabh. Finanzdienstleister	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Holger Schröter-Mallohn		Lehrer	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Uwe Steinhäuser		Dipl.-Ingenieur	Kreistagsmitglied, Diekholzen
Martina Wiegand		Heilpraktikerin und Mediatorin	Kreistagsmitglied, Alfeld

XII. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer

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

Gesamtprokura

Ralf Iggena,
Hildesheim
B.A. Immobilienmanagement

Gesamthandlungsvollmacht

Hans Werner Flink, Stadtoldendorf
(bis 31. März 2018)
Stefan Mai, Hildesheim
Ralf Oelkers, Hildesheim
Gerold Schäfer, Schellerten
Marc Thoma, Laatzen

XIII. Organisation

Verwaltung

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

Kundencenter
Alfeld

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

Kundencenter
Sarstedt

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

Hildesheim, den 31.03.2019

kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen. In vier ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung in mündlicher und schriftlicher Form über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens informiert.

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

Der Wirtschafts- und Finanzplan des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2018 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 2018,
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2018 und
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2018.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 vorgesehenen Ausschüttungen aus steuerlichen Gründen erst im Geschäftsjahr 2020 auszuschütten,
- vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.875.961,41 EUR eine Summe von 389.174,13 EUR in die Gewinnrücklage und 2.000.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen,
- den verbleibenden Bilanzgewinn von 486.787,28 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Hildesheim, den 20. Juni 2019

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Klaus Bruer



Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

„An die kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

...

Hannover, den 18.04.2019

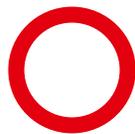
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.


Wagner
Wirtschaftsprüferin


Günther
Wirtschaftsprüfer*



*Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



kwg

kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH
Kaiserstraße 15 | 31134 Hildesheim
Telefon 051 21 | 976 - 0
Telefax 051 21 | 976 - 66
E-Mail info@kwg-hi.de

gut und sicher wohnen

