

kwg

Zuhause
um Hildesheim



Zukunft ist vorn!

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2017



Geschäftsbericht 2017

69. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	140.167	133.959	136.182	137.943	133.999
Anlagevermögen	T€	123.381	118.680	120.849	122.843	120.849
Eigenkapital	T€	49.630	47.252	45.545	43.122	41.900
Eigenkapitalquote	%	35,41	35,27	33,44	31,3	31,3
Umsatz	T€	22.760	22.689	23.795	25.443	21.768
Jahresüberschuss	T€	2.378	1.974,4	2.691,7	1.355,4	1.234,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	5.372,0	3.595,0	5.576,0	4.802,9	4.344,6

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

Geschäftsbericht 2017

69. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2017	2016	2015	2014	2013
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	3.954	3.956	4.131	4.197	4.234
Ø-Kaltmiete	€/ m ²	5,15	5,06	4,96	4,87	4,78
Sonstige Einheiten						
Gewerbe / Büros	Anzahl	32	32	28	28	26
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	3	3	3	3	2
Garagen	Anzahl	706	727	723	724	726
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	446	431	420	404	380
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m ²	256.205	265.246	272.142	269.749	263.520
Investitionen für Instandhaltung	T€	5.187	6.926	2.775	3.576	2.706
Investitionen für Modernisierung	T€	2.447	2.336	3.565	3.779	5.297
Investitionen gesamt	T€	7.634	9.260	6.340	7.355	8.003
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/ m ²	31,50	38,20	25,22	29,01	31,38
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	28,25	28,00	28,00	28,00	28,00

kwg

Zuhause
um Hildesheim



52.143333° // 9.926667°

Zentrales Team und Rechnungswesen

BLICK VOM BERGHÖLZCHEN IN HILDESHEIM

Björn Zeiske, Josef Kirchhoff, Ralf Iggena, Matthias Kaufmann, Timo Wirries, Milano Werner, Lina Bock,
Ralf Oelkers, Imke Alfus, Inga Ketterer, Carolin Schliebaum, Jörn Lanclée

Inhalt

3	Lagebericht	29	Bericht des Aufsichtsrates
3	Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung	29	Jahresabschluss
3	Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung	30	Bilanz
3	Regionalwirtschaftliche Entwicklung	32	Gewinn- und Verlustrechnung
4	Kapitalmarkt	33	Anhang für das Geschäftsjahr 2017
4	Mieten und Mietnebenkosten	33	Allgemeine Angaben
6	Regionaler Wohnungsmarkt	33	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6	Entwicklung der durchschnittlichen Mieten	36	Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
7	Entwicklung des Unternehmens	40	Sonstige Angaben
7	Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung	44	Bericht des Aufsichtsrates
7	Gesamtinvestitionen je m ² -Wfl./Jahr	45	Auszug aus dem Prüfungsbericht
8	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2017		
12	Neubautätigkeit, An- und Verkäufe 2017		
14	Hausbewirtschaftung		
14	Wohnungsbestand		
15	Vermietung		
16	Mietverluste		
16	Umsatzerlöse		
17	Betriebsorganisation		
17	Organisation		
17	Organigramm der kwg Hildesheim		
19	Personal		
19	Verwaltung		
20	Vermögenslage der Gesellschaft		
20	Vermögensstruktur		
20	Kapitalstruktur		
20	Kennzahlen		
22	Finanzlage		
22	Ertragslage		
23	Risikomanagement		
23	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres		
24	Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung		
28	Risikobericht		

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Allgemein- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Kalendereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5% (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr, während die des Staates mit +1,4% nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt +3,7%). Bauinvestitionen legten um 2,6% zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5% mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+1,9%) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9% bzw. 1,7%). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04%). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6% zu verkräften.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7%) und Finanzen/Versicherungen (0%). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+2,2% nach +2,8% im Vorjahr). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5% (nach 1,6%). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+2,9%) sowie Information/Kommunikation (+3,9%).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8% der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4% (Vorjahr 0,8%). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Milliarden Euro (nach 308,9 Milliarden im Vorjahr).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5%). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = +1% | 2015 = +0,9% | 2014 = +0,8%). Auch in diesem Jahr wird mit rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet.

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

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang 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 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (gleichwohl – 56%). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

Regionalwirtschaftliche Entwicklung

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2017 8.949 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,1% (Vergleich 2016: 9.512 = 6,6%). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,4 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 88.129 Personen in 2016 auf 90.498 in 2017. Dies entspricht einer Beschäftigungsquote von 57,2%. Damit liegt die Beschäftigungsquote allerdings unter den Werten des Bundesdurchschnitts (58,7%) und des Landesdurchschnitts (58,1%).

Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2017 wieder leicht gestiegen. Im laufenden Geschäftsjahr 2018 steigen die Zinsen für den Bereich der 10- und 30-jährigen Zinsbindung weiterhin leicht an. Sie bewegen sich im langjährigen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2018	Dezember 2017	Dezember 2016	Dezember 2015
10 Jahre	1,42 %	1,28 %	1,19 %	1,43 %
30 Jahre	2,11 %	2,09 %	1,97 %	2,20 %

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

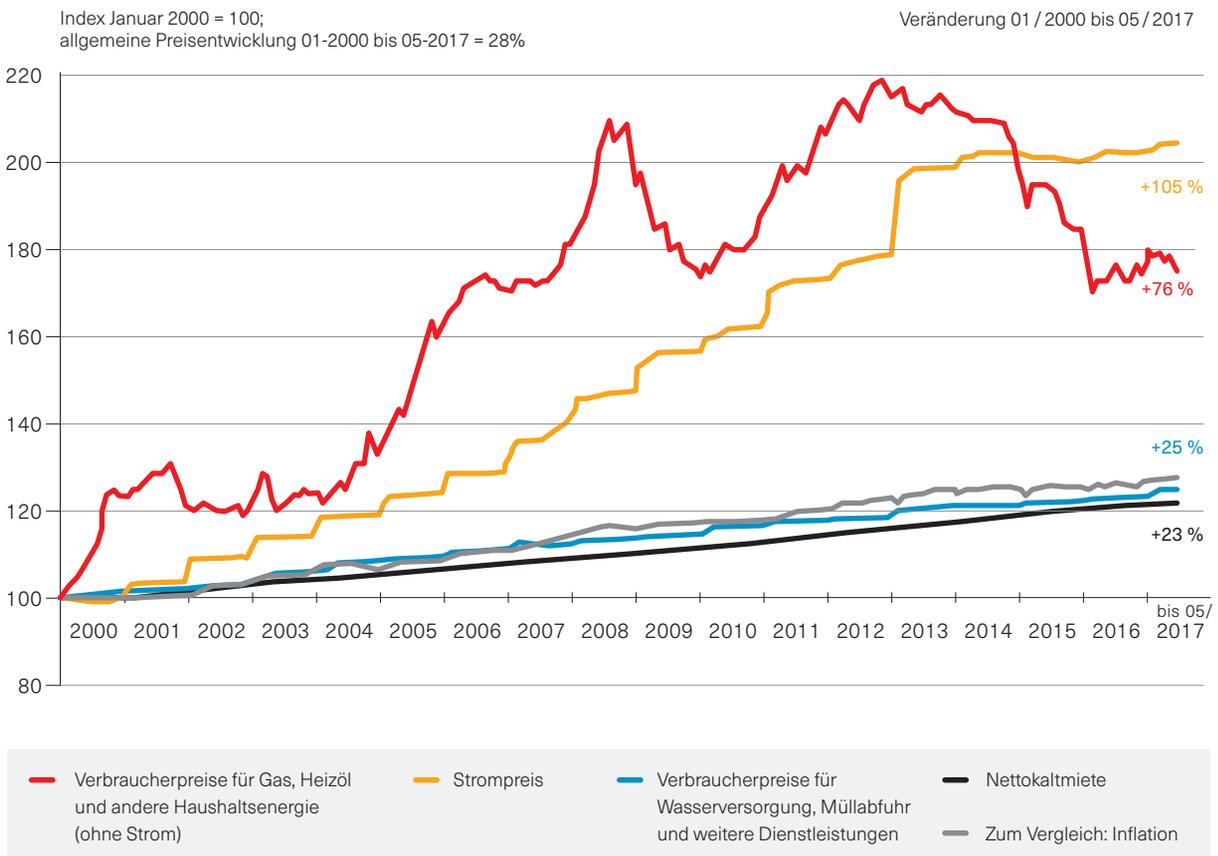
Mieten und Mietnebenkosten

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten deutschlandweit im Jahr 2017 nur wenig gestiegen. Mit 1,4 % lag die Steigerungsrate bei 0,2 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 2017 um 1,2 % gestiegen. Das liegt unter anderem an einem leichten Preisanstieg des Ölpreises. Mittel- und langfristig sind wieder stärker steigende Kosten in diesem Bereich zu erwarten.

Die Wohnnebenkosten (Wasser / Abwasser (+ 0,6 %), Müllgebühren (+ 0,1 %)) sind gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen.

Verbraucherpreise im Vergleich



Quelle: GdW-Schrader, 05.07.2017



Blick über Alfeld vom Himmelbergturm

Regionaler Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich durch das Katasteramt untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 3.100 Mietverträge vorwiegend von institutionellen Anbietern aus den Jahren 2015 bis 2017 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietenentwicklung insgesamt als leicht steigend zu beurteilen. Dabei kommt es in einzelnen Marktsegmenten zu Preissteigerungen, in anderen zu Preisrückgängen. Insgesamt lässt sich eine moderate Steigerung in unterschiedlichen Ausprägungen erkennen.

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

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg Hildesheim 2017

Wohnfläche	< 30		31 – 60		61 – 90		> 90	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Marktbericht	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadt / Gemeinde								
Hildesheim		6,60	5,70	5,55	5,65	5,50	5,65	5,45
Bad Salzdetfurth	5,30	5,25	4,90	4,85	4,90	4,85	5,35	5,10
Sarstedt			5,35	5,30	5,25	5,15	5,15	5,05
Alfeld			4,90	4,75	4,65	4,55	4,20	4,60
Elze			5,05	4,90	5,15	4,90	4,95	4,85
Gronau			4,80	4,80	4,95	4,75	4,10	4,45
Bockenem			4,95	4,95	4,95	4,85		
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten			4,85	4,80	4,95	4,90	4,35	4,45
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhlde			4,80	4,70	4,75	4,70	4,45	4,40

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018

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

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

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

Entwicklung des Unternehmens

Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

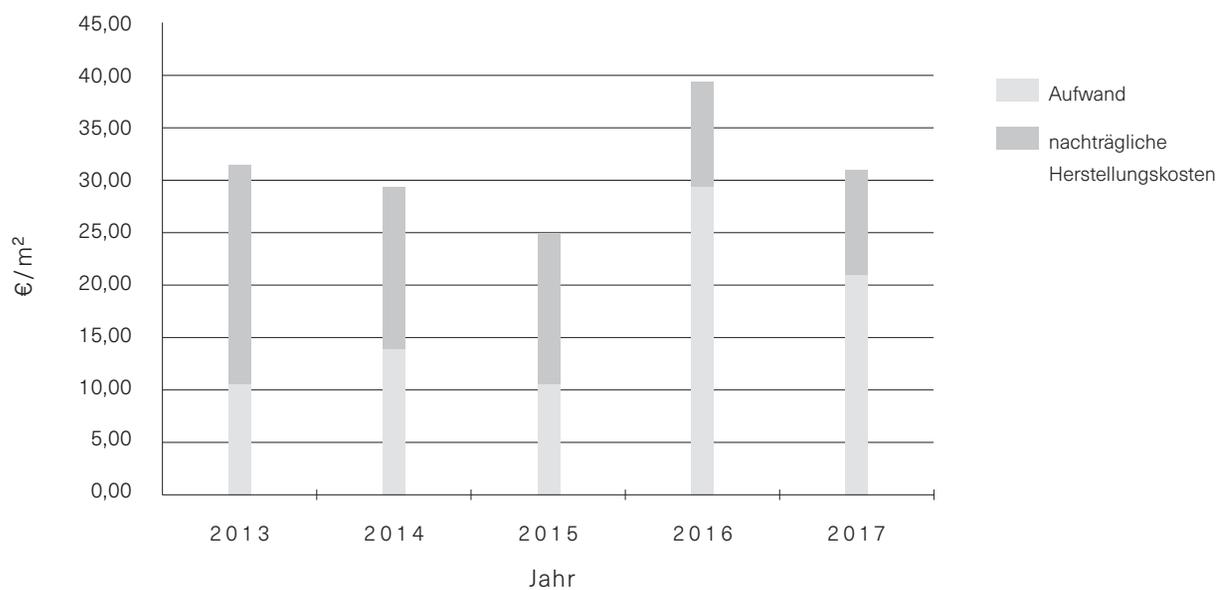
Das umfangreiche Programm zur Bestandserhaltung wurde im Jahr 2017 fortgesetzt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnverhältnissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei weiterhin die Modernisierung von Bädern 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 Hildesheim hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren gestartet. Bereits jetzt sind zirka 600 Wohnungen barrierefrei und barrierefrei erreichbar. Ziel ist es, zunächst insgesamt 800 Wohnungen (ca. 20 % des Gesamtbestandes der kwg Hildesheim) 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 rund 7.635.000 € (Vorjahr: rund 9.260.000 €).

Der Rückgang der Investitionen resultiert aus dem im Jahr 2016 durchgeführten Sonderprogramm mit notwendigen Maßnahmen im Immobilienbestand. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand orientiert sich nunmehr wieder an den davor liegenden Jahren.

Gesamtinvestitionen je m² Wohnfläche / Jahr



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2017

Ort	Objekt	WE	T€
Alfeld			
Am Hörsumer Tor 8, 10, 12	4024	18	300
• Anbau von Balkonen			
Rektor-Falke-Str. 8,10	4018	12	195
• Anschluss an Nahwärme			
Kuckuckshöhe 1, 2, 7, 8, 17, 18	4037	36	162
• Fenstererneuerung			
• Dämmung oberste Geschosdecke			
Eime			
Dunser Str. 44 / 46	43009 / 43010	12	180
• Einbau Sprechanlage			
• Heizungszentralisierung			
Lamspringe			
Schulstr. 18 / 19	69006 / 69007	21	512
• Aufzugseinbau			
• Erneuerung Haustür			
• Erneuerung Wohnungseingangstüren			
Bockenem			
Hubertusstr. 1	14006	8	96
• Anbau von Balkonen			
Diekholzen			
Gartenstr. 2 / 4	22004	10	156
• Anbau von Balkonen			
Bad Salzdetfurth			
Kampstr.10 / 12	94002	12	35
• Fenstererneuerung			
Kampstr. 31	94003	6	14
• Fenstererneuerung			
Kampstr. 32 / 33	94001	12	113
• Fenstererneuerung			
• Anbau von Balkonen			
Algermissen			
Kranzweg 38	5002	8	25
• Fenstererneuerung			
Giesen			
Birkenstr. 3	3001	6	15
• Fenstererneuerung			

Ort	Objekt	WE	T€
Hildesheim			
Elzer Str. 73	51001	9	238
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung • Anbau von Balkonen • Dachneueindeckung / -dämmung • Erneuerung Wohnungseingangstüren 			
Konrad-Adenauer-Str. 35	75001	9	21
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Hainbuchenweg 2 / 4 / 6	50005 / 50010	18	65
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Bahrfeldstr. 4 / Orleanstr. 33	50002	18	54
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Bergsteinweg 44	50003	11	28
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Harsum			
Breslauer Str. 9	18001	8	16
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Sarstedt			
Friedrich-Ebert-Str. 6 / 8	82001 / 2	12	31
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Am Kipphut 8	82030	32	94
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung 			
Am Kipphut 2	82033	32	137
<ul style="list-style-type: none"> • Fenstererneuerung • Erneuerung der Wohnungseingangstüren 			



Hubertusstraße 1
Bockenem

Am Hörsumer Tor 8, 10, 12
Alfeld





Gartenstraße 2 - 4
Diekholzen



Elzer Straße 73
Hildesheim



Neubautätigkeit, An- und Verkäufe 2017

Im Geschäftsjahr 2017 gab es folgende Neubautätigkeit:

Ort	Projekt	Straße	Fertigstellung	GE	EP	WE
Elze	ARGENTUM Elze	Hauptstr. 11	in 2018	4	43	24
Algermissen	ARGENTUM Algermissen	Marktstr. 8	in 2018	2	8	16
Sarstedt	Reihenhäuser Sarstedt	Am Sonnenkamp 17 d-h	in 2018			5

Neubautätigkeit Eigentumswohnungen 2017

Im Geschäftsjahr 2017 gab es folgende Neubautätigkeit für Dritte:

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

Im Geschäftsjahr 2017 gab es folgende Ankäufe

Ort	Straße	Fertigstellung	WE
Hildesheim	Rostocker Str. 4/6/8	Kaufvertrag in 2016/ Modernisierung in 2018/2019	24
Elze	Heinestr. 1 + 3	Modernisierung/ Umbau in 2018	15
Bad Salzdetfurth	Saline	Modernisierung/ Umbau in 2018/2019	

Verkäufe 2017

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Programm zur Optimierung des Immobilienportfolios der kwg Hildesheim fortgesetzt. Folgende Immobilien wurden im Geschäftsjahr veräußert:

Ort	Straße	Anzahl WE
Despetal	Am Bodenbergr 21	6
Duingen	Georg-Muhle-Str. 1	6
Freden	Neuer Weg 9	11
Söhre	Weihewinkel 10	1
Söhre	Weihewinkel 12	1
Söhre	Weihewinkel 22	1
Gesamt:		26



52.00375° // 9.83432°

Team Alfeld, HIMMELBERGTURM ALFELD

Marc Thoma, Udo Schwetje, Susanne Schmiech, Bärbel Flühe, Stefan Baxmann, Heike Heinemann, Yasemin Kara

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

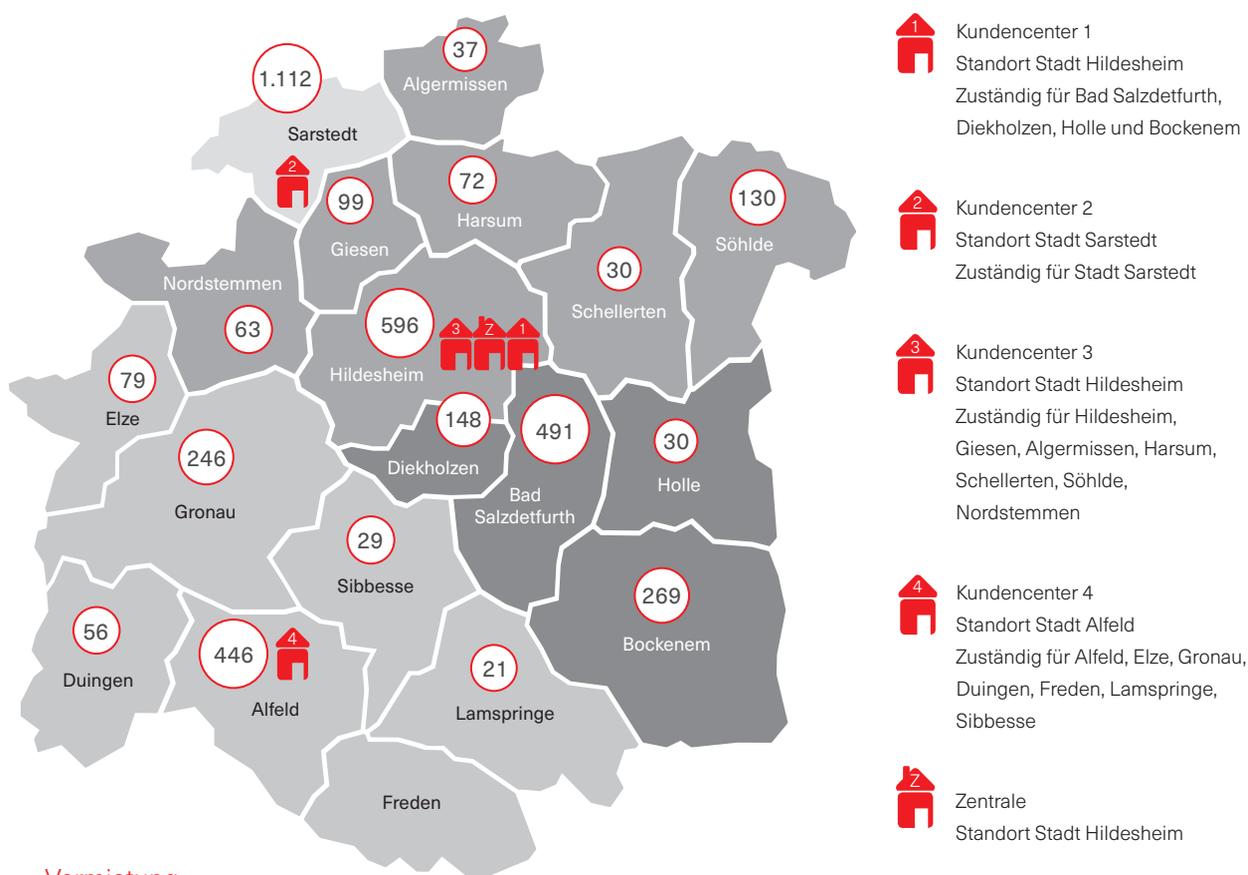
Mietwohnungen	3.954
Gewerbe	29
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	3
Rettungswachen	3
Garagen (davon 6 eigengenutzte Garagen)	706
verwaltete Wohnungen • in 46 Eigentümergemeinschaften und 20 Mietshäusern zusammen	446
Gesamt:	5.146

Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.112
Bad Salzdetfurth	491
Alfeld	446
Bockenem	269
Gronau	246
Diekholzen	148
Söhlde	130
Giesen	99
Elze	79
Harsum	72
Nordstemmen	63
Duingen	56
Algermissen	37
Holle	30
Schellerten	30
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.358
Stadt Hildesheim	596
Gesamt:	3.954

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr um zwei Wohnungen verringert.
Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2016	3.956
- Verkauf	26
+ Neubau/Ankauf	24
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember 2017	3.954



Vermietung

Die Leerstandsituation hat sich im Berichtsjahr 2017 nur geringfügig verschlechtert und liegt auf Vorjahresniveau, 2018 stieg der Leerstand leicht an.

Im Kundencenter 1 – Bad Salzdetfurth, Bockenem und Diekhöfen – standen im Dezember 2017 9 WE (Vorjahr 23 WE) leer. Im Kundencenter 2 in Sarstedt standen im Dezember 2017 16 WE (Vorjahr: 4 WE) leer. Im Kundencenter 3 – Hildesheim und Umgebung – standen im Dezember 2017 16 WE (Vorjahr 6 WE) leer. Im Kundencenter 4 – Alfeld und Umgebung – standen im Dezember 2017 10 WE (Vorjahr 13 WE) leer.

Somit beträgt die Leerstandsquote 1,3 % zum Ende des Berichtsjahres und damit 0,1 Prozentpunkte über dem Wert von Ende 2016.

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

	März 2018	Dez. 2017	Dez. 2016	Dez. 2015	Dez. 2014
Wohnungsbestand	3.954	3.954	3.956	4.131	4.197
nicht vermietete Wohnungen	54	51	46	97	112
• davon bis zu 3 Monate	36	35	37	63	71
in % des Wohnungsbestandes	1,4 %	1,3 %	1,2 %	2,4 %	2,7 %
		2017	2016	2015	2014
Mieterfluktuation		481	533	581	592
in % des Wohnungsbestandes		12,2 %	13,4 %	14,1 %	14,1 %

Von den derzeit (März 2018) 54 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 40 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 14 WE

Die Entwicklung der Wohnungsmieten stellt sich wie folgt dar:

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

Die Sollmieten sind insgesamt um 1,8 % gestiegen und lagen damit leicht über der Steigerungsrate für Wohnungsmieten im Bundesdurchschnitt von 1,7 %. 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.

Die sinkende Fluktuation bildet ebenfalls den verstärkten Nachfragedruck bei den Mietwohnungen ab.

Mietverluste

	2017	2016
	T €	T €
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	410	407
Abschreibungen auf Mietforderungen	90	95
Veränderung der Wertberichtigung	-22	-21
Insgesamt	478	481

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

	2017	2016
	Mio. €	Mio. €
Hausbewirtschaftung	21,87	22,06
Verkauf von Grundstücken	0,26	0,05
Betreuungstätigkeit	0,10	0,10
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,53	0,48
Insgesamt	22,76	22,69

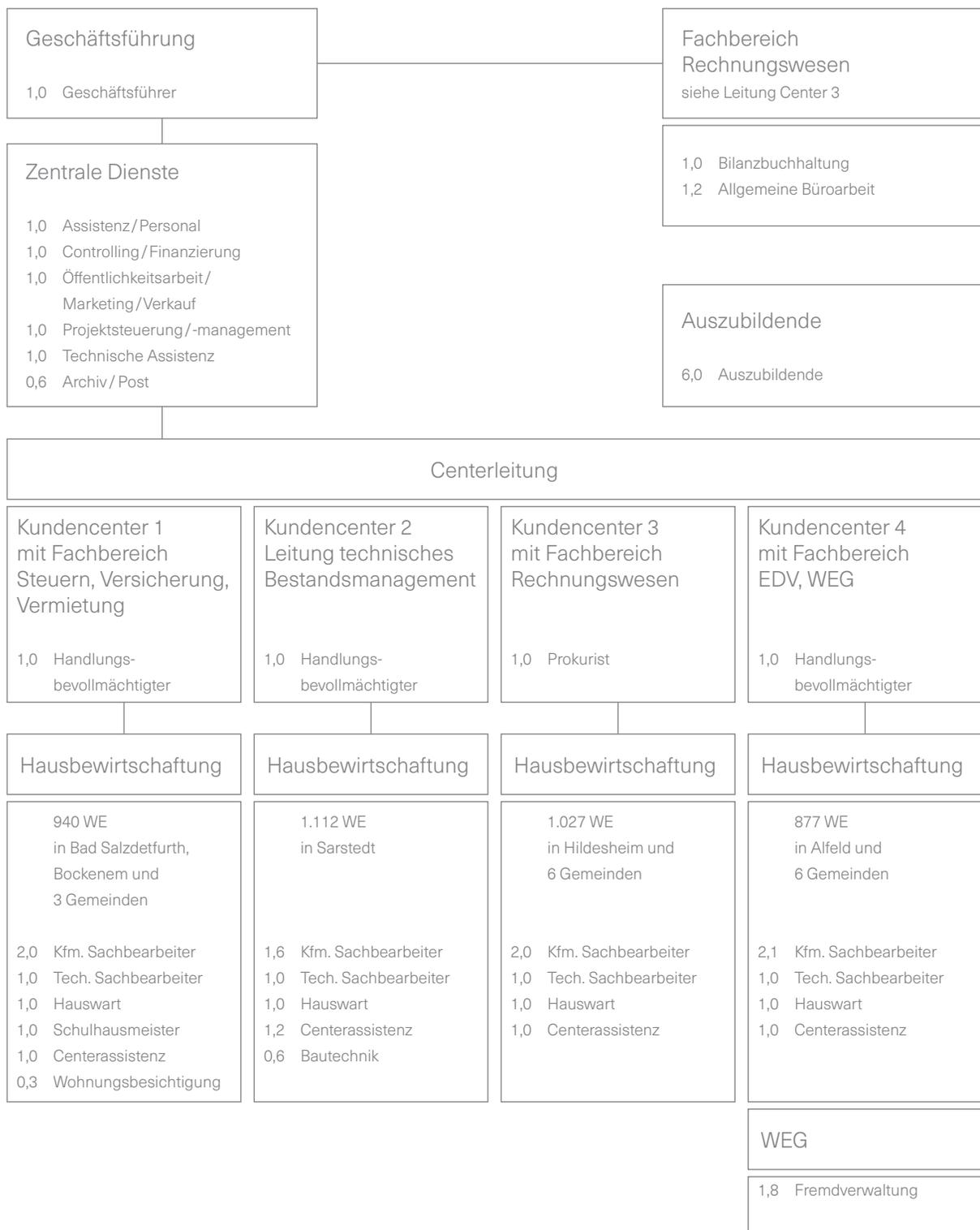
Die Umsätze in 2017 im Bereich der Hausbewirtschaftung orientieren sich am Vorjahresniveau.

Betriebsorganisation

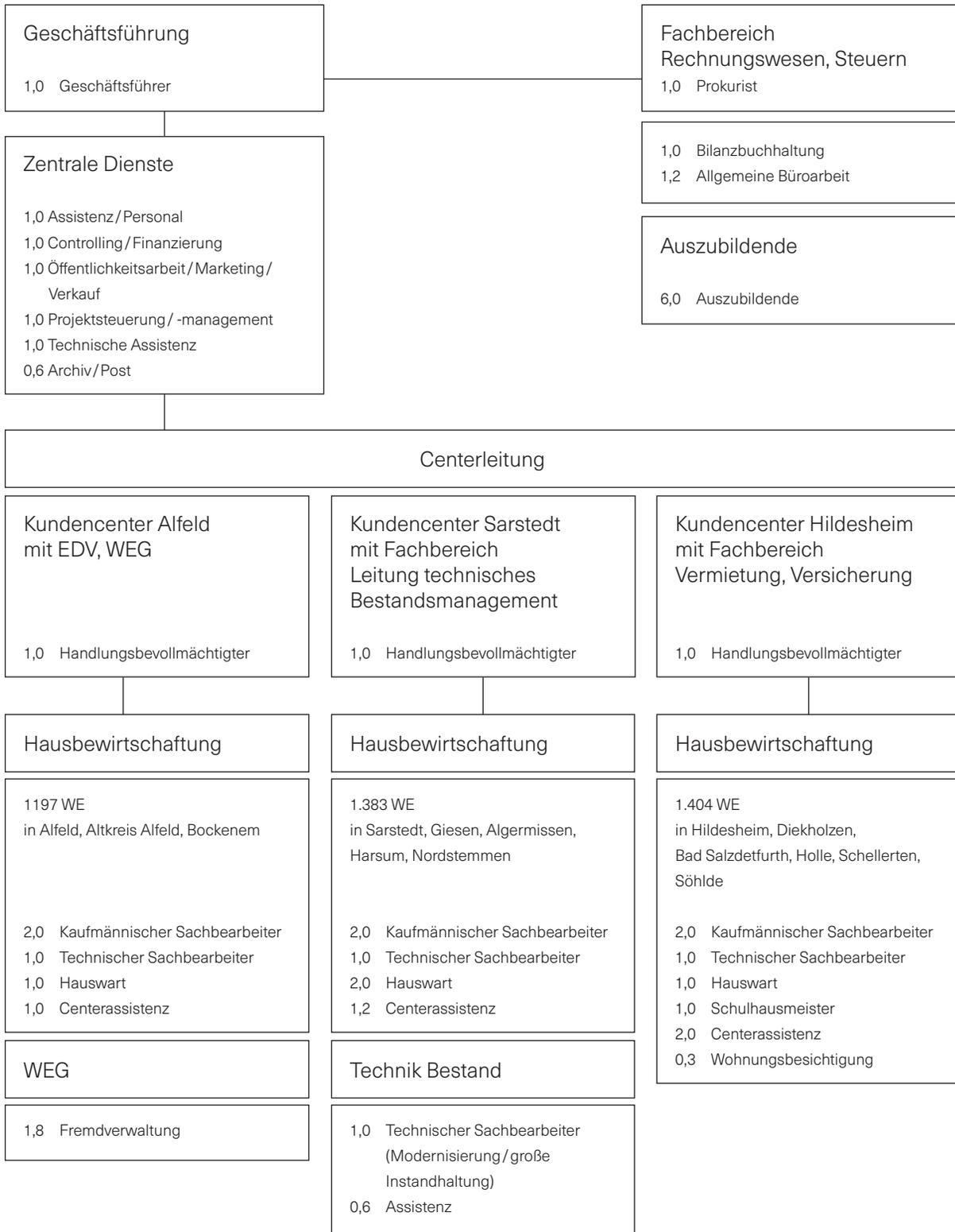
Organisation

Zur Verbesserung der Kundenorientierung ist der Wohnungsbestand der kwg Hildesheim auf vier Kundencenter (ab 01. Juli 2018 auf drei Kundencenter) aufgeteilt, wobei die Kundencenter jeweils in unterschiedlichen Teilen der Region arbeiten. In seinem Kundencenter findet der Kunde der kwg Hildesheim alles, was für ihn wichtig ist. Nur die internen und zentralen Bereiche ohne direkte Relevanz für den Kunden sind in der Zentrale in Hildesheim konzentriert.

Organigramm der kwg Hildesheim bis zum 30. Juni 2018



Organigramm der kwg Hildesheim ab dem 01. Juli 2018



Die kwg Hildesheim hat in 2016 und 2017 das ehemalige Kreishaus in der Kaiserstraße 15 in Hildesheim sehr umfangreich modernisiert. Ziel dieser Modernisierung ist neben der Vermietung von Büros an Dritte die Schaffung einer neuen Unternehmenszentrale, in der die Organisations- und Ablaufstrukturen optimiert ablaufen. Der Umzug fand im April 2017 statt. In diesem Rahmen fand auch die Umfirmierung von der Kreiswohnbau Hildesheim GmbH zur kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH statt.

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 gefestigt:

- Die kwg Hildesheim arbeitet stetig daran, die fachliche und persönliche Qualifikation der Mitarbeiter zu verbessern. So bildet die kwg Hildesheim 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 Gebrauchtimmobiliën, wurden Partnerschaften geschmiedet. In 2017 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich vor der IHK Hannover abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Auch in externe und interne Fort- und Weiterbildung wurde permanent investiert. Mitarbeiter/innen haben Zugang zum Weiterbildungsangebot des vdw Niedersachsen/Bremen und 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 durchgeführt. Die kwg Hildesheim 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 fortgesetzt. Eine Mitarbeiterin befindet sich im Studium zum B.A. Real Estate, welches zwei weitere Mitarbeiter neu aufgenommen haben.

- Ein Mitarbeiter hat in 2017 seine Fortbildung zum Immobilientechniker (ebz) erfolgreich absolviert.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene durchgeführt wird. So ist sichergestellt, dass im Unternehmen vorhandenes Know-how weitergegeben wird.

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

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:

	2017	2016
	T €	T €
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.013	1.947
Sozialabgaben und Altersversorgung	456	482
Sächliche Verwaltungskosten	1.116	826
Insgesamt	3.585	3.255

Die Personalkosten sind moderat gestiegen. Dieses ergibt sich im Wesentlichen aus den tariflichen Erhöhungen.

Die Steigerung der sächlichen Verwaltungskosten resultiert hauptsächlich aus dem Umzug der Geschäftsstelle und der Einführung des neuen Unternehmenslogos und den damit verbundenen Aufwendungen. Im Gesamtbetrag sind rund 198 TEUR Einmalaufwendungen dafür enthalten.

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2017		2016	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Anlagevermögen	123.381	88,02	118.680	88,59
Umlaufvermögen	16.786	11,98	15.279	11,41
Bilanzsumme	140.167	100,00	133.959	100,00

Kapitalstruktur	2017		2016	
	T €	Anteil in %	T €	Anteil in %
Eigenkapital	49.630	35,41	47.252	35,27
Fremdkapital	87.665	62,54	83.632	62,43
Rechnungsabgrenzungsposten	2.872	2,05	3.075	2,30
Bilanzsumme	140.167	100,00	133.959	100,00

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist gestiegen. Hierbei ist das Anlagevermögen um 4.701 TEUR = 4,0 % auf 123.381 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 2.378 TEUR auf 49.630 TEUR gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist gleichzeitig durch die Aufnahme von Fremdkapital jedoch nur um 0,4 % gestiegen. Sie liegt damit moderat über dem Branchendurchschnitt 2016 von 29,84 % für kommunale Wohnungsunternehmen dieser Größenklasse in Niedersachsen und Bremen.

Kennzahlen	2017	2016	2015
	rd. €/m ²	rd. €/m ²	rd. €/m ²
Durchschnittliche Verschuldung	282	271	272

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 2016 bei 308 €/m² (Betriebsvergleich vdW Niedersachsen / Bremen 2016) und damit ca. 9 % höher.

Mietenmultiplikator	2017	2016	2015
		7,4	7,3

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 2016 bei 7,5 (Betriebsvergleich vdW Niedersachsen / Bremen 2016). Ein niedriger Wert deutet auf stille Reserven hin.



52.213889° // 9.833333°

Team Sarstedt, GIFTENER SEE SARSTEDT

Heike Münnig, Axel Förster, Marc Assmann, Gabriele Scholz, Bianca Harnischmacher,
Meik Volland, Philipp Herrmann, Stefan Mai

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt.

	2017
	T€
Finanzmittelbestand zum 01. Januar 2017	6.829,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.840,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.794,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.682,5
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2017	6.557,4

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 leicht um 272 TEUR verringert.

Ertragslage

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

	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.664,2	-80,2	1.744,4
Verkaufstätigkeit	24,4	-16,6	41,0
Betreuungstätigkeit	-24,6	2,1	-26,7
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	184,4	180,6	3,8
Betriebsergebnis	1.848,4	85,9	1.762,5
Finanzergebnis	-6,6	-3,9	-2,7
Neutrales Ergebnis	536,2	1.892,4	-1.356,2
Jahresüberschuss	2.378,0	1.974,4	403,6

Die deutliche Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert aus dem in 2016 durchgeführten Sonderprogramm zur Instandsetzung des Immobilienkernbestandes. Der in diesem Zusammenhang betriebene zusätzliche Aufwand betrug ca. 2.300 TEUR. Das Ergebnis orientiert sich somit wieder an den Vorjahren.

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

Das leicht negative Finanzergebnis resultiert aus den weiter gefallenem Anlagezinsen. Die Erträge reichen beim derzeit sehr niedrigen Zinsniveau nicht mehr aus, um den Zinsaufwand aus der Abzinsung sonstiger Rückstellungen auszugleichen.

Die Verringerung des neutralen Ergebnisses ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass im Geschäftsjahr planmäßig weniger Erträge aus Verkäufen des Anlagevermögens realisiert wurden.

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

	Ist 2017	Plan 2017	Ist 2016
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	15.856	15.846	15.775
Instandhaltungsaufwendungen	5.187	4.968	6.927
Zinsaufwendungen	2.311	2.314	2.247
Jahresüberschuss	2.378	2.359	1.974

Insgesamt haben sich die Zahlen etwas besser entwickelt als prognostiziert. 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 als ein bedeutender Faktor zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenswertes zu benennen..

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Durch den Umbau des Immobilienportfolios ist eine organisatorische Reorganisation sinnvoll geworden. Neben der Bewirtschaftung des Bestandes ist dabei notwendig, die Gesellschaft in die Lage zu versetzen, Neubauvorhaben sowohl für die Gesellschaft selbst als auch für verbundene Unternehmen kompetent zu betreuen.

Die Geschäftsführung hat sich daher in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entschlossen, eine Organisationsveränderung dahingehend vorzunehmen, dass die Anzahl der Kundencenter von vier auf drei reduziert wird. Zukünftig befindet sich in Alfeld, Sarstedt und Hildesheim jeweils ein Kundencenter. Ferner wird eine neue Stabsstelle für Neubau und Projektmanagement bei der Geschäftsführung angesiedelt. Die Umsetzung ist für Sommer 2018 geplant.



Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Lagebeurteilung, Chancen und Risiken der Entwicklung durch die Geschäftsführung

Der Jahresüberschuss unserer Gesellschaft liegt in 2017 über dem des Vorjahres.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit der kwg Hildesheim in Höhe von rund 7,6 Millionen Euro in 2017 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 Hildesheim 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 2018 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 verstärkt seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnungen nachgefragt werden.

Unumgänglich erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass solche Wohnungen vor allem im bezahlbaren Segment entwickelt bzw. erhalten werden müssen, denn langfristig ist gerade bei älteren Menschen mit geringeren Einkommen zu rechnen. Eine Untersuchung des Pestel Institutes zur Bevölkerungsentwicklung 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 Hildesheim gestellt werden, damit den Kunden der kwg Hildesheim solange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden kann. Neben baulichen Maßnahmen wird es eine vordringliche Aufgabe bleiben, stabile Nachbarschaften zu schaffen und zu erhalten. Neben den technischen Gesichtspunkten muss das Unternehmen dabei auch den sozialen Aspekten gerecht werden.

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

Ein spürbarer Gesichtspunkt bleibt die Unterbringung von Flüchtlingen, die inzwischen mit 60 Wohnungen (Vorjahr: 59 Wohnungen) einen Schwerpunkt im Bereich der Vermietung bildet. Die von der Gesellschaft vorgenommene Verteilung der Flüchtlinge auf das Geschäftsgebiet bietet gute Chancen für die Integration. Hauptaufgabe der kwg Hildesheim bei der Unterbringung ist die langfristige Unterbringung und Integration der Flüchtlinge, die anerkannt worden sind.

Die Portfoliobereinigung ist seit 2017 abgeschlossen. Durch die Verkäufe von über 300 Wohnungen in den letzten vier Jahren konnte die Gesellschaft ihre Eigenkapitalseite stärken und ihre flüssigen Mittel erhöhen. Durch unterschiedliche Konzepte geht es nunmehr darum, das Portfolio gezielt zu ergänzen und durch dieses Wachstum in zukunftsfähigen Märkten und Segmenten die Marktposition zu stärken. Ein wesentlicher Bestandteil hierbei ist das bewährte ARGENTUM-Konzept. Hierbei war in Elze und Algermissen bereits Baubeginn. Im Laufe des Jahres 2018 soll mit der Wohnanlage ARGENTUM in Holle begonnen werden.

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

Im Kalenderjahr 2017 sind die Heizölpreise wieder gestiegen, mittel- bis langfristig kann man mit abermals steigenden Energiekosten rechnen. Die globale Entwicklung (steigende Nachfrage und gleichzeitig aufwendiger zu erschließende Neuvorkommen) lässt für die weitere Zukunft möglicherweise erhebliche Steigerungen erwarten. Dazu kommt der Klimaschutzgedanke, der einen weiteren Antrieb für das Ziel der Einsparung an fossilen Brennstoffen bildet. Auch der Mieter profitiert von dieser Strategie, z.B. durch energetische Modernisierungen, von niedrigeren 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 Hildesheim spürbar und stellen einen Wettbewerbsvorteil dar. Auch für die Zukunft wird die kwg Hildesheim ihre hier erworbenen Kompetenzen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit nutzen.

Die kwg Hildesheim 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 Hildesheim das größte Wohnungsunternehmen und setzt Maßstäbe in Sachen Qualität und Service. Neben einem umfassenden Angebot an Wohnraum hat sich die kwg Hildesheim stets darum bemüht, ganzheitlich ein „Zuhause“ zu geben.

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

Zur Liquiditätsgewinnung verfolgt die kwg Hildesheim 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 Hildesheim ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft zum Wohl ihrer Gesellschafter anwenden. In 2017 wurde mit den Projekten des Neubaus einer Kindertagesstätte in Dingelbe und für die Gemeinde Schellerten sowie mit der Gesamtplanung für einen Neubau einer Kinderkrippe in Sillium für die Gemeinde Holle begonnen. Die kwg Hildesheim nimmt bei den Projekten mit der Projektsteuerung die kaufmännische Baubetreuung und die Bauherrenaufgaben wahr.

Die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG als 50 % Beteiligung der kwg Hildesheim unterstützt gemeinsam mit der gbg Immobilien GmbH Stadt und Landkreis Hildesheim bei gemeinsamen Aufgaben. Aktuelles Projekt ist der Umbau für die VHS Volkshochschule Hildesheim. Hier werden die Räumlichkeiten der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Realschule in eine Erwachsenenbildungsstätte umgebaut. Die Schule wurde über ein Erbbaurecht für 99 Jahre von der Friedrich-Weinhagen-Stiftung gepachtet und gleichzeitig wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der Volkshochschule Hildesheim gGmbH abgeschlossen. Mit den Umbaumaßnahmen, die einen Gesamtumfang von ca. 4 Millionen Euro haben, wurde in 2016 begonnen. Sie sollen im Frühjahr 2018 abgeschlossen sein.



Kampstraße 33
Bad Salzdetfurth

Risikobericht

Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entscheidend negativ beeinflussen könnten.

Für 2018 rechnen wir mit Mieterträgen von 16.324 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 4.469 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 2.738 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2018 in Höhe von 1.934 TEUR.

Das Kerngeschäft der Vermietung macht bei der kwg Hildesheim 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 Hildesheim 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 2018



kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung | Matthias Kaufmann

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

kgw Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva			Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		113.943,10	121.061,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.427.422,21		107.598.153,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.275.043,43		8.126.261,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	220.671,99		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.788,65		260.215,60
5. Anlagen im Bau	4.664.989,57		2.190.585,40
6. Bauvorbereitungskosten	232.197,26		120.142,15
7. geleistete Anzahlungen	18.804,44	123.216.917,55	106.880,70
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		123.380.860,65	118.679.561,98
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	551.737,88		1.068.790,53
2. Bauvorbereitungskosten	35.416,73		162.267,58
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.237.869,73		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	252.126,60		0,00
5. Unfertige Leistungen	6.006.963,39		6.046.519,06
6. Andere Vorräte	450.951,36		516.581,74
7. Geleistete Anzahlungen	13.831,80	9.548.897,49	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.022,77		26.064,29
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.600,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.791,85		144.207,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	532.329,48	679.744,10	485.428,15
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.557.395,72	6.829.380,00
Umlaufvermögen insgesamt		16.786.037,31	15.279.238,69
Bilanzsumme		140.166.897,96	133.958.800,67

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	26.317.000,00		24.717.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.942.434,68	34.588.224,68	4.553.260,55
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	454.852,32		469.640,43
2. Jahresüberschuss	2.377.957,12	2.832.809,44	1.974.386,02
Eigenkapital insgesamt		49.629.675,42	47.251.718,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.456.390,00		3.405.354,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	380.546,51		508.397,49
3. Sonstige Rückstellungen	945.690,02	4.782.626,53	1.359.468,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.718.095,50		64.293.939,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	807.126,77		816.325,98
3. Erhaltene Anzahlungen	8.185.843,12		7.705.060,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.389.817,50		3.306.992,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.778.449,82		2.083.038,08
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.445,55	82.882.778,26	153.423,90
davon aus Steuern: 3.435,83 €			
(Vorjahr: 6.256,73 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.871.817,75	3.075.082,85
Bilanzsumme		140.166.897,96	133.958.800,67

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.870.140,54		22.058.125,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	256.561,40		50.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	102.692,86		98.849,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	530.198,43	22.759.593,23	481.952,93
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.323.589,81	-244.162,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.596,75	24.868,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		975.959,20	2.091.858,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.223.170,65		12.966.872,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.549.758,70		176.960,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	262.395,04	14.035.324,39	221.184,94
Rohergebnis		12.049.414,60	11.196.474,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.013.404,95		1.947.067,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 90.560,64 € (Vorjahr: 116.242,90 €)	455.700,47	2.469.105,42	481.846,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.520.698,39	3.464.823,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.348.896,95	1.075.607,11
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		83,31	3.181,44
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 258.563,10 € (Vorjahr: 93.599,70 €)		2.311.108,44	2.246.768,61
11. Ergebnis nach Steuern		2.399.688,71	1.983.543,75
12. Sonstige Steuern		21.731,59	9.157,73
13. Jahresüberschuss		2.377.957,12	1.974.386,02
14. Gewinnvortrag		454.852,32	469.640,43
15. Bilanzgewinn		2.832.809,44	2.444.026,45

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurde die Restnutzungsdauer bei sieben Objekten zwischen zwei und 21 Jahren erhöht.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden, sofern sie nicht bereits voll abgeschrieben sind, linear über die Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren, Außenanlagen mit 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Auf Grund von umfangreichen Erweiterungsarbeiten wurde im Geschäftsjahr die Restnutzungsdauer eines Objektes um 28 Jahre erhöht.

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

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

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

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.



52.082778° // 10.031111°

Team HILDESHEIM,
FLUGPLATZ BEI BAD SALZDETFURTH

Gerold Schäfer, Günter Zinkmann, Michaela Knoll, Claudia Pruß, Guido Erdmann, Iris Rohde, Martina Bütchorn

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 wurden durch Abschreibungen bzw. der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

3. Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird auf der Grundlage der „Richttafeln 2005G“ von Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wird die projizierte Einmalbeitragsmethode verwendet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden nach versicherungsmathematischen Verfahren die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei sind zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen in Höhe von 2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % zum 31. Dezember 2017 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.

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 2017

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2017
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	189.339,19	4.383,37	6.576,94	0,00	187.145,62
	189.339,19	4.383,37	6.576,94	0,00	187.145,62
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.689.201,10	3.093.633,53	686.228,43	89.914,02	173.186.520,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.318.790,88	422.417,24	0,00	2.177.379,80	14.918.587,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.824,50	114.410,39	0,00	0,00	259.234,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	897.452,75	250.206,91	244.490,10	0,00	903.169,56
5. Anlagen im Bau	2.190.585,40	4.623.934,13	80.000,00	-2.069.529,96	4.664.989,57
6. Bauvorbereitungskosten	120.142,15	206.133,77	0,00	-94.078,66	232.197,26
7. Geleistete Anzahlungen	106.880,70	15.608,94	0,00	-103.685,20	18.804,44
	186.467.877,48	8.726.344,91	1.010.718,53	0,00	194.183.503,86
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	186.707.216,67	8.730.728,28	1.017.295,47	0,00	194.420.649,48

Abschreibungen / Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€
68.278,09	10.213,04	5.288,61	0,00	73.202,52	113.943,10	121.061,10
68.278,09	10.213,04	5.288,61	0,00	73.202,52	113.943,10	121.061,10
63.091.047,51	2.936.510,35	268.459,85	0,00	65.759.098,01	107.427.422,21	107.598.153,59
4.192.529,04	451.015,45	0,00	0,00	4.643.544,49	10.275.043,43	8.126.261,84
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	220.671,99	106.261,60
637.237,15	122.959,55	234.815,79	0,00	525.380,91	377.788,65	260.215,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.664.989,57	2.190.585,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232.197,26	120.142,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.804,44	106.880,70
67.959.376,60	3.510.485,35	503.275,64	0,00	70.966.586,31	123.216.917,55	118.508.500,88
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
68.027.654,69	3.520.698,39	508.564,25	0,00	71.039.788,83	123.380.860,65	118.679.561,98

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 5.831.976,17 EUR.

Als Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird in den sonstigen Vermögensgegenständen eine Forderung aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 7.777,62 EUR (Vorjahr: 7.489,64 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	€	€	€
Bestand am 01. Januar 2017	3.328.790,00	24.717.000,00	4.553.260,55
Einstellung			
aus dem Bilanzgewinn 2016	0,00	1.600.000,00	389.174,13
Bestand 31. Dezember 2017	3.328.790,00	26.317.000,00	4.942.434,68

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. 356,5 TEUR, Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 163,8 TEUR und Rückstellungen für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen i. H. v. 160,9 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 2017

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

Schulstraße 18, 19
Lamspringe



Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
68.718.095,50	4.469.014,34	14.220.078,42	50.029.002,74	68.662.933,32	GPR
64.293.939,18	4.136.109,74	13.874.139,95	46.283.689,49	64.227.408,79	
807.126,77	9.173,10	289.711,36	508.242,31	768.933,68	GPR
816.325,98	9.199,17	289.614,88	517.511,93	777.253,90	
8.185.843,12	8.185.843,12				
7.705.060,11	7.705.060,11				
3.389.817,50	255.262,77	3.134.554,73		3.134.554,73	BÜR
3.306.992,75	262.281,72	3.044.711,03		3.044.711,03	
1.778.449,82	1.665.629,91	112.819,91			
2.083.038,08	1.914.775,51	168.262,57			
3.445,55	3.445,55				
153.423,90	153.423,90				
82.882.778,26	14.588.368,79	17.757.164,42	50.537.245,05	72.566.421,73	
78.358.780,00	14.180.850,15	17.376.728,43	46.801.201,42	68.049.373,72	

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	428.950,75
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	227.041,63
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	127.850,98
Aufwendungen	
Abschreibungen auf Mietforderungen	90.048,85

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Auflösungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach dem BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil von 251.923,00 EUR gekürzt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 361.320,00 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	17,50	(18,00)	9,25	(9,25)
Technische Mitarbeiter	5,75	(5,00)	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 32.499,15 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2017 55.993,44 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 476.688,00 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 2017 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	0,00	101,44
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.618,00
Sonstige Vermögensgegenstände	292.520,41	234.625,31
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	544.977,31	554.043,54
Erhaltene Anzahlungen	330.747,08	327.380,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.930,66	53.961,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.385,64	9.765,54
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	80.000,00

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 10. Dezember 2009 wurde mit 50%-iger Beteiligung die Arbeitsgemeinschaft „Produktionszentrum TfN-GbR“, Eckemekerstr. 36 in Hildesheim gegründet. Die GbR wurde im Geschäftsjahr 2015 in die ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG überführt. Die kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH ist an der Gesellschaft zu 50% beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 66.958,74 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 6.909.460,03 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 19 bis 71 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 76.515,31 EUR gezahlt.

VI. Nachtragsbericht

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

VII. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2017	2.377.957,12
Gewinnvortrag aus 2016	454.852,32
Bilanzgewinn 2017	2.832.809,44

VIII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.832.809,44 EUR in die Gewinnrücklagen 389.174,13 EUR und in die Bauerneuerungsrücklage 2.000.000,00 EUR einzustellen sowie 443.635,31 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

IX. Tätigkeit der Organe

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

X. Gesellschafter

Gesellschafter	€	Gesellschafter	€
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00	Gemeinde Schellerten	10.230,00
Stadt Sarstedt	946.410,00	Gemeinde Holle	7.160,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00	Stadt Gronau	4.600,00
Stadt Bockenem	349.220,00	Gemeinde Freden	3.800,00
Gemeinde Harsum	309.340,00	Stadt Elze	3.600,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00	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
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Erika Hanenkamp		Ingenieurin	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Henning Hesse		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	
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
Ralf Oelkers, Hildesheim
(bis 30. November 2017)

Gesamthandlungsvollmacht

Hans Werner Flink, Stadtoldendorf
(bis 31. März 2018)
Stefan Mai, Hildesheim
(ab 24. November 2017)
Ralf Oelkers, Hildesheim
(ab 01. Dezember 2017)
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 31.03.2018

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 wahrgenommen. In fünf 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 2018 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. Dezember 2017 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 2017,
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2017 und
- Prüfungsbericht des vdW für das Geschäftsjahr 2017.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- die für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 vorgesehenen Ausschüttungen aus steuerlichen Gründen erst im Geschäftsjahr 2019 auszuschütten,
- vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.832.809,44 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 443.635,31 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Hildesheim, den 21. Juni 2018

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Klaus Bruer



Klaus Bruer
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Prüfungsbericht

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH, Hildesheim, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

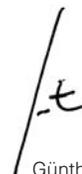
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen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

Hannover, den 27.04.2018

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



Wagner
Wirtschaftsprüferin



Günther
Wirtschaftsprüfer



