



kwg

Zuhause
um Hildesheim

Zentrum Neu denken NEN DENKEN

Geschäftsbericht 2025
77. Geschäftsjahr

Auf einen Blick

Bilanz		2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	226.731	217.856	220.232	207.171	190.690
Anlagevermögen	T€	201.147	193.542	190.573	174.799	168.893
Eigenkapital	T€	79.978	74.545	70.721	64.754	60.449
Eigenkapitalquote	%	35,3	34,2	32,10	31,30	31,70
Ergebnisrechnung						
Umsatz	T€	33.640	30.196	41.550	30.312	25.799
Jahresüberschuss	T€	5.700	4.093	5.693	4.573	3.385
Cashflow						
Cashflow nach DRS 21	T€	10.362,7	5.750,4	15.720,9	12.121,1	6.363,2
Wohnungsbestand						
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	4.281	4.267	4.203	4.121	4.098
Wohnfläche	m ²	264.702	263.778	258.646	254.564	253.083
Ø-Kaltmiete	€/m ²	6,38	6,23	6,01	5,81	5,66
Sonstige Einheiten						
Gewerbe	Anzahl	52	51	53	54	54
Rettungswachen	Anzahl	3	3	3	3	3
Heizwerke	Anzahl	2	2	2	2	2
Schulen	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	781	782	784	729	723
Wohnungswirtschaft						
Verwaltete fremde Wohnungen	Anzahl	826	976	787	757	589
Investitionen						
Eigene Wohn- und Nutzfläche	m ²	288.471	287.690	281.359	276.284	275.815
Investitionen für Instandhaltung	T€	6.030	6.205	6.405	6.385	5.471
Investitionen für Modernisierung	T€	1.519	1.022	1.098	950	979
Investitionen gesamt	T€	7.549	7.227	7.503	7.335	6.450
Investitionen / m ² Wohnfläche	€/m ²	23,52	27,40	29,01	28,81	25,49
Mitarbeiter						
Mitarbeiter (Vollzeitstellen)	Anzahl	30	29	29	29	31

Inhalt

02 Auf einen Blick 02 Guten Tag	29 Vermögenslage der Gesellschaft 29 Vermögensstruktur 29 Kapitalstruktur 29 Finanzlage 30 Ertragslage 31 Kennzahlen
04 Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung 04 Wirtschaftliche Entwicklung 06 Beschäftigung und Wanderungsbewegung 06 Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen 08 Zinsentwicklung am Kapitalmarkt 08 Regionalwirtschaftliche Entwicklung 09 Regionaler Wohnungsmarkt	33 Risiko- und Chancenbericht 33 Risiken der zukünftigen Entwicklung 35 Chancen der zukünftigen Entwicklung 35 Prognosebericht
12 Entwicklung des Unternehmens 12 Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung 14 Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2025 16 Maßnahmen im Geschäftsjahr, welche noch nicht vollständig fertiggestellt sind 17 Neubautätigkeit und Ankäufe	36 Bericht des Aufsichtsrates
19 Hausbewirtschaftung 19 Wohnungsbestand 21 Vermietung 23 Klimaschutz und CO ₂ 23 Umsatzerlöse 23 Mietverluste	37 Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
24 Betriebsorganisation 24 Organisation 24 Personal 26 Verwaltung	39 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 40 Bilanz zum 31. Dezember 2025 42 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
	45 Anhang für das Geschäftsjahr 2025 45 Allgemeine Angaben 45 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 48 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 52 Sonstige Angaben

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Guten Tag
liebe Leserinnen,
liebe Leser,



wenn Sie dieses Druckwerk aufklappen, sehen Sie die Ergebnisse des Geschäftsberichtes 2025 auf einen Blick. Aber vorher möchte ich Ihnen von unserem neuesten Projekt berichten, das uns gerade intensiv beschäftigt:

Stelzenhäuser an der Innerste

Projekte wie das in Sarstedt sind echte Herausforderungen. Viel einfacher wäre es, wenn das neue Vorhaben am Rand einer Gemeinde oder einer Stadt liegen würde, ohne benachbarte oder vorhandene Bebauungen und gewachsene Strukturen, von denen sich die öffentliche Hand sowie Bewohnerinnen und Bewohnern oftmals schwer trennen können. Bauen auf dem Acker, wie vielerorts und häufig praktiziert, macht die Sache deutlich leichter. Aber die Strategie der kwg ist eine andere. Es geht um die Wiederbelebung von Ortszentren, um den Erhalt gewachsener Strukturen, wo sie erhaltenswert sind, und um eine langfristige Qualitätssicherung von Wohnen in Zentren, die in den vergangenen Jahren an Qualität verloren haben.

Häufig ist nicht das neue Bauprojekt der Auslöser für Veränderungen, sondern der Wandel z.B. des Kaufverhaltens, der die großen Leerstände im Einzelhandel verursacht, oder aber alte Häu-

ser, die einfach nicht mehr die heutigen Komfortwünsche erfüllen können. An die Stelle von leeren Schaufenstern und Gaststätten neuen Wohnraum zu schaffen, liegt eigentlich auf der Hand. Ist aber oftmals nicht ganz ohne Hürden umzusetzen. In Stadt- und Dorfkernen befinden sich in der Regel historisch wertvolle Spuren, die bis weit unter die Erde reichen können. Überraschungsmomente wie Grabungstrupps, die bei ersten Anzeichen von archäologischen Artefakten am Baufeld anrücken und den Baufortschritt verzögern, können Zeit- und Kostenpläne durcheinanderwirbeln. Auch für wichtige Sicherungsvorgaben wie Fluchtwege mithilfe eines zweiten Treppenhauses, die Notwendigkeit, die Häuser von außen anleitern zu können, die optische Veränderung des Stadtbildes und, und, und ... müssen überzeugende Lösungen gefunden werden.

Funktionalität und ansprechende optische Lösungen sind kein Widerspruch. Das beweist die kwg mit ihrem neuen Projekt in Sarstedt an der Innerste. Dank der Bereitschaft von Politik, Rat und Verwaltung der Stadt Sarstedt, die den Ideen und gegenüber einer Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnraum offenstehen, kann das Projekt angegangen werden. Geplant sind zwei bauliche Abschnitte. Während die Häuserzeile an der Holztorstraße die bisherige



Kubatur mit zwei bis dreigeschossigen Häusern mit Satteldach und Ziegel aufgreift und sich somit optisch in die vorhandene Struktur nahtlos anpasst, wird es in der Nähe zur Innerste drei Stelzenhäuser mit fünf Geschossen geben, die nur für Wohnzwecke konzipiert sind. Da es sich direkt an der Innerste um ein Hochwassergebiet handelt, werden die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Stelzenbauweise problemlos trockenen Fußes und stufenlos in ihre Wohnungen gelangen können. Barrierefrei werden alle Gebäude sein, auch die an der Holztorstraße. Die Energieversorgung über regenerative Energieträger ist für uns selbstverständlich. Und die Lage könnte nicht idealer sein: Fünf Minuten zu Fuß zur Bahn, zehn zum Bahnhof in Richtung Hannover, Geschäfte ebenfalls fußläufig zu erreichen, Arztpraxen in der Nähe und Kindertagesstätten, Schulen: Alles ist da und wartet auf die neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Stelzenquartiers an der Innerste. So verbindet sich eine optimale Anbindung an die Infrastruktur mit einem Blick über die Flusslandschaft mit Vogelgezwitscher. Die kwg wird an der Holztorstraße auch selbst einziehen und somit im neuen Quartier präsent sein. Der Belebung des Zentrums in Sarstedt steht also hoffentlich nichts mehr im Wege.

In der Revitalisierung von Ortskernen sehen wir trotz der immer wieder auftretenden unterschiedlichsten Widerstände eines unserer wichtigsten Konzepte. Bauen „auf dem Acker“ ist für uns keine Option. Die bisherigen Projekte wie etwa die ARGENTUM-Reihe haben gezeigt, dass der Bedarf nach Wohnen in Ortszentren sehr groß ist. So wird kein Land mehr zusätzlich versiegelt: ein wichtiger Beitrag für die Zukunft. Bevor ein Projekt angegangen wird, schauen wir uns erstmal den Ort genau an und ermitteln den Bedarf. Das Ergebnis zeigt, dass jedes Projekt individuell zugeschnitten ist. Das ist das Geheimnis unseres Erfolges und findet hoffentlich viele Nachahmer.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Matthias Kaufmann'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Herzlichst, Ihr Matthias Kaufmann

Allgemeinwirtschaftliche Entwicklung

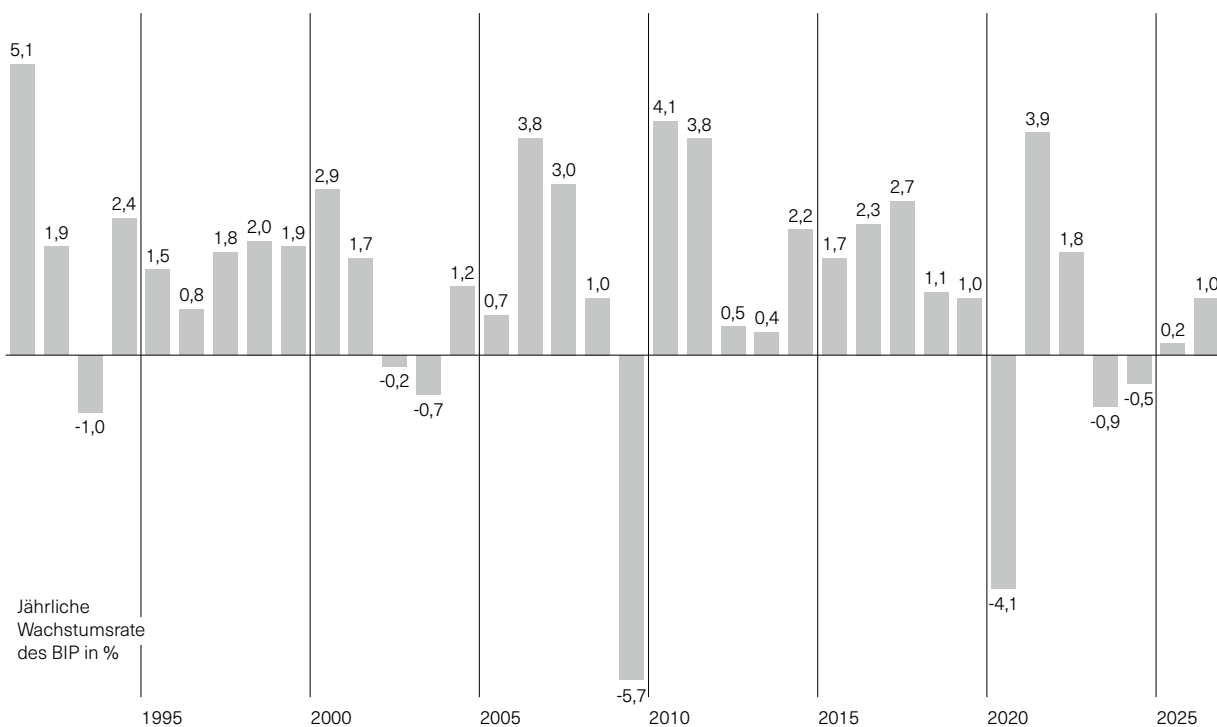
Wirtschaftliche Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsum- und Investitionsausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2026



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute
© GdW-Schrader – 13.01.2026

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Coronajahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsdaten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.¹

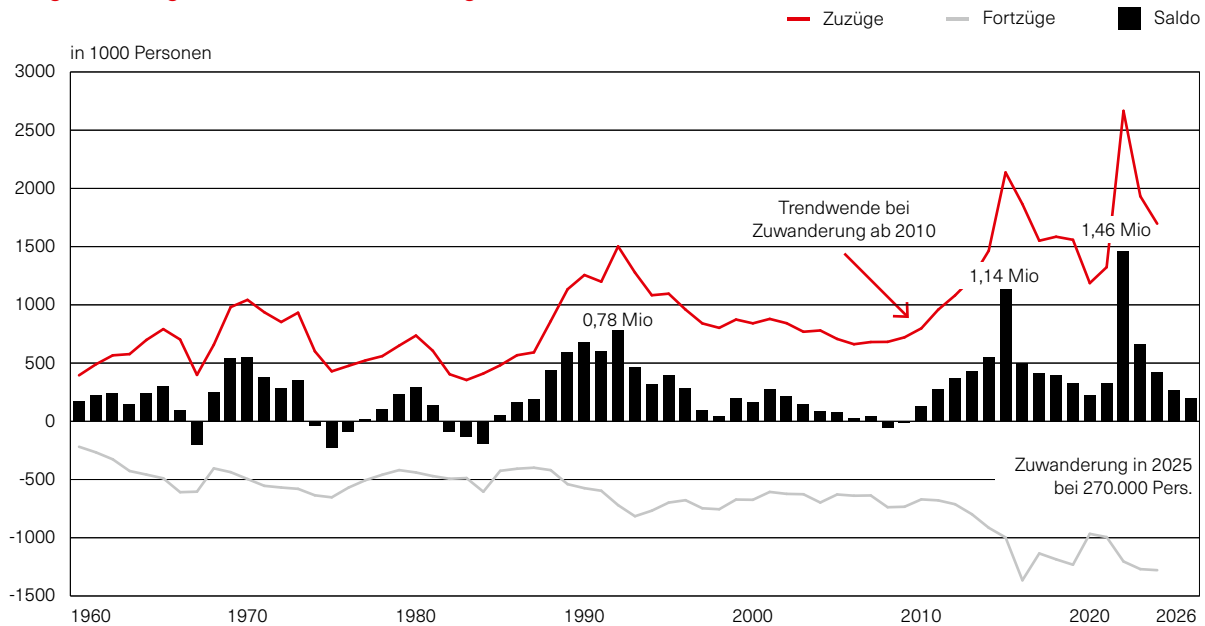
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

¹IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

²IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2025 / 26



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahrenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturmfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Beschäftigung

Die Anzahl der Erwerbstätigen ist leicht gestiegen. Die Entwicklung und Vorausschau zeigen die nachfolgende Tabelle.

Arbeitsmarkt	2022	2023	2024	2025	2026
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.418	2.609	2.787	2.948	2.898
Arbeitslosenquote	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

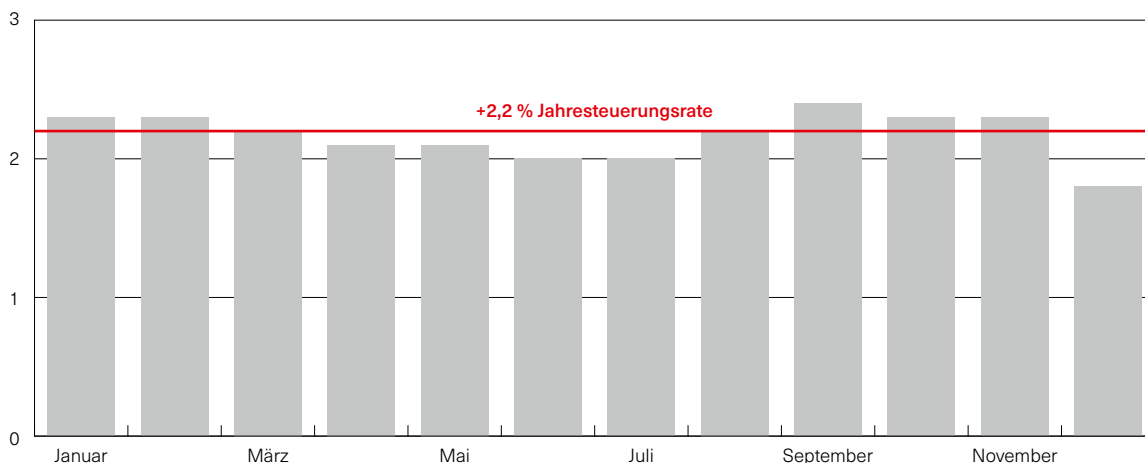
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025 / Anfang 2026

Verbraucherpreise für das Wohnen und Bauen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel von 2 % der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



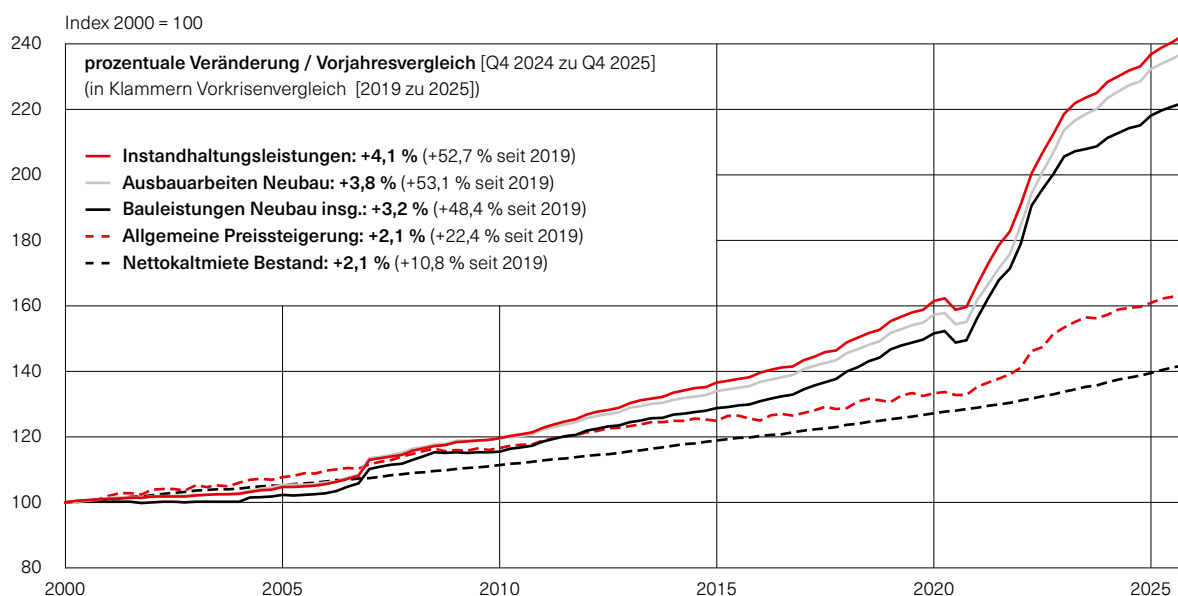
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, © GdW-Schrader, 16.01.2025

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1.Quartal 2000=100.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht in einem größeren Umfang ein.

Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Die Zinsen für werthaltig dinglich gesicherte Darlehen sind im Berichtsjahr 2025 gestiegen. Dies gilt auch für den langfristigen Bereich. Der Spread zwischen einer 10- und 30-jährigen Zinsbindung betrug im Dezember 2025 69 Punkte. Im Jahr 2026 befinden sich die Zinsen aktuell in einem steigenden Trend.

Effektivzinssätze

Zinsbindung	März 2026	Dezember 2025	Dezember 2024	Dezember 2023
10 Jahre	3,67 %	3,50 %	2,90 %	2,97 %
30 Jahre	4,13 %	4,19 %	3,41 %	3,76 %

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

Regionalwirtschaftliche Entwicklung³

Allgemeine regionale Entwicklung

Der Kreisreport von empirica-regio stellt die Situation des Wohnungsmarktes im Landkreis Hildesheim übersichtlich dar. So ist der Landkreis Hildesheim eingestuft mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung, aber einer wachsenden Arbeitsmarktdynamik. Der Landkreis wird als Kreis mit einer geringen Wirtschaftskraft eingestuft. Dieses zeigt auch der Vergleich des regionalen Bruttoinlandsproduktes je Einwohner im Vergleich. Die derzeitige Arbeitsplatzzentralität beträgt 0,88 – es arbeiten also weniger SV-Beschäftigte in der Region als dort wohnen. Damit verteilt der Kreis mehr Pendler in andere Regionen als er empfängt.

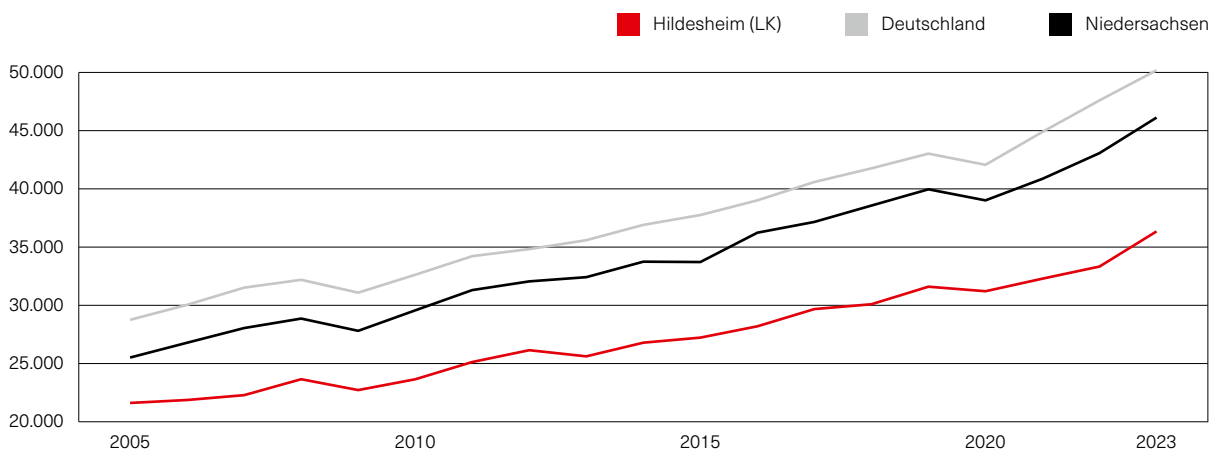
Regionaler Arbeitsmarkt

Im Landkreis Hildesheim gab es im Dezember 2025 15.493 Arbeitslose. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,8 % (Vergleich 2024: 15.014 = 6,6 %). Die Arbeitslosenquote Hildesheims liegt nunmehr 0,6 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Regionale wirtschaftliche Entwicklung

Im Landkreis Hildesheim beläuft sich das BIP auf 36.300 € je Einwohner und die monatliche Kaufkraft je Haushalt liegt bei 4.830 €. Das ist eine Steigerung von 20,8 % in den letzten fünf Jahren. Im Bundesvergleich kommt der Landkreis Hildesheim aktuell auf einen Wert von 72,4 (Deutschland = 100; Niedersachsen 93,3), das BIP je Einwohner ist sowohl im Bundes- als auch Landesvergleich niedrig.

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in €



Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, Datenlizenz by-2-0, empirica regio

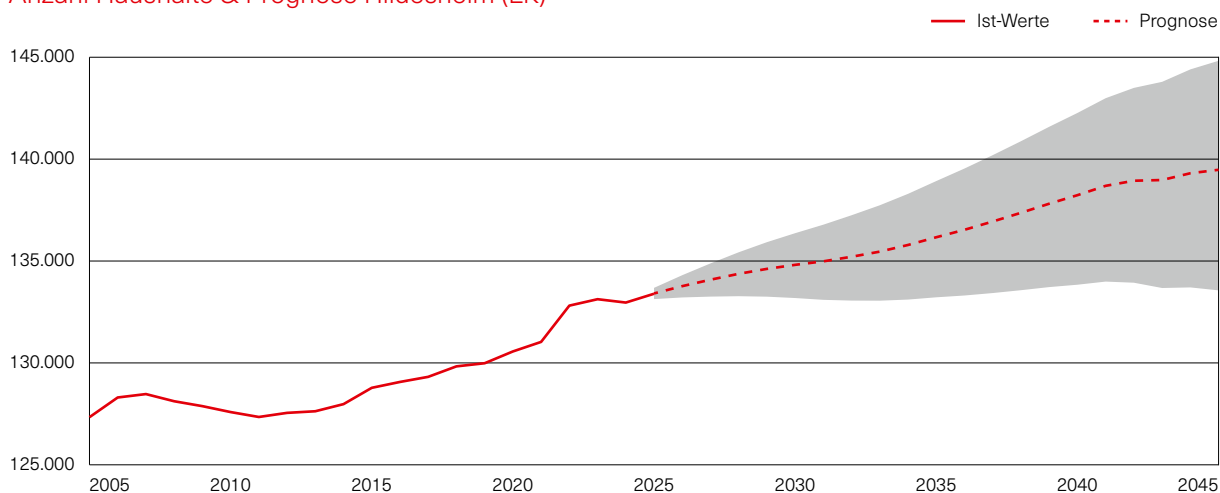
³Quelle: empirica regio Kreisreport Landkreis Hildesheim

Regionaler Wohnungsmarkt

Insgesamt gibt es im Landkreis Hildesheim rund 144.600 Wohnungen, 49 % hiervon sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 53,9 m² je Einwohner. In den Jahren 2019 bis 2024 wurden durchschnittlich 509 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt und der marktaktive Leerstand liegt derzeit mit 4,2 % rund 1,1 Prozentpunkte unter dem Niveau vor fünf Jahren.⁴ Die Anzahl der Haushalte beläuft sich aktuell auf 132.940 im Jahr 2024. Im Fünf-Jahres-Vergleich hat sich die Zahl der Haushalte um circa 2.970 bzw. 2,3 % erhöht. Die künftige Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der empirica Bevölkerungsprognose berechnet. Hier wird eine Steigerung der Anzahl an Haushalten um ca. 6.500 (+4,9 %) bis zum Jahr 2045 gegenüber dem Basisjahr 2024 erwartet.

Das Durchschnittsalter im Landkreis Hildesheim liegt aktuell bei 45,9 Jahren und ist damit 0,1 Jahre höher als noch vor fünf Jahren. Im Bundesvergleich kommt der Landkreis Hildesheim auf einen Wert von 102,2 (Deutschland = 100), das Durchschnittsalter ist also leicht überdurchschnittlich.

Anzahl Haushalte & Prognose Hildesheim (LK)



Quelle: empirica Haushaltsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, Datenlizenz by-2-0, empirica regio

Die mittlere Haushaltsgröße im Landkreis Hildesheim ist in den letzten fünf Jahren zurückgegangen. Während der durchschnittliche Haushalt im Jahr 2019 aus rund 2,06 Personen bestand, leben aktuell im Mittel 2,01 Personen in einem Haushalt.

Durch zunehmende Haushaltszahlen und geringe Haushaltsgrößen steigt auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Die mittlere Wohnfläche je Einwohner liegt im Landkreis Hildesheim aktuell bei 53,9 m². Die Veränderung in den letzten fünf Jahren beträgt +1,8 m². Im Bundesvergleich kommt der Landkreis Hildesheim derzeit auf einen Wert von 111,7 (Deutschland = 100), die mittlere Wohnfläche je Einwohner ist also vergleichsweise hoch.

Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) liegt im 1. Quartal 2026 bei 4.050 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Q./2025) sind die Kaufpreise um 5,5 % gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 15,5 %. Im Bundesvergleich kommt der Landkreis Hildesheim aktuell auf einen Wert von 78,2 (Deutschland = 100), das Kaufpreisniveau für ETW aller Baujahre ist vergleichsweise niedrig.

⁴Quelle: empirica regio Kreisreport Landkreis Hildesheim



Team Alfeld

von links nach rechts: **Gerold Schäfer, Carola Oppermann, Yasemin Kara, Udo Schwetje, Natalia Bergen, Sina Förster, Stefan Baxmann, Susanne Schmiech, Lina-Christin Bock, Claudia Biering**

Mietwohnungsmarkt

Das Mietpreisniveau für Angebotsmieten (alle Baujahre) im Landkreis Hildesheim liegt im 1. Quartal 2026 bei 8,33 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Q/2025) sind die Mieten um 2,2 % gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 27,6 %. Im Bundesvergleich kommt der Landkreis Hildesheim aktuell auf einen Wert von 83,6 (Deutschland = 100), das Mietpreisniveau insgesamt ist also leicht unterdurchschnittlich.⁵

Die Entwicklung der Mieten in unserer Region wird jährlich auch durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover untersucht. Für den Grundstücksmarktbericht lagen dafür 700 Vergleichsmieten verschiedener Quellen aus den Jahren 2024-2025 vor, wobei eine differenzierte Untersuchung auf Basis des Zustandes und der Ausstattung mangels vorliegender Informationen nicht erfolgen konnte. Auch stammt ein Großteil der Daten von den gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und damit tendenziell eher von preiswerten Vermietern.

Für den Landkreis Hildesheim ist die Mietenentwicklung insgesamt als leicht steigend zu beurteilen. Dabei kommt es in einzelnen Marktsegmenten zu Preissteigerungen, in anderen bleiben die Mieten stabil. Insgesamt lässt sich eine moderate Steigerung in unterschiedlichen Ausprägungen erkennen. Im Bestand der kwg Hildesheim lassen sich diese in den einzelnen Marktsegmenten ermittelten Preisrückgänge nicht wiederfinden.

Das Qualitätsbewusstsein der privaten Kunden ist weiterhin 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, gleiches gilt für barrierefreien Wohnraum oder die Kombination aus beidem.

Entwicklung der durchschnittlichen Mieten je m² ohne Betriebs- und Heizkosten im Arbeitsgebiet der kwg 2025

Wohnfläche	bis 50		51 – 75		76 – 100		über 100	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Marktbericht	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stadt / Gemeinde								
Hildesheim	6,40	6,40	6,30	6,50	6,50	6,55	7,45	7,60
Bad Salzdetfurth	6,00	6,20	6,60	6,50	6,45	6,15	-	-
Sarstedt	6,55	6,90	6,55	6,60	6,75	6,30	-	-
Alfeld	6,80	7,15	6,25	6,90	6,30	7,15	5,75	-
Elze	6,40	7,00	6,05	6,75	-	7,75	-	-
Gronau	6,95	6,80	6,10	6,15	6,25	6,05	5,85	-
Bockenem	6,20	6,85	6,15	6,45	6,00	6,35	-	-
Algermissen, Diekhöfen, Giesen, Harsum, Lamspringe, Nordstemmen, Schellerten	5,95	6,30	5,95	6,40	5,60	6,05	-	4,75
Duingen, Freden, Holle, Sibbesse, Söhle	5,70	5,80	6,20	6,60	5,30	5,60	-	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026

Deutlich ist, dass es sich bei der Region Hildesheim um eine sehr heterogene Region handelt. Insgesamt lässt sich auch an der Mietenentwicklung und an der Leerstandssituation das Nord-/Süd-Gefälle beobachten, was die kwg auch beim Vermietungserfolg ihres eigenen Wohnungsbestandes festgestellt hat. Im Bundesvergleich zählt die Region eher zu den Gebieten mit moderatem Mietenniveau.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Für die Gemeinde Hohenhameln liegen auf Grund der Lage im Landkreis Peine keine Daten des Grundstücksmarktberichtes vor.

⁵ Quelle: empirica regio Kreisreport Landkreis Hildesheim

Entwicklung des Unternehmens

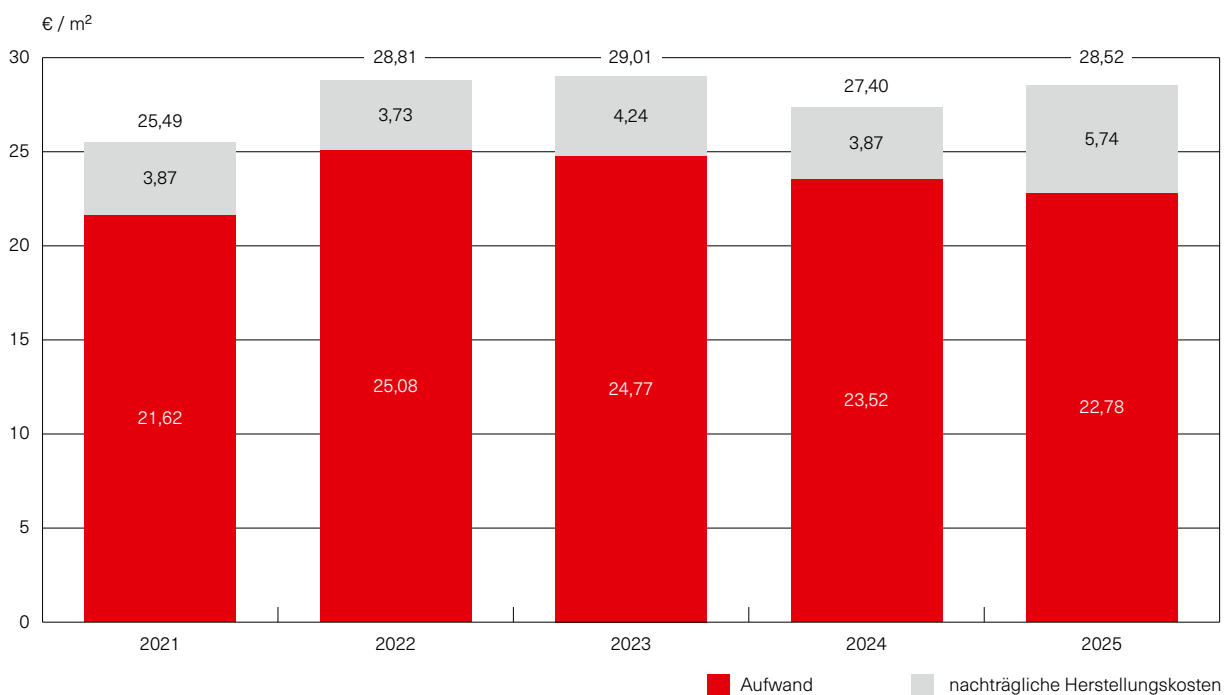
Modernisierung, Instandhaltung und Bestandserneuerung

Das Programm zur Bestandserhaltung wurde auch im Jahr 2025 wieder auf einem hohen Niveau fortgesetzt. Bei den durchgeführten Maßnahmen wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung, eine hohe Energieeffizienz und heutigen Wohnnerfordernissen entsprechende Grundrisse gelegt. Den Schwerpunkt bilden dabei die Modernisierung von Bädern und Küchen, der Einbau von Wärmepumpen und der Austausch von Fenstern. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen liegt ein besonderes Augenmerk auf barrierearmen und damit „demografiefesten“ Gesichtspunkten, sowie den Empfehlungen des ausgearbeiteten Klimapfades.

Die kwg hat ein Programm zur Beseitigung von Barrieren auf dem Weg in die Wohnung gestartet. Bereits jetzt sind zirka 996 Wohnungen barrierearm oder barrierefrei erreichbar. Ziel ist es zunächst insgesamt 1.100 Wohnungen (ca. 25 % des Gesamtbestandes der kwg) barrierearm umzubauen bzw. erreichbar zu machen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei neben dem Neubau auf den Bauten, bei denen sich dieses mit geringen Kosten je Wohneinheit umsetzen lässt.

Die Gesamtinvestition für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr rd. 7.548.000 EUR (Vorjahr: rd. 7.227.000 EUR).

Erhaltungsinvestitionen Euro pro m² Wohnfläche / Jahr



Team Zentrale Dienste

von links nach rechts: **Björn Zeiske, Lillian Henze, Matthias Kaufmann, Imke Alfus**



Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand während des Geschäftsjahres 2025

Ort	Objekt	WE	TEUR
Alfeld			
Berliner Straße 9	04028	5	31,9
<ul style="list-style-type: none"> Balkonneubau Fassadenanstrich 			
Berliner Straße 11	04029	5	30,8
<ul style="list-style-type: none"> Balkonneubau Fassadenanstrich 			
Landrat-Beushausen-Straße 3, 3A	04039	9	33,0
<ul style="list-style-type: none"> Dämmung oberste Geschossdecke 			
Algermissen			
Kranzweg 38	05002	8	261,0
<ul style="list-style-type: none"> Balkonneubau Dachumdeckung Dämmung DG-Wohnung Dämmung oberste Geschossdecke Fassadenanstrich 			
Bad Salzdetfurth			
Dörenberg 1, 2, 3, 4, 5, 6/7	07004	26	128,2
<ul style="list-style-type: none"> Wärmeschutzverglasung 			
Dörenberg 24, 25, 26	07005	18	85,1
<ul style="list-style-type: none"> Wärmeschutzverglasung 			
Bockenem			
Südwall 14A + 14B	14023	12	63,0
<ul style="list-style-type: none"> Wärmeschutzverglasung 			
Diekholzen			
Gartenstraße 2+4	22004	10	47,9
<ul style="list-style-type: none"> Wärmeschutzverglasung Erneuerung der Haustür 			
Gartenstraße 1+3 und 5+7	22004	16	295,8
<ul style="list-style-type: none"> Balkon- / Terrassenneubau Wärmeschutzverglasung Erneuerung der Haustür Fassadenanstrich 			
Sarstedt			
Voss-Straße 88/90	82019	14	176,7
<ul style="list-style-type: none"> Dachumdeckung Dämmung DG-Wohnung 			
Heimgartenstraße 45	82034	7	85,4
<ul style="list-style-type: none"> Dachumdeckung Dämmung DG-Wohnung 			

Berliner Straße 9 & 11
Alfeld



Kranzweg 38
Algermissen



Gartenstraße 1 & 3
Diekholzen



Gartenstraße 5 & 7
Diekholzen

Maßnahmen im Geschäftsjahr, welche noch nicht vollständig fertiggestellt sind

Ort	Objekt	WE	TEUR
Algermissen			
Geschw.-Scholl-Weg 2	05003	20	74,4
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Wärmepumpe (Fertigstellung in 2026) 			
Diekholzen			
Am Steinberg 2+4+6	22006/7/8	21	93,5
<ul style="list-style-type: none"> • Einbau Wärmepumpe (Fertigstellung in 2026) 			
Elze			
Schlesische Straße 15	26004	9	267,2
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dämmung DG-Wohnung • Dämmung der obersten Geschossdecke (Fertigstellung in 2026) • Wärmedämmverbundsystem (Fertigstellung in 2026) • Wärmeschutzverglasung • Verglasung der Loggien 			
Lamspringe			
Schulstraße 18	69006	10	214,3
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Wärmedämmverbundsystem (Fertigstellung in 2026) • Wärmeschutzverglasung • Verglasung der Loggien • Baugrundstabilisierung 			
Schulstraße 19	69007	11	108,3
<ul style="list-style-type: none"> • Dachumdeckung • Dämmung DG-Wohnung • Dämmung der obersten Geschossdecke (Fertigstellung in 2026) • Wärmedämmverbundsystem (Fertigstellung in 2026) • Wärmeschutzverglasung • Verglasung der Loggien • Baugrundstabilisierung 			

Neubautätigkeit und Ankäufe

Im Geschäftsjahr 2025 gab es folgende fertiggestellte Bauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	G	TG	CP	EP
Schellerten	Berliner Str. 27A	15 (15 ö.g.)					15
Gesamt		15 (15 ö.g.)					15

Im Geschäftsjahr 2025 gab es folgende noch nicht abgeschlossene Neubauvorhaben:

Ort	Straße	WE	GE	G	TG	CP	EP
Hildesheim	Am alten Wasserwerk 5	22 (22 ö.g.)	2				28
Schellerten	Berliner Str. 27 (med. Versorgungszentrum)		5				21
Hohenhameln	Dehnenweg 21	15 (15 ö.g.)					19
Gesamt		37 (37 ö.g.)	7				68

WE: Wohneinheiten / GE: Gewerbeeinheiten / G: Garage / TG: Tiefgarage / EP: Einstellplätze / CP: Carport / RH: Reihenhaushaus
 ö.g.: davon öffentlich gefördert, d.h. preis- und belegungsgebunden

Grundstücksankäufe

Im Geschäftsjahr 2025 gab es folgende Grundstücksankäufe:

Ort	Grundstück	
Sarstedt	Holztorstraße 36, 38, 40, 42, 44, 46, 50, 52, 54 & 56	Vorratsgrundstück
Nordstemmen	Berliner Straße 12	geplant: 15 öffentlich geförderte und 15 freifinanzierte Mietwohnungen
Borsum	Am Bäckerbrink 9 & Meiergarten 3	geplant: 12 öffentlich geförderte und 12 freifinanzierte Mietwohnungen
Söhre	Söhre Tor 4 & 4a	geplant im 1. Bauabschnitt: 10 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Verkäufe 2025

Im Geschäftsjahr 2025 gab es folgende Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

Ort	Grundstück	
Holle OT Derneburg	Am Rolande 39	2 WE



Quartier Holztorstraße
Sarstedt

Berliner Straße 27
Schellerten



Berliner Straße 27a
Schellerten



Am alten Wasserwerk 5
Hildesheim



Dehnenweg 21
Hohenhameln

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Am 31.12.2025 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Objekte:

Mietwohnungen	4.281
Gewerbe	52
Büros	3
Fernheizwerke	2
Schulen	1
Rettungswachen	3
Garagen (davon 11 eigengenutzte Garagen)	781
verwaltete Wohnungen und gewerbliche Einheiten • in 67 Eigentümergemeinschaften und 31 Miethäusern	826
Gesamt	5.949

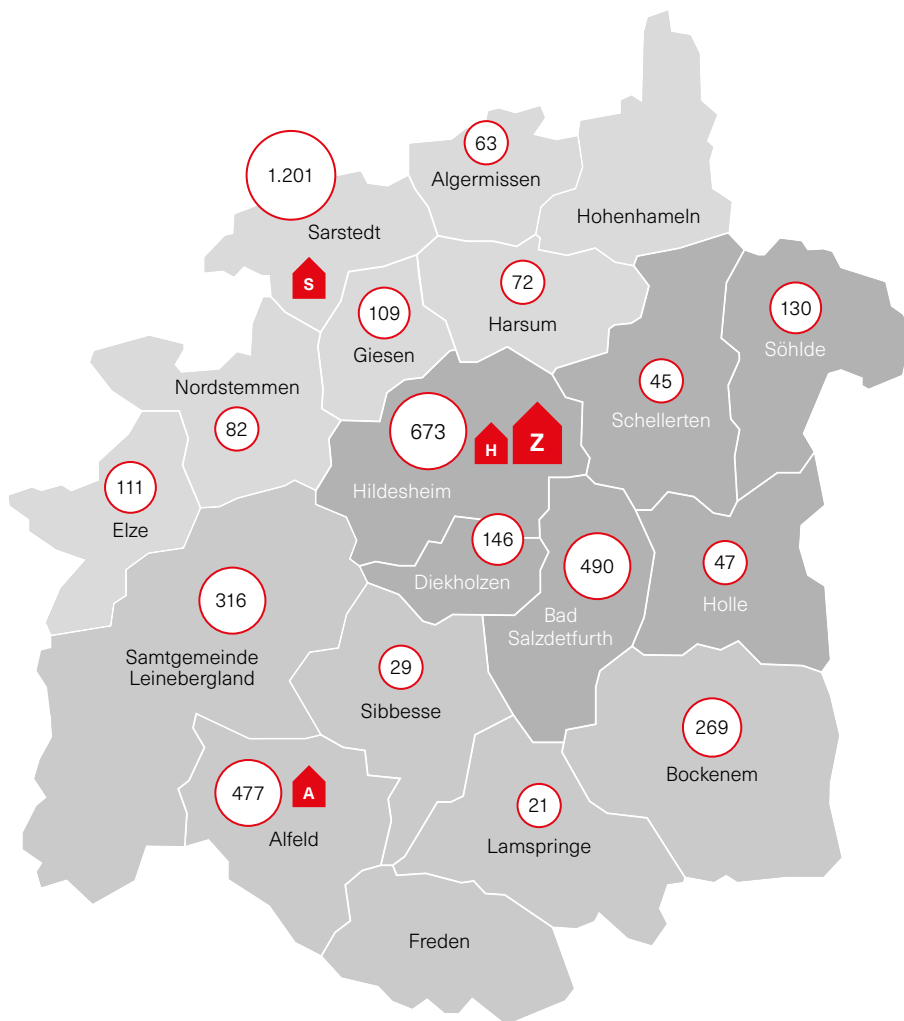
Die Mietwohnungen verteilen sich wie folgt:

Ort	WE
Landkreis Hildesheim	
Sarstedt	1.201
Bad Salzdetfurth	490
Alfeld	477
SG Leinebergland	316
Bockenem	269
Diekholzen	146
Söhlde	130
Elze	111
Giesen	109
Nordstemmen	82
Harsum	72
Algermissen	63
Holle	47
Schellerten	45
Sibbesse	29
Lamspringe	21
	3.608
Stadt Hildesheim	673
Gesamt	4.281

Der Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 31.12.2025 gegenüber dem Vorjahr um 14 Wohnungen erhöht.
Die Veränderung stellt sich wie folgt dar:

	WE
Mietwohnungsbestand am 31.12.2024	4.267
- Verkauf von Wohneinheiten	2
+ Neubau / Ankauf	16
Mietwohnungsbestand am 31.12.2025	4.281

Per 31.12.2025 sind vom Mietwohnungsbestand der kwg 237 WE (Vorjahr 233 WE) öffentlich gefördert, d.h. belegungs- und / oder preisgebunden. Die derzeitige Bautätigkeit wird wieder zu einem Anstieg der öffentlich geförderten Wohnungen im Portfolio der kwg Hildesheim führen.



Z **Zentrale**
Geschäftsführung, Rechnungswesen, Zentrale Dienste, Verkauf, Neubau / Projektmanagement

A **Kundencenter Alfeld**
Zuständig für Alfeld, Samtgemeinde Leinebergland, Bockenem, Elze, Lamspringe, Freden, Sibbesse

H **Kundencenter Hildesheim**
Zuständig für Hildesheim, Bad Salzdetfurth, Diekholzen, Söhlde, Holle, Schellerten

S **Kundencenter Sarstedt**
Zuständig für Sarstedt, Giesen, Nordstemmen, Harsum, Algermissen, Hohenhameln

Vermietung

Der Leerstand zum Stichtag 31.12 im Berichtsjahr 2025 ist mit Ø 41 nicht vermieteten Wohnungen gesunken gegenüber dem Vorjahr (Ø 66 nicht vermietete Wohnungen). Die Vermietung des Neubauvorhabens in Schellerten verlief trotz der Vermietungseinschränkung „gefördert für ältere Personen“ sehr erfolgreich und ohne Anlaufschwierigkeiten.

Im Kundencenter Alfeld standen im Dezember 2025 15 WE (Vorjahr 34 WE), im Kundencenter Sarstedt 10 WE (Vorjahr 15 WE) und Kundencenter Hildesheim 16 WE (Vorjahr 17 WE) leer.

Die Leerstandsquote zum Ende des Berichtsjahres beträgt somit 1,0 % und liegt damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert von Ende 2024. Dieses Ergebnis ist als Vollvermietung zu betrachten. Der nicht vorhandene Leerstand in einigen Orten deutet bereits auf einen deutlichen Nachfrageüberhang hin, dieses zeigt auch die im langjährigen Vergleich niedrige Fluktuationsquote.

	Dez. 2021	Dez. 2022	Dez. 2023	Dez. 2024	Dez. 2025	März 2026
Wohnungsbestand	4.098	4.121	4.187	4.267	4.281	4.318
nicht vermietete Wohnungen	66	36	41	66	41	57
• davon bis zu 3 Monate	52	21	28	38	15	17
in % des Wohnungsbestandes	1,6 %	0,9 %	1,0 %	1,5 %	1,0 %	1,3 %
	2021	2022	2023	2024	2025	
Mieterfluktuation	461	439	405	448	416	
in % des Wohnungsbestandes	11,3 %	10,7 %	9,7 %	10,5 %	9,7 %	

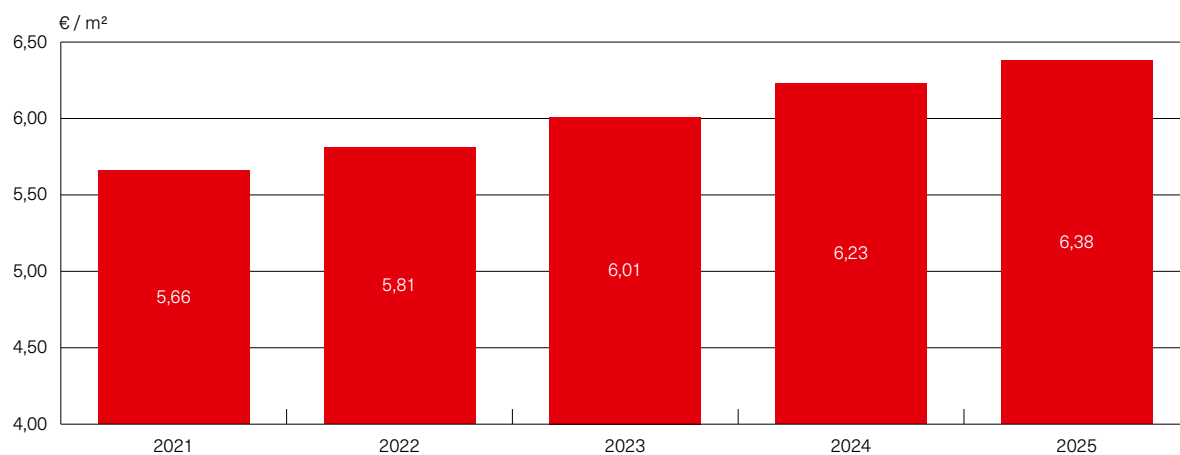
Von den derzeit (März 2026) 57 nicht vermieteten Wohnungen:

- sind im Angebot 53 WE
- befinden sich in Gebäuden, die umfangreich modernisiert werden sollen 4 WE
- befinden sich in Gebäuden, die abgerissen und neu bebaut werden sollen 0 WE
- sollen verkauft werden 0 WE

8 Wohneinheiten des Leerstandes zum Stichtag 31.03.2026 befinden sich in dem Neubau Dehnenweg 21 in Hohenhameln und sind bereits vermietet.

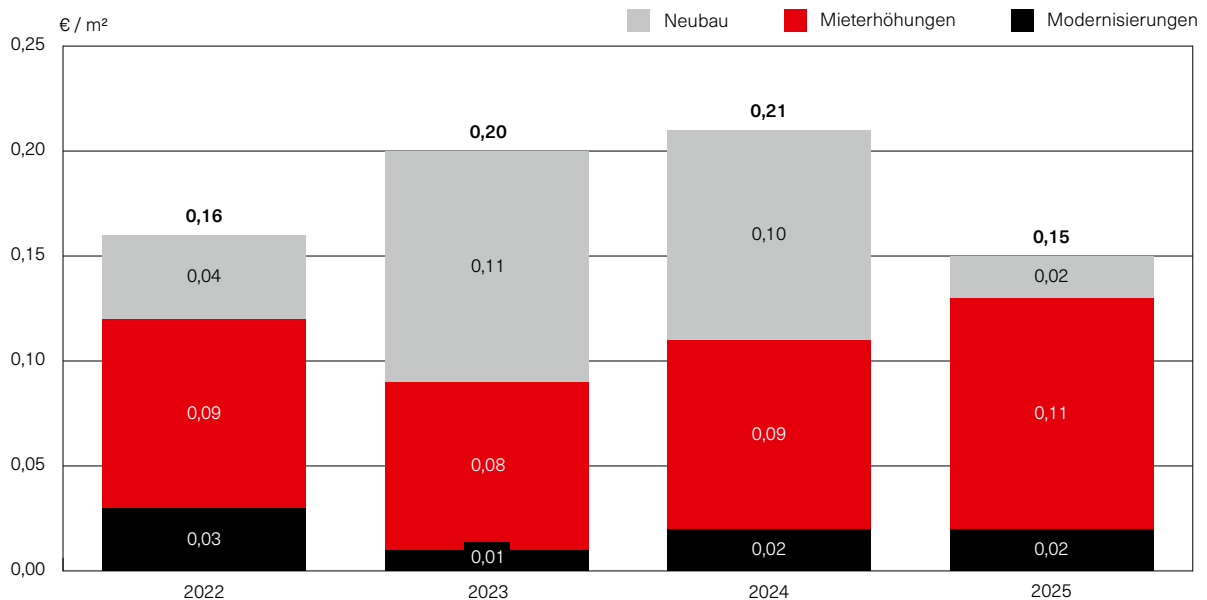
Entwicklung der Wohnungsmieten (insgesamt)

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

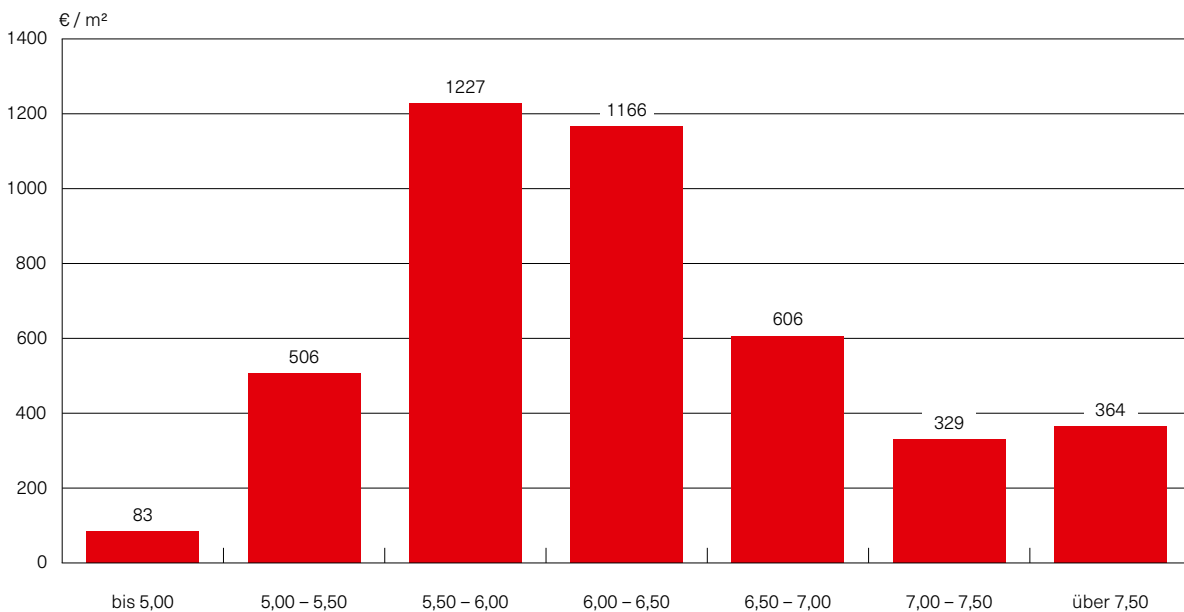


Die Sollmieten für den Bestand der kwg sind im Jahr 2025 durch Mieterhöhungen und wertverbessernde Modernisierungen und die fertiggestellten Neubauten in Schellerten um 2,4 % gestiegen. Diese Steigerung ist marginal höher als der bundesweite Anstieg der Kaltmieten von 2,2 %. Die nachfolgende Grafik stellt die Zusammensetzung der Mietsteigerungen der kwg in den vergangenen Geschäftsjahren dar. Hier zeigt sich, dass die Steigerungen der Mieten durch Mieterhöhungen (Erhöhung nach ortsüblicher Vergleichsmiete, II. Berechnungsverordnung und Neuvermietung) 0,11 €/m² ausmachen, was einer Steigerung von 1,8 % auf den Bestand entspricht. Damit liegt die Steigerung der Bestandsmieten unter Vernachlässigung der Neubau- und Modernisierungstätigkeit unter dem Bundesdurchschnitt.

Zusammensetzung der Mietsteigerungen



Mietverteilung Wohnungsmieten der kwg



Die Mieten der kwg per 31.12.2025 bewegen sich aber weiterhin auf einem moderaten Niveau. Die durchschnittliche Miete von 6,38 €/m² liegt deutlich unter der von empirica ausgewerteten Ø Miete von 8,33 €/m². Ca. 42 % der Wohnungen liegen im Preisniveau unter 6,00 €/m² und damit unterhalb der zulässigen Miete der NBank für niedrige Einkommen (aktuell 6,30 €/m²). Ca. 90 % der Wohnungen haben einen Mietpreis, welcher sich unterhalb der zulässigen Miete der NBank für mittlere Einkommen (aktuell 7,80 €/m²) befindet. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die kwg den Unternehmensauftrag zur Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sehr ernst nimmt und vollumfänglich erfüllt.

Klimaschutz und CO₂

Die kwg bekennt sich zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und verfolgt das Ziel, die eigenen Klimaschutzaktivitäten strategisch an den bestehenden Zielen der Bundesregierung auszurichten. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bei der kwg wurde im Jahr 2022 eine Klimaschutzstrategie auf Grundlage eines CO₂-Pfades entwickelt. Diese Klimaschutzstrategie wurde auch im Geschäftsjahr weiterverfolgt. Sie ist somit eine wichtige Grundlage, um entsprechende Aktivitäten und Maßnahmen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2045 zu entwickeln.

Um kontinuierlich bewerten zu können, ob die Zielmarke Klimaneutralität erreicht wird oder es möglicherweise Abweichungen vom Zielpfad gibt, ist vorgesehen, ein Monitoring zum Thema CO₂-Emissionen im Unternehmen zu implementieren. Die erforderlichen technischen Strukturen werden aktuell durch Einführung des Software-Tools „Mevivo-Eco“ geschaffen.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen um 58 % gegenüber dem Basisjahr 1990 reduziert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung 681 Wohneinheiten für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen von ca. 29 % Vermieteranteil der Gesamt-CO₂-Kosten. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr ca. 118 TEUR.

Weitere Tätigkeiten

Die GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH wurde als Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit gegründet. So kann die kwg ihre Kenntnisse aus der Gebäudewirtschaft und der Bau- und Planungstätigkeit zum Wohl ihrer Gesellschafter anwenden. Neben der Geschäftsbesorgung für die Gesellschaft entwickelt und realisiert die kwg kommunale Projekte für die Gesellschafter der GKHi durch Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben / Projektsteuerung. Die Tätigkeit für die GKHi hat im Jahr 2025 Betreuungserlöse i. H. v. 813 T€ erzielt.

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

Umsatzerlöse

Entwicklung des Umsatzes der kwg

	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Bewirtschaftungstätigkeit	31,43	29,21
Verkauf von Grundstücken	0,60	0,00
Betreuungstätigkeit	0,26	0,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,35	0,77
Insgesamt	33,64	30,19

Die Mietumsätze der Hausbewirtschaftung in 2025 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steigerung resultiert u. a. durch Mieterhöhungen, Mietsteigerungen nach Modernisierungen und der Fertigstellung der Neubauvorhaben. Die Verkaufserlöse stammen aus dem Verkauf einer zuvor noch nicht veräußerten Wohnung eines Bauträgerprojektes aus dem Vorjahr.

Mietverluste

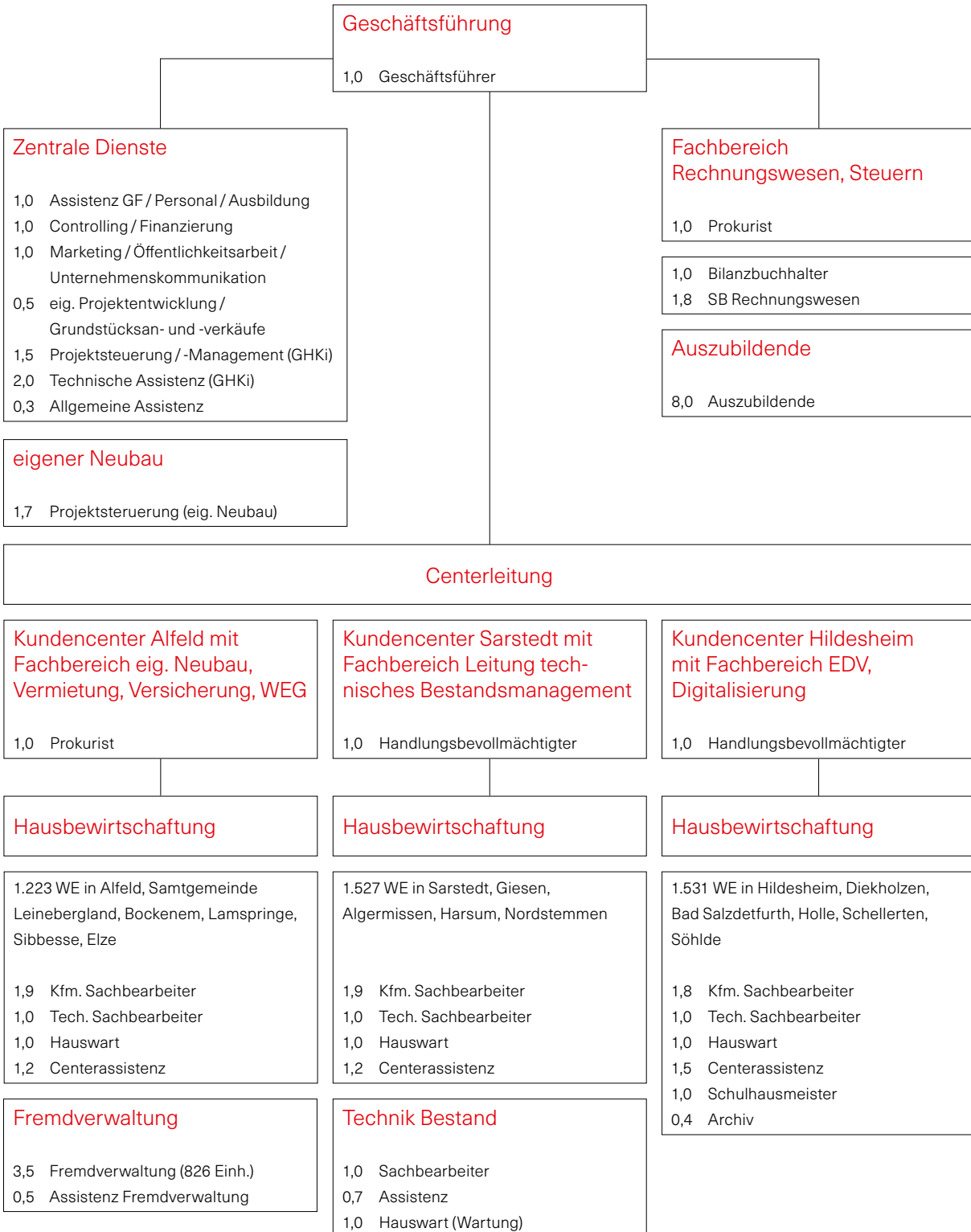
	2025	2024
	TEUR	TEUR
Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen	500	538
Abschreibungen auf Mietforderungen	91	96
Veränderung der Wertberichtigung	5	-19
Insgesamt	596	615

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. Die geringeren Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus niedrigen Leerständen im vergangenen Geschäftsjahr.

Betriebsorganisation

Organisation

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



Personal

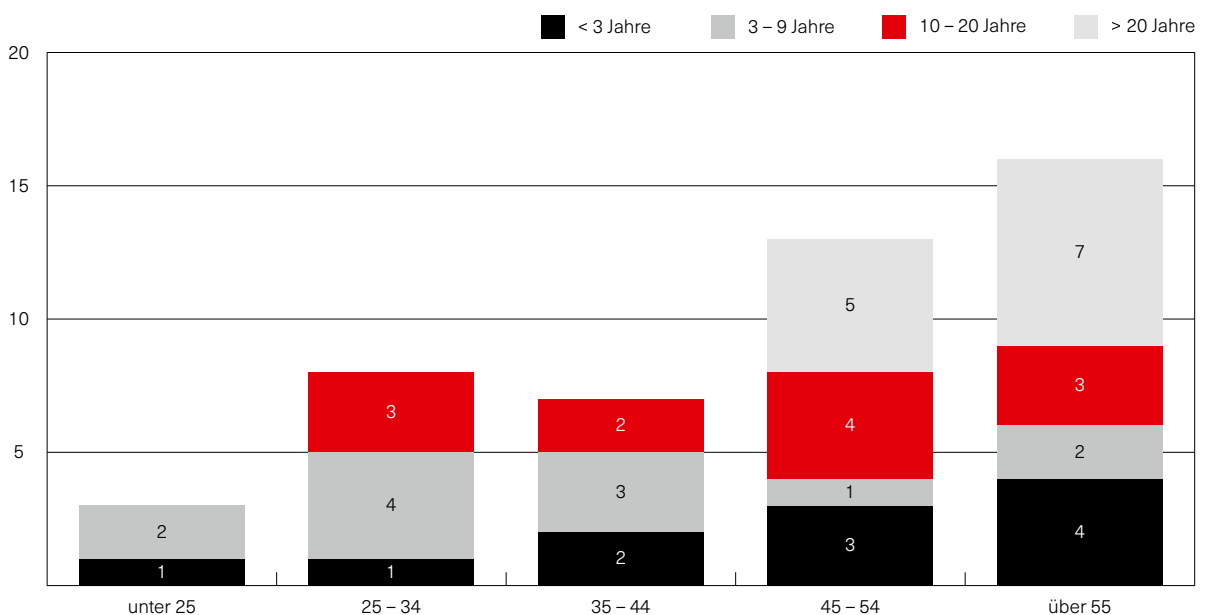
Die Geschäftsführung erwartet weiterhin, dass aufgrund der demografischen Entwicklung, insbesondere im Südkreis, der Druck von Seiten des Marktes zunehmen wird. Auch sorgen Gesetzesänderungen und zusätzliche Bürokratie für einen erhöhten Arbeitsaufwand. Dazu kommen ein erhöhtes Angebot bzw. Bedarf des Kunden an Serviceleistungen. 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 8-9 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. Die kwg bietet den Auszubildenden außerdem die Möglichkeit über ein Praktikum Erfahrungen im Ausland zu sammeln. 2025 haben drei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht.
- Für die hohe Qualität der Ausbildung erhielt die kwg das Siegel „Ausbildung in Bestform“ des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- 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 Potentialanalysen / Development-Center durchgeführt. Die kwg setzt zur weiteren Qualifikation auf die GdW Ausbildungsreihen zur Qualifikation von Führungsnachwuchs mit dem Immobilienfachwirt, dem Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate und dem Master of Arts (M.A.) Real Estate Management am EBZ Bochum. Eine Mitarbeiterin befindet sich im Studium zum B.A. Real Estate sowie ein Mitarbeiter zum M.A. Real Estate Management. Die Wahl des Berufsschulstandortes Bochum soll eine Durchgängigkeit der Aus- und Weiterbildung fördern.
- Wichtig ist auch der Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens, der durch regelmäßige Dienstbesprechungen auf Mitarbeiter- und Führungskräfteebene sichergestellt wird. So ist sichergestellt, dass im Unternehmen vorhandenes Know-how weitergegeben wird.

Zur Attraktivierung der kwg als Arbeitgeber wurde ein neues Arbeitszeitmodell nebst -erfassung eingeführt. Weitere Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind die Einführung einer betrieblichen Krankenzusatzversicherung mit Beteiligung des Unternehmens sowie die Einführung des Jobrades.

Alter – Betriebszugehörigkeit (n= 47)



Die Verteilung der Altersgruppen in der Belegschaft des Unternehmens ist ohne die Auszubildenden dargestellt, da diese Gruppe die Auswertung sowohl in Hinsicht auf das Alter und auch die Betriebszugehörigkeit verfälschen würde.

Die Personalstruktur des Unternehmens ist geprägt durch eine erfahrene Belegschaft mit hoher Betriebstreue. Über die Hälfte der Beschäftigten ist seit mehr als zehn Jahren im Unternehmen tätig. Dies sichert ein hohes Maß an Erfahrung und Stabilität, birgt jedoch Risiken hinsichtlich altersbedingten Ausscheidens und Wissensverlust. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko durch gezielte Rekrutierungsmaßnahmen sowie interne Wissenstransferprogramme und Entwicklungsmaßnahmen.

Verwaltung

Die Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Personalkosten ohne Altersversorgung	2.741	2.639
Sozialabgaben und Altersversorgung	710	321
Sächliche Verwaltungskosten	1.176	1.745
Insgesamt	4.450	4.705

Die Steigerung des Personalaufwandes resultiert im Wesentlichen auf tariflich vereinbarten Lohn- und Gehaltssteigerungen. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Auflösung von Pensionsrückstellungen lagen die Aufwendungen für Sozialabgaben und Altersversorgung unter dem Vorjahresniveau. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden bei den Pensionsrückstellungen hingegen wieder Zuführungen vorgenommen, wodurch sich die Differenz zwischen 2024 und 2025 ergibt. Die sächlichen Verwaltungskosten sind wieder auf das langjährige Niveau der Vorjahre gesunken, nachdem die Jubiläumskosten und die Kosten der Bestandserfassung sich in 2025 nicht mehr auswirken.

Team Sarstedt

von links nach rechts: **André Oppermann, Martina Butterbrodt, Heike Heinemann, Axel Förster, Eva-Maria Rosin, René Randolph, Meik Volland, Stefan Mai, Emre Dolan**





Auszubildende

von links nach rechts: **Derya Eryigit, Lukas Mahnkopf, Lasse Oonk, David Ehrenteit, Jessica Jahns, Pauline Pacht**

Vermögenslage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich am 31.12.2025 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2025		2024	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	201.147	88,72	193.542	88,84
Umlaufvermögen	25.584	11,28	24.314	11,16
Bilanzsumme	226.731	100,00	217.856	100,00

Kapitalstruktur	2025		2024	
	TEUR	Anteil in %	TEUR	Anteil in %
Eigenkapital	79.978	35,28	74.545	34,22
Fremdkapital	144.028	63,52	140.449	64,47
Rechnungsabgrenzungsposten	2.725	1,20	2.861	1,31
Bilanzsumme	226.731	100,00	217.856	100,00

Die Bilanzsumme und das Anlagevermögen sind im vergangenen Geschäftsjahr gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist trotz umfangreicher Bautätigkeit gestiegen.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 erstellt.

	2025
	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.750,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.487,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.424,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-451,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	10.362,7

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit haben die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit vollständig gedeckt. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.612,3 TEUR erhöht.

Ertragslage

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

	2025	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	5.141,1	4.411,3	729,8
Bautätigkeit, Modernisierung, Anlagevermögen	-120,4	-172,5	52,1
Verkaufstätigkeit	85,6	-22,0	107,6
Betreuungstätigkeit	17,4	16,5	0,9
Sonstige ordentliche Geschäftstätigkeit	473,2	-87,9	561,1
Betriebsergebnis	5.596,9	4.145,4	1.451,5
Finanzergebnis	137,2	250,4	-113,2
Neutrales Ergebnis	100,0	-302,9	402,9
Jahresergebnis vor Steuern von Einkommen und Ertrag	5.834,1	4.092,9	1.741,2
Steuern von Einkommen und Ertrag	-133,7	0,0	-133,7
Jahresüberschuss	5.700,4	4.092,9	1.607,5

Das erhöhte Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Mieterlösen, insbesondere aus Neubau und Mietanpassungen. Der Verlust aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist geprägt von verrechneten Verwaltungskosten für die Betreuung der Bauvorhaben. Der Gewinn aus der Verkaufstätigkeit ergibt sich aus Verkaufserlösen aus dem Bauträgergeschäft. Das positive Ergebnis der Sonstigen ordentlichen Geschäftstätigkeit ist durch deutlich gestiegene Umsatzerlöse aus der Projektsteuerung geprägt.

Das Finanzergebnis ist auf Grund niedrigerer Anlagezinsen gesunken. Erlöse aus dem Verkauf des Anlagevermögens und im Vergleich zum Vorjahr geringere außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen führen zu einem positiven neutralen Ergebnis.

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

	Ist 2025	Plan 2025	Ist 2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	22.833	22.223	21.392
Instandhaltungsaufwendungen	6.273	6.631	6.174
Zinsaufwendungen	2.397	2.394	2.340
Jahresüberschuss	5.700	4.509	4.093

Der Jahresüberschuss liegt oberhalb der Planung. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Kombination von höheren Umsatzerlösen aus Mieten sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens beurteilen wir positiv.

Kennzahlen

	2025	2024	2023	Betriebsvergleich 2024*
	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²
Durchschnittliche Verschuldung	417	411	424	424

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

	2025	2024	2023	Betriebsvergleich 2024*
	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²	rd. EUR / m ²
Durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwerte	653	653	623	566

Der durchschnittliche Gebäude- und Grundstücksbuchwert in EUR je m² ermittelt sich aus den Gebäude- und Grundstücksbuchwerten im Verhältnis zu den Wohn- und Nutzflächen der eigenen Einheiten.

	2025	2024	2023	Betriebsvergleich 2024*
Mietenmultiplikator	8,39	8,78	8,59	7,37

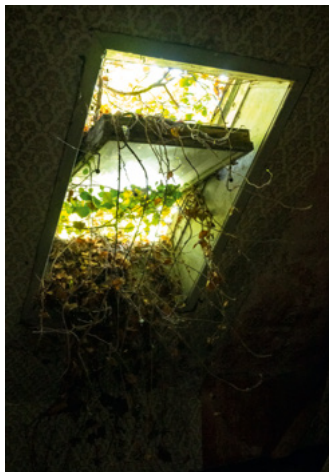
Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis von Buchwerten des Immobilienbestandes zu Sollmieten (Wohnen und Gewerbe). Der leicht gefallene Wert ist unter anderem auf die Anstrengungen bei der Anpassung der Mieten zurückzuführen.

	2025	2024	2023	Betriebsvergleich 2024*
	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	7,29	5,49	8,05	5,93

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

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

An die Stelle von leeren Schaufenstern und Gaststätten neuen Wohnraum zu schaffen, liegt eigentlich auf der Hand. Ist aber oftmals nicht ganz ohne Hürden umzusetzen. In Stadt- und Dorfkernen befinden sich in der Regel historisch wertvolle Spuren, die bis weit unter die Erde reichen können.





Matthias Kaufmann
Geschäftsführer

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen (Restlaufzeiten von 2-35 Jahren), die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Aufgrund der in der Vergangenheit niedrigen Zinsen auch im langfristigen Bereich bestand die Strategie darin, die Darlehen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist zurückgezahlt zu haben. Darlehen mit Zinsänderungsrisiko, d.h. mit Restvaluta am Ende der Zinsbindung, machen inzwischen mit ca. 27 % nur noch einen Teil des Darlehensportfolios der kwg aus. Darüber hinaus verfügt die kwg für weitere Investitionsmaßnahmen über ausreichende Beleihungsreserven.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert. Regelmäßig wird mit den Bauvorhaben erst begonnen, wenn die wesentlichen Gewerke vergabereif sind.

Der abweichend vom Kerngeschäft betriebene Geschäftsbereich Verwaltung von Fremdbesitz und Projektsteuerung / Geschäftsbesorgung für die GKHi hat aufgrund seines vergleichsweise geringen Umfangs für das Risikomanagement nur eine untergeordnete Bedeutung.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Zur Verbesserung der Einkaufskonditionen werden regelmäßig Strom- und Gaskonditionen ausgeschrieben und im Sinne einer Kostensicherheit für zwei bis drei Jahre festgeschrieben. Die erzielten Ergebnisse reduzieren die Kosten für die Mieter der kwg spürbar und stellen einen Wettbewerbsvorteil dar. Allerdings ließen sich in den vergangenen Ausschreibungen auf Grund der allgemeinen Marktsituation deutliche Kostensteigerungen nicht vermeiden.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter weiterhin mit einem deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden

müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung, die gestiegenen Preise am Bau sowie die negative Entwicklung der energetischen Bundesförderkulisse werden für die Zukunft den Neubau, insbesondere den freifinanzierten, deutlich erschweren.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Infolgedessen wird die kwg ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. Des Weiteren ist eine sukzessive Optimierung

Das Team der kwg Hildesheim im Mai 2026



der unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch- wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Entwicklung des Portfolios unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit, technischer Bestand und Klimaneutralität soll über das Softwaretool „MevivoEco“ laufend beobachtet und abgeglichen werden.

Auf Grund der konsequenten Modernisierungsstrategie der vergangenen Jahre ist der überwiegende Teil der kwg-Gebäude als saniert zu bewerten, hier sind nur noch einzelne umfangreiche Maßnahmen durchzuführen. Lediglich ein geringer Teil ist unsaniert. Nur noch vereinzelt müssen umfangreiche Modernisierungen an der Gebäudehülle durchgeführt werden. Der Fokus zur Erreichung der Klimaziele liegt auf der Erneuerung der Heizungsanlagen. Da diese Maßnahmen den Großteil des Bestandes betreffen und die Kosten nicht abzusehen sind, ist dieses als ein nicht unerhebliches Risiko zu betrachten.

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

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen notwendigen Neubauwohnungen. Zusätzliche größere Wohnungsverkäufe, abgesehen von einigen Einzelobjekten, sind derzeit nicht geplant. Die Erstvermietungen der Neubauwohnungen verlaufen planmäßig.

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

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

Die 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.

Die Durchführung des Bauprojektmanagements für die Städte und Gemeinden im Rahmen der Planung und den Neubau von kommunalen Gebäuden wie Kindergärten, Feuerwehrgerätehäusern, Schulen etc. nimmt einen immer größeren Raum ein und entwickelt sich sehr positiv. Die Kompetenz der kwg im Bereich des Bauens kommt so auch den kommunalen Gesellschaftern der GKHi Gesellschaft für kommunale Immobilien im Landkreis Hildesheim mbH zugute.

Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Die Ausfallrisiken aus Leerstandsverlusten und Forderungsausfällen sind insgesamt als gering einzuschätzen.

Für 2026 rechnen wir mit Mieterträgen von 23.140 TEUR, Instandhaltungsaufwendungen von 5.360 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 2.406 TEUR. Die Geschäftsführung erwartet einen Jahresüberschuss für das Jahr 2026 in Höhe von 6.022 TEUR.

Die Neubautätigkeit der kwg im Bereich des Anlagevermögens wird verstetigt. Weiterhin soll das Portfolio dabei gezielt nachfrageorientiert entwickelt werden. Die Finanzierung dieser Neubaumaßnahmen sollte durch entsprechende Eigenkapitalanteile unterlegt sein, die der Gesellschaft zur Verfügung stehen sollten. Primär wird hier versucht, auf zinsvergünstigte Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung zurückzugreifen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss der unterschiedlichen geopolitischen Entwicklungen auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich.

Hildesheim, den 11.06.2026



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 2025 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 2026 und die fortgeschriebene mittelfristige Finanzplanung 2026-30 wurden 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 31.12.2025 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 2025
- Bilanz mit Gewinn und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2025
- Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat außerdem beschlossen,

- aus dem Jahresergebnis 2025 in Höhe von 5.700.411,32 EUR und dem Gewinnvortrag 2024 in Höhe von 356.544,79 EUR den Betrag über 5.400.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- aus dem Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 656.956,11 EUR zum 24.07.2026 als Gewinnanteil 268.000,00 EUR auszuschütten und 388.956,11 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, 11.06.2026

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Der Aufsichtsratsvorsitzende | Landrat Bernd Lynack



Landrat Bernd Lynack
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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

...

Hannover, den 11.06.2026

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

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

* Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		95.942,28	101.348,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.089.841,45		176.020.474,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.338.015,26		11.709.693,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.633.435,91		106.261,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.142,58		303.019,99
5. Anlagen im Bau	9.903.576,04		5.054.179,79
6. Bauvorbereitungskosten	789.472,84		191.880,31
7. Geleistete Anzahlungen	17.487,02	201.000.971,10	5.114,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.000,00	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		201.146.913,38	193.541.972,98
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	157.666,92		157.666,92
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	410.313,90		909.182,14
3. Unfertige Leistungen	9.312.365,59		9.144.186,59
4. Andere Vorräte	545.644,70	10.425.991,11	573.984,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.673,16		30.604,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		12.263,85
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.843,10		75.122,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.520.970,33	3.585.486,59	6.846.449,45
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.362.719,84	5.750.445,28
2. Bausparguthaben		1.209.839,94	813.818,36
		11.572.559,78	6.564.263,64
Umlaufvermögen insgesamt		25.584.037,48	24.313.724,44
Bilanzsumme		226.730.950,86	217.855.697,42

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.671.880,00	6.671.880,00
II. Kapitalrücklagen		6.079.261,30	6.079.261,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.335.940,00		3.335.940,00
2. Bauerneuerungsrücklage	58.681.000,00		53.281.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	4.552.782,94	66.569.722,94	4.552.782,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	356.544,79		338.797,06
2. Jahresüberschuss	5.700.411,32		4.092.897,73
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-5.400.000,00	656.956,11	-3.807.150,00
Eigenkapital insgesamt		79.977.820,35	74.545.409,03
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.312.502,00		3.394.110,00
2. Rückstellungen für Steuern	93.060,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	242.754,50		260.649,72
4. Sonstige Rückstellungen	734.015,41	4.382.331,91	500.055,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.085.932,53		110.728.268,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.375.024,66		7.464.659,59
3. Erhaltene Anzahlungen	10.523.004,18		9.963.139,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.969.804,52		4.834.498,89
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.692.274,47		3.115.153,52
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 0,00 EUR (Vorjahr: 187.861,39 EUR)	55,74	139.646.096,10	188.613,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.724.702,50	2.861.140,74
Bilanzsumme		226.730.950,86	217.855.697,42

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom

1. Januar bis 31. Dezember 2025

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.424.418,46		29.213.517,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	599.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	263.247,76		213.501,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.353.678,44	33.640.344,66	768.963,78
2. Verminderung (-) oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-330.689,24	1.246.102,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.483,84	16.151,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		573.791,23	582.997,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.660.900,37		15.432.503,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.495,22		21.998,08
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	2.418,92		2.672,69
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	483.059,90	16.160.874,41	408.817,50
Rohergebnis		17.743.056,08	16.175.242,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.741.285,58		2.638.570,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: 169.441,89 EUR (Vorjahr: -160.962,25 EUR)	709.573,90	3.450.859,48	321.437,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.788.914,48	4.918.407,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.407.718,41	2.117.408,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		137.207,62	250.674,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Zinsanteil aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 553,09 EUR (Vorjahr: 34.896,17 EUR)		2.397.300,08	2.339.910,11
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		133.698,83	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		5.701.772,42	4.090.182,92
13. Sonstige Steuern		1.361,10	-2.714,81
14. Jahresüberschuss		5.700.411,32	4.092.897,73
15. Gewinnvortrag		356.544,79	338.797,06
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	-7.150,00
b) in die Bauerneuerungsrücklage		-5.400.000,00	-3.800.000,00
17. Bilanzgewinn		656.956,11	624.544,79

Team Hildesheim

von links nach rechts: **Marc Thoma, Max Dettmar, Inga Ketterer, Katharina Schulz, Günter Zinkmann, Bernhard Nelleßen**





Team Rechnungswesen

von links nach rechts: **Ulrike Nachtigall, Jörn Lanclée, Timo Wirries, Ralf Iggena**

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH
Kaiserstr. 15, 31134 Hildesheim
Handelsregister Hildesheim HRB 102

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils gültigen Fassung 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 50-80 Jahren abgeschrieben. Auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr wurden die Restnutzungsdauern bei 2 Objekten um 8 bzw. 20 Jahre erhöht. Betriebsvorrichtungen werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 14 Jahren abgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 37.223,86 EUR vorgenommen.

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

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

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

Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

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

2. Umlaufvermögen

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

Die unfertigen Leistungen umfassen mit Mietern und Dritten abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (Aufwendungen für fremdbezogene Lieferungen und Leistungen sowie eigene Leistungen für die Hauswarttätigkeit). Falls erforderlich werden die unfertigen Leistungen auf Grund von Leerständen wertberichtigt. Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurde als Verbrauchsfolgerfahren 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 2,06 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt worden. Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) wurden beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst. Dies betrifft Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, Rückstellungen für Altersteilzeit, Rückstellungen für noch anfallende Baukosten, Rückstellungen für Archivierung 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 3.808.435 EUR wurden an die finanzierenden Kreditinstitute abgetreten.

Team Projekt- / Neubaumanagement

von links nach rechts: **Milano Werner, Farouk Khaled, Ralf Oelkers, Michaela Knoll**



C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Anlagenspiegel für 2025

Bilanzposten	Anschaffungskosten				
	01.01.2025	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	347.680,99	13.970,98	8.849,40	0,00	352.802,57
	347.680,99	13.970,98	8.849,40	0,00	352.802,57
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.965.753,96	3.317.276,36	636.617,67 ¹⁾	2.613.312,48	272.259.725,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.246.678,31	6.131,72	0,00	0,00	19.252.810,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	144.824,50	1.638.524,31	111.350,00 ²⁾	0,00	1.671.998,81
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	980.071,98	14.494,19	23.316,99	0,00	971.249,18
5. Anlagen im Bau	5.054.179,79	7.906.526,52	444.355,29 ³⁾	-2.612.774,98	9.903.576,04
6. Bauvorbereitungskosten	191.880,31	635.353,89	37.223,86	-537,50	789.472,84
7. Geleistete Anzahlungen	5.114,23	12.372,79	0,00	0,00	17.487,02
	292.588.503,08	13.530.679,78	1.252.863,81	0,00	304.866.319,05
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	292.986.184,07	13.544.650,76	1.261.713,21	0,00	305.269.121,62

589.112,00 aus Baukostenzuschuss
 47.505,67 aus Verkauf
 636.617,67¹⁾

111.350,00²⁾ aus Kostenerstattung
 444.355,29³⁾ aus Baukostenzuschuss

Abschreibungen / Tilgungen					Buchwerte	
01.01.2025	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
246.332,33	19.377,36	8.849,40	0,00	256.860,29	95.942,28	101.348,66
246.332,33	19.377,36	8.849,40	0,00	256.860,29	95.942,28	101.348,66
90.945.279,12	4.266.131,64	41.527,08	0,00	95.169.883,68	177.089.841,45	176.020.474,84
7.536.984,75	377.810,02	0,00	0,00	7.914.794,77	11.338.015,26	11.709.693,56
38.562,90	0,00	0,00	0,00	38.562,90	1.633.435,91	106.261,60
677.051,99	88.371,60	23.316,99	0,00	742.106,60	229.142,58	303.019,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.903.576,04	5.054.179,79
0,00	37.223,86	37.223,86	0,00	0,00	789.472,84	191.880,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.487,02	5.114,23
99.197.878,76	4.769.537,12	102.067,93	0,00	103.865.347,95	201.000.971,10	193.390.624,32
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
99.444.211,09	4.788.914,48	110.917,33	0,00	104.122.208,24	201.146.913,38	193.541.972,98

Der Posten „**Unfertige Leistungen**“ enthält die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Mietern in Höhe von 8.833.112,01 EUR. Die Vorräte beinhalten Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) in Höhe von 545.479,59 EUR.

Als Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden in den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ Forderungen aus Teilschulderlass mit 478.750,00 EUR sowie aus der Instandhaltungsrücklage für eine Tiefgaragengemeinschaft mit 10.102,98 EUR (Vorjahr: 6.656,67 EUR) ausgewiesen. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen aus Vermietung betragen 38.673,16 EUR.

Rücklagenspiegel	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Gewinnrücklagen
	EUR	EUR	EUR
Bestand am 01.01.2025	3.335.940,00	53.281.000,00	4.552.782,94
Einstellung in 2025 gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 11.06.2026	0,00	5.400.000,00	0,00
Bestand am 31.12.2025	3.335.940,00	58.681.000,00	4.552.782,94

Verbindlichkeitspiegel für 2025

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

SUMME

Vorjahr

Die in den Vorjahren unter Beachtung der Stellungnahme „Rückstellung für Bauinstandhaltung von Wohngebäuden“ des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA 1 / 1990) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellungen) werden gemäß der Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) fortgeführt. Die Aufwandsrückstellungen werden voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2027 vollständig verbraucht sein.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellungen für öffentliche-rechtliche / vertragliche Verpflichtungen i. H. v. 350,6 TEUR und Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 146,9 TEUR.

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

Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
113.085.932,53	5.903.013,12	18.135.917,13	89.047.002,28	113.085.932,53	GPR
110.728.268,64	5.862.247,91	18.605.008,78	86.261.011,95	110.728.268,64	
7.375.024,66	92.658,33	403.170,32	6.879.196,01	7.343.631,89	GPR
7.464.659,59	89.634,94	389.914,48	6.985.110,17	7.432.743,73	
10.523.004,18	10.523.004,18				
9.963.139,02	9.963.139,02				
4.969.804,52	396.314,59	4.573.489,93		4.573.489,93	BÜR
4.834.498,89	417.977,91	4.416.520,98		4.416.520,98	
3.692.274,47	3.399.653,93	241.438,54	51.182,00		
3.115.153,52	2.696.035,92	396.337,42	22.780,18		
55,74	55,74				
188.613,10	188.613,10				
139.646.096,10	20.314.699,89	23.354.015,92	95.977.380,29	125.003.054,35	
136.294.332,76	19.217.648,80	23.807.781,66	93.268.902,30	122.577.533,35	

GPR = Grundpfandrecht

BÜR = Bankbürgschaft

Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR

Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	45.577,35
----------------------------------------------	-----------

Aufwendungen

Abschreibungen auf Mietforderungen	91.030,82
Abschreibungen auf andere Forderungen	29.325,59

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen wurden um den nach BilMoG unter den Erträgen aus der Abzinsung von Rückstellungen auszuweisenden Zinsanteil von 3.304,00 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 -63.780,00 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	19,00	(18,25)	11,50	(11,25)
Technische Mitarbeiter	5,75	(6,00)	-	
Hauswarte	5,00	(5,00)	-	
Auszubildende	7,75	(7,75)	-	

II. Bezüge von Organmitgliedern

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 33.966,35 EUR.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Angehörigen wurden im Geschäftsjahr 2025 52.435,83 EUR gezahlt. Für künftige Zahlungsverpflichtungen bestehen für diese Personengruppe Pensionsrückstellungen in Höhe von 390.837,00 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 2025 bestehen folgende, in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Forderungen		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	18.849,59
Sonstige Vermögensgegenstände	119.103,64	824.567,18
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.375.024,66	3.464.659,59
Erhaltene Anzahlungen	611.357,50	548.835,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.185,19	132.517,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.549,99	43.622,34

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH ist an der ProjektBau Hildesheim GmbH & Co. OHG zu 50 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 95.719,86 EUR.

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus beauftragten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.376.431 EUR.

Für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von 32 bis 95 Jahren wurden im Geschäftsjahr Erbbauzinsen in Höhe von 84.402,42 EUR gezahlt.

VI. Bilanzgewinn

	EUR
Jahresüberschuss 2025	5.700.411,32
Gewinnvortrag aus 2024	356.544,79
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-5.400.000,00
Bilanzgewinn 2025	656.956,11

VII. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 656.956,11 EUR zum 24.07.2026 als Gewinnanteil 268.000,00 EUR auszuschütten und 388.956,11 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. 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.

IX. Gesellschafter

Gesellschafter	EUR
Landkreis Hildesheim	3.889.620,00
Stadt Sarstedt	946.410,00
Gemeinde Nordstemmen	534.820,00
Stadt Bockenem	349.220,00
Gemeinde Harsum	309.340,00
Stadt Bad Salzdetfurth	255.650,00
Gemeinde Diekholzen	166.170,00
Gemeinde Söhlde	125.270,00
Gemeinde Giesen	18.410,00
Gemeinde Hohenhameln	14.300,00
Gemeinde Algermissen	12.280,00
Stadt Alfeld	11.800,00

Gesellschafter	EUR
Gemeinde Schellerten	10.230,00
Gemeinde Holle	7.160,00
Stadt Gronau	4.600,00
Gemeinde Freden	3.800,00
Stadt Elze	3.600,00
Gemeinde Lamspringe	3.000,00
Gemeinde Sibbesse	2.200,00
Flecken Duingen	1.900,00
Samtgemeinde Leinebergland	1.200,00
Flecken Eime	900,00
Gesamt	6.671.880,00

X. Aufsichtsrat

Bernd Lynack	Vorsitzender	Landrat	
Holger Schröter-Mallohn	stellv. Vorsitzender	Lehrer i. R.	Kreistagsmitglied, Nordstemmen
Fabian von Berg		Bürgermeister, Schellerten	
Ute Bertram		Bankfachwirtin	Kreistagsmitglied, Alfeld
Bernd Beushausen		Bürgermeister, Alfeld	
Rainer Block		Bürgermeister, Bockenem	
Christel Brede		Sparkassenbetriebswirtin	Kreistagsmitglied, Sarstedt
Heike Brennecke		Bürgermeisterin, Sarstedt	
André Ceglarek		Bankbetriebswirt	Kreistagsmitglied, Sibbesse
Marc Ehrig		Bankfachwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Björn Gryschka		Bürgermeister, Bad Salzdetfurth	
Pascal Kubat		Bildungsreferent	Kreistagsmitglied, Hildesheim
Marcel Liftin		Bürgermeister, Harsum	
Heinrich Machtens		Dipl. Ing. Agr./Landwirt	Kreistagsmitglied, Harsum
Werner Preissner		kaufm. Angestellter	Kreistagsmitglied, Algermissen
Volker Senftleben		Bürgermeister, Samtgemeinde Leinebergland	
Dr. Susanne Weber		Chemikerin	Kreistagsmitglied, Schellerten

XI. Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer

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

Einzelprokurist

Ralf Iggena,
Hildesheim

Gesamtprokurist

Gerold Schäfer,
Schellerten

Gesamthandlungs- bevollmächtigte

Sophia Celina Ahrens, Hildesheim
(ab 20.06.2025)
Imke Alfus, Hildesheim
Carolin Bettels, Bad Salzdetfurth
Stefan Mai, Hildesheim
Ralf Oelkers, Hildesheim
Marc Thoma, Laatzen
Björn Zeiske, Elze
Milano Werner, Hildesheim

XII. 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

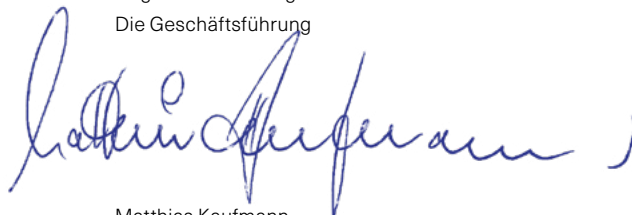
Kalandstraße 3, 31061 Alfeld
Telefon: 0 51 81 | 91 18 - 0
Telefax: 0 51 81 | 91 18 - 33

Kundencenter Sarstedt

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

Hildesheim, den 11.06.2026

kwg Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH
Die Geschäftsführung



Matthias Kaufmann



Konzept und Gestaltung

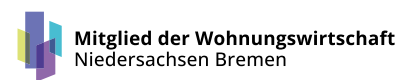
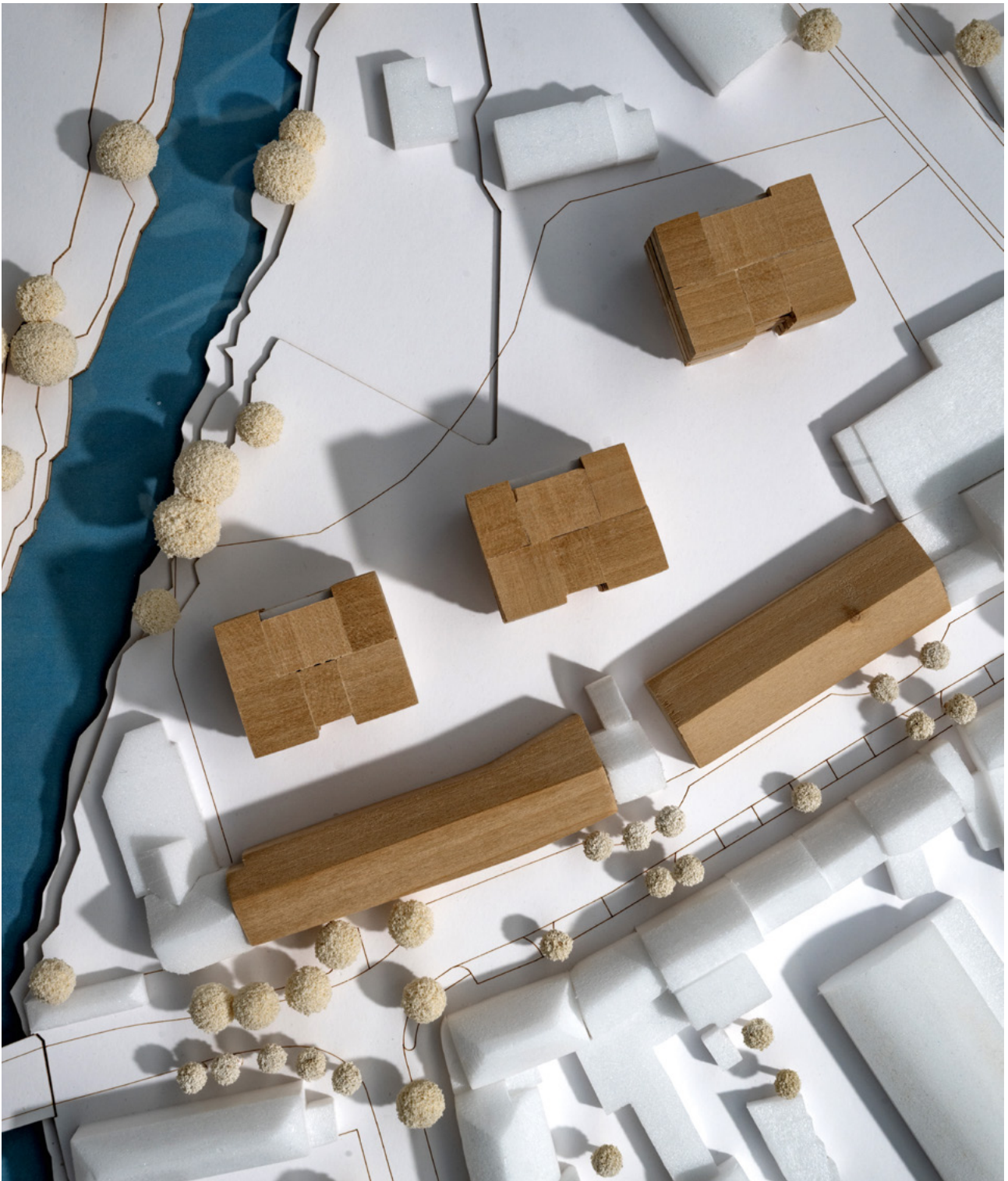
Hunger & Koch®

Fotografie

Anja Frick: 32

Axel Born (Hunger & Koch®): Titel, 02, 03, 10,
13, 27, 28, 32, 33, 43, 44, 47, 57 & Rückseite

kwg Hildesheim: 15, 17, 18 & 34



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