

# **DIE KSG IN ZAHLEN**

**Geschäftsbericht 2015**



**DIE KSG 2015 - AUF EINEN BLICK 4**

**EDITORIAL 6**

**BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG 8**

**FINANZBERICHT 23**

## DIE KSG 2015 – AUF EINEN BLICK

	2015	2014	2013	2012
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Eigene Mietwohnungen	7.744	7.732	7.596	7.591
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	465.414	463.787	458.385	458.200
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m <sup>2</sup> in €)	5,46	5,38	5,32	5,26
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	87	87	95	93
Verwaltete fremde Wohnungen	934	929	907	912
<b>Investitionen (in Mio. €)</b>				
Instandhaltung Anlagevermögen	8,045	7,720	8,352	6,962
Modernisierung Anlagevermögen	9,203	8,397	9,298	8,790
Verkaufsbauten	1,290	1,012	2,209	6,464
<b>Umsätze (in Mio. €)</b>				
Umsatzerlöse	43,776	41,517	42,860	45,818
davon Hausbewirtschaftung	41,156	40,988	39,918	39,395
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	2,304	0,185	2,641	6,118
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,000	0,000	0,032	0,252
<b>Laufende Aufwendungen (in Mio. €)</b>				
Betriebskosten	10,672	9,796	9,786	9,580
Verwaltungskosten	6,645	6,513	6,198	5,722
Zinsaufwand	2,757	2,822	2,910	2,963
<b>Bilanz und Ergebnis</b>				
Bilanzsumme (in Mio. €)	201,326	198,946	191,637	184,722
Anlagevermögen (in Mio. €)	185,636	180,524	175,060	165,780
Umlaufvermögen (in Mio. €)	15,526	18,317	16,450	18,794
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	106,792	108,315	102,233	98,799
Eigenkapital (in Mio. €)	78,777	76,344	73,899	70,968
Eigenkapitalquote (in %)	39,1	38,4	38,6	38,4
Eigenkapitalverzinsung (in %)	5,2	5,4	6,2	6,3
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3,433	3,445	3,931	3,884
Cashflow (in Mio. €)	10,812	10,322	10,612	9,937
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

## GESELLSCHAFTSORGANE

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau  
*Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender*

Mirko Heuer  
*Bürgermeister (seit 29.04.2015,  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit 22.07.2015)*

Werner Backeberg  
*Bürgermeister*

Marina Barth  
*Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover*

Alfred Baxmann  
*Bürgermeister*

Rolf-Axel Eberhardt  
*Bürgermeister*

Dr. Dirk Härdrich  
*Beamter im Landesdienst*

Carl Jürgen Lehrke  
*Bürgermeister*

Dirk Musfeldt  
*Referent*

Angelika Rohde  
*Bürokauffrau*

Ulrich Schmiersow  
*Landschaftsökologe/Landschaftsplaner*

Ramona Schumann  
*Bürgermeisterin (seit 29.04.2015)*

Uwe Sternbeck  
*Bürgermeister*

Dieter Schur  
*Verwaltungsjurist*

### Geschäftsführung

Karl Heinz Range  
*Dipl.-Ing. Architekt*

## GESELLSCHAFTER

### Gesellschafter

Region Hannover

Stadt Langenhagen

Stadt Ronnenberg

Sparkasse Hannover

Stadt Garbsen

Stadt Seelze

Stadt Barsinghausen

Stadt Laatzen

Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH

Lehrter Beteiligungs-GmbH

Bäderbetriebe Wunstorf GmbH

Stadt Burgdorf

Stadt Springe

Gemeinde Wedemark

Gemeinde Isernhagen

Gemeinde Uetze

Stadt Sehnde

Stadt Burgwedel

Stadt Hemmingen

Stadt Gehrden

Gemeinde Wennigsen

Stadt Pattensen

Flecken Lauenau

Gemeinde Hülse

**MEHR CHANCE ALS KRISE**

**Bauen mit sozialer Verantwortung:  
Die KSG Hannover steht in der Pflicht**

Man könnte jeden Tag jammern und die Augen davor verschließen. Vor der Not dieser verängstigten Menschen, die eine neue Heimat suchen. Vor dem nicht enden wollenden Strom Zufluchtsuchender, die so dringend Hilfe benötigen. Und vor der Vielzahl an ungeklärten Fragen, die sich daraus ergeben. Wie gehen wir mit den Menschen um? Welchen Beitrag können wir alle leisten? Als Geschäftsführer der KSG Hannover darf ich selbstbewusst formulieren: Wir sind erfahren darin, Verantwortung zu übernehmen. Es ist der KSG egal, woher die Menschen kommen. Unsere Rolle verlangt von uns, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die Kommunen in der Region Hannover zu entlasten und die Herausforderungen mutig anzupacken.

Es ist Teil unseres Selbstverständnisses. Die KSG Hannover baut schon seit Jahrzehnten mit sozialer Verantwortung und Weitblick. Während andere noch grübeln und hadern, haben wir längst gehandelt. Statt provisorischer Unterkünfte konzipieren unsere Experten Lösungen für unterschiedliche Nutzungsphasen. Wir bauen ganz normale Häuser, die zunächst das Leid der Flüchtlinge lindern und später als günstiger Wohnraum weiter genutzt werden können. Solche Wege zu beschreiten, mag anstrengend und auch unbequem sein. Aber es ist nicht nur in und um Hannover, sondern in ganz Deutschland unser aller Pflicht, zu helfen und zu handeln. Das Asylrecht ist aus gutem Grund in unserer Verfassung verankert. Unser Land hat selbst schmerzhaft erfahren, was Flucht und Vertreibung konkret bedeuten.

Der Mangel an günstigem und familienfreundlichem Wohnraum, den es in vielen attraktiven Großstädten wie Hannover zu beklagen gibt, ist kein neues Phänomen. Es gab ihn schon, als der hohe Zustrom von Menschen auf der Suche nach einer sicheren Zuflucht noch gar nicht absehbar war. Die KSG Hannover sieht sich dabei nicht vor einer Last, sondern vor gewachsenen Herausforderungen. Neue Mitbürger aus aller Welt sind eine Chance für den deutschen Arbeitsmarkt. Sie sind eine Antwort auf unsere demographischen Probleme. Und sie zwingen Politik und Wohnungswirtschaft dazu, nicht unendlich zu diskutieren, sondern zu handeln. Dieser Geschäftsbericht belegt unter anderem, welchen Beitrag die KSG leisten will, der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Ihr Wohnungsbauprogramm der nächsten 2 Jahre umfasst über 200 Neubauwohnungen in der Region Hannover. Damit dokumentieren wir, dass wir in vermeintlich schwierigen Zeiten entschlossen vorangehen und unserer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen gerecht werden.

Herzlichst Ihr  
Karl Heinz Range

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 9

### BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT 10

### DIE KSG 2015 11

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft ist in 2015 solide gewachsen und auf Erfolgskurs geblieben. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,7 Prozent belegt: Im europäischen und internationalen Vergleich steht Deutschland immer noch bestens da. Trotz vielfältiger Krisen und Störfaktoren, die es auch innerhalb der Europäischen Union zu bewältigen gibt, setzt die deutsche Wirtschaft ihr Wachstum konsequent fort. Es ist in 2015 vor allem von der starken Kaufkraft der Verbraucher getragen worden und dürfte hierzulande einer der wichtigsten Treiber des Wirtschaftsaufschwungs bleiben. Für 2016 rechnet die Mehrheit der Experten und Forschungsinstitute damit, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr erneut stark zulegen kann.

Die Kaufkraft der Verbraucher in Deutschland bleibt ungebrochen, weil die Rahmenbedingungen für privaten Konsum kaum besser sein könnten. Die äußerst erfreuliche Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, stark gesunkene Energiepreise und ein niedriges Zinsniveau, das Sparer kaum belohnt, haben die lebhaftere Konsumkonjunktur begünstigt.

Der Haushaltsüberschuss, den der deutsche Staat in 2015 erwirtschaften konnte, ist beeindruckend. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung haben zusammen rund 19,4 Milliarden Euro mehr eingenommen, als sie ausgegeben haben. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das absolut betrachtet der höchste Überschuss seit der deutschen Wiedervereinigung. Er ist gut doppelt so hoch ausgefallen wie in 2014.

Die starke Nachfrage nach deutschen Waren und der gesunkene Ölpreis haben Deutschland in 2015 in eine Spitzenposition gebracht. Im weltweiten Vergleich ist es nur China gelungen, einen größeren Exportüberschuss zu verbuchen. Deutschland hat 2015 laut dem Ifo-Institut einen Leistungsbilanzüberschuss von 280 Milliarden Dollar erwirtschaftet, weil erneut deutlich mehr Waren exportiert als importiert worden sind.

Die Prognosen für das weitere Wirtschaftswachstum in Deutschland fallen optimistisch aus, schwanken aber auch stark. Die Mehrheit der Experten und Forschungsinstitute gehen davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt in 2016 erneut um mindestens 1,8 Prozent steigt. Bei einigen Instituten wird sogar eine Zunahme um mehr als 2 Prozent für möglich erachtet. Einigkeit besteht zumindest in der Ansicht, dass die deutsche Wirtschaft auch weiterhin von der starken Nachfrage im Inland getragen werden dürfte.

**Bau- und Immobilienpreise**

Die Entwicklung am deutschen Bau- und Immobilienmarkt bleibt erfreulich. Dank niedriger Zinsen und hoher Nachfrage hat der Wohnungsbau erheblich zugelegt. In 2015 sind rund 178,8 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen investiert worden. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 1,5 Prozent. Ein aktuelles Gutachten des Zentralen Immobilien-Ausschusses belegt: Dem Erfolgsjahr 2015 sollen weitere Bestmarken des deutschen Immobilienmarktes folgen. Auch in den kommenden Jahren wird in den deutschen Ballungsräumen mit steigenden Preisen für Mietwohnungen und Kaufobjekte gerechnet.

Der jüngste Boom auf dem Immobilienmarkt hat bisher wenig an der Problematik geändert, dass bezahlbarer Wohnraum vor allem in Großstädten und attraktiven Ballungsgebieten knapp ist. Im Gegensatz dazu steht in strukturalarmen Regionen genügend freier Wohnraum zur Verfügung. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die seit Anfang 2016 vorliegen, sind in Deutschland rund zwei Millionen Wohnungen unbewohnt. Die meisten freien Wohnungen gibt es auf dem Land, 600.000 könnten sofort bezogen werden.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind in 2015 weiter gestiegen. Sie haben in den alten Bundesländern um 7,2 Prozent und in den neuen Ländern (ohne Berlin) um 6,2 Prozent zugelegt. Auch hier zeigt sich ein erheblicher Unterschied zwischen bevorzugten Städten und Lagen sowie weniger beliebten Regionen. In etwa zwei Drittel aller deutschen Kreise sind die Kaufpreise um mehr als zwei Prozent gestiegen, in jedem zweiten sogar um mehr als sechs Prozent. In fast jedem vierten Kreis waren die Preise allerdings rückläufig.

**Wohnungsbau**

Eine erfreuliche Entwicklung kann der deutsche Wohnungsmarkt für 2015 vorweisen. Laut verlässlichen Schätzungen hat es bundesweit rund 300.000 Genehmigungen für neue Wohnungen gegeben. Das entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 6,3 Prozent. Als Folge dieser Zunahme der Genehmigungszahlen sind faktisch auch fast 9.000 Mietwohnungen mehr als in 2014 entstanden. Dem steht gegenüber, dass weniger Eigentumswohnungen als im Vorjahr fertiggestellt worden sind. Erstmals seit drei Jahren gab es in diesem Segment einen Rückgang um 2,7 Prozent.

Für 2016 rechnet die Mehrheit der Experten mit einer weiteren Zunahme im Wohnungsbau – und zwar um rund 330.000 neu genehmigte Wohnungen. Diese Prognose ändert nichts daran, dass in den kommenden fünf Jahren bundesweit rund 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, um dem deutlich gestiegenen Bedarf, insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment, gerecht zu werden. Allein in Niedersachsen und Bremen, das stellt das in Hannover beheimatete Pestel-Institut fest, müssten pro Jahr 15.000 neue Wohneinheiten entstehen, damit die zu erwartenden Lücken geschlossen werden können.

**1. Bau- und Grundstücksinvestitionen**

Im Jahr 2015 sind folgende Neubauprojekte fertig gestellt worden:

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Wunstorf, Fuhrenweg 16 A	0	1	0
2. Gehrden, Großes Neddernholz 1	3	1	0
3. Langenhagen, Seestädter Platz 3	14	1	0
4. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str. 5 A	0	1	0
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
1. Hannover-Bemerode, Raupertstr. 26	5	0	0
<b>insgesamt</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2015

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Ronnenberg-Empelde, Nenndorfer Str. 1 C	12	0	0
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
<b>insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Für die Bauausführung in 2016 sind geplant

A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Sehnde, Elbinger Str. 5+7	11	0	0
2. Uetze, Hünenburgstr. 14	11	0	0
3. Laatzen, Kreuzweg	12	0	0
4. Gehrden, Großes Neddernholz 3	14	0	0
5. Langenhagen, Walsroder Straße (Eichenpark)	34	0	49
6. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 13, 13A / Liebigstr. 20	21	0	0
7. Hannover-Misburg, Am Forstkamp	25	1	26
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
1. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 4+5	28	0	24
2. Langenhagen, Walsroder Straße (Eichenpark)	27	0	0
3. Lehrte, Tiefe Straße	12	0	0
<b>insgesamt</b>	<b>195</b>	<b>1</b>	<b>99</b>

WE Wohneinheiten

## 2. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

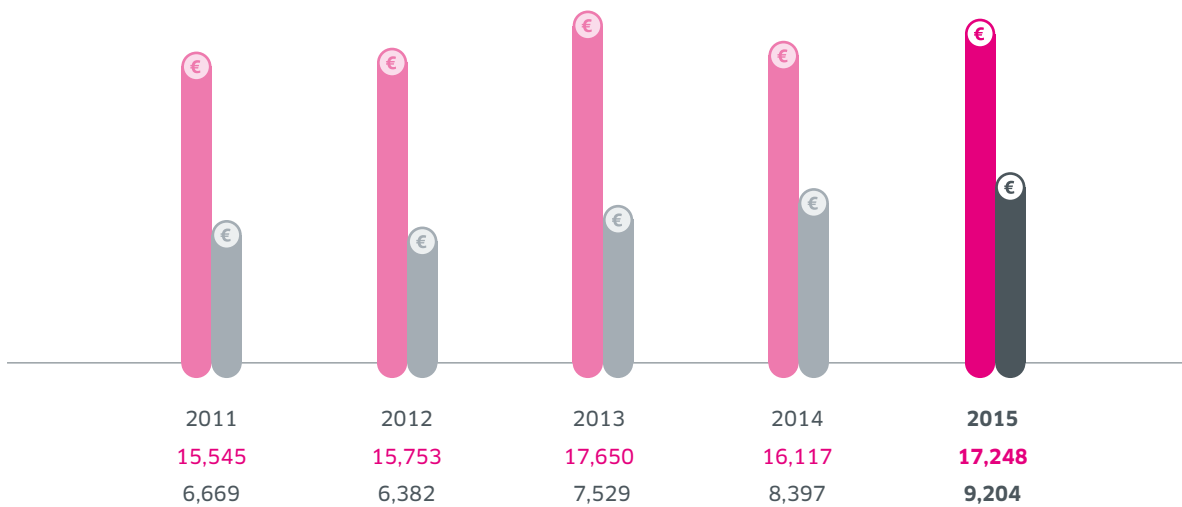
Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen im Jahr 2015 insgesamt 17.248.200 €. In diesen Beträgen sind Leistungen des eigenen Bauhofes mit 188.863,57 € enthalten.

Die Bauleistungen wurden fast vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2015 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltung und Instandsetzung	8.044.700,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	4.034.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>12.079.200,00 €</b>
Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungscentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	5.169.000,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>17.248.200,00 €</b>

### Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

● Gesamtinvestitionen ● davon Modernisierung



## 3. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2015 einen eigenen Bestand von 7.744 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 12 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.641 Garagen und 57 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.031.373 m², davon entfallen 149.252 m² auf Erbbaugrundstücke.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 934 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

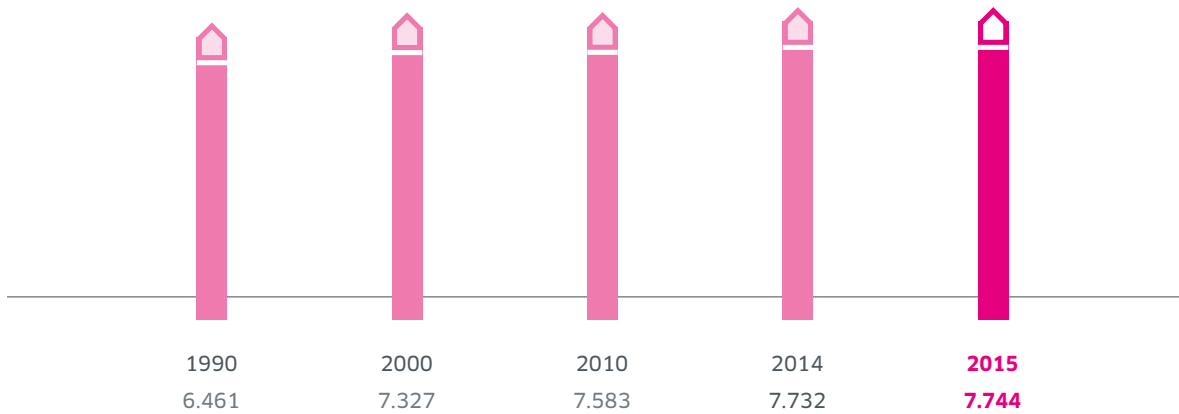
### Immobilienbestand nach Orten

	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	300	76	2
Burgdorf	44	24	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	374	114	7
Hannover	703	127	4
Hemmingen	14	0	0
Isernhagen	33	8	0
Laatzen	522	117	1
Langenhagen	1.984	495	23
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1.177	216	6
Seelze	629	124	6
Sehnde	322	70	1
Springe	583	49	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	172	65	2
Wunstorf			2
<b>Summe</b>	<b>7.744</b>	<b>1.641</b>	<b>57</b>

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

#### 4. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten (WE)



#### 5. Wohnungsbestand der KSG nach Anzahl der Zimmer

Zimmerzahl je WE – Anteil in %

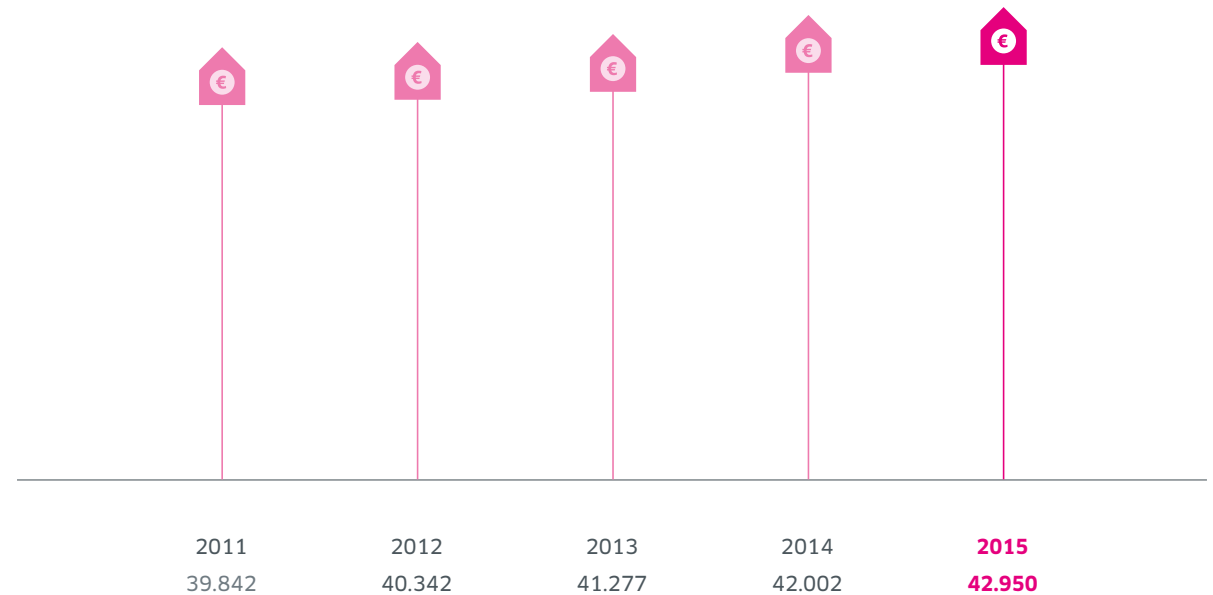
Zimmerzahl	Anteil in %	WE
1-Zimmer*	10,78	835
2-Zimmer*	31,37	2.429
3-Zimmer*	46,45	3.597
4-Zimmer*	10,86	841
5-Zimmer**	0,54	42

\* Anzahl der Zimmer zuzüglich Küche/Bad/Flur \*\* 5-Zimmer-Wohnung und größer zuzüglich Küche/Bad/Flur WE Wohneinheiten

#### 6. Entwicklung des Mietsolls

Bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2015 Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten vorgenommen. Das Mietsoll inklusive der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert. Dies ist maßgeblich der intensiven Neubautätigkeit der KSG geschuldet. Das durch die gestiegenen Mieteinnahmen stabile wirtschaftliche Ergebnis 2015 ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, die Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

Entwicklung des Mietsolls inklusive Vorauszahlungen in Mio. €



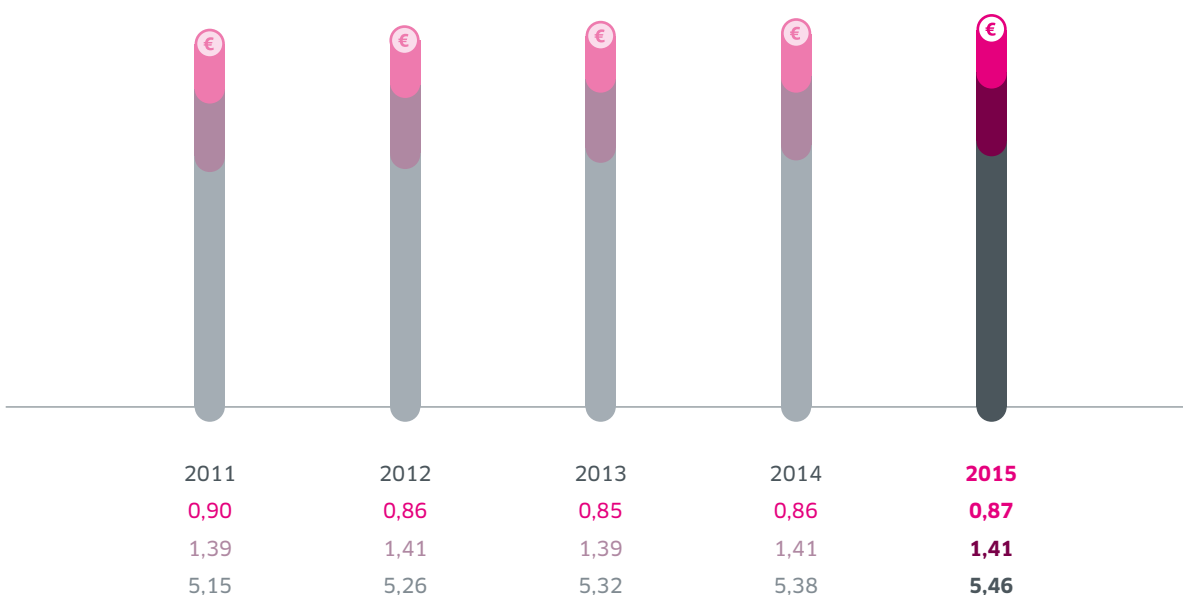


## 7. Entwicklung der Nettomieten

Die Struktur der Nettokaltmieten belegt die soziale Verantwortung der KSG gegenüber ihren Kunden in der Region Hannover. Während insbesondere in der Landeshauptstadt die Mieten im Berichtsjahr deutlich angestiegen sind, liegt die Durchschnittsmiete der KSG im Gesamtbestand bei 5,46 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch bei den Betriebs- und Heizkosten haben sich die von den Mietern zu tragenden Kosten bei der KSG in den letzten Jahren nur geringfügig erhöht, obwohl insbesondere die Kosten für die Energieträger zur Beheizung in den vergangenen Jahren fulminante Steigerungsraten hatten. Hier machen sich letztlich die umfangreichen energetischen Sanierungen an den Gebäuden der KSG sowie ein aktives Betriebskostenmanagement positiv bemerkbar.

### Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €

● Nettomiete ● Betriebskosten ● Heizkosten



## 8. Struktur der Nettomieten

### Durchschnittsmiete je €/m<sup>2</sup> – Anteil am Wohnungsbestand in %



## 9. Verwendung der Mieteinnahmen

Mit über 28 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme von über 12 Mio. Euro, die gegenüber dem Vorjahr noch einmal gestiegen ist, dokumentiert die Strategie einer wertsteigernden Bestandsentwicklung und die auf Nachhaltigkeit angelegte Bewirtschaftung des Bestandsportfolios der KSG.

### Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %

Abschreibungen	16,18 %
Verwaltungskosten	11,32 %
Instandhaltung	28,19 %
Kapitalkosten	7,15 %
Betriebs- und Heizkosten	21,48 %
Mietausfall	1,27 %
Gewinn	12,81 %
Ertragssteuern	1,60 %

## 10. Mietpreisbindungen

### Der Wohnungsbestand gliedert sich hinsichtlich etwaiger Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	230	2,97
3. Förderungsweg	815	10,52
<b>Summe</b>	<b>1.045</b>	<b>13,49</b>
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	155	2,00
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.490	83,81
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	54	0,70
<b>Summe</b>	<b>86,51</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>7.744</b>	<b>100</b>

WE Wohneinheiten

### 11. Mieterfluktuation

In der **Region Hannover** ist die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt weitgehend ausgeglichen. Gleichwohl zeichnen sich allerdings Engpässe in bestimmten Wohnungsmarktsequenzen ab. Dies betrifft insbesondere kleine preiswerte Wohnungen im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt. Auch in den Umlandkommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt wird diese Entwicklung inzwischen spürbar. Die vergleichsweise stabile Fluktuation kann als ein Indiz dafür gewertet werden.

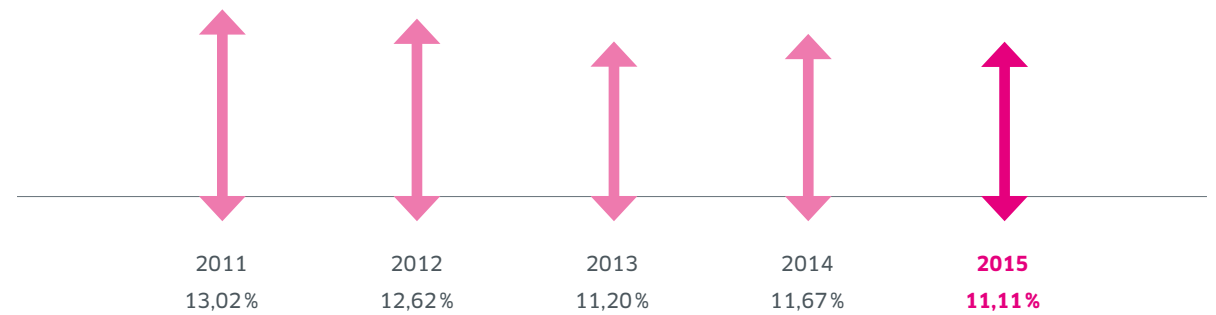
Die **Anzahl der Mieterwechsel** bei der KSG war im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig niedriger. Die leicht rückläufige Quote von 11,11 Prozent kann als Beleg für einen zunehmend angespannteren Wohnungsmarkt und anziehende Mietpreise bei Neuvermietungen gewertet werden. Insgesamt wurden 860 Mieterwechsel vollzogen, davon allerdings ein hoher Anteil von über 13 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG.

### 12. Gründe für den Mieterwechsel

1. Umzug aus familiären Gründen (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	18,1 %	156
2. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	13,7 %	118
3. Tod des Mieters	13,6 %	117
4. Wohnung zu klein	10,7 %	92
5. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels	6,9 %	59
6. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	6,5 %	56
7. ohne Grund	6,2 %	53
8. Umzug in ein anderes Bundesland bzw. ins Ausland	5,3 %	46
9. Bezug einer Eigentumswohnung/Eigenheim	4,3 %	37
10. Zwangsräumung	3,0 %	26
11. Wohnung zu groß	2,7 %	23
12. Wohnung zu teuer	2,6 %	22
13. Kündigung durch Vermieter	2,4 %	21
14. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schl. Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	2,0 %	17
15. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	1,2 %	10
16. Abriss / Leerzug	0,6 %	5
17. Heirat	0,2 %	2
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>	<b>860</b>

### 13. Mieterwechsel

Mieterwechsel in % des Bestandes



### 14. Ertragsminderungen

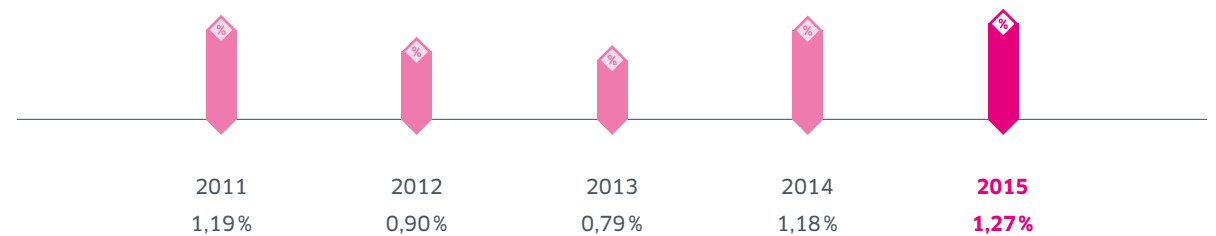
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Forderungen aus Vermietung auf niedrigem Niveau verstetigt. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2015 mussten 26 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Hier zeigt sich ein erfreulicher Rückgang der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 335.017,62 €, dies entspricht 0,78 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,71 Prozent). Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 210.352,76 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,49 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,47 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 43.142,79 € (Vorjahr: 47.654,00 €).

### 15. Mietausfall

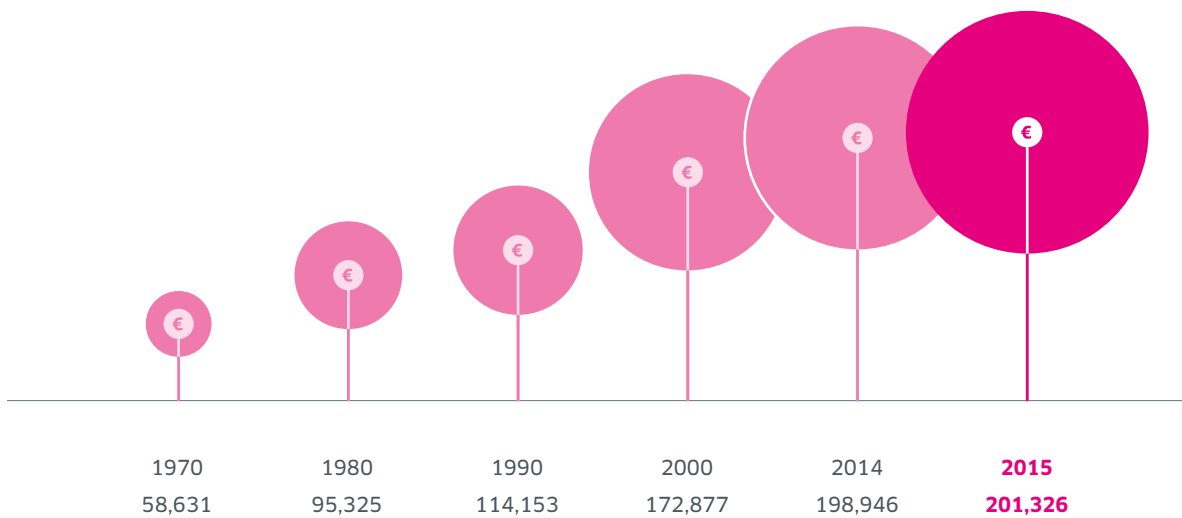
Mietausfall in % zur Sollmiete



## 16. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um 2,4 Mio Euro erhöht. Sie liegt erstmals in der Unternehmensgeschichte über 200 Mio. Euro. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

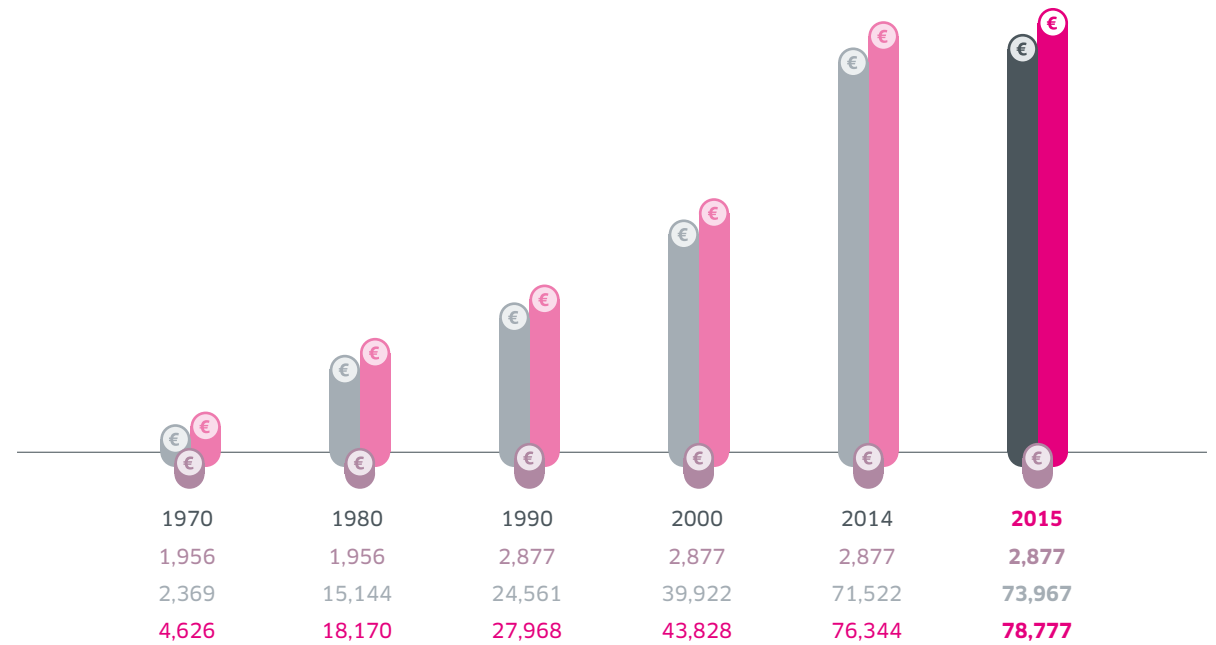


## 17. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

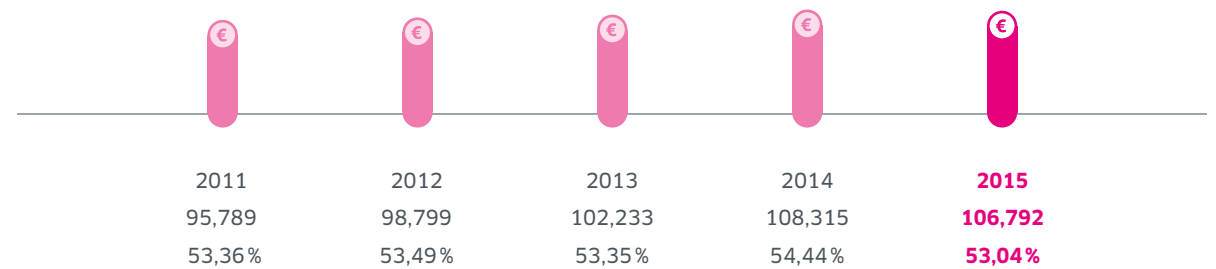
Die Kapitalstruktur hat sich auch im Geschäftsjahr 2015 verbessert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Trotz der hohen Investitionstätigkeit hat sich das langfristige Fremdkapital um 1,5 Mio. Euro vermindert. Durch den Auslauf von Finanzierungen hat sich auch der Zinsaufwand weiter verringert. Dies liegt einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 39,1 Prozent um 0,7 Prozent erhöht. Diese gute Eigenkapitalausstattung führt zu exzellenten Ratings bei den kreditgebenden Banken und versetzt das Unternehmen jederzeit in die Lage, Kredite zu optimalen Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

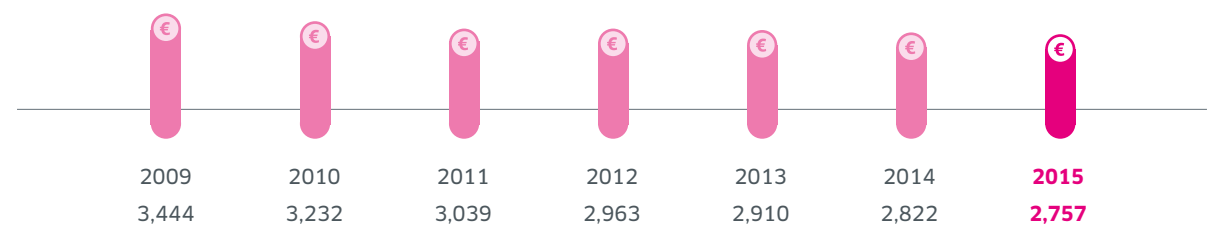
● Stammkapital ● Rücklagen ● Eigenkapital



Langfristiges Fremdkapital (Darlehen) in Mio. € (in % der Bilanzsumme)



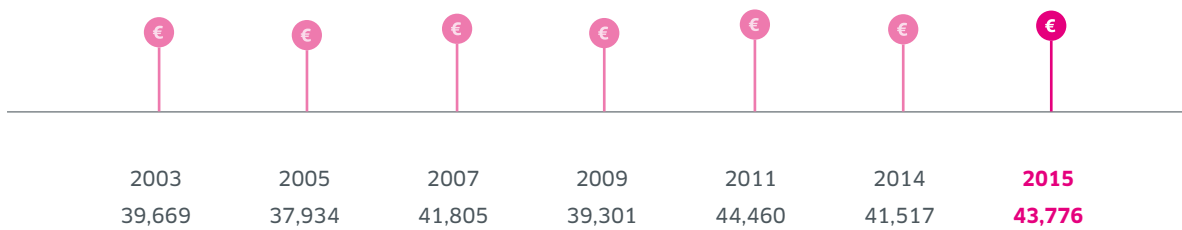
Zinsaufwand in Mio. €



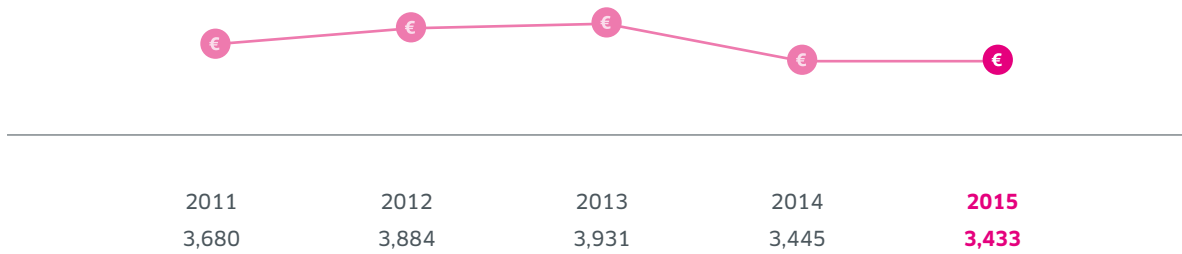
18. Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 43,77 Mio. Euro hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3,433 Mio. Euro erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken sowie Fremdverwaltung beigetragen. Der Cashflow lag mit 10,8 Mio. Euro knapp über dem Niveau des Vorjahres und konnte sowohl für die Tilgungsleistung als auch für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende für die Gesellschafter genutzt werden. Darüber hinaus verblieb ein weiterer freier Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens.

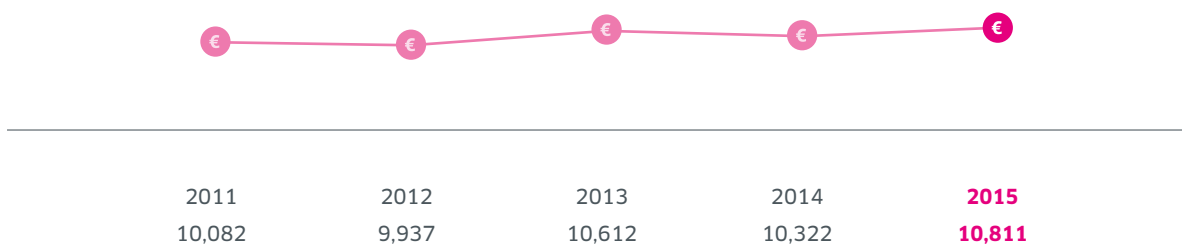
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



<b>LAGEBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>32</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>45</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>	<b>46</b>

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.744 eigene Wohnungen, 57 Gewerberäume und 1.641 Garagen und verwaltet weitere 934 Wohnungen, 790 Garagen und Einstellplätze sowie 33 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2015 um 12 erhöht. In 2016 werden planmäßig 36 weitere Wohnungen fertiggestellt und es wird mit dem Neubau von 171 Wohnungen begonnen.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert gegeben. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover weist im preiswerten Segment kleiner Wohnungen bereits einen Nachfrageüberhang aus. Durch den starken Zuzug von Menschen, die in Deutschland nach Asyl nachsuchen, wird sich dieser Mangel an bezahlbarem Wohnraum weiter verschärfen. In den Städten und Gemeinden des Umlands besteht ein überwiegend ausgeglichener Wohnungsmarkt, wobei durch die Zunahme von Einwohnern in der Landeshauptstadt spürbar auch die Wohnungsnachfrage in den Umlandkommunen gestiegen ist.

Das Geschäftsmodell der KSG insgesamt ist trotz der guten Nachfragesituation und des anziehenden Wohnungsmarktes nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der KSG ist im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin

günstig. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2015 durchschnittlich 5,46 €/m<sup>2</sup> nach 5,38 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Dies ist vor allem der umfangreichen Neubautätigkeit geschuldet. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag in etwa auf dem Vorjahresniveau. Mit 11,11 % ist sie geringfügig gegenüber 2014 (11,67 %) gesunken.

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2015 von Bedeutung sind, fasst nachfolgende Tabelle zusammen.

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich größere Abweichungen ergeben, da mehr aktivierungsfähige Modernisierungen vorgenommen wurden und die anteiligen Verwaltungskosten (1.072 T€) im Planansatz nicht enthalten sind.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 37,06 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 34,75 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Die Anfang 2015 geplante Fertigstellung von 22 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 4.094 T€. In 2015 sollte mit dem Neubau von 56 Wohnungen begonnen werden. Hiervon waren Ende 2015 12 Wohnungen im Bau, 34 weitere Wohnungen werden in 2016 begonnen. Die restlichen Wohnungen werden nicht realisiert.

Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurde.

#### Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Ist 2015 T€	Plan 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.156	41.560	40.988
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	17.248	15.000	16.117
Zinsaufwendungen	2.757	3.050	2.822
Jahresüberschuss	3.433	3.440	3.445

## Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

AKTIVA	2015	2015	2014	2014	Veränderungen
	T€	%			
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	152,8	0,1	143,7	0,1	9,1
Sachanlagen	185.324,2	92,0	180.207,4	90,6	5.116,8
Finanzanlagen	159,2	0,1	173,0	0,1	-13,8
Verkaufsobjekte	2.202,9	1,1	3.877,1	1,9	-1.674,2
Sonstige Aktiva	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
	<b>187.839,5</b>	<b>93,3</b>	<b>184.401,6</b>	<b>92,7</b>	<b>3.437,9</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>					
Übriges Vorratsvermögen	9.469,3	4,7	8.885,9	4,4	583,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	986,0	0,5	1.188,1	0,6	-202,1
Liquide Mittel	2.867,8	1,4	4.365,2	2,2	-1.497,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	163,6	0,1	104,9	0,1	58,7
	<b>13.486,7</b>	<b>6,7</b>	<b>14.544,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-1.057,4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>201.326,2</b>	<b>100,0</b>	<b>198.945,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.380,5</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	78.777,2	39,1	76.343,8	38,4	2.433,4
Fremdkapital	106.421,4	52,9	107.906,7	54,2	-1.485,3
Sonstige Verbindlichkeiten	305,3	0,2	371,6	0,2	-66,3
	<b>185.503,9</b>	<b>92,2</b>	<b>184.622,1</b>	<b>92,8</b>	<b>881,8</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	2.274,5	1,1	1.419,2	0,7	855,3
Verbindlichkeiten	13.547,8	6,7	12.904,4	6,5	643,4
	<b>15.822,3</b>	<b>7,8</b>	<b>14.323,6</b>	<b>7,2</b>	<b>1.498,7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>201.326,2</b>	<b>100,0</b>	<b>198.945,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.380,5</b>

Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,4 Mio. € zu.

Die Sachanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Fertigstellung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie Nachaktivierungen um 5.117 T€ erhöht. Durch Fertigstellung und Verkauf von Eigentumswohnungen verringerte sich der Bestand der Verkaufsobjekte um 1.674 T€.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses 2015 (3.433 T€) abzüglich der Dividende für 2014 in 2015 (1.000 T€) um 2.433 T€. Der Saldo aus Darlehnsneuaufnahmen, laufender Tilgung und Umschuldungen war negativ, da eine Umschuldung über den Jahreswechsel abgewickelt wurde. Daher nahmen das Fremdkapital um 1.485 T€ und die liquiden Mittel um 1.497 T€ ab.

Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

### Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements liegt der Fokus vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 1.000.000,00 € weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,57 % nach 2,60 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung auf Seite 28.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 1,497 Mio. € ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in Höhe von 27,3 Mio. € erwartet werden, sind zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen. Es steht der Gesellschaft ein permanenter Kontokorrentkreditrahmen über 7.500 T€, davon 6.500 T€ für Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben im Umlaufvermögen, zur Verfügung, der bisher nicht in Anspruch genommen wurde.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten ist bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gegeben.

## Finanzlage

## Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2015 T€	2014 T€
Jahresergebnis	3.433,4	3.445,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.378,1	6.877,1
<b>Vereinfachter Cashflow</b>	<b>10.811,5</b>	<b>10.322,2</b>
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-122,7	-231,5
Zu-/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	776,8	-815,5
Zinsaufwendungen	2.756,8	2.821,6
Zinserträge	-12,2	-2,5
Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragssteueraufwand	685,2	691,7
Ertragssteuerzahlungen	-865,5	-525,7
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-387,3	741,1
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	1.679,1	-1.421,8
Veränderung sonstiger mittelfristiger Aktiva und Passiva	-66,3	-252,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.252,9</b>	<b>11.325,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	598,8	1.345,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.962,4	-14.135,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	13,8	8,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-28,0
Erhaltene Zinsen	2,9	2,2
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.344,4</b>	<b>-12.804,5</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.128,6	18.398,9
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-7.721,9	-7.902,8
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2.892,0	-4.129,5
Erhaltene Zuschüsse	827,0	699,3
Gezahlte Zinsen	-2.747,6	-2.816,4
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.405,9</b>	<b>3.249,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-1.497,4</b>	<b>1.770,1</b>
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	4.365,2	2.595,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31. Dezember</b>	<b>2.867,8</b>	<b>4.365,2</b>

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

## Ertragslage zum 31.12.2015

	2015 T€	2015 %	2014 T€	2014 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.156,4	91,9	40.988,2	96,0	168,2
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.303,9	5,2	185,2	0,4	2.118,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	822,3	1,8	1.120,0	2,6	-297,7
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	491,3	1,1	424,6	1,0	66,7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>44.773,9</b>	<b>100,0</b>	<b>42.718,0</b>	<b>100,0</b>	2.055,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.671,8	-23,8	-9.796,2	-22,9	-875,6
Instandhaltungsaufwand	-11.006,7	-24,6	-10.566,1	-24,7	-440,6
Personalaufwendungen	-4.818,1	-10,8	-4.604,8	-10,8	-213,3
Abschreibungen	-7.378,1	-16,5	-6.877,1	-16,1	-501,0
Zinsaufwand	-2.756,8	-6,1	-2.821,6	-6,6	64,8
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.215,1	-2,7	-959,8	-2,3	-255,3
Übrige Aufwendungen	-2.823,4	-6,3	-2.960,6	-6,9	137,2
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-40.670,0</b>	<b>-90,8</b>	<b>-38.586,2</b>	<b>-90,3</b>	-2.083,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.103,9</b>	<b>9,2</b>	<b>4.131,8</b>	<b>9,7</b>	-27,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>14,7</b>		<b>5,0</b>		9,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.118,6</b>		<b>4.136,8</b>		-18,2
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-685,2</b>		<b>-691,7</b>		6,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.433,4</b>		<b>3.445,1</b>		-11,7

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Geschäftsjahr um 2.119 T€ gestiegen, da alle fertiggestellten Eigentumswohnungen verkauft werden konnten. Die Kosten für Betriebskosten und Grundsteuer sind um 876 T€ gestiegen. Von den Gesamtkosten entfallen 669 T€ (Vorjahr 474 T€) auf Betriebskosten und Grundsteuer für das Vorjahr, die erst im Berichtsjahr in Rechnung gestellt wurden. Die um-

lagefähigen Betriebskosten (9.485 T€) sind im Wesentlichen auf Grund gestiegener Einstandspreise im Vergleich zum Vorjahr um rund 650 T€ höher angefallen. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden in 2015 nochmals um 441 T€ auf 11.007 T€ gesteigert um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu erhalten. Die Abschreibungen fallen durch Vollausswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr, den Zugängen im laufenden Jahr sowie eine Sonderabschreibung bei „Anlagen Im Bau“ auf den beizulegenden Wert um 501 T€ höher als im Vorjahr aus.



### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort.

Als ein Indikator der guten wirtschaftlichen Entwicklung kann auch die Arbeitslosigkeit in Deutschland gewertet werden. Im Jahresdurchschnitt waren mit 2,794 Mio. Menschen ca. 100.000 Menschen weniger von Arbeitslosigkeit betroffen als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent. Damit wurde der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Auch die Erwerbstätigkeit befindet sich auf einem anhaltend hohen Niveau und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat erneut zugenommen. Die Erwerbstätigkeit stieg im Jahr 2015 erneut um über 300.000 Beschäftigungsverhältnisse an. Mit insgesamt über 43 Mio. stieg die Erwerbstätigkeit auf einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2015 lediglich um 0,3 Prozent gegenüber 2014 erhöht und teilweise zu Befürchtungen einer einsetzenden Deflation geführt. Die Jahresteuersatzrate ist damit seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 Prozent; 2012: + 2,0 Prozent; 2013: + 1,5 Prozent). Diesen niedrigen Wert von

nur + 0,3 Prozent im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt im Jahr 2009 gegeben. Die moderate Jahresteuersatzrate 2015 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten, maßgeblich beeinflusst durch die drastisch gesunkenen Energiepreise bei Öl und Gas.

Zusammenfassend kann man für das Jahr 2015 feststellen, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch der Wohnungswirtschaft eine weitere positive Entwicklung ermöglicht haben. Das betrifft zumindest die Unternehmen in den prosperierenden Regionen der Republik. Profitiert haben dabei sowohl das Kerngeschäft der Vermietung als auch weitere immobilienwirtschaftliche Geschäftsbereiche. Die Projektentwicklung im Baugewerbe und der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand werden allerdings durch eine rasante Preisentwicklung im Neubau negativ beeinflusst, da die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen geführt wurde.

In den Zuzugsregionen Deutschlands wird inzwischen ein zunehmender Mangel an preiswertem Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen spürbar. Dies ist auch eine Folge auslaufender Bindungen des ehemals öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Darüber hinaus hat der wohnungspolitische Attentismus der vergangenen Dekade dazu geführt, dass deutlich zu wenig Wohnungsbau im Niedrigpreissegment neu gebaut wurde. Inzwischen ist die Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene in Bewegung gekommen und wird durch eigene Programme einzelner Kommunen noch unterstützt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen und wird durch die hohe Zahl nach Deutschland geflüchteter Menschen noch drastisch verschärft.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes. Das Unternehmen verfügt über Bestände in sehr unterschiedlichen Teilmärkten und mit einem Schwerpunkt aus den Baujahresklassen der 1950er und 1960er Jahre. Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 30 und 75 Quadratmetern Wohnfläche.

Mit einer neuen Portfoliostrategie, deren Handlungsparameter sich auf den Gebäudezustand, den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie und die Lagequalität stützen, wird die KSG in Zukunft ihre Bestände steuern. Dabei sind gestufte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer wertorientierten Bestandsentwicklung, Verkauf und Ankauf von Beständen, Abriss und Ersatzneubau und die Nachverdichtung in den Quartieren die zentralen Handlungsoptionen.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung sowie einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen. Neben diesen Entwicklungen ist es der bereits dargelegte Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Region Hannover der die KSG leitet, sich wieder verstärkt im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu engagieren.

Grundsätzlich ist die KSG für alle anstehenden Aufgaben bestens aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht schnelle Reaktionszeiten bei notwendigen Investitionen. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht, da schon seit Jahren bei Neuaufnahmen und Prolongationen von langfristigen Darlehen vollständige Darlehenstilgungen bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart wurden. Durch diese überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Notwendige Kreditneuaufnahmen für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sind für die KSG jederzeit darstellbar. Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau begünstigt dabei ein risikoorientiertes Wachstum durch Neubau oder den Erwerb weiterer Immobilien.

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität des Unternehmens durch gut erreichbare Geschäftsstellen in den Vermietungsschwerpunkten und die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuer-Teams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten.

Eine zentrale Aufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Be-

standsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte sind der zeitgemäße Umbau von Bädern, Wohnumfeldverbesserungen und vor allem effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf unverändert hohem Niveau wird für das Jahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 3.570 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2016 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 42.480 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 15.000 T€ und Zinsaufwendungen von 3.030 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter und die Bildung ausreichender Rücklagen.

Die bei der KSG neu implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie Risikosteuerungs- und -controllingprozesse, insbesondere bestehend aus Internem Kontrollsystem (IKS), Controlling- und Informationssystem sowie Risikofrüherkennungssystem, hat sich als leistungsstark herausgestellt und trägt zusammen zur positiven Entwicklung der Gesellschaft bei.

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können.

Laatzten, den 25. Februar 2016

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*



## BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA	2015	2015	2014
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		152.816,54	143.722,14
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.082.181,79		165.753.661,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.490.489,84		10.925.391,91
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	73.431,03		146.497,31
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.565,31		327.813,87
7. Anlagen im Bau	1.496.202,29		2.986.630,95
8. Bauvorbereitungskosten	1.930.059,81	185.324.247,05	67.067,87
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	108.241,96		108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	50.930,00	159.171,96	64.700,00
		185.636.235,55	180.524.044,68
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.367,08		1.874.249,26
2. Grundstücke ohne Bauten im Zustand der Erschließung	0,00		354.624,48
3. Bauvorbereitungskosten	806.309,68		2.554,37
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.336.198,21		969.618,71
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		676.061,52
6. Unfertige Leistungen	9.209.158,05		8.599.631,62
7. Andere Vorräte	165.563,24		173.248,56
8. Geleistete Anzahlungen	94.616,62	11.672.212,88	112.985,01
<b>II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	634.335,88		669.707,68
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	714,00		1.636,10
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.061,18		105.165,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	229.274,18	986.385,24	412.035,92
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.867.820,73	4.365.209,92
		15.526.418,85	18.316.728,93
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		163.561,48	104.896,85
		163.561,48	104.896,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.326.215,88</b>	<b>198.945.670,46</b>

PASSIVA	2015	2015	2014
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		2.877.000,00	2.877.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03		1.818.668,03
2. Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39		9.503.701,39
3. Andere Gewinnrücklagen	62.644.441,99	73.966.811,41	60.199.357,73
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.433.353,37		3.445.084,26
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	1.933.353,37	1.500.000,00
		78.777.164,78	76.343.811,41
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	101.075,96		282.900,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.173.391,42	2.274.467,38	1.136.328,42
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.603.521,23		80.999.411,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.188.247,28		27.315.451,17
3. Erhaltene Anzahlungen	10.848.484,41		10.668.861,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	758.003,65		560.410,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.874.023,77		1.632.261,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.980,59 € (Vorjahr 5.193,92 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 322,79 € (Vorjahr: 1.040,98 €)	2.303,38	120.274.583,72	6.234,90
		122.549.051,10	122.601.859,05
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.326.215,88</b>	<b>198.945.670,46</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	2015	2015	2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	41.156.349,66		40.988.193,31
b. aus Verkauf von Grundstücken	2.303.905,00		185.200,00
c. aus Betreuungstätigkeit	241.825,85		237.352,02
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.999,00	43.776.079,51	105.771,36
2. Verminderung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-151.271,10	-212.954,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		642.602,11	637.550,06
4. Sonstige betriebliche Erträge		506.501,75	776.851,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.467.911,79 € (Vorjahr: 1.437.990,70 €)	-21.998.798,30		-20.628.761,99
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.215.061,32		-959.838,19
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-85.568,38	-23.299.428,00	-91.167,62
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.474.484,27</b>	<b>21.038.195,97</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.738.819,75		-3.565.276,66
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 318.224,28 € (Vorjahr: 319.670,63 €)	-1.079.301,66	-4.818.121,41	-1.039.496,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.378.142,05	-6.877.115,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.390.334,94	-2.595.549,61
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.491,22
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.197,65	2.510,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.756.847,11	-2.821.580,41
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.145.724,15	4.144.179,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-685.217,84	-691.687,84
14. Sonstige Steuern		-27.152,94	-7.407,20
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.433.353,37</b>	<b>3.445.084,26</b>
15. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.933.353,37</b>	<b>1.945.084,26</b>

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet. ♦ Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für „große“ Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. ♦ Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. ♦ In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. ♦ Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses sowie des besseren Einblicks in die Ertragslage wird die Grundsteuer in die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beziehungsweise Sonstige Steuern und somit in das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit einbezogen.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Bilanzierungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurden diese folgendermaßen ausgeübt: ♦ Aktive latente Steuern ♦ Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit - Wohnbauten, - Geschäfts- und anderen Bauten, - Erbbaurechten Dritter“ und „Sonstige Rückstellungen“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

#### 2. Bewertungsmethoden

**a) Immaterielle Vermögensgegenstände** Die entgeltlich erworbenen Werte und Lizenzen wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2009 angeschaffte Immaterielle Vermögensgegenstände im Wert zwischen 178,50 € und 1.190,00 € (jeweils einschließlich Umsatzsteuer) wurden im Jahr der Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Ab 2010 werden immaterielle Vermögensgegenstände im Wert bis 487,90 € (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

**b) Sachanlagevermögen** Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Ab 2007 werden die aktivierten Eigenleistungen, die Architekten- sowie Verwaltungsleistungen umfassen, in die Herstellungskosten einbezogen. ♦ Die Abschreibungen werden wie folgt vorgenommen: ♦ Wohnbauten, errichtet bis 31.12.1991, werden linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 EStG i.V.m. § 279 Abs. 2 HGB a.F. werden gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt. Bei in den Jahren 1992 - 1994 und 1996 - 1998 bezogenen Wohnbauten werden vollständig oder teilweise degressive Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG, beginnend mit 7 % bzw. 5 %, vorgenommen. Die übrigen Wohnbauten werden bis

## ANHANG

auf wenige Objekte, deren Abschreibung gemäß der voraussichtlichen Nutzungsdauer berechnet wird, linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei umfangreichen nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Wohnbauten auf mindestens 20 Jahre neu festgesetzt, soweit diese bisher weniger als 20 Jahre betrug. Die Anschaffungskosten der Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechte linear abgeschrieben. ♦ Geschäfts- und andere Bauten werden linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, 25 Jahren beziehungsweise 20 Jahren (Garagenanlagen) abgeschrieben. ♦ Außenanlagen werden wie folgt abgeschrieben: Außenanlagen der Wohn- und Geschäftsbauten, die ab 2007 angeschafft wurden, mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren, ältere Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren. ♦ Technische Anlagen und Maschinen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 beziehungsweise 6 Jahren abgeschrieben. ♦ Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer (drei bis 14 Jahre) abgeschrieben. ♦ Zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2009 angeschaffte bewegliche Anlagegüter im Wert zwischen 178,50 € und 1.190,00 € (jeweils einschließlich Umsatzsteuer) wurden im Jahr ihrer Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben. Ab 2010 werden bewegliche Anlagegüter im Wert bis 487,90 € (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahr der Anschaffung auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

**c) Finanzanlagevermögen** Die „Beteiligungen“ werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unter „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesenen Arbeitgeberdarlehen wird mit der Restschuld vorgenommen. ♦ Die Gesellschaft ist mit 33,3 % (25.000,00 €) an der Hannover-Multimedia GmbH, Hannover, beteiligt. Ein Jahresabschluss für 2015 lag noch nicht vor. Das Eigenkapital zum 31.12.2014 beträgt 84.132,20 € und das Jahresergebnis 2.960,92 €.

**d) Umlaufvermögen** „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ werden mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt. Ab 2010 wird die Aktivierung von eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen vorgenommen. ♦ Die Anschaffungskosten der Vorräte an Heizmaterialien werden mit dem Durchschnittswert erfasst.

**e) Andere Rechnungsabgrenzungsposten** Die anderen (aktiven) Rechnungsabgrenzungsposten enthalten unter anderem die Erschließungskosten für Erbbaurechte des Anlagevermögens, die über deren Laufzeit linear abgeschrieben werden.

**f) Rückstellungen** Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des erwarteten Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

**g) Verbindlichkeiten** Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert worden.

## ANHANG

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagenspiegel dargestellt (Seite 38).

#### 2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 9.209.158,05 € (im Vorjahr: 8.599.631,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

#### 3. Forderungen

Forderungen wurden zum Nennwert unter Beachtung des Niederstwertprinzipes bewertet. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	634.335,88	0,00
<b>Vorjahr</b>	<b>669.707,68</b>	<b>0,00</b>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	714,00	0,00
<b>Vorjahr</b>	<b>1.636,10</b>	<b>0,00</b>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.061,18	0,00
<b>Vorjahr</b>	<b>105.165,78</b>	<b>0,00</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	229.274,18	400,00
<b>Vorjahr</b>	<b>412.035,92</b>	<b>400,00</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>986.385,24</b>	<b>400,00</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>1.188.545,48</b>	<b>400,00</b>

#### 4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2014 €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03	0,00	0,00	0,00	1.818.668,03
Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39	0,00	0,00	0,00	9.503.701,39
Andere Gewinnrücklagen	60.199.357,73	945.084,26	1.500.000,00	0,00	62.644.441,99
<b>Gesamt</b>	<b>71.521.727,15</b>	<b>945.084,26</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>73.966.811,41</b>

# ANHANG

## zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen Anfangsbestand	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	554.557,97	86.577,73	0,00	0,00	0,00	0,00	641.135,70	410.835,83	0,00	0,00	77.483,33	488.319,16	152.816,54
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	314.782.640,77	4.958.966,13	869.152,49	542.750,98	3.727.511,40	0,00	323.142.716,79	149.028.979,08	416.769,15	0,00	6.448.325,07	155.060.535,00	168.082.181,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.053.324,30	210.029,27	827.045,00	0,00	3.666.265,96	0,00	19.102.574,53	5.127.932,39	0,00	0,00	484.152,30	5.612.084,69	13.490.489,84
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.058.188,92	0,00	2.242,60	0,00	0,00	0,00	1.055.946,32	911.691,61	934,50	0,00	71.758,18	982.515,29	73.431,03
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.604.570,66	30.141,45	73.625,51	0,00	46.975,51	0,00	1.608.062,11	1.276.756,79	51.215,98	0,00	130.955,99	1.356.496,80	251.565,31
					-46.975,51								
					-3.727.511,40								
7. Anlagen im Bau	2.986.630,95	6.002.824,21	52.500,00	0,00	-3.666.265,96	0,00	1.496.202,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.496.202,29
					0,00								
8. Bauvorbereitungskosten	67.067,87	1.673.834,64	2.975,00	354.624,48	0,00	0,00	2.092.551,99	0,00	2.975,00	0,00	165.467,18	162.492,18	1.930.059,81
	<b>336.552.740,45</b>	<b>12.875.795,70</b>	<b>1.827.540,60</b>	<b>897.375,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>348.498.371,01</b>	<b>156.345.359,87</b>	<b>471.894,63</b>	<b>0,00</b>	<b>7.300.658,72</b>	<b>163.174.123,96</b>	<b>185.324.247,05</b>
	<b>337.107.298,42</b>	<b>12.962.373,43</b>	<b>1.827.540,60</b>	<b>897.375,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>349.139.506,71</b>	<b>156.756.195,70</b>	<b>471.894,63</b>	<b>0,00</b>	<b>7.378.142,05</b>	<b>163.662.443,12</b>	<b>185.477.063,59</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	64.700,00	0,00	13.770,00	0,00	0,00	0,00	50.930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.930,00
	<b>172.941,96</b>	<b>0,00</b>	<b>13.770,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.171,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.171,96</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>337.280.240,38</b>	<b>12.962.373,43</b>	<b>1.841.310,60</b>	<b>897.375,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>349.298.678,67</b>	<b>156.756.195,70</b>	<b>471.894,63</b>	<b>0,00</b>	<b>7.378.142,05</b>	<b>163.662.443,12</b>	<b>185.636.235,55</b>

## ANHANG

### 5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftsteuer von 55.399,96 € (im Vorjahr: 145.000,00 €) und Gewerbeertragsteuer von 45.676,00 € (im Vorjahr: 137.900,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 464.662,75 € (im Vorjahr: 385.231,60 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 1.500.767,61 € (im Vorjahr: 152.283,44 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 207.961,06 € (im Vorjahr: 598.813,38 €).

### 6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Diese sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert*)
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.603.521,23	5.576.503,09	27.011.641,94	51.015.376,20	83.603.521,23
<b>Vorjahr</b>	<b>80.999.411,62</b>	<b>5.343.503,46</b>	<b>21.414.951,35</b>	<b>54.240.956,81</b>	<b>80.999.411,62</b>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.188.247,28	1.957.224,79	8.883.738,38	12.347.284,11	23.188.247,28
<b>Vorjahr</b>	<b>27.315.451,17</b>	<b>2.871.006,35</b>	<b>9.960.372,57</b>	<b>14.484.072,25</b>	<b>27.315.451,17</b>
Erhaltene Anzahlungen	10.848.484,41	10.848.484,41			
<b>Vorjahr</b>	<b>10.668.861,27</b>	<b>10.668.861,27</b>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	758.003,65	758.003,65			
<b>Vorjahr</b>	<b>560.410,09</b>	<b>560.410,09</b>			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.874.023,77	1.568.648,30	305.375,47		
<b>Vorjahr</b>	<b>1.632.261,58</b>	<b>1.260.729,08</b>	<b>371.532,50</b>		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.303,38	2.303,38			
<b>Vorjahr</b>	<b>6.234,90</b>	<b>6.234,90</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>120.274.583,72</b>	<b>20.711.167,62</b>	<b>36.200.755,79</b>	<b>63.362.660,31</b>	<b>106.791.768,51</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>121.182.630,63</b>	<b>20.710.745,15</b>	<b>31.746.856,42</b>	<b>68.725.029,06</b>	<b>108.314.862,79</b>

\*) Die Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte in Form von Grundschulden gesichert

## ANHANG

### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

**1.** Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 246.768,83 € (im Vorjahr: 412.987,72 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 124.668,59 € (im Vorjahr 248.462,02 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 14.636,58 € (im Vorjahr: 116.068,06 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 43.142,79 € (im Vorjahr: 47.653,99 €) resultieren.

**2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 213.871,45 € (im Vorjahr: 215.697,28 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 210.352,76 € (im Vorjahr 198.747,69 €) resultieren.

**3.** Es wurden 165.467,18 € (im Vorjahr: 0,00 €) zusätzliche Abschreibungen auf den beizulegenden Wert bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ vorgenommen.

**4.** Es wurden 17.599,37 € (im Vorjahr: 0,00 €) außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben des Umlaufvermögens vorgenommen.

**5.** Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 7,86 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2015 beträgt 3.616 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

**6.** Dem Aufsichtsrat wurden 2015 Gesamtbezüge in Höhe von 23.340,00 € gewährt.

**7.** Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**8.** Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 29.512,00 € (im Vorjahr: 29.512,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2015 3.709,84 €. Für die Prüfung der Datenmigration ins neue SAP-System betrug das Honorar 17.612,00 €.

**9.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 9.260,97 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

**10.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 3.713,75 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

**E. Sonstige Angaben**

**1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:**

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2015	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	18,30	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.719,93	1.818,94
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	111.279,88
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.819.942,85	4.317.111,61
<b>Gesamt</b>	<b>1.989.459,78</b>	<b>4.430.210,43</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.195.396,84	20.140.000,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.395.834,46	8.685.878,56
Erhaltene Anzahlungen	90.080,00	67.371,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.642,88	7.298,40
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.648,72	1.992,88
<b>Gesamt</b>	<b>26.694.602,90</b>	<b>28.902.541,57</b>

Diese Forderungen/Verbindlichkeiten sind nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

**2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Treuhandforderungen /-verbindlichkeiten**

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 1.937.738,72 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 107.965,60 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2015 1.346.547,76 €.

**3. Gesellschafter**

Gesellschafter	Stammkapital in €	Stammkapital in %
Region Hannover	722.000,00	25,10
Stadt Langenhagen	715.600,00	24,87
Stadt Ronnenberg	229.600,00	7,98
Sparkasse Hannover	179.000,00	6,22
Stadt Garbsen	103.300,00	3,59
Stadt Seelze	84.650,00	2,94
Stadt Barsinghausen	80.800,00	2,81
Stadt Laatzen	80.300,00	2,79
Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH	76.450,00	2,66
Lehrter Beteiligungs-GmbH	76.200,00	2,65
Bäderbetriebe Wunstorf GmbH	71.100,00	2,47
Stadt Burgdorf	61.400,00	2,13
Stadt Springe	55.250,00	1,92
Gemeinde Wedemark	51.150,00	1,78
Gemeinde Isernhagen	44.750,00	1,56
Gemeinde Uetze	44.750,00	1,56
Stadt Sehnde	43.250,00	1,50
Stadt Burgwedel	39.650,00	1,38
Stadt Hemmingen	35.550,00	1,24
Stadt Gehrden	28.650,00	1,00
Gemeinde Wennigsen	27.400,00	0,95
Stadt Pattensen	22.800,00	0,79
Flecken Lauenau	3.100,00	0,11
Gemeinde Hülse	300,00	0,01

**4. Mitglieder des Aufsichtsrats**

Hauke Jagau, <i>Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Carl Jürgen Lehrke, <i>Bürgermeister</i>
Mirko Heuer, <i>Bürgermeister (seit 29.04.2015, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit 22.07.2015)</i>	Dirk Musfeldt, <i>Referent</i>
Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>	Angelika Rohde, <i>Bürokauffrau</i>
Marina Barth, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>	Ulrich Schmersow, <i>Landschaftsökologe/Landschaftsplaner</i>
Alfred Baxmann, <i>Bürgermeister</i>	Ramona Schumann, <i>Bürgermeisterin (seit 29.04.2015)</i>
Rolf-Axel Eberhardt, <i>Bürgermeister</i>	Uwe Sternbeck, <i>Bürgermeister</i>
Dr. Dirk Härdrich, <i>Beamter im Landesdienst</i>	Dieter Schur, <i>Verwaltungsjurist</i>



**5. Geschäftsführung**

Karl Heinz Range, *Dipl.-Ing. Architekt*

**6. Organisation**

**Hauptverwaltung**

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen  
Telefon 0511 86 04 - 0, Telefax 0511 86 04 - 100

**Prokurist**

Stephan Prinz  
Friedrich Schleenbecker (bis 01.04.2015)

**Handlungsbevollmächtigte**

Volker Krone  
Michael Rinaldi  
Siegfried Volker

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer – ohne Geschäftsführer – betrug (in Klammern Vorjahreszahl):

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	54 (53)	7 (5)
Technische Mitarbeiter	9 (10)	5 (4)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>66 (66)</b>	<b>12 (9)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

**F. Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 1.933.353,37 € wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende von 1.000.000,00 € (das entspricht ca. 34,75 % auf das Stammkapital von 2.877.000,00 €)
- b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 933.353,37 €

Laatzen, den 25. Februar 2016

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

Im Geschäftsjahr 2015 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (29.04., 22.07., 01.10. und 18.11.2015) zusammengetreten und hat dabei die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich regelmäßig anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung mit der Lage und Entwicklung der Gesellschaft beschäftigt und über bedeutende Geschäftsvorfälle, die Bautätigkeit, die Hausbewirtschaftung und Grundstücksangelegenheiten beraten. Es wurden Beschlüsse über Grundstücksankäufe, den Neubau von Wohnungen für das Anlage- und das Umlaufvermögen und von Flüchtlingswohnbauten, den Verkauf einer Immobilie, den Neubau eines Kundenservicepavillons sowie Personalangelegenheiten gefasst. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat die DOMUS AG, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgegeben.

Die DOMUS AG führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (25.06. und 12.11.2015) der Kassen- und Bankbelege durch. Bei den Prüfungen ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit folgenden von der Geschäftsführung vorgelegten Unterlagen befasst und keine Einwendungen erhoben:

- ◆ Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2015
- ◆ Prüfungsbericht der DOMUS AG für das Geschäftsjahr 2015.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2015 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der KSG für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Laatzen, den 17. März 2016

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 25. Februar 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **KSG Hannover GmbH**, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 25. Februar 2016

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover

Brandt                      ppa. Kalbow  
*Wirtschaftsprüfer*        *Wirtschaftsprüferin*

## IMPRESSUM

### Herausgeber

KSG Hannover GmbH  
Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen  
www.ksg-hannover.de

### Text

KSG Hannover GmbH  
Redaktionelle Bearbeitung:  
Christian Otto

### Konzept und Gestaltung

bird, Kassel  
www.bird-online.de

### Druck

Druckerei BOXAN



## **KSG HANNOVER GmbH**

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

Telefon 0511 86 04 - 0 • Telefax 0511 86 04 - 100

Email [mail@ksg-hannover.de](mailto:mail@ksg-hannover.de)

[www.ksg-hannover.de](http://www.ksg-hannover.de)

**GUT FÜR DIE REGION.**