

Die KSG in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2016

DIE KSG 2016 – AUF EINEN BLICK

	2016	2015	2014	2013
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.769	7.744	7.732	7.596
Wohnfläche (m ²)	467.700	465.414	463.787	458.385
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	5,57	5,46	5,38	5,32
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	94	87	87	95
Verwaltete fremde Wohnungen	934	934	929	907
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	7,638	8,045	7,720	8,352
Modernisierung Anlagevermögen	10,738	9,203	8,397	9,298
Verkaufsbauten	2,137	1,290	1,012	2,209
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	42,777	43,776	41,517	42,860
davon Hausbewirtschaftung	42,357	41,156	40,988	39,918
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	0,100	2,304	0,185	2,641
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,000	0,000	0,000	0,032
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	10,640	10,672	9,796	9,786
Verwaltungskosten	6,403	6,653	6,523	6,207
Zinsaufwand	2,603	2,757	2,822	2,910
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	215,195	201,326	198,946	191,637
Anlagevermögen (in Mio. €)	195,746	185,636	180,524	175,060
Umlaufvermögen (in Mio. €)	19,323	15,526	18,317	16,450
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	116,471	106,792	108,315	102,233
Eigenkapital (in Mio. €)	81,662	78,777	76,344	73,899
Eigenkapitalquote (in %)	38,0	39,1	38,4	38,6
Eigenkapitalverzinsung (in %)	6,0	5,2	5,4	6,2
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3,885	3,433	3,445	3,931
Cashflow (in Mio. €)	11,425	10,812	10,322	10,612
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

DIE KSG 2016 - AUF EINEN BLICK 2

EDITORIAL 4

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG 6

FINANZBERICHT 22

EDITORIAL



IMMER IM AUFBRUCH

Für eine gerechte Gesellschaft: Die KSG Hannover engagiert und wandelt sich

Läuft doch, hat alles geklappt, dann weiter so wie bisher: Wer ausgerechnet in der Wohnungswirtschaft so denkt und sich zufrieden zurücklehnt, handelt fahrlässig. Es macht stolz zu wissen, wie grundlegend anders die KSG Hannover tickt. Wenn unser Team auf ein gutes Geschäftsjahr wie 2016 zurückblickt, entsteht keinerlei Selbstzufriedenheit, sondern gleich wieder neuer Schwung. Weil wir auf lange Sicht ein guter, verlässlicher Partner sein wollen. Und weil wir uns unseren Kunden sowie künftigen Generationen verpflichtet fühlen. Die KSG möchte weiter wachsen, neue Angebote schaffen, das Miteinander stärken und Quartiere entwickeln. Zu den Besten in und um Hannover zu gehören, hält uns auf Trab.

Wenn alles gut vorbereitet ist und man wirklich will, lässt sich ganz viel schaffen. Das gilt für unsere Neubauprojekte, unsere Bestandspflege, neue Serviceangebote und am Ende für das Große und Ganze. Hinter den Kulissen der KSG werden die nötigen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass wir eine Qualitäts- und Wachstumsstrategie verfolgen können. Sie ist von Ehrgeiz, Fürsorge und Vernunft geprägt. Die Mieten in Hannover steigen trotz der Mietpreisbremse. Im Stadtgebiet und auch im Umland ist eine spürbare Verknappung von preiswertem Wohnraum zu beklagen. Unser gesellschaftlicher Auftrag, unser Anspruch und unsere Verantwortung treiben uns an, dagegen etwas zu unternehmen.

Als Geschäftsführer sehe ich mich in der Pflicht, bei der KSG eine kontinuierliche Aufbruchstimmung zu entfachen. Bei uns sind zeitgemäße Strukturen, flache Hierarchien und ganz neue Wege gefragt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und der Zustrom an hilfsbedürftigen Menschen verlangen nach pragmatischen, nachhaltigen Lösungen. Die KSG hat in der Region Hannover alle Einwohner in deren jeweiligen Lebenssituationen im Blick. Was wir bauen und vermieten, ist modern, gut, energieeffizient und doch bezahlbar.

Auf lange Sicht möchten wir den Bestand der KSG auf 10.000 Wohneinheiten erweitern. Wir glauben an eine gerechte Gesellschaft, in der sich jeder eine gute Wohnung leisten kann. Dazu wollen wir unseren Beitrag leisten. Daneben richtet sich unser Handeln auf die Wohnquartiere. Nachbarschaften neu beleben, Netzwerke bilden und Orte der Begegnung schaffen sind die wesentlichen Aspekte unserer Quartiersarbeit zur Steigerung der Wohnqualität. Klingt zu viel auf einmal? Nicht für den, der sich gut vorbereitet und anpackt. Wenn Sie diese Zeilen über 2016 lesen, haben wir uns den nächsten Herausforderungen längst angenommen. Weil wir gerne helfen und weil wir etwas bewegen wollen.

Herzlichst Ihr
Karl Heinz Range

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT 8

DIE KSG 2016 9

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat ihre herausragende Stellung im europäischen Vergleich weiter gefestigt. Das Bruttoinlandsprodukt ist in 2016 um 1,9 Prozentpunkte gestiegen und hat damit so stark wie zuletzt 2011 zugelegt. Der Leistungsbilanzüberschuss hat nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 252,9 Milliarden Euro gelegen. Dieser Rekordwert belegt, wie konkurrenzfähig die deutsche Wirtschaft dank ihrer Exporte ist. Er wird auch deshalb als bemerkenswert eingestuft, weil Deutschland angesichts der Aufnahme und Integration Hunderttausender Flüchtlinge außergewöhnliche Belastungen zu bewältigen hat. Der Zustrom an hilfsbedürftigen Menschen ist eine Herausforderung, die mit Hilfe von viel Engagement und Geld gemeistert wird. Der Bundesregierung ist es in 2016 gelungen, einen Finanzüberschuss von sechs Milliarden Euro zum Schuldenabbau zu nutzen.

Zu den weiteren Treibern der deutschen Wirtschaft hat im Berichtszeitraum ein sehr stabiler Arbeitsmarkt gezählt. Dem erfreulich hohen Beschäftigungsgrad mit rund 44 Millionen Erwerbstätigen stand eine sehr geringe Arbeitslosenquote gegenüber. Sie ist in 2016 um 0,3 Punkte auf 6,3 Prozent zurückgegangen. Dass im Schnitt nur 2,691 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos waren, hat einerseits zum starken Wirtschaftswachstum beigetragen und zugleich den privaten Konsum begünstigt. Preisbereinigt sind die Privatausgaben der Deutschen im vergangenen Jahr um 2,0 Prozent im Vergleich zu 2015 gestiegen. Der private Konsum wird nach Ansicht der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der deutschen Wirtschaft leisten. Er soll in 2017 um weitere 1,5 Prozent ansteigen und damit eine wichtige Stütze der Konjunktur bleiben.

Der stark gestiegene Privatkonsum in Deutschland bleibt auch davon getrieben, dass es angesichts niedriger Zinsen keine Anlagemöglichkeiten mit attraktiver Rendite gibt. Die Europäische Zentralbank hat ihren Leitzins in 2016 erstmals auf 0 Prozent gesenkt. In diesem Niedrigzinsumfeld soll es gelingen, die nach der europaweiten Finanz- und Schuldenkrise ins Stocken geratene Konjunktur zu beleben. Was Privatanlegern das Sparen mit guter Verzinsung erschwert und die klassischen Geschäftsmodelle von Kreditinstituten schwächt, hat der deutschen Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen beschert. Günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum ermöglichen der Wohnungswirtschaft einen Wachstumskurs. Er soll sich auch in 2017 fortsetzen – allerdings unter der Prämisse, dass vor allem in Ballungszentren genügend Grundstücke zur Verfügung stehen, um der stetig steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- und Immobilienpreise

Der anhaltende Aufschwung der deutschen Wirtschaft ist auch der guten Entwicklung des Bau- und Immobilienmarktes zu verdanken. Vor allem der Preisanstieg bei Wohnimmobilien hat sich angesichts der verstärkten Nachfrage fortgesetzt. In 2016 dürften in Deutschland Immobilien im Wert von 210 Milliarden Euro den Besitzer gewechselt haben. Insgesamt sind im Berichtszeitraum, so schätzt es das Bundesministerium für Finanzen, rund 240 Milliarden Euro auf den deutschen Immobilienmärkten investiert worden. Das entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 10 Prozent.

Nach einem Bericht der Bundesbank sind die Preise für Wohnimmobilien in 2016 um 8 Prozent gestiegen. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber 2015 um 2,5 Prozentpunkte. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben 2016 bundesweit im Schnitt um 8,4 Prozent zugelegt. Sie lagen damit 48 Prozent über dem Vergleichswert von 2010.

Auf den städtischen Wohnungsmärkten ist es im Schnitt zu Mieterhöhungen von 2,6 Prozent gekommen – in den begehrten Großstädten sogar um bis zu 8 Prozent. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) stuft solche Steigerungen einerseits als Überhitzungen des Marktes ein. Andererseits wird im ZIA-Frühjahrgutachten für 2017 eine Fortsetzung der Wachstumsphase in der Immobilienwirtschaft prognostiziert.

Wohnungsbau

Deutschlands Baubranche hat 2016 ihren höchsten Umsatz seit 2000 erzielt und freut sich über den besten Auftragseingang seit 1996. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Erlöse der größeren Betriebe um 7,4 Prozent auf fast 72 Milliarden Euro gestiegen. Für 2017 peilt die Branche dank des weiterhin florierenden Geschäfts mit Neubauten ein Wachstum von fünf Prozent an.

Nach Berechnungen des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie konnten in Deutschland in 2016 rund 290.000 Wohnungen fertiggestellt werden. 260.000 davon sind in neu errichteten Wohngebäuden entstanden. Mit diesen Zahlen lässt sich der weiterhin hohe Wohnraumbedarf nicht decken. Nach Einschätzungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist es in Deutschland notwendig, dass angesichts der demographischen Entwicklung pro Jahr bis zu 400.000 Wohnungen gebaut werden.

In Hannover gibt es mit der „Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016“ eine Vereinbarung der regionalen Wohnungswirtschaft, um Antworten auf den Wohnraummangel zu finden. Mit vereinten Kräften soll es gelingen, bis 2020 pro Jahr mindestens 1.000 neue Wohnungen zu bauen. Die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016“ wird durch einen verstärkten Dialog zwischen zahlreichen Spitzenvertretern der heimischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ergänzt. Sie bemühen sich gemeinsam, in Hannover genügend bezahlbaren und modernen Wohnraum entstehen zu lassen.

DIE KSG 2016

1. Bau- und Grundstücksinvestitionen

Im Jahr 2016 sind folgende Neubauobjekte fertig gestellt worden:

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. <u>Ronnenberg-Empelde, Seegrasweg 2</u>	12	0	0
B. Verkaufsmaßnahmen			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen/Teileigentum (Garagen)			
Summe	12	0	0

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2016

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. <u>Gehrden, Großes Neddernholz 3</u>	15	0	0
2. <u>Langenhagen, Walsroder Str. 121-123 C</u>	34	3	49
3. <u>Langenhagen, Freiligrathstr. 13, 13 A, Liebigstr. 20</u>	26	0	0
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen/Teileigentum (Garagen)			
1. <u>Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 4, 5</u>	28	0	24
2. <u>Langenhagen, Stadtparkallee 3, 3 A</u>	27	0	0
Summe	130	3	73

Für die Bauausführung in 2017 sind geplant

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. <u>Hannover-Misburg, Am Forstkamp - 1 Kita</u>	0	1	0
2. <u>Hannover-Misburg, Am Forstkamp</u>	31	0	25
3. <u>Gehrden, Nordstraße 1A</u>	12	0	0
4. <u>Langenhagen, August-Bebel-Straße</u>	23	1	0
5. <u>Uetze, Hünenburgstraße</u>	11	0	0
6. <u>Sehnde, Elbinger Straße</u>	11	0	0
7. <u>Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 1+2</u>	28	0	23
8. <u>Hannover-Nordstadt, An der Strangriede</u>	0	3	0
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen/Teileigentum (Garagen)			
Summe	116	5	48

WE Wohneinheiten

2. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen im Jahr 2016 insgesamt 18.375.500 €. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um ca. 1 Mio. € erhöht. In diesem Betrag sind Leistungen des eigenen Bauhofs von 192.112,22 € enthalten.

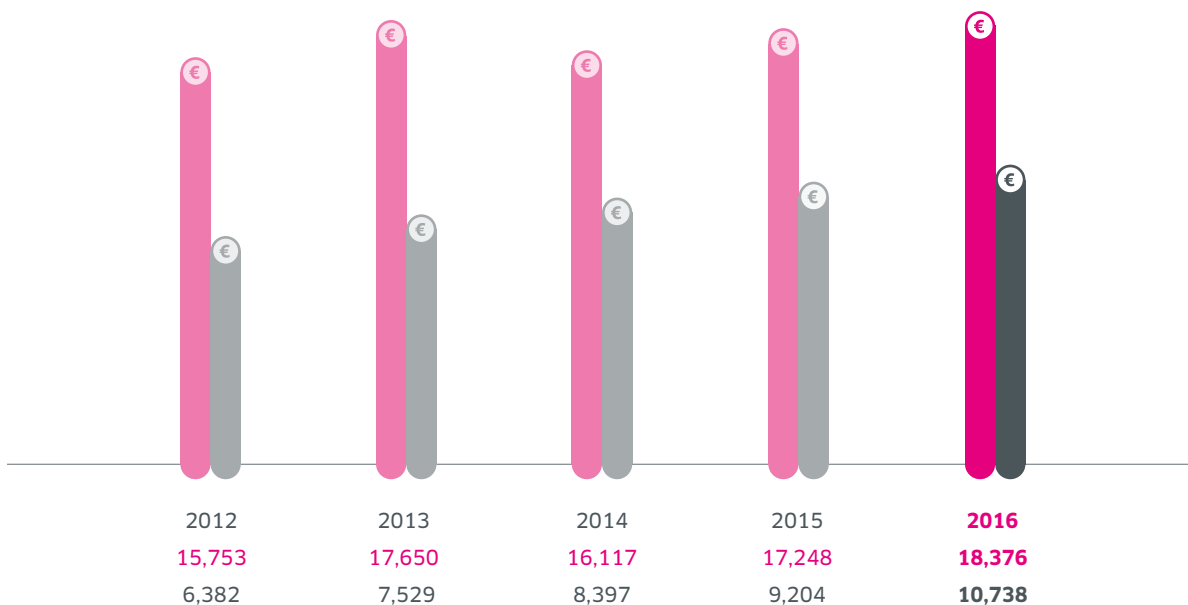
Die Bauleistungen wurden fast vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2016 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltung und Instandsetzung	7.637.800,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	4.784.100,00 €
Summe	12.421.900,00 €

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	5.953.600,00 €
Gesamtsumme	18.375.500,00 €

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

● Gesamtinvestitionen ● davon Modernisierung



3. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2016 einen eigenen Bestand von 7.769 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 25 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.682 Garagen und 61 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.045.357 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.

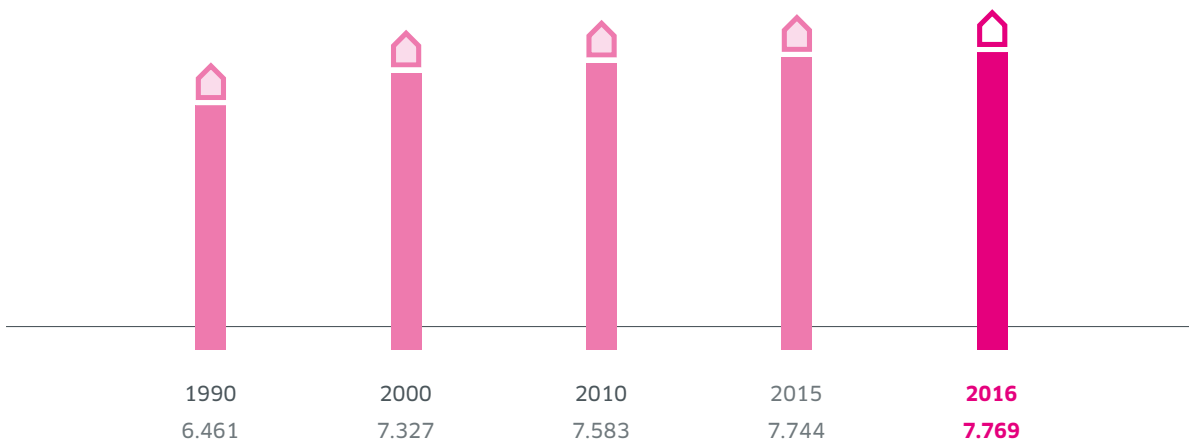
Immobilienbestand nach Orten

	WE	Garagen	GE
<u>Bad Münder</u>	229	14	0
<u>Barsinghausen</u>	381	126	5
<u>Burgdorf</u>	43	22	0
<u>Burgwedel</u>	131	27	0
<u>Garbsen</u>	41	12	0
<u>Gehrden</u>	374	114	7
<u>Hannover</u>	703	127	4
<u>Hemmingen</u>	13	0	0
<u>Isernhagen</u>	33	8	0
<u>Laatzen</u>	522	117	1
<u>Langenhagen</u>	1.923	489	23
<u>Lauenau</u>	123	3	0
<u>Lehrte</u>	108	49	2
<u>Pattensen</u>	111	2	0
<u>Ronnenberg</u>	1.187	215	7
<u>Seelze</u>	627	124	6
<u>Sehnde</u>	321	70	1
<u>Springe</u>	583	49	1
<u>Uetze</u>	144	49	0
<u>Wennigsen</u>	172	65	2
<u>Wunstorf</u>	0	0	2
Summe	7.769	1.682	61

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

4. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

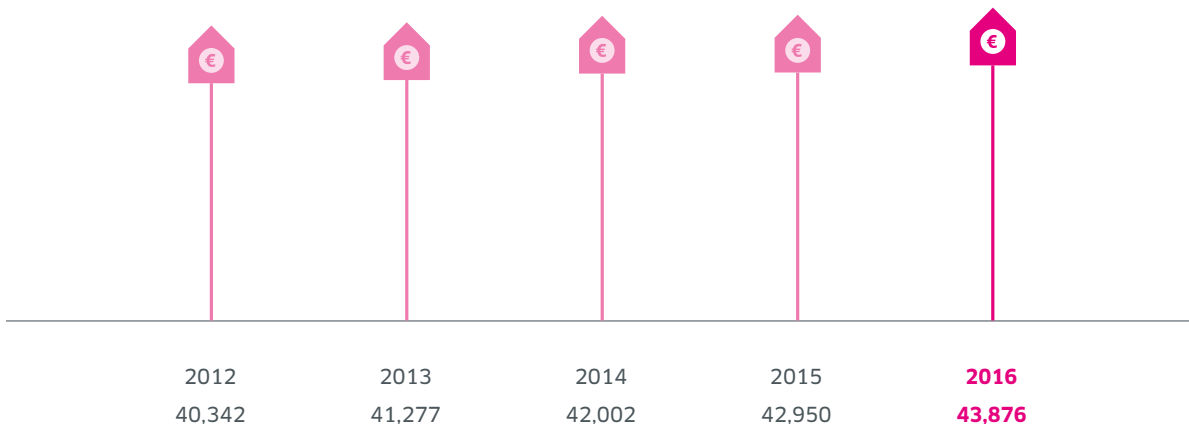
Anzahl Wohneinheiten (WE)



5. Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2016 bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nur in wenigen Fällen erfolgten Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB. Bei den Mietanpassungen liegt der Fokus darauf, den Anspruch der KSG als Vermieter mit besonderer sozialer Verantwortung zu stärken. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit und dem Ankauf eines Wohnungsportfolios von 80 Wohnungen in Barsinghausen. Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2016 geführt. Das Jahresergebnis 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 den gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

Entwicklung des Mietsolls inklusive Vorauszahlungen in Mio. €

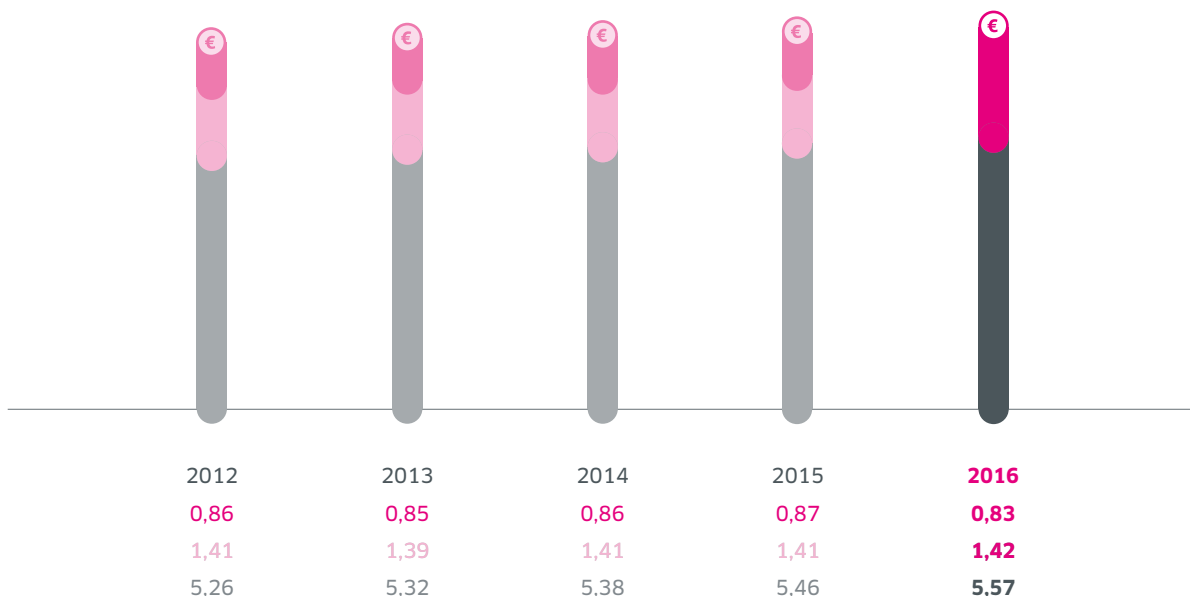


DIE KSG 2016

Die Struktur der Nettokaltmieten ist der Beleg für die soziale Verantwortung der KSG für bezahlbares Wohnen in der Region Hannover. Die Mietpreisentwicklung, die durch die neuen Mietenspiegel dokumentiert ist, belegt deutlich, dass die KSG mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von aktuell 5,57 €/m² dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. Neben der Nettokaltmiete als entscheidender Faktor der Wohnkosten sind auch die Betriebs- und Heizkosten, die von den Mietern zu tragen sind, bei der KSG in den letzten Jahren weiterhin stabil geblieben. 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 €/m²

● Nettomiete ● Betriebskosten ● Heizkosten



6. Struktur der Nettomieten

Durchschnittsmiete je €/m² – Anteil am Wohnungsbestand

Mietebereich (€/m ²)	WE	%
bis 4,49 €/m ²	163	2,10
4,50 - 4,99 €/m ²	726	9,35
5,00 - 5,49 €/m ²	2.941	37,87
ab 5,50 €/m ²	3.937	50,68

WE Wohneinheiten

7. Verwendung der Mieteinnahmen

Mit deutlich über 28 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme von ca. 12,5 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. Andere Aufwandspositionen wie die Betriebs- und Heizkosten und die Abschreibungen sind als neutrale Positionen grundsätzlich nicht relevant für die tatsächliche Leistung der KSG. Hervorzuheben im Bereich der Aufwandspositionen ist dagegen die weitere Abnahme der Kapitalkosten sowie eine Verminderung der Verwaltungskosten.

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %

Abschreibungen	16,46
Verwaltungskosten	10,64
Instandhaltung	28,42
Kapitalkosten	6,91
Betriebs- und Heizkosten	22,03
Mietausfall	1,65
Gewinn	11,66
Ertragssteuern	2,23

8. Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau

Bei den als gefördert bewirtschafteten Wohnungen besteht ein Unterschied in den Förderwegen. Die im 1. Förderweg errichteten Wohnungen haben eine durch die öffentliche Hand erfolgte klassische Förderung des sozialen Wohnungsbaus erhalten. Sie ist gekennzeichnet durch eine Objektfinanzierung mit zinsgünstigen Darlehen und Bindung an die Kostenmiete. Im 3. Förderweg (Vereinbarte Förderung) erfolgte eine individuelle Absprache zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer zu den Preis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen. Die Anzahl der gebundenen Wohnungen ist bei der KSG seit Jahren rückläufig.

Der Wohnungsbestand gliedert sich hinsichtlich etwaiger Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	230	2,96
3. Förderungsweg	719	9,25
Summe	949	12,21
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	155	2,00
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.629	85,33
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,46
Summe	6.820	87,79
Gesamtsumme	7.769	100

WE Wohneinheiten

9. Mieterfluktuation

In der **Region Hannover** zeichnet sich eine divergierende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Der Druck in einzelnen Kommunen wächst mit der Nähe zur Landeshauptstadt und mit der Verfügbarkeit guter verkehrlicher Anbindungen, vor allem durch den öffentlichen Personennahverkehr. Gleichwohl dokumentieren die fortgeschriebenen Mietspiegel in nahezu allen Kommunen des Umlands und in der Landeshauptstadt eine Steigerung des Mietenniveaus. Dies wirkt sich in aller Regel auch auf die Fluktuation der Menschen aus, eine gewünschte Wohnung ist nicht in jedem Fall zu erlangen. Engpässe zeichnen sich insbesondere bei kleinen preiswerten Wohnungen im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt ab. 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 ist im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig angestiegen. Die leicht angestiegene Quote von 11,4 ist jedoch nicht als Trend für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu bewerten. Die Quote liegt in der Range der in den vergangenen Jahren vollzogenen Mieterwechsel bei der KSG. Insgesamt wurden 884 Mieterwechsel vollzogen, davon ein Anteil von über 11 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG.

10. Gründe für den Mieterwechsel

Im Rahmen der 2016 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe

	Anzahl	%
1. Umzug aus familiären Gründen (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	232	26,2
2. Wohnung zu klein	114	12,9
3. Tod des Mieters	106	12,0
4. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	102	11,5
5. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	56	6,3
6. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels	48	5,4
7. Umzug in ein anderes Bundesland bzw. ins Ausland	47	5,3
8. Bezug einer Eigentumswohnung/Eigenheim	37	4,2
9. Kündigung durch Vermieter	32	3,6
10. Zwangsräumung	22	2,5
11. Wohnung zu groß	20	2,3
12. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	18	2,1
13. ohne Grund	15	1,7
14. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schl. Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	15	1,7
15. Wohnung zu teuer	11	1,3
16. Abriss/Leerzug	8	0,9
17. Heirat	1	0,1
Summe	884	100

11. Mieterwechsel

Erwartungsgemäß vollziehen sich Wohnungswechsel am häufigsten in kleinen Wohnungen zwischen 40 – 60 m² Wohnfläche. Mit knapp 50 Prozent dominiert diese Größenordnung das Wohnungsportfolio der KSG. Dies liefert Erklärungsansätze für die bei der KSG leicht höhere Fluktuation im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen. In der Analyse der Kündigungsgründe finden sich weitere Anhaltspunkte für die erhöhte Mobilität der KSG-Kunden. Hier sind es insbesondere die Veränderung der Familienkonstellation und der Wunsch nach mehr Wohnraum (Wohnung zu klein) die den Ausschlag für einen Wohnungswechsel geben.

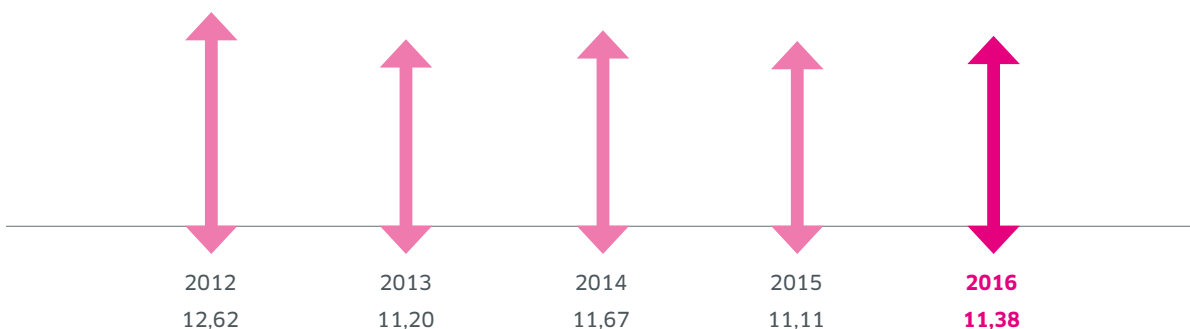
Mieterwechsel nach Wohnungsgröße

	Anzahl Wohnungen	Mieter- wechsel	%
bis 40,00 m ²	777	136	17,50
40,01 m ² – 60,00 m ²	3.009	357	11,86
60,01 m ² – 70,00 m ²	1.687	151	8,95
70,01 m ² – 80,00 m ²	1.525	160	10,49
über 80,00 m ²	771	80	10,38
Gesamtbestand	7.769	884	11,38

Mieterwechsel nach Zimmeranzahl

	Anzahl Wohnungen	Mieter- wechsel	%
1-Zimmer	858	143	16,67
2-Zimmer	2.440	276	11,31
3-Zimmer	3.583	385	10,75
4-Zimmer	843	76	9,02
5-Zimmer	45	4	8,89
Gesamtbestand	7.769	884	11,38

Mieterwechsel in % des Bestandes



12. Ertragsminderungen

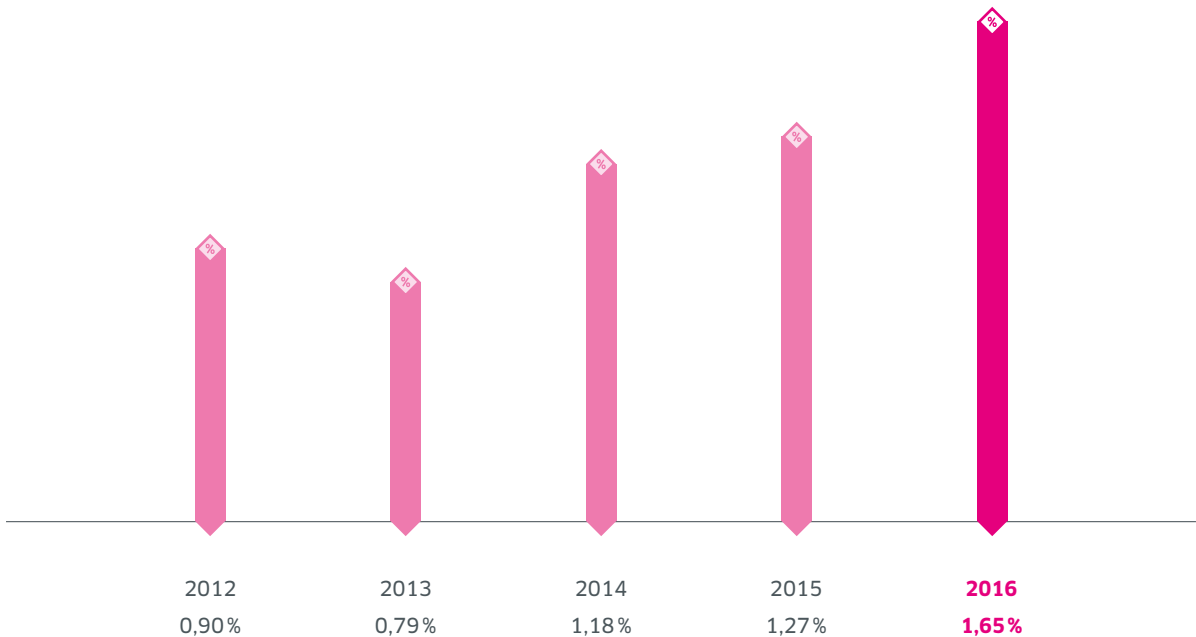
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Forderungen aus Vermietung auf niedrigem Niveau verstetigt. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2016 mussten 22 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Hier zeigt sich ein erfreulicher Rückgang der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 470.698,47 € dies entspricht 1,07 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,78 Prozent). Der betragsmäßige Anstieg resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlich deutlich höheren Leerstand im Geschäftsjahr 2016, sondern auf einem veränderten Ausweis von Wohnungen, die modernisierungsbedingt nicht vermietet sind. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 252.507,28 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,58 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,49 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 39.110,69 € (Vorjahr: 43.142,79 €).

13. Mietausfall

Mietausfall in % zur Sollmiete

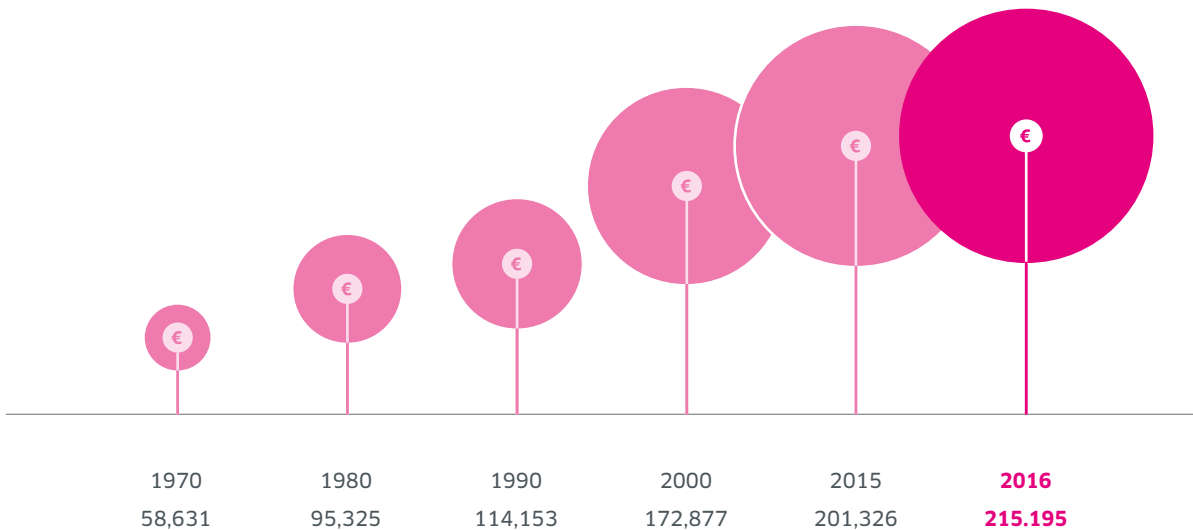


DIE KSG 2016

14. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 14 Mio. Euro erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens und dem Ankauf eines Wohnungsportfolios in Barsinghausen geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

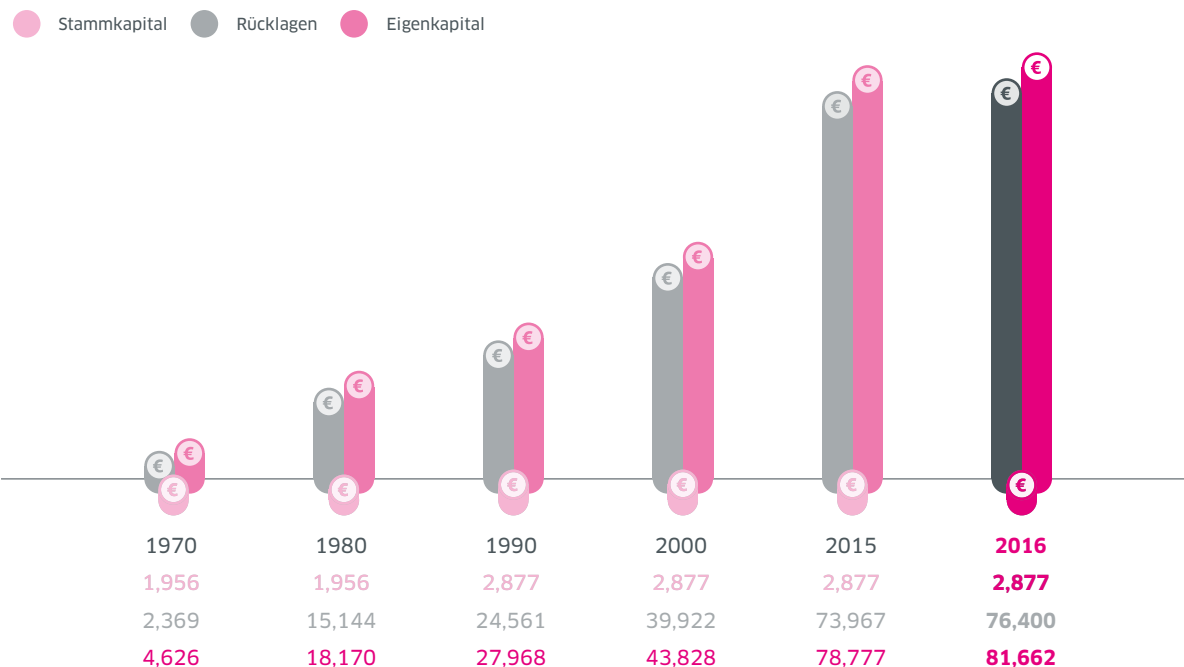


15. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

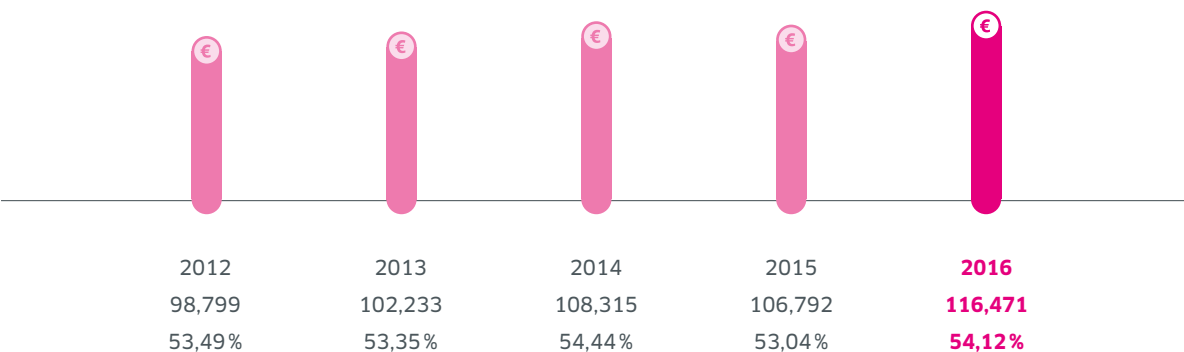
Die Kapitalstruktur hat sich auch im Geschäftsjahr 2016 verbessert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit hat sich auch das Fremdkapital um ca. 10 Mio. Euro erhöht. Gegenläufig dazu hat sich der Zinsaufwand insgesamt weiter verringert. Dies liegt einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongation bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen. Die Eigenkapitalquote hat sich marginal auf 38 Prozent vermindert (Vorjahr 39,1 Prozent). 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.

DIE KSG 2016

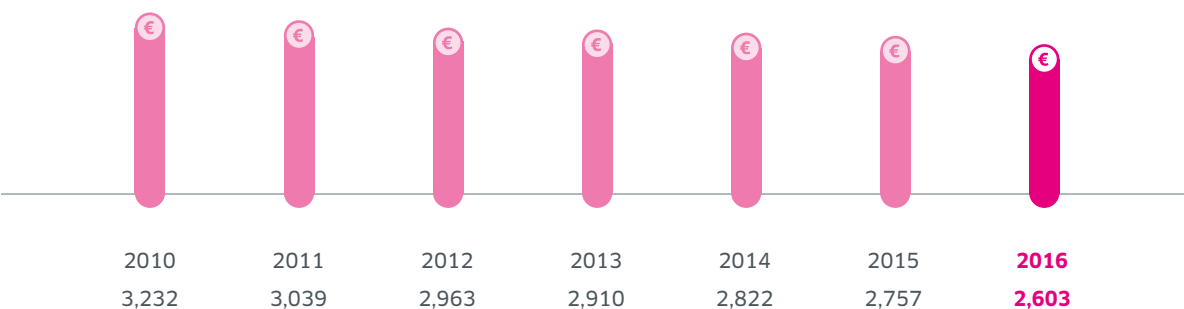
Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €



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



Zinsaufwand in Mio. €

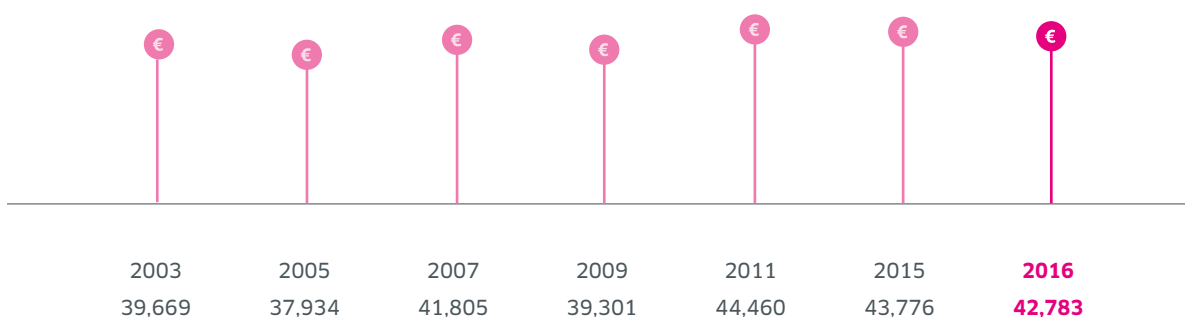


DIE KSG 2016

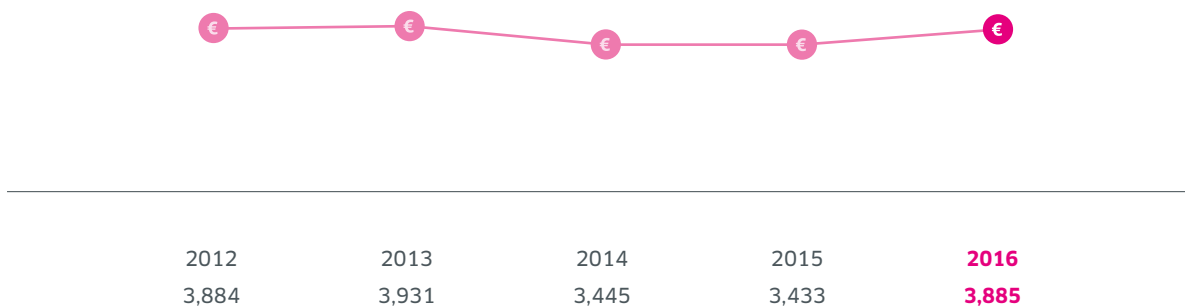
16. Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 42,777 Mio Euro hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3,885 Mio Euro erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken und Fremdverwaltung beigetragen. Der Cash-Flow lag mit 11,425 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres und konnte sowohl für die Tilgungsleistung und die Ausschüttung einer angemessenen Dividende für die Gesellschafter genutzt werden. Darüber hinaus verblieb ein weiterer freier Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens.

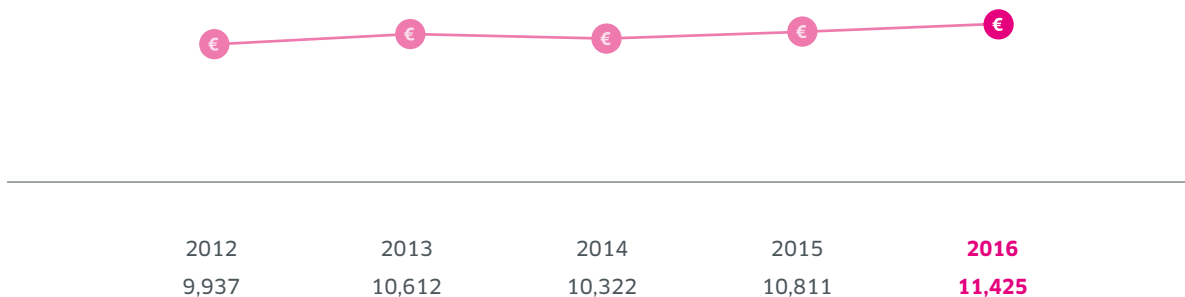
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



FINANZBERICHT

LAGEBERICHT 24

JAHRESABSCHLUSS 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 45

BESTÄTIGUNGSVERMERK 46

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.769 eigene Wohnungen, 61 Gewerberäume, 1.682 Garagen, 488 Einstellplätze 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 2016 um 25 erhöht. In 2017 werden planmäßig 75 weitere Wohnungen fertiggestellt und es wird mit dem Neubau von 116 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 ist eine differenzierte Lage spürbar. Der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt wird vor allem in den Umlandkommunen des ersten Ringes ebenfalls deutlich spürbar. Die hohe Nachfrage richtet sich dabei auf kleinere preiswerte Wohnungen.

Das Geschäftsmodell der KSG insgesamt ist trotz der guten Nachfragesituation und des angespannten 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.

Die Wohnungsmieten im Geschäftsgebiet der KSG sind im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin

günstig. Zwar weisen die neuen Mietspiegel in nahezu allen Städten und Gemeinden Steigerungen auf. Der Anstieg ist allerdings mit wenigen Ausnahmen als moderat zu bezeichnen. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Dezember 2016 durchschnittlich 5,57 €/m² nach 5,46 €/m² im Vorjahr. Dies ist vor allem der umfangreichen Neubaутätigkeit geschuldet. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag in etwa auf dem Vorjahresniveau. Mit 11,38 % ist sie geringfügig gegenüber 2015 (11,11 %) gestiegen.

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2016 von Bedeutung sind, fasst nachfolgende Tabelle zusammen.

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant.

Für den Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen und umfangreiche Sanierungen wurden 5.954 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 39,29 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 37,06 €/m²) aufgewendet.

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

Die Anfang 2016 geplante Fertigstellung von 12 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 1.678 T€. In 2016 sollte mit dem Neubau von 195 Wohnungen begonnen werden. Hiervon waren Ende 2016 130 Wohnungen im Bau, 116 weitere Wohnungen werden in 2017 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Ist 2016 T€	Plan 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	42.357	42.480	41.156
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.403	11.000	11.007
Zinsaufwendungen	2.603	3.030	2.757
Jahresüberschuss	3.885	3.570	3.433

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2016 T€	2016 %	2015 T€	2015 %	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	195.592,5	90,9	185.477,0	92,1	10.115,5
Finanzanlagen	154,0	0,1	159,2	0,1	-5,2
Verkaufsobjekte	4.267,8	2,0	2.202,9	1,1	2.064,9
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
Kurzfristige Aktiva	15.180,6	7,0	13.486,7	6,7	1.693,9
Bilanzsumme	215.195,3	100,0	201.326,2	100,0	13.869,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	81.662,0	37,9	78.777,2	39,1	2.884,8
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	116.293,1	54,0	106.421,4	52,9	9.871,7
Sonstige Rückstellungen	198,6	0,1	206,4	0,1	-7,8
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	216,1	0,1	305,3	0,2	-89,2
Kurzfristige Fremdmittel	16.825,5	7,9	15.615,9	7,7	1.209,6
Bilanzsumme	215.195,3	100,0	201.326,2	100,0	13.869,1

Das Anlagevermögen beträgt 90,96 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Fertigstellung von Wohn- und Geschäftsbauten, Ankäufe sowie Nachaktivierungen um 10.115,5 T€ erhöht. Durch den Neubau von Eigentumswohnungen nahm der Bestand der Verkaufsobjekte um 2.064,9 T€ zu. Das Eigenkapital

stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 3.884,8 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 9.871,7 T€. Valutierungen von 17.514,9 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 7.466,5 T€ gegenüber.

Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

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 T€ 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. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von drei variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsänderungsrisiken der variabel verzinslichen Darlehen werden mit betrag- und fristenkongruenten Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im ab-

gelaufenen Geschäftsjahr 2,23 % nach 2,57 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

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 35,9 T€ zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in Höhe von 25,9 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.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.884,9	3.433,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.540,3	7.378,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7,8	-54,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-367,6	-122,7
Cashflow nach DVFA/SG	11.049,8	10.634,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1.219,6	855,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.065,0	776,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.658,1	-387,3
Zunahme sonstiger Passiva	2.135,2	811,5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.584,4	2.744,6
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	975,6	685,2
Ertragssteuerzahlungen	-771,0	-865,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.028,8	15.252,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-260,0	-86,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.432,6	598,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.405,9	-12.875,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9,2	13,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4,0	0,0
Erhaltene Zinsen	15,2	2,9
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.210,4	-12.344,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen planmäßige Tilgungen	17.514,9	9.128,6
außerplanmäßige Tilgungen	-7.466,5	-7.721,9
außerplanmäßige Tilgungen	-176,6	-2.892,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	945,3	827,0
Gezahlte Zinsen	-2.599,6	-2.747,6
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.217,5	-4.405,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	35,9	-1.497,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.867,8	4.365,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.903,7	2.867,8

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2016 %	2015 T€	2015 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	42.356,7	88,1	41.156,4	91,9	1.200,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	100,0	0,2	2.303,9	5,2	-2.203,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.100,5	2,2	822,3	1,8	278,2
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	4.546,1	9,5	491,3	1,1	4.054,8
Betriebsleistung	48.103,3	100,0	44.773,9	100,0	3.329,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.639,7	-22,1	-10.671,8	-23,8	32,1
Instandhaltungsaufwand	-11.403,5	-23,7	-11.006,7	-24,6	-396,8
Personalaufwendungen	-4.635,8	-9,6	-4.818,1	-10,8	182,3
Abschreibungen	-7.540,2	-15,7	-7.378,1	-16,5	-162,1
Zinsaufwand	-2.602,8	-5,4	-2.756,8	-6,2	154,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.075,9	-4,3	-1.215,1	-2,7	-860,8
Übrige Aufwendungen	-4.362,7	-9,1	-2.823,4	-6,3	-1.539,3
Betriebsaufwendungen	-43.260,6	-89,9	-40.670,0	-90,8	-2.590,6
Betriebsergebnis	4.842,8	10,1	4.103,9	9,2	738,9
Finanzergebnis	17,7		14,7		3,0
Ergebnis vor Steuern	4.860,5		4.118,6		741,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-975,6		-685,2		-290,4
Jahresergebnis	3.884,9		3.433,4		451,5

(Aufgrund der Angabe von T€ kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.)

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 2.204 T€ gefallen, da die zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen noch im Bau waren. Im Wesentlichen deshalb und wegen noch nicht abgerechneter Bauten auf fremdem Grund und Boden haben sich die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen um 4.054,8 T€ und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 860,8 T€ erhöht. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden in 2016 nochmals

um 397 T€ auf 11.403 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 „Bauvorbereitungskosten“ auf den beizulegenden Wert um 162 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (Bauten auf fremdem Grund und Boden) um 1.539 T€ erhöht.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Konjunktur in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. In einer längerfristigen Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Die Weltwirtschaft insgesamt kam nach einem schwachen Beginn vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Dabei spielten die entwickelten Volkswirtschaften eine entscheidende Rolle; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – haben wirtschaftspolitische Interventionen des Staates für eine Stützung der Nachfrage gesorgt. Rezessive Tendenzen in Russland und Brasilien schwächten sich zum Jahresende 2016 deutlich ab. Die politische Landschaft hat sich im Laufe des Jahres 2016 allerdings stark verändert. Dies könnte weitreichende Implikationen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren auslösen. Der von Großbritannien im Juni 2016 beschlossene Austritt aus der Europäischen Union und die Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten werfen eine Vielzahl von Fragen zu ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft auf. Einige richtungweisende Wahlen in Europa und die damit verbundene Sorge eines Erstarkens rechtsnationaler Kräfte wird ebenfalls nicht ohne Auswirkungen für die weitere Entwicklung des Euroraumes und damit nachhaltig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Exportnation Deutschland bleiben.

In den Ländern des Euroraumes hat sich 2016 die moderate Erholung der Vorjahre fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008.

Für die deutsche Wirtschaft wird als Folge der Unsicherheiten externer Entwicklungen auch 2017 die Binnen- nachfrage (privater Konsum und Anlageinvestitionen) der entscheidende Wachstumsimpuls bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts wird nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzeugte im Jahr 2016 in Deutschland 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung und wuchs mit 0,8 % in etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Branche damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht einerseits die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Auf der anderen Seite sorgte die Stabilität der Geschäftsmodelle in der Branche als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche dafür, dass selbst im Krisenjahr 2009 ein positives Wachstum zu verzeichnen war.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Dabei war der Wohnungsbau der entscheidende Motor, der wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich um 4,3 % stieg, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich ebenfalls deutlich dynamischer (2,4 %) als in den Vorjahren. Dabei leisteten insbesondere die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung einen erheblichen Beitrag. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden €.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensausichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Perspektivisch wird die Nachfrage nach Wohnraum, dies betrifft maßgeblich die prosperierenden Regionen der Republik, insbesondere im Segment des preisgebundenen Mietwohnungsbaus eine erhebliche Ausweitung erfahren. Auch in der Region Hannover als führendem Wirtschaftsstandort in Niedersachsen ist diese Entwicklung deutlich spürbar. Hier sind seit 2010 jährlich durchschnittlich 10.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl lag Mitte 2016 bei rund 490.000 Menschen. Davon drängt eine Vielzahl erstmalig auf den regionalen Wohnungsmarkt. Die Branche profitiert davon sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern. Die Projektentwicklung im Bauträgergeschäft und der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand werden allerdings durch eine rasante Kostenentwicklung begleitet, die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führt.

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 Baualtersklassen der 1950er und 1960er Jahre. Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 30 und 75 Quadratmetern Wohnfläche.

Eine Kernaufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte dabei sind die zeitgemäße Modernisierung der Wohnungen, die Wohnungsanpassung an die Bedarfe der älteren Menschen, Wohnumfeldverbesserungen und vor allem effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen. Alle Maßnahmen werden inzwischen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant und orientieren sich nicht nur an den jeweiligen Bewirtschaftungsobjekten.

Die Bestandsentwicklung folgt einer dezidierten Portfoliostrategie, die aus den Beurteilungskriterien Gebäudezustand, wirtschaftlicher Erfolg der Immobilie und Lage-

qualität die Handlungsoptionen ableitet. Dabei werden alle Instrumente eines aktiven Portfoliomanagements wie gestufte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer wertorientierten Bestandsentwicklung, Verkauf, Abriss und Ersatzneubau sowie die Nachverdichtung in den Quartieren geprüft und umgesetzt.

Den spürbaren Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat die KSG zum Anlass genommen, sich strategisch neu auszurichten. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „KSG 2025“ strebt sie eine Qualitäts- und Wachstumsoffensive an. Kernpunkte der Strategie sind neben der Ausweitung des eigenen Bestands auf geplante 10.000 WE die stärkere Aktivierung des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung und die Gründung einer Servicegesellschaft. Mit der geplanten Bestandsausweitung reagiert die KSG auch auf die mit der Landeshauptstadt Hannover in einer Wohnungsbauoffensive gemeinsam mit anderen Wohnungsbaugesellschaften verabredete Erstellung von jährlich mindestens 1.000 neuen Wohnungen. Wesentliches Ziel dieser strategischen Neuausrichtung ist, die Bedeutung der KSG als stabilisierendes Element in einem dynamischen Wohnungsmarkt zu stärken, die Ertragslage zu sichern und auszuweiten sowie oligopolistische Strukturen in Dienstleistungssegmenten rund um die Immobilie aufzubrechen.

Grundsätzlich ist die KSG für alle anstehenden Aufgaben bestens aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. 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. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinslichen Darlehen bestehen Verträge über drei betrag- und fristenkongruente Zinsswaps. Durch die überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen bestehender Verbindlichkeiten in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, einem anhaltend niedrigem Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf unverändert hohem Niveau wird für das Jahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 3.910 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2017 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 42.810 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 15.000 T€ und Zinsaufwendungen von 3.020 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter und die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2018 wird mit 3.060 T€ prognostiziert.

Die Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens mit einer teambasierten Bewirtschaftung der Bestände sowie effiziente Risikosteuerungs- und -controllingprozesse, insbesondere bestehend aus einem internen Kontroll- und Risikofrüherkennungssystem (IKS), sind leistungsstarke Indikatoren für eine anhaltende risikoaverse, positive Entwicklung der Gesellschaft. Unterstützung dafür erhält die Organisation durch eine als prozessunabhängige Stabsstelle eingerichtete Interne Revision.

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.

Laatzen, den 8. März 2017

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA	2016 €	2016 €	2015 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		293.750,69	152.816,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.413.144,14		168.082.181,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.821.608,22		13.490.489,84
3. Grundstücke ohne Bauten	3.501,00		1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	42.493,67		73.431,03
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.017,91		251.565,31
7. Anlagen im Bau	7.097.639,74		1.496.202,29
8. Bauvorbereitungskosten	3.615.009,95	195.298.730,61	1.930.059,81
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	108.241,96		108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	45.720,00	153.961,96	50.930,00
		195.746.443,26	185.636.235,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.367,08		60.367,08
2. Bauvorbereitungskosten	3.180,53		806.309,68
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.204.266,88		1.336.198,21
4. Unfertige Leistungen	11.010.907,91		9.209.158,05
5. Andere Vorräte	135.477,64		165.563,24
6. Geleistete Anzahlungen	98.970,62	15.513.170,66	94.616,62
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	580.824,12		634.335,88
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.433,57		714,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.955,98		122.061,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	230.485,40	905.699,07	229.274,18
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.903.698,46	2.867.820,73
		19.322.568,19	15.526.418,85
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		126.326,22	163.561,48
		126.326,22	163.561,48
Bilanzsumme		215.195.337,67	201.326.215,88

PASSIVA	2016 €	2016 €	2015 €
A. EIGENKAPITAL		2.877.000,00	2.877.000,00
I. Gezeichnetes Kapital			
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03		1.818.668,03
2. Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39		9.503.701,39
3. Andere Gewinnrücklagen	65.077.795,36	76.400.164,78	62.644.441,99
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.884.863,84		3.433.353,37
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	2.384.863,84	1.500.000,00
		81.662.028,62	78.777.164,78
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	305.633,00		101.075,96
2. Sonstige Rückstellungen	946.061,50	1.251.694,50	2.173.391,42
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.371.106,48		83.603.521,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.100.021,74		23.188.247,28
3. Erhaltene Anzahlungen	12.475.003,01		10.848.484,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	556.635,81		758.003,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765.343,17		1.874.023,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.504,34		2.303,38
davon aus Steuern: 13.479,64 € (Vorjahr 1.980,59 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 322,79 €)		132.281.614,55	
		133.533.309,05	122.549.051,10
Bilanzsumme		215.195.337,67	201.326.215,88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	42.356.676,86		41.156.349,66
b. aus Verkauf von Grundstücken	100.000,00		2.303.905,00
c. aus Betreuungstätigkeit	243.129,69		241.825,85
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.457,71	42.783.264,26	82.804,42
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.866.689,38	-151.271,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		679.363,56	642.602,11
4. Sonstige betriebliche Erträge		773.970,76	497.696,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.467.285,51 € (Vorjahr: 1.467.911,79 €)	-22.465.444,65		-21.998.798,30
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.075.878,47		-1.215.061,32
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.448.822,09	-25.990.145,21	-85.568,38
Rohergebnis		22.113.142,75	21.474.484,27
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.759.333,67		-3.738.819,75
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 105.931,01 € (Vorjahr: 318.224,28 €)	-876.473,69	-4.635.807,36	-1.079.301,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.540.253,69	-7.378.142,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.485.413,94	-2.390.334,94
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.240,56	12.197,65
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.602.760,53	-2.756.847,11
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-975.570,81	-685.217,84
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.891.064,72	3.460.506,31
14. Sonstige Steuern		-6.200,88	-27.152,94
Jahresüberschuss		3.884.863,84	3.433.353,37
15. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn		2.384.863,84	1.933.353,37

A. Allgemeine Angaben

Die KSG Hannover GmbH hat ihren Sitz in Laatzen und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hannover (HRB 4515). Der Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) 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. ♦ Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse wurden aufgrund der Neuregelung des § 277 Abs. 1 HGB durch Umgliederung der sonstigen betrieblichen Erträge von 8,8 T€ angepasst. Eine Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung ist dadurch gegeben. ♦ 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 einbezogen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen: ♦ Aktive latente Steuern ♦ Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit - Wohnbauten, - Geschäftsbauten 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 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 nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt. 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 2016 lag noch nicht vor. Das Eigenkapital zum 31.12.2015 beträgt 75.000,00 € und das Jahresergebnis 1.098,79 €.

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 Erfüllungsbetrages.

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 11.010.907,91 € (im Vorjahr: 9.209.158,05 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund.

3. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert unter Beachtung des Niederstwertprinzipes bewertet. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (in Klammern Vorjahresbeträge):

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	580.824,12	0,00
Vorjahr	634.335,88	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.433,57	0,00
Vorjahr	714,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.955,98	0,00
Vorjahr	122.061,18	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	230.485,40	400,00
Vorjahr	229.274,18	400,00
Gesamtbetrag	905.699,07	400,00
Vorjahr	986.385,24	400,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2015 €	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	62.644.441,99	933.353,37	1.500.000,00	0,00	65.077.795,36
Gesamt	73.966.811,41	933.353,37	1.500.000,00	0,00	76.400.164,78

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	641.135,70	260.008,10	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.142.716,79	10.309.962,17	* 1.202.250,02	0,00	694.634,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.102.574,53	185.147,04	** 714.324,00	0,00	402.618,42
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.055.946,32	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.608.062,11	114.729,30	99.056,65	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	1.496.202,29	6.698.690,32	0,00	0,00	-1.097.252,87
8. Bauvorbereitungskosten	2.092.551,99	2.148.561,70	486.438,87	0,00	0,00
	348.498.371,01	19.460.590,53	2.502.069,54	0,00	0,00
	349.139.506,71	19.720.598,63	2.502.069,54	0,00	0,00
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	50.930,00	4.000,00	9.210,00	0,00	0,00
	159.171,96	4.000,00	9.210,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	349.298.678,67	19.724.598,63	2.511.279,54	0,00	0,00

*) davon Baukostenzuschuss 231.000,00 €

**) Baukostenzuschuss

Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2016	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
€	€	€	€	€	€	€	€
901.143,80	488.319,16	0,00	0,00	119.073,95	607.393,11	293.750,69	152.816,54
332.945.063,39	155.060.535,00	182.558,91	0,00	6.653.943,16	161.531.919,25	171.413.144,14	168.082.181,79
18.976.015,99	5.612.084,69	0,00	0,00	542.323,08	6.154.407,77	12.821.608,22	13.490.489,84
3.501,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.501,00	1,00
315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	315,98
1.055.946,32	982.515,29	0,00	0,00	30.937,36	1.013.452,65	42.493,67	73.431,03
1.623.734,76	1.356.496,80	92.091,22	0,00	54.311,27	1.318.716,85	305.017,91	251.565,31
7.097.639,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.097.639,74	1.496.202,29
3.754.674,82	162.492,18	162.492,18	0,00	139.664,87	139.664,87	3.615.009,95	1.930.059,81
365.456.892,00	163.174.123,96	437.142,31	0,00	7.421.179,74	170.158.161,39	195.298.730,61	185.324.247,05
366.358.035,80	163.662.443,12	437.142,31	0,00	7.540.253,69	170.765.554,50	195.592.481,30	185.477.063,59
108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96	108.241,96
45.720,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.720,00	50.930,00
153.961,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.961,96	159.171,96
366.511.997,76	163.662.443,12	437.142,31	0,00	7.540.253,69	170.765.554,50	195.746.443,26	185.636.235,55

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 168.000,00 € (im Vorjahr: 55.399,96 €) und Gewerbeertragsteuer von 137.633,00 € (im Vorjahr: 45.676,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 404.779,41 € (im Vorjahr: 464.662,75 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 250.000,00 € (im Vorjahr: 1.500.767,61 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 291.282,09 € (im Vorjahr: 207.961,06 €).

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	95.371.106,48	6.381.517,48	29.640.461,70	59.349.127,30	95.371.106,48
Vorjahr	83.603.521,23	5.576.503,09	27.011.641,94	51.015.376,20	83.603.521,23
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	21.100.021,74	1.743.071,40	9.059.054,41	10.297.895,93	21.100.021,74
Vorjahr	23.188.247,28	1.957.224,79	8.883.738,38	12.347.284,11	23.188.247,28
Erhaltene Anzahlungen	12.475.003,01	12.475.003,01			
Vorjahr	10.848.484,41	10.848.484,41			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	556.635,81	556.635,81			
Vorjahr	758.003,65	758.003,65			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	2.765.343,17	2.549.246,39	216.096,78		
Vorjahr	1.874.023,77	1.568.648,30	305.375,47		
Sonstige Verbindlichkeiten	13.504,34	13.504,34			
Vorjahr	2.303,38	2.303,38			
Gesamtbetrag	132.281.614,55	23.718.978,43	38.915.612,89	69.647.023,23	116.471.128,22
Vorjahr	120.274.583,72	20.711.167,62	36.200.755,79	63.362.660,31	106.791.768,51

*) 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 519.738,05 € (im Vorjahr: 246.768,83 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 374.624,83 € (im Vorjahr: 124.668,59 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 30.450,82 € (im Vorjahr: 14.636,58 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 39.110,69 € (im Vorjahr: 43.142,79 €) resultieren.
- 2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 272.249,34 € (im Vorjahr: 213.871,45 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 252.507,28 € (im Vorjahr: 210.352,76 €) resultieren.
- 3.** Es wurden 139.664,87 € (im Vorjahr: 165.467,18 €) zusätzliche Abschreibungen auf den beizulegenden Wert bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ vorgenommen.
- 4.** Es wurden 17.850,00 € (im Vorjahr: 17.599,37 €) 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 8,06 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2016 beträgt 3.629 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
- 6.** Dem Aufsichtsrat wurden 2016 Gesamtbezüge in Höhe von 28.802,80 € 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 28.000,00 € (im Vorjahr: 29.512,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2016 2.393,23 €.
- 9.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 3,54 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.
- 10.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 3.185,41 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2016	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	241,00	18,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.323,67	60.719,93
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.855.754,19	1.819.942,85
Gesamt	1.982.097,56	1.989.459,78
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.616.158,12	18.195.396,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.929.083,60	8.395.834,46
Erhaltene Anzahlungen	116.744,00	90.080,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.598,00	9.642,88
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.588,35	3.648,72
Gesamt	37.671.172,07	26.694.602,90

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 2.247.760,13 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 130.549,84 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2016 1.383.701,46 €.

Im Jahr 2016 werden drei derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 12.603.750,00 €. Der Marktwert beträgt -346.352,14 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

ANHANG

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, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Dirk Musfeldt, <i>Vorstand</i>
Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>	Cord Mittendorf, <i>Bürgermeister (seit 23.11.2016)</i>
Marina Barth, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>	Angelika Rohde, <i>Bürokauffrau</i>
Alfred Baxmann, <i>Bürgermeister</i>	Ulrich Schmersow, <i>Landschaftsökologe/Landschaftsplaner</i>
Rolf-Axel Eberhardt, <i>Bürgermeister</i>	Ramona Schumann, <i>Bürgermeisterin</i>
Dr. Dirk Härdrich, <i>Beamter im Landesdienst</i>	Uwe Sternbeck, <i>Bürgermeister (bis 23.11.2016)</i>
Stephanie Harms, <i>Bürgermeisterin (seit 23.11.2016)</i>	Dieter Schur, <i>Verwaltungsjurist (bis 23.11.2016)</i>

ANHANG

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

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	55 (54)	9 (7)
Technische Mitarbeiter	8 (9)	5 (5)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	66 (66)	14 (12)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 2.384.863,84 € 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 1.384.863,84 €

Laatzen, den 8. März 2017

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range

Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (17.03., 15.06., 10.11. und 23.11.2016) 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, den Verkauf einer Immobilie und eines Grundstücks sowie den Ankauf von Wohnungen gefasst. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat der vdw Niedersachsen Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (03.06. und 30.11.2016) 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 2016
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2016
- ◆ Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2016.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2016 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 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 22. März 2017

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB, § 32 Abs. 2 EigBetrVO)

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 01.01. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 10. März 2017

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

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

www.ksg-hannover.de

GUT FÜR DIE REGION.