

DIE KSG IN ZAHLEN

GESCHÄFTSBERICHT 2012

DIE KSG 2012 – AUF EINEN BLICK

	2012	2011	2010	2009
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.591	7.529	7.583	7.591
Wohnfläche (m ²)	458.200	452.800	455.300	455.500
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	5,26	5,15	5,09	5,01
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	93	93	95	97
Verwaltete fremde Wohnungen	912	883	865	841
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	9.370	8.876	8.627	8.452
Modernisierung Anlagevermögen	6.382	6.669	6.893	7.023
Verkaufsbauten	6.464	3.263	5.179	2.891
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	45.818	44.460	41.441	39.301
davon Hausbewirtschaftung	39.395	39.026	38.590	38.032
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	6.118	5.120	2.532	0.950
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,252	0,361	0,403	0,456
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	9.580	9.677	9.601	9.866
Verwaltungskosten	5.722	5.355	4.932	4.922
Zinsaufwand	2.963	3.039	3.232	3.444
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	184.722	179.525	177.644	175.402
Anlagevermögen (in Mio. €)	165.780	157.492	152.844	153.153
Umlaufvermögen (in Mio. €)	18.794	21.921	24.692	22.138
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	98.799	95.789	97.029	99.102
Eigenkapital (in Mio. €)	70.968	68.083	65.403	62.899
Eigenkapitalquote (in %)	38,4	37,9	36,8	35,9
Eigenkapitalverzinsung (in %)	6,3	6,6	6,6	5,6
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3.884	3.680	3.504	3.166
Cash-Flow (in Mio. €)	9.937	10.082	10.089	9.024
Dividendensumme (in Mio. €)	1.000	1.000	1.000	1.000

DIE KSG IN ZAHLEN

GESCHÄFTSBERICHT 2012

GESELLSCHAFTSORGANE

Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau,
Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender

Friedhelm Fischer,
Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Werner Backeberg,
Bürgermeister

Alfred Baxmann,
Bürgermeister

Rolf-Axel Eberhardt,
Bürgermeister

Hermann Helderemann,
Bürgermeister

Carl Jürgen Lehrke,
Bürgermeister

Dirk Musfeldt,
Geschäftsführer

Hans-Ulrich Nielsen,
Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover

Angelika Rohde,
Bürokauffrau

Ulrich Schmersow,
Landschaftsökologin/Landschaftsplaner

Uwe Sternbeck,
Bürgermeister

Wolfgang Walther,
Bürgermeister

Helge Zychlinski,
Pressereferent

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

EDITORIAL

6

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

10

FINANZBERICHT

26

LEITBILD

50

Liebe Kunden und Geschäftspartner, gibt es in Deutschland eine neue Wohnungsnot?

Mit dem Begriff der Wohnungsnot verbinden wir in Deutschland maßgeblich zwei zeitliche Epochen. Zunächst die Zeit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts, als eine große Zahl der neuen Industriearbeiter in unwürdigen Verhältnissen „hausen“ musste. Und die ersten Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg, als für eine Millionenschar von Flüchtlingen aus den Ostgebieten ein neues Zuhause gefunden werden musste – übrigens die Geburtsstunde der KSG, die in dieser Zeit einen erheblichen Beitrag zur Wohnungsversorgung hier in der Region Hannover geleistet hat.

Gegenwärtig erleben wir eine Debatte um eine neue Wohnungsnot in Deutschland. Verschiedene Forschungsinstitute, allen voran das in Hannover ansässige Pestel-Institut, belegen in Studien eine „neue Wohnungsnot insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Hier gibt es einen massiven Mangel an bezahlbarem Wohnraum“. Für die wachsende Stadt Hannover hat die Stadtverwaltung einen zusätzlichen Bedarf von 5.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 ermittelt. Für die Region sieht das Pestel-Institut bereits jetzt ein Defizit von 5.200 Wohnungen. Bei gleichbleibenden Wohnungsfertigstellungszahlen (Hannover 2011: 277 Wohnungen) wächst dieses Defizit bis zum Jahr 2017 auf 15.000 Wohnungen an. Stimmen diese Prognosen, die nicht von allen Akteuren mitgetragen werden, sind die alles entscheidenden Fragen: Wie konnte es dazu kommen? Und finden wir eine Lösung?

Die Gründe für einen Mangel an preiswertem Wohnraum sind hausgemacht und vielfältig. Wohnungspolitik hat in den letzten zwei Jahrzehnten nicht stattgefunden. Der Bund hat sich schrittweise aus der Wohnungsbauförderung zurückgezogen. Die Bundesländer, seit der Föderalismusreform im Jahr 2007 verantwortlich für die soziale Wohnraumförderung, haben im vergangenen Jahrzehnt die Finanzmittel um nahezu 80 Prozent reduziert. Auch die Wohnungswirtschaft trägt einen Anteil an dem jetzt festgestellten Mangel an preiswertem Wohnraum. Sie hat in Teilen ihre sozialpolitische Verantwortung mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit aufgegeben. Durch Verkäufe sind neue Akteure mit anderen Geschäftsmodellen auf dem Wohnungsmarkt aufgetaucht. Öffentlich gefördert zu bauen, galt lange und gilt anhaltend als „No Go“. Belegungsbindungen gelten als Fessel unternehmerischer Handlungsfähigkeit.

Heute ist ein Umsteuern kaum mehr möglich, das belegen die enormen

Bedarfszahlen. Niemand wird in dieser Zahl bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Eine wirkliche Lösung ist also nicht in Sicht. Auch dafür sind die Gründe vielfältig. Die Wohnungswirtschaft kann sich bei den diversen Anforderungen keine weiteren unrentierlichen Investitionen leisten, denn die Ausgestaltung der Förderprogramme schließt die Finanzierungslücke zwischen Kostenmiete und Mietobergrenze im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht. Sie hat sich in der jüngeren Vergangenheit auch überproportional im gehobenen Segment engagiert. Die überwiegend an Haushaltsinteressen orientierte Liegenschaftspolitik der finanzschwachen Kommunen setzt keine eigenen Impulse für sozial orientierten Wohnungsbau. Ein großes Interesse ausländischer Investoren an Wohnungen und Bauland in Deutschland wirkt zudem auch in den Beständen preistreibend.

Ja, es gibt eine neue Wohnungsnot in Deutschland. Sie trifft nicht alle gleichermaßen, schon gar nicht überall, sondern bestimmte Schichten der Gesellschaft in den Ballungsräumen der Republik – und zwar die Rentner, die Studenten sowie eine zunehmende Gruppe sozial benachteiligter Haushalte, die man wohl als Verlierer der Arbeitsmarktreformen von 2005 bezeichnen muss.

Die KSG bleibt bei ihrer strategischen Ausrichtung einer besonderen sozialen Verantwortung verpflichtet. Sie richtet ihre Mietpolitik sozial orientiert aus und gestaltet mit entsprechenden Maßnahmen den demografischen Wandel. Und sie beteiligt sich intensiv am Gelingen der Energiewende – nicht als Selbstzweck, sondern um ihren Mietern Einsparungen bei den Energiekosten für die Beheizung zu ermöglichen. Als Einführung in unseren Geschäftsbericht 2012 werfen wir dazu vier plakative Fragen auf. Unter der Überschrift „Gerechtigkeit?“ schließt sich die KSG den zentralen Forderungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) an die Politik an und belegt mit Beispielen ihr Selbstverständnis und eigenes Handeln.

Herzlichst
Ihr
Karl Heinz Range

KSG HANNOVER

ZUHAUSE ANGEKOMMEN.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

11

Bau- und Immobilienwirtschaft

12

Die KSG 2012

13

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz eines schwierigen Umfeldes hat die deutsche Wirtschaft ihre herausragende Stellung innerhalb der Europäischen Union (EU) weiter gefestigt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist in 2012 um 0,7 Prozent gestiegen. Zwar konnte damit nicht an die kräftigen Zuwächse der Vorjahre angeknüpft werden. Aber ein erfolgreicher Außenhandel, der durch eine starke ausländische Nachfrage möglich war und ein stabiler Arbeitsmarkt haben dafür gesorgt, dass Deutschland die Folgen der Wirtschaftskrise 2009 weiter hinter sich gelassen hat. „Es gibt allen Grund zur Zuversicht. Deutschland wird auch 2013 Vorreiter bei Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Europa“, sagte Bundeswirtschaftsminister Dr. Philipp Rösler im Rahmen seines Anfang 2013 veröffentlichten Jahreswirtschaftsberichtes. Dass sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft gegenüber 2011, als das Bruttoinlandsprodukt noch um 3 Prozent gestiegen war, deutlich verlangsamt hat, erklärt die Bundesregierung mit den Problemen innerhalb der EU. Die hohen Verschuldungen einiger EU-Staaten und ihre mangelnde Wettbewerbsfähigkeit, die von Turbulenzen an den internationalen Kapitalmärkten begleitet worden ist, hätten die in Deutschland stabile Konjunktur getrübt.

Was in 2012 eine temporäre Schwächephase war, soll nach Einschätzung von Experten in diesem Jahr mit einem ordentlichen Wachstum fortgesetzt werden. Die Bundesregierung geht in ihrer vorsichtigen Schätzung davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder deutlich zulegen kann und insgesamt ein Plus von 0,4 Prozent verzeichnet. Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet mit einem Zuwachs, korrigierte seine zunächst optimistische Prognose von zunächst 0,9 Prozent aber und nähert sich der Kalkulation der Bundesregierung an. Trotzdem dürfte die deutsche Wirtschaft erneut eine Sonderstellung innerhalb der EU einnehmen, während andere große Staaten im Euro-Raum eine Rezession bewältigen müssen.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt gehört neben den Erfolgen im Außenhandel zu den wichtigsten Stützen der stabilen Wirtschaftsleistung in Deutschland. Die im zweiten Halbjahr 2012 nachlassende Konjunktur hatte nur bedingt negative Auswirkungen auf die Beschäftigungszahlen. Die Zahl der Erwerbslosen ist in 2012 um 184.000 Personen auf 2,3 Millionen zurückgegangen und damit auf den niedrigsten Stand seit 20 Jahren gefallen. Insgesamt haben 41,6 Millionen Erwerbstätige zur Wirtschaftsleistung in Deutschland beigetragen und in 2012 für einen Beschäftigungsrekord gesorgt. Angesichts der getrübten Prognosen für die gesamte Volkswirtschaft rechnen Konjunkturforscher und Volkswirte in 2013 mit spürbaren Dämpfern am Arbeitsmarkt.

Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte ist in Deutschland zuletzt um 2,3 Prozent auf 1.668 Milliarden Euro gestiegen. Zeitgleich war die Sparquote der Deutschen in 2012 so gering wie schon seit einem Jahrzehnt nicht mehr, was mit dem äußerst niedrigen Zinsniveau zu erklären ist. Die Gesellschaft für Konsumforschung hat ermittelt, dass die Verbraucherausgaben im vergangenen Jahr um 0,8 Prozent höher ausgefallen sind. Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt um 2,0 Prozent gegenüber 2011 gestiegen, wofür vor allem der enorme Preisanstieg bei den Energieprodukten verantwortlich war. Aus diesen Rahmendaten und dem verhaltenen Start ins neue Wirtschaftsjahr leitet die Mehrheit der Experten für 2013 eine erneute sinkende Inflationsrate ab, die auf 1,6 Prozent geschätzt wird.

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- und Immobilienpreise

Die Unruhe an den Finanzmärkten und das niedrige Zinsniveau haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter steigen lassen. Zu diesem Schluss kommt der Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten 2013 – auch wenn die endgültigen Zahlen für das Jahr 2012 noch nicht vorliegen. Die jüngsten Anstiege bei den Kauf- und Mietpreisen werden als moderat eingestuft. Insgesamt kommt das Gremium aus Vertretern führender und unabhängiger Forschungsinstitute zu dem Schluss, dass die Immobilienwirtschaft ein wichtiger Wachstumsfaktor für die deutsche Wirtschaft bleibt.

Für 2013 rechnet der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) bei den Mieten mit einem Plus von 3 Prozent und bei den Kaufpreisen in Höhe von 4,5 Prozent. Laut Berechnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau wird der Wohnungsneubau in Deutschland weiter zunehmen und 2013 bei bis zu 204.000 Wohnungen liegen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsförderung sagt der gesamten Baubranche eine Umsatzsteigerung von rund 2 Prozent voraus.

Die Preise für Büroimmobilien sind im Berichtszeitraum bereits zum dritten Mal in Folge gestiegen. Am deutschen Markt hat es Investitionen in Höhe von etwa 24,5 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien gegeben.

Wohnungsbau

Die positive Entwicklung im Wohnungsneubau hat sich fortgesetzt. Von Januar bis September 2012 war der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt worden, was auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis im gesamten Berichtszeitraum hoffen lässt. Der Anstieg in den ersten neun Monaten des Jahres lag bei 6,2 Prozent bzw. 10.400 Wohnungen mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die endgültigen Statistiken für das Gesamtjahr 2012 haben während der Erstellung dieses Geschäftsberichtes noch nicht vorgelegen.

Nach Schätzungen der Landesbausparkassen dürfte es in Deutschland im Jahr 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen gegeben haben. Für 2013 wird ein weiterer Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen prognostiziert. Die Marke der Baufertigstellungen soll oberhalb von 200.000 liegen.

DIE KSG 2012

1. Bau- und Grundstücksinvestitionen

Im Jahr 2012 sind folgende Neubauobjekte fertig gestellt worden:			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen, Freiliggrathstr. 14 und 16	24	0	0
2. Gehrden, Kantstr. 2a	7	0	0
3. Pattensen, Ostlandplatz 3 und 9	17	0	0
4. Wennigsen-Sorsum, Kirchhofsfeld 2	6	0	6
5. Barsinghausen, Berliner Str. 7, 9, 9a und 9b	44	0	13
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime	0	0	0
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
1. Barsinghausen, Berliner Straße 7b	6	0	6
insgesamt	104	0	25
In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2012			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Seelze, Hannoversche Str. 47b	7	0	0
2. Langenhagen, Freiliggrathstraße 7, 9, 11, 11a, 11b	32	*2	0
3. Barsinghausen, Berliner Str. 7a	6	0	5
4. Langenhagen, August-Bebel-Str. 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b	12	0	0
insgesamt	57	2	5

WE Wohneinheiten *Gewerbeeinheiten

Bei den Bau- und Grundstücksinvestitionen hat der Schwerpunkt der Tätigkeit mit 104 Wohnungen bei den im Wesentlichen zur Vermietung vorgesehenen Maßnahmen in Langenhagen, Pattensen und Barsinghausen gelegen. Auch im laufenden Geschäftsjahr werden Bauinvestitionen mit insgesamt 44 Wohnungen in der weiteren Entwicklung des Stadtteils Langenhagen-Wiesenu eine Hauptrolle spielen. Das Bauvolumen 2012/2013 umfasst somit insgesamt 161 Wohneinheiten und 30 Garagen. Hinzu kommen die Erschließung und der Verkauf von unbebauten Grundstücken. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 15,84 Millionen Euro.

2. Entwicklung von unbebauten Grundstücksflächen

Nach der erfolgreichen Vermarktung des 1. Bauabschnitts im **Baugebiet „Wiesenweg-Nord“ in Hemmingen** (Ortsteil Hiddestorf) sind innerhalb weniger Monate 15 von 21 Grundstücken vom 2. Bauabschnitt verkauft worden. Weitere 17 Grundstücke vom 3. Bauabschnitt sollen dann in 2013 vermarktet werden.

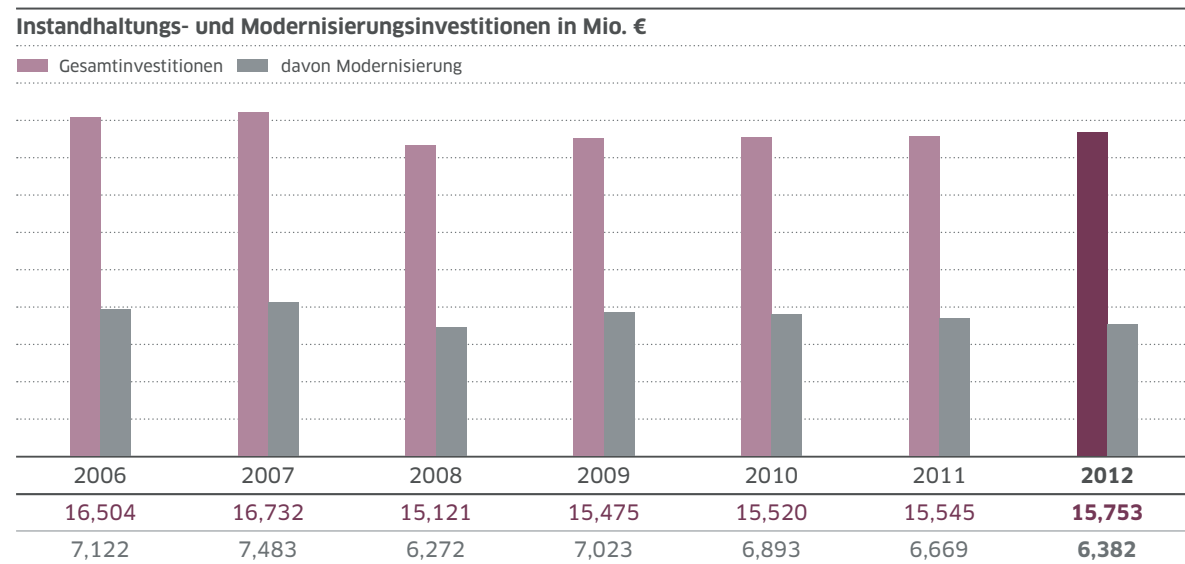
Im **Baugebiet Wennigsen (Ortsteil Sorsum, „Kirchhofsfeld“)** ist das letzte Grundstück verkauft worden.

Darüber hinaus sind weitere Grundstücksankäufe in der Region Hannover im Gespräch. Die Verhandlungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltung und Instandsetzung	9.370.400,73 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	2.956.000,00 €
Summe	12.326.400,73 €
Vorstellbalkone, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	3.426.410,74 €
Gesamtsumme	15.752.811,47 €

In diesen Beträgen sind Leistungen des eigenen Bauhofes mit 196.133,23 € enthalten. Die Bauleistungen sind fast vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt worden. Durch die umfassenden Modernisierungen sind die Partner der KSG von der allgemeinen Konjunkturkrise verschont geblieben. Die KSG hat damit auch 2012 einen wichtigen Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung in der Region Hannover geleistet.



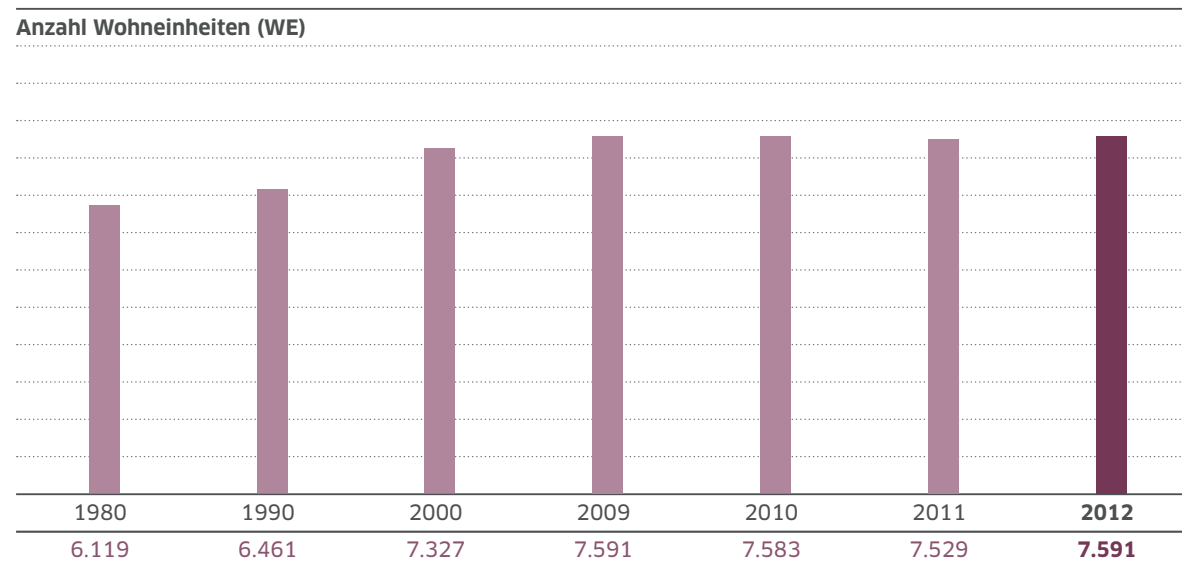
4. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Immobilienbestand nach Orten			
	WE	Garagen	GE
Bad Münder	230	14	0
Barsinghausen	294	73	2
Burgdorf	44	25	0
Burgwedel	132	32	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	374	118	6
Hannover	703	127	4
Hemmingen	16	1	0
Isernhagen	33	9	0
Laatzten	510	134	1
Langenhagen	1.845	535	26
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	1
Neustadt	20	16	0
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1.170	220	6
Seelze	623	125	6
Sehnde	312	71	1
Springe	584	50	1
Uetze	146	51	0
Wennigsen	172	65	2
Summe	7.591	1.732	56

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2012 einen eigenen Bestand von 7.591 Wohnungen. Dieser Bestand hat sich durch Abriss und Neubau, Verkäufe und Ankäufe sowie durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 62 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.732 Garagen und 56 Gewerbeeinheiten. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 912 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.018.875 Quadratmeter, davon entfallen 150.155 Quadratmeter auf Erbbaugrundstücke.

5. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes



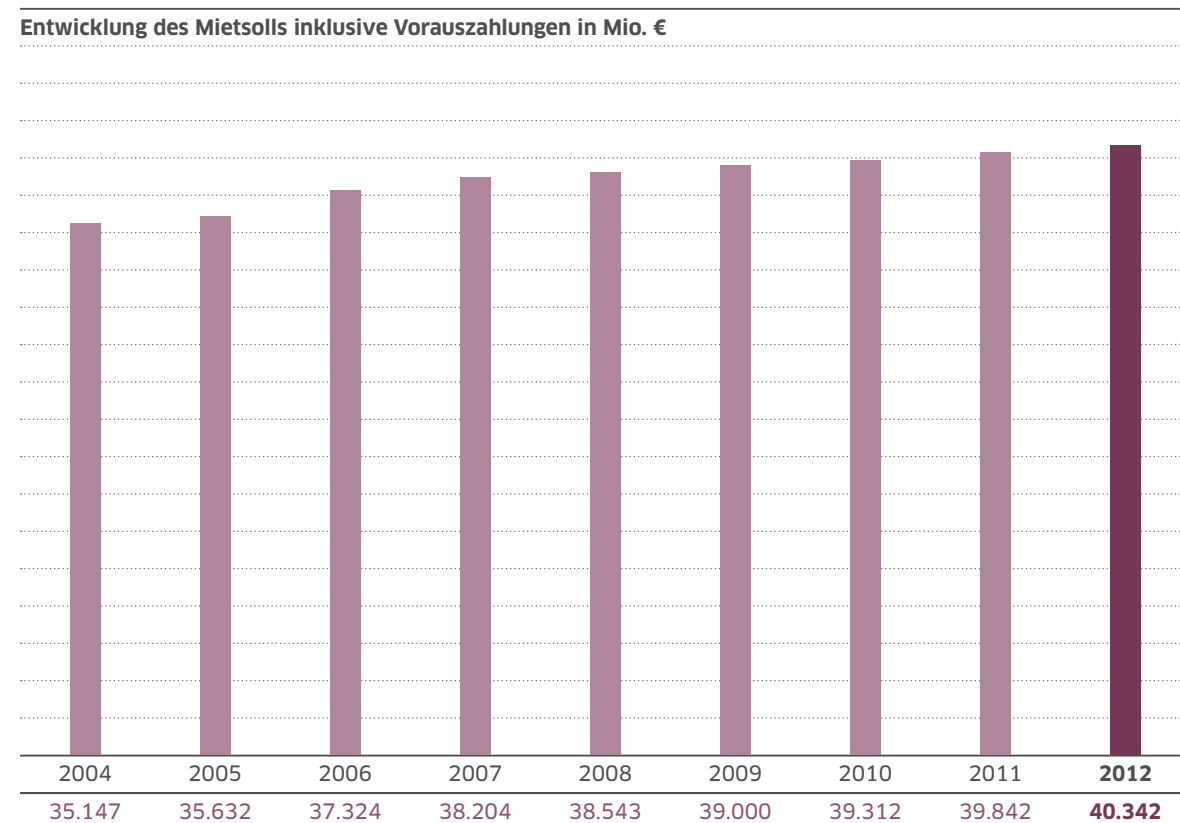
6. Wohnungsbestand der KSG nach Anzahl der Zimmer

Zimmerzahl je WE – Anteil in %

Zimmerzahl	Anteil in %	WE
1-Zimmer*	9,74	739
2-Zimmer*	31,38	2.382
3-Zimmer*	47,36	3.595
4-Zimmer*	10,97	833
5-Zimmer**	0,55	42

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

7. Entwicklung des Mietsolls



Bei Vertragsneuabschluss sowie bestehenden Mietverhältnissen sind im Geschäftsjahr 2012 Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten vorgenommen worden. Das Mietsoll inklusive der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert. Dies liegt vor allem an der intensiven Neubautätigkeit der KSG.

Das durch die gestiegenen Mieteinnahmen verbesserte wirtschaftliche Jahresergebnis 2012 ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin ansteigenden Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

8. Entwicklung der Nettomieten

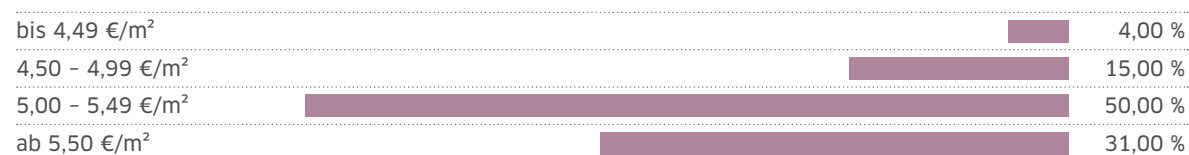
Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €



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 durchschnittlich 5,26 €/m² Wohnfläche. Auch bei den Betriebs- und Heizkosten haben sich die von den Mietern zu tragenden Kosten bei der KSG in den letzten Jahren nur moderat erhöht, obwohl gerade 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 positiv bemerkbar.

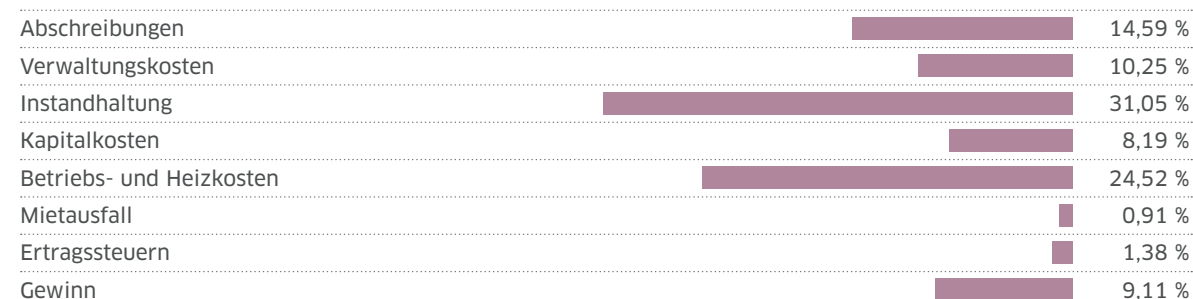
9. Struktur der Nettomieten

Durchschnittsmiete je €/m² – Anteil am Wohnungsbestand in %



10. Verwendung der Mieteinnahmen

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %



Mit ca. 31 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die investierte Summe von deutlich mehr als 12 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Beleg für die fortgesetzte Instandhaltungsoffensive, die die KSG vor nunmehr fast einem Jahrzehnt eingeleitet hat.

11. Mietpreisbindungen

Der Wohnungsbestand gliedert sich hinsichtlich etwaiger Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	300	3,95
3. Förderungsweg	800	10,54
Summe		14,49
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	88	1,16
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.369	83,90
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	34	0,45
Summe		84,35
Gesamtsumme	7.591	100

WE Wohneinheiten

12. Mieterfluktuation

Der **Wohnungsmarkt in der Region Hannover** kann nach wie vor als überwiegend ausgeglichen bewertet werden. Mieter haben aus unterschiedlichen Gründen jederzeit die Möglichkeit, eine ihren Wünschen entsprechende neue Wohnung zu finden. Dies betrifft sowohl den Wohnstandort als auch die Wohnungsgröße. Durch die anhaltend günstige Zinssituation erwerben einkommensstärkere Haushalte weiterhin Eigentum in attraktiven Lagen. Darüber hinaus wirkt sich die Arbeitsmarktsituation spürbar auf die Mobilität der Menschen aus. Ein kürzerer täglicher Weg zum Arbeitsplatz wird häufig zum Anlass genommen, die Wohnung zu wechseln.

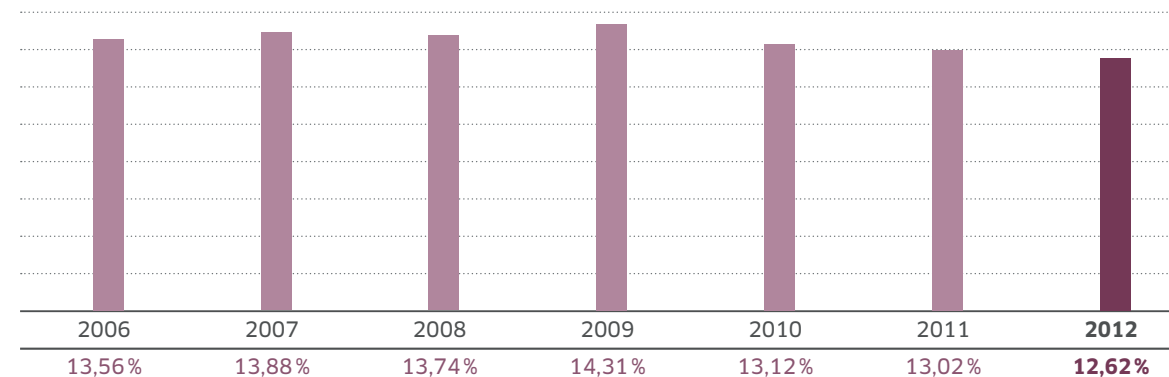
Die **Anzahl der Mieterwechsel** bei der KSG ist im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig gewesen. Mit insgesamt 950 Mieterwechseln ist die Fluktuationsrate auf 12,62 Prozent zurückgegangen. Erfreulicherweise bleibt festzuhalten, dass in 18 Prozent der Fälle ein reiner Wohnungstausch innerhalb des Bestandes vorgenommen worden ist. Hier kommt die Zufriedenheit der Mieter mit der Dienstleistungsqualität und den Produkten der KSG zum Ausdruck.

13. Gründe für den Wohnungswechsel

Wohnungswechsel im eigenen Bestand	18,2 %
Zuzug zum Partner	10,4 %
neue Wohnung liegt günstiger zur Arbeitsstelle	10,0 %
Wohnung zu klein	9,1 %
Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	8,9 %
Tod des Mieters	6,5 %
außerordentliche Kündigung	6,2 %
Umzug in ein anderes Bundesland	5,8 %
Bezug einer Eigentumswohnung/Eigenheim	5,7 %
Wohnung zu groß	4,9 %
Miete zu hoch	3,1 %
Sonstiges (u.a. Verkehrslärm, ungünstige Lage im Hause, schlechte Verkehrsanbindung)	3,0 %
Trennung vom Partner	2,9 %
Lebensgewohnheiten der Nachbarn	1,7 %
ungünstiger Grundriss (u.a. fehlender Balkon, kein Keller, einzelne Zimmer zu klein, Durchgangszimmer)	1,4 %
Rückkehr in das Heimatland	0,9 %
Abriss von Wohnungen	0,9 %
Aufforderung durch das Job-Center	0,4 %

14. Wohnungswechsel

Wohnungswechsel in % des Bestandes



15. Ertragsminderungen

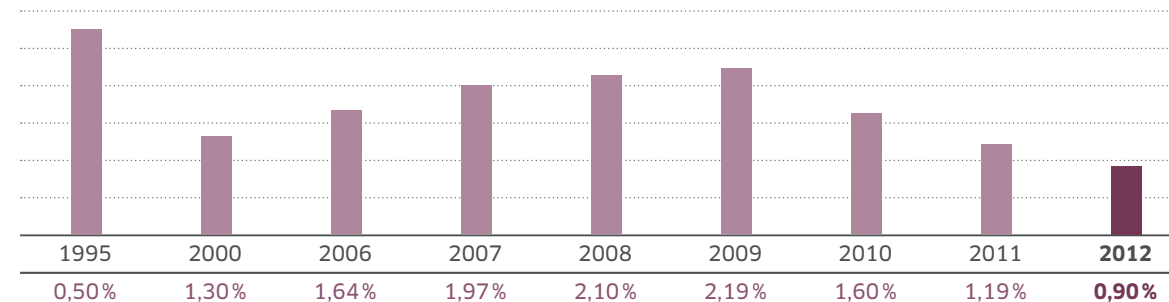
Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind sowohl die Forderungen aus Vermietung als auch die Ertragsminderungen aus Leerständen bemerkenswert zurückgegangen.

Im Geschäftsjahr 2012 mussten 28 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Ertragsminderungen aus Leerständen hat es in Höhe von 159.600,00 € = 0,40 Prozent der Sollmiete gegeben. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 219.600,00 € = 0,55 Prozent. Abschreibungen auf Mietforderungen hat es in Höhe von 201.600,00 € = 0,50 Prozent der Sollmiete gegeben (Vorjahr: 255.300,00 € = 0,64 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen haben sich auf 52.900,00 € belaufen (Vorjahr: 75.800,00 €).

16. Mietausfall

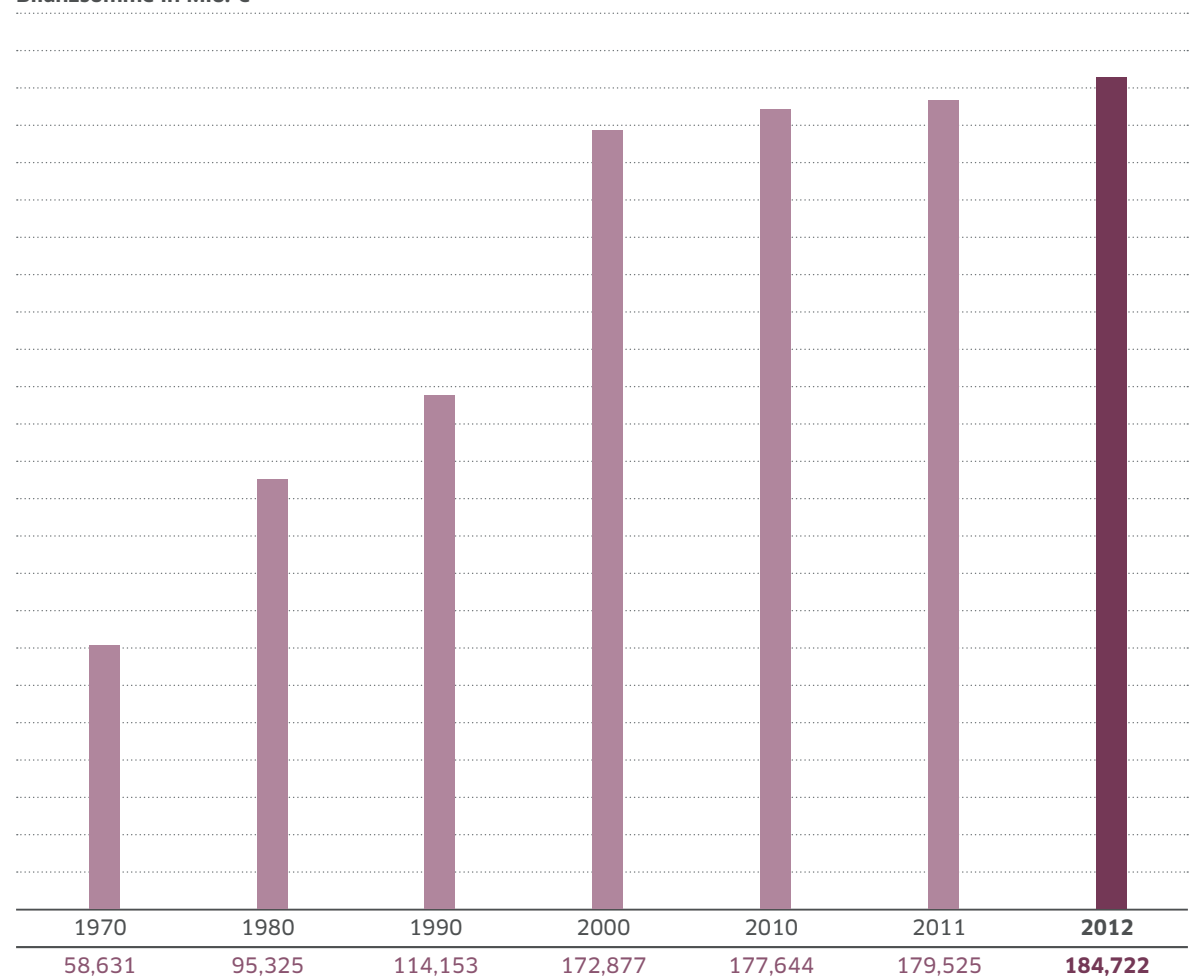
Mietausfall in % zur Sollmiete



17. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 5,2 Mio. Euro erhöht. Dies ist maßgeblich den umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

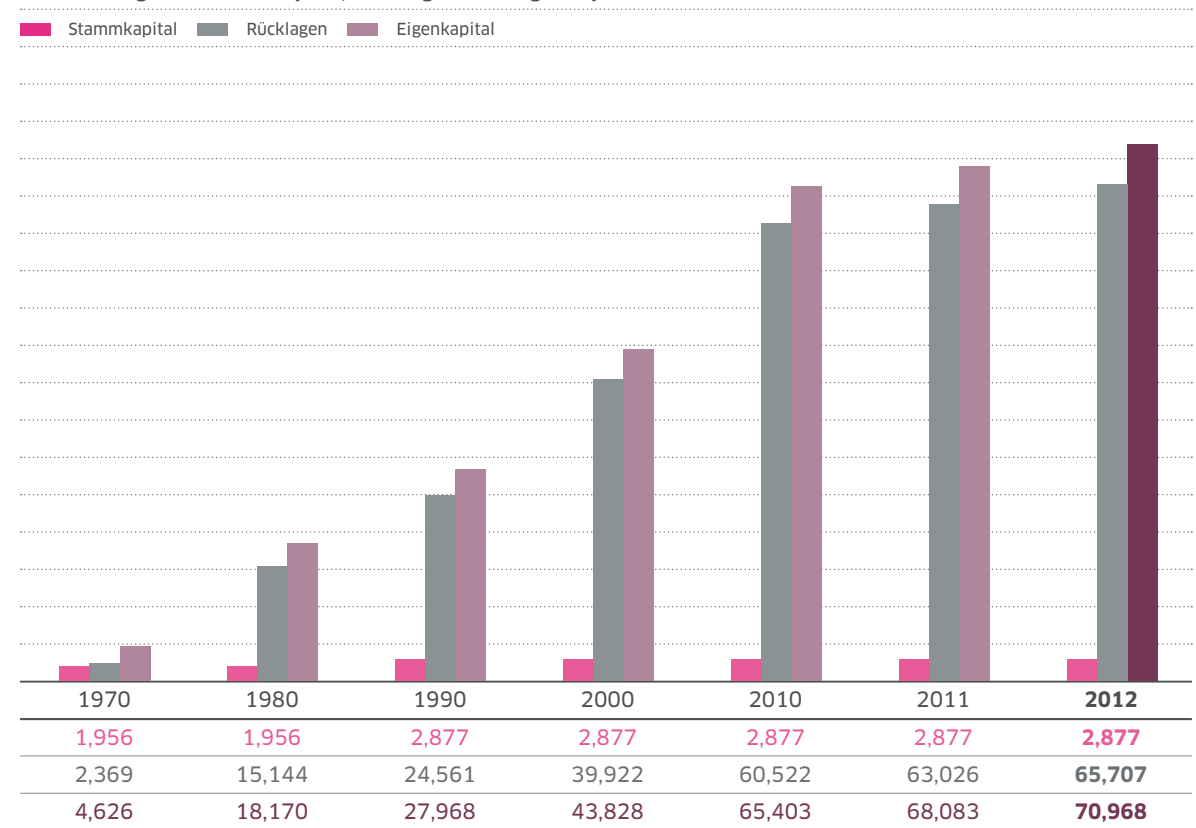
Bilanzsumme in Mio. €



18. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

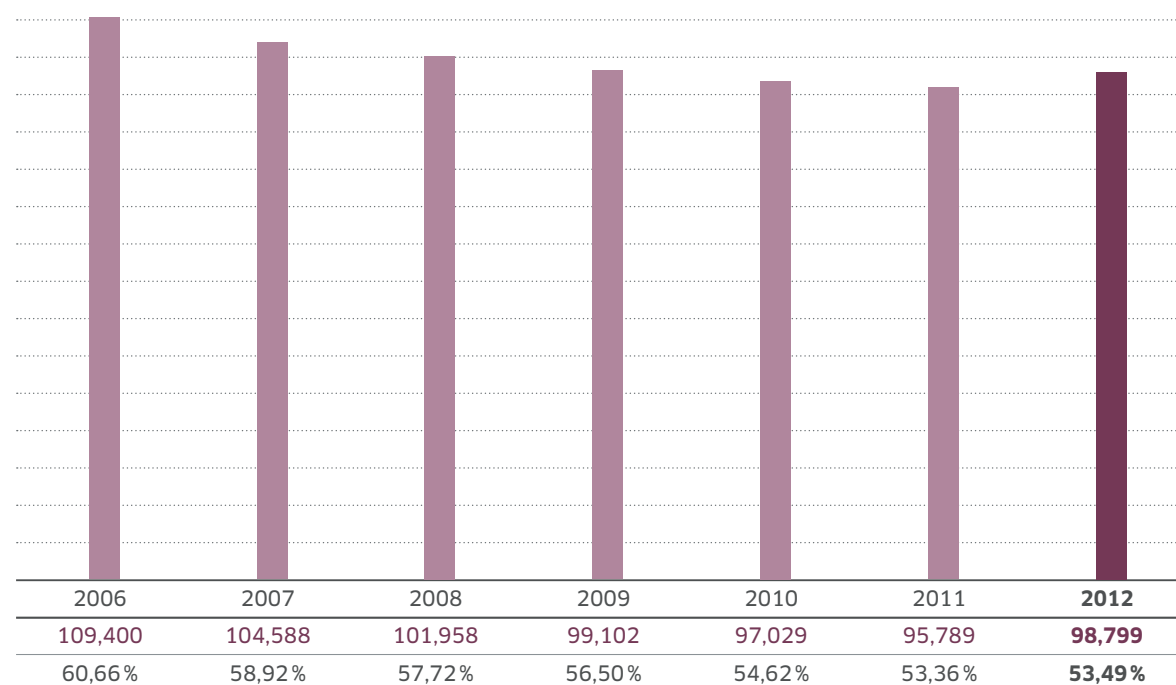
Die Kapitalstruktur hat sich auch im Jahr 2012 verbessert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Obwohl sich das langfristige Fremdkapital durch die hohe Investitionstätigkeit ebenfalls erhöht hat, ist die Eigenkapitalquote auf nunmehr 38,4 Prozent gestiegen, was zu exzellenten Ratings bei den kreditgebenden Banken führt und die KSG jederzeit in die Lage versetzt, zu optimalen Konditionen Kredite für weitere Investitionen zu erhalten. Trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten ist der Zinsaufwand des Unternehmens zurückgegangen. Dies liegt an der hohen Tilgungsleistung und an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung von bestehenden Darlehen.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

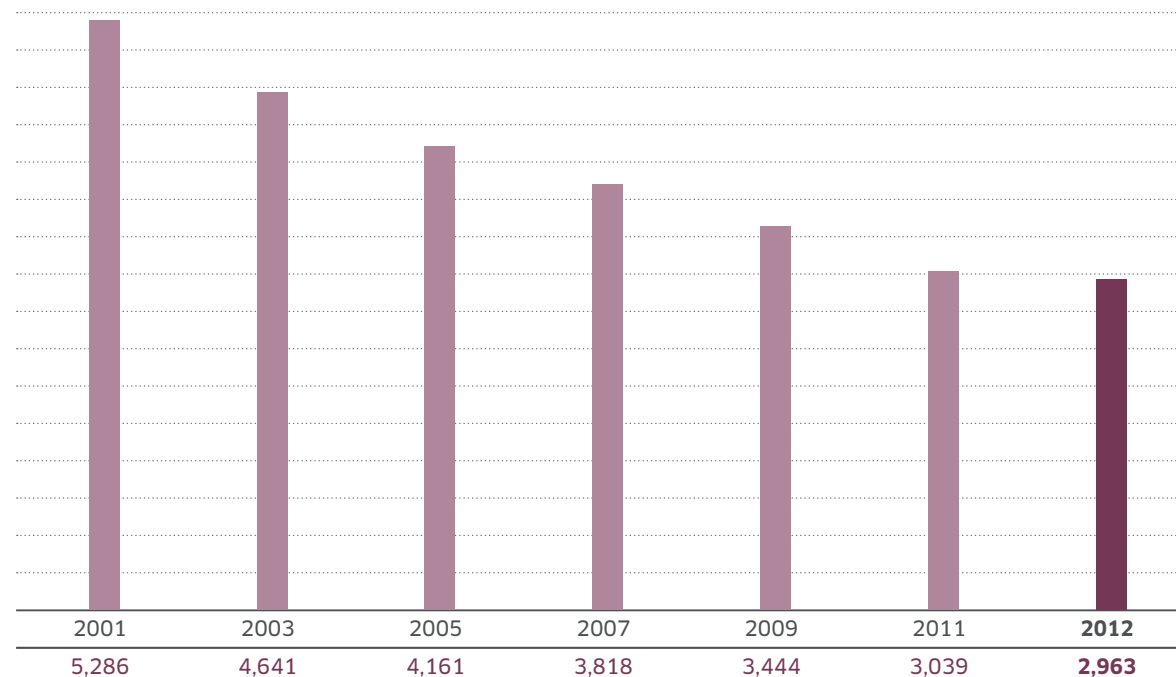


DIE KSG 2012

Langfristiges Fremdkapital (Darlehen) in Mio. €



Zinsaufwand in Mio. €

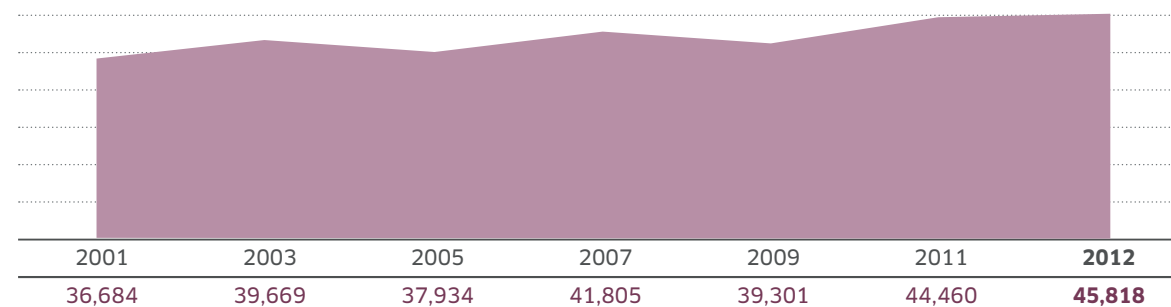


DIE KSG 2012

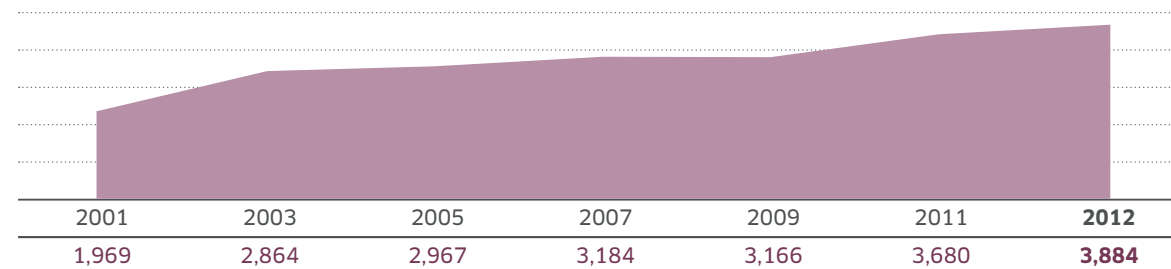
19. Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von inzwischen knapp 46 Mio. Euro hat sich der Jahresüberschuss aus der Geschäftstätigkeit der KSG auf 3,884 Mio. Euro erhöht. Zu diesem guten Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft „Vermietung“ auch die Bereiche „Verkauf von Immobilien und Grundstücken“ und „Fremdverwaltung“ beigetragen. Der Cash-Flow hat mit knapp 10 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres gelegen und konnte sowohl für die Tilgungsleistung als auch für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter genutzt werden. Darüber hinaus ist ein weiterer freier Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens verblieben.

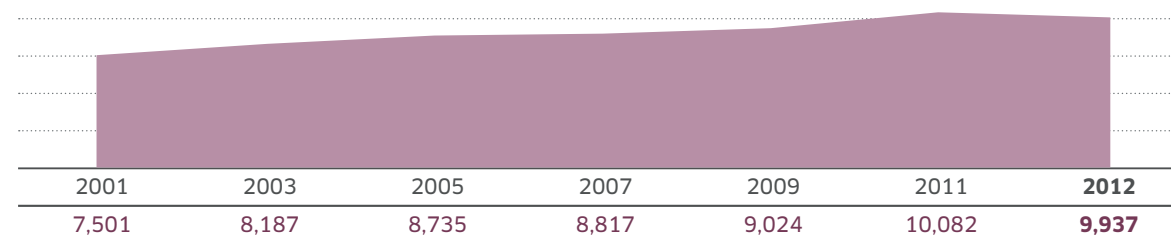
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



FINANZBERICHT

Lagebericht

28

Jahresabschluß

34

Bilanz

34

Gewinn- und Verlustrechnung

36

Anhang

37

Bericht des Aufsichtsrates

47

Bestätigungsvermerk

48

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.591 eigene Wohnungen, 96 Wohnheimzimmer, 56 Gewerbeobjekte und 2.127 Stellplätze, davon 1.732 in Garagen, und verwaltet weitere 912 Wohnungen, 748 Garagen und Einstellplätze sowie 37 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2012 um 62 erhöht. In 2013 werden wir planmäßig weitere Wohnungen fertig stellen und mit dem Neubau von Wohnungen beginnen.

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. In den Städten und Gemeinden des Umlands besteht ein überwiegend ausgeglichener Wohnungsmarkt. Das Geschäftsmodell der KSG ist 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 günstig. Die Mieten bei der KSG sind im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht worden und betragen im Dezember 2012 durchschnittlich 5,26 €/m² nach 5,15 €/m² im Vorjahr. Dies ist vor allem der umfangreichen Neubautätigkeit geschuldet. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 12,62 % leicht rückläufig.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst Nachfolgende Tabelle zusammen.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant worden. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben.

Für Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 34,38 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 34,33 €/m²) aufgewendet.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung des Unternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

Wesentliche Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Ist	Plan	Ist
	2012	2012	2011
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.395	39.560	39.026
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	15.752	15.370	15.545
Zinsaufwendungen	2.963	2.990	3.039
Jahresüberschuss	3.884	3.720	3.680

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Vermögenslage zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr

AKTIVA	2012	2012	2011	2011	Veränderungen
	Tsd.€	%	Tsd.€	%	
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	74,7	0,0	57,5	0,0	17,2
Sachanlagen	165.537,3	89,6	157.282,7	87,6	8.254,6
Finanzanlagen	167,7	0,1	151,3	0,1	16,4
Verkaufsobjekte	4.889,7	2,7	5.194,4	2,9	-304,7
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
	170.669,6	92,4	162.686,1	90,6	7.983,5
Kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	9.644,5	5,2	9.698,2	5,4	-53,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	705,1	0,4	407,3	0,2	297,8
Liquide Mittel	3.554,5	1,9	6.620,7	3,7	-3.066,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	148,1	0,1	113,0	0,1	35,1
	14.052,2	7,6	16.839,2	9,4	-2.787,0
Bilanzsumme	184.721,8	100,0	179.525,3	100,0	5.196,5
PASSIVA					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Eigenkapital	70.967,5	38,4	68.083,5	37,9	2.884,0
Fremdkapital	98.477,2	53,3	95.778,6	53,4	2.698,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	416,7	0,3	285,0	0,2	131,7
	169.861,4	92,0	164.147,1	91,5	5.714,3
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.369,2	0,7	2.533,3	1,4	-1.164,1
Verbindlichkeiten	13.491,2	7,3	12.844,9	7,1	646,3
	14.860,4	8,0	15.378,2	8,5	-517,8
Bilanzsumme	184.721,8	100,0	179.525,3	100,0	5.196,5

Das Anlagevermögen beträgt 89,75 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital hat um 2,9 Mio. € zugenommen. Das Eigenkapital beträgt jetzt 38,4 % (Vorjahr: 37,9 %) der Bilanzsumme. Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,00 % nach 3,17 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

Mittelherkunft und die Mittelverwendung		
	2012	2011
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	3.884,0	3.680,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.052,5	6.402,0
Vereinfachter Cashflow	9.936,5	10.082,3
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.164,1	249,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-96,1	-100,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	1.441,4	1.515,9
Abnahme sonstiger Aktiva	-279,2	122,2
Zunahme sonstiger Passiva	646,2	10,1
Veränderung sonstiger mittelfristiger Aktiva und Passiva	131,7	158,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.616,4	12.038,4
Planmäßige Tilgungen	-7.254,8	-6.703,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	3.361,6	5.334,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	513,7	535,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.878,5	-11.412,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8,6	9,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25,0	-5,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.381,2	-10.872,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.970,0	5.550,0
Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen (Umfinanzierungen)	-16,6	-63,4
Auszahlungen für Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.953,4	4.486,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.066,2	-1.050,8
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	6.620,7	7.671,5
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	3.554,5	6.620,7

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende ausgereicht, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung gestanden hat. Die liquiden Mittel haben um 3,1 Mio. € abgenommen. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die wir die Valutierungen in Höhe von 16,7 Mio. € erwarten, sind

zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen. Es steht der Gesellschaft weiterhin ein permanenter Kontokorrentkreditrahmen über 2.556,5 Tsd. € zur Verfügung, der bisher nicht in Anspruch genommen worden ist. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten ist bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gegeben.

Ertragslage

Ertragslage zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr					
	2012	2012	2011	2011	Veränderungen
	Tsd.€	%	Tsd.€	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.394,8	82,9	39.026,1	89,4	368,7
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	6.117,7	12,9	5.120,3	11,7	997,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	913,2	1,9	877,2	2,0	36,0
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	1.093,2	2,3	-1.361,4	-3,1	2.454,6
Betriebsleistung	47.518,9	100,0	43.662,2	100,0	3.856,7
Betriebskosten und Grundsteuer	-9.579,6	-20,2	-9.676,5	-22,2	96,9
Instandhaltungsaufwand	-11.282,9	-23,7	-10.590,4	-24,3	-692,5
Personalaufwendungen	-4.309,6	-9,1	-4.080,2	-9,3	-229,4
Abschreibungen	-6.052,5	-12,7	-6.402,0	-14,7	349,5
Zinsaufwand	-2.962,7	-6,2	-3.038,8	-7,0	76,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.356,5	-13,4	-3.136,4	-7,2	-3.220,1
Übrige Aufwendungen	-2.609,9	-5,5	-2.365,1	-5,3	-244,8
Betriebsaufwendungen	-43.153,7	-90,8	-39.289,4	-90,0	-3.864,3
Betriebsergebnis	4.365,2	9,2	4.372,8	10,0	-7,6
Finanzergebnis	68,3		85,2		-16,9
Ergebnis vor Steuern	4.433,5		4.458,0		-24,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-549,5		-777,7		228,2
Jahresergebnis	3.884,0		3.680,3		203,7

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

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 Finanz- und Wirtschaftskrise aus den Vorjahren ist anhaltend prägend für die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum. Insbesondere die Finanzschwäche der südlichen Mitgliedstaaten der Euro-Zone hat im Jahr 2012 zu Verwerfungen auf den Finanzmärkten mit erheblichen Risiken für die Gemeinschaftswährung insgesamt geführt. Die seit 2010 zumindest in Deutschland eingetretene wirtschaftliche Erholung stimmt weiterhin vorsichtig optimistisch für eine konsolidierte Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr, wobei auch in Deutschland im 4. Quartal 2012 eine leichte konjunkturelle Abschwächung eingetreten war. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird weiterhin getragen von einer guten Vermietungssituation und gerade in den Ballungsräumen von anhaltend guter Nachfrage für neue und gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen entstehen die zentralen Herausforderungen aus dem demografischen Wandel 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 Baualterklassen der 1950er und 1960er Jahre. Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 30 und 75 Quadratmetern Wohnfläche.

Nach derzeitiger Einschätzung ist eine nachhaltige Modernisierung nicht in allen Teilmärkten der Region zielführend, da davon ausgegangen werden muss, dass die Abnahme der Wohnbevölkerung sukzessive auch die Kommunen in der Region betreffen wird. Daraus resultiert ein Rückgang der Nachfrage, die schon heute in die

Investitionsstrategie der KSG Eingang finden muss. Die KSG wird über ein strategisches Portfoliomanagement eine Bewertung der Bestände in technischer und betriebswirtschaftlicher Hinsicht vornehmen und aus den Erkenntnissen die weitere Steuerung ihres Bestandsportfolios vornehmen. Verkauf und Ankauf von Beständen und eine differenzierte Bewirtschaftungsstrategie bilden dabei die zentralen Handlungsoptionen.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung und einer abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen. Daneben entwickeln sich differenzierte neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen Berücksichtigung finden müssen.

Die KSG ist für diese Aufgabe gut aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht ihr 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 werden. Durch diese überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen. 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 stei-

genden Anforderungen entspannter Wohnungsmärkte. Eine zentrale Aufgabe bleibt weiterhin die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte sind der zeitgemäße Umbau von Bädern, Wohnumfeldverbesserungen und vor allem effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen. Für die mittelfristige Zukunft erwarten wir einen weiteren, allerdings sehr moderaten Anstieg der Mieten.

Für 2013 und 2014 wird jeweils ein Jahresüberschuss von ca. 3,3 Millionen Euro erwartet. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter und die Bildung ausreichender Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse.

Die bei der KSG vorhandene Aufbau- und Ablauforganisation sowie Risikosteuerungs- und -controllingprozesse, insbesondere bestehend aus Internem Kontrollsystem (IKS), Controlling- und Informationssystem sowie Risiko-früherkennungssystem, haben sich als leistungsstark herausgestellt und tragen 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.

Laatzen, den 26. Februar 2013

KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVA	2012	2012	2011
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		74.634,54	57.546,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.823.944,44		145.984.579,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.104.167,42		3.260.873,37
3. Grundstücke ohne Bauten	53.188,12		1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	649,60		649,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	314.216,56		449.400,07
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.189,15		379.193,28
7. Anlagen im Bau	3.397.047,37		5.532.040,01
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	512.877,45	165.537.280,11	1.675.982,01
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	108.241,96		83.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	59.490,00	167.731,96	68.100,00
		165.779.646,61	157.491.607,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	327.280,91		148.357,76
2. Grundstücke ohne Bauten im Zustand der Erschließung	1.837.401,53		49.080,04
3. Bauvorbereitungskosten	142.536,19		102.247,39
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.582.501,87		4.894.711,87
5. Unfertige Leistungen	9.414.570,18		9.461.762,59
6. Andere Vorräte	230.045,28	14.534.335,96	236.469,57
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	279.502,15		246.739,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	400,00		2.320,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.566,71		51.617,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	340.687,52	705.156,38	106.669,75
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.554.540,76	6.620.734,05
		18.794.033,10	21.920.710,61
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		148.072,78	112.961,40
		148.072,78	112.961,40
Bilanzsumme		184.721.752,49	179.525.279,13

PASSIVA	2012	2012	2011
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital			
		2.877.000,00	2.877.000,00
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	54.384.100,44	65.706.469,86	51.703.784,68
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.884.054,19		3.680.315,76
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	2.384.054,19	1.500.000,00
		70.967.524,05	68.083.469,86
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	2.300,00		623.037,30
2. Sonstige Rückstellungen	1.366.865,79	1.369.165,79	1.910.300,66
			2.533.337,96
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.716.890,99		66.346.793,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.081.778,90		29.442.597,77
3. Erhaltene Anzahlungen	10.617.985,14		10.482.359,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	470.656,60		473.989,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.468.732,93		1.828.142,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.018,09		334.588,68
davon aus Steuern: 22.036,02 € (Vorjahr 334.293,56 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.982,07 € (Vorjahr: 295,12 €)		112.385.062,65	
		113.754.228,44	111.441.809,27
Bilanzsumme		184.721.752,49	179.525.279,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	39.394.750,74		39.026.132,80
b. aus Verkauf von Grundstücken	6.117.700,00		5.120.268,00
c. aus Betreuungstätigkeit	233.201,62		215.472,61
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.189,05	45.817.841,41	97.982,99
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		655.927,09	-1.755.909,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		437.271,63	394.544,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		607.833,35	563.757,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.359.728,32 € (Vorjahr: 1.271.332,03 €)	-21.155.779,12		-20.553.397,36
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.356.545,91		-3.136.369,34
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-77.861,90	-27.590.186,93	-63.876,94
Rohergebnis		19.928.686,55	19.908.605,91
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.341.931,63		-3.212.017,64
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 294.356,74 € (Vorjahr: 266.418,16 €)	-967.736,60	-4.309.668,23	-868.237,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.052.494,44	-6.402.028,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Grundsteuer: 11.559,91 € (Vorjahr: 9.434,78 €)		-2.221.821,01	-2.000.909,55
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,00	2.487,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65.791,02	82.745,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.962.695,54	-3.038.762,94
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.450.285,35	4.471.881,90
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-549.470,00	-777.690,59
14. Sonstige Steuern		-16.761,16	-13.875,55
15. Jahresüberschuss		3.884.054,19	3.680.315,76
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
17. Bilanzgewinn		2.384.054,19	2.180.315,76

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ist entsprechend den Vorschriften des HGB aufgestellt worden. Dabei sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet worden. ♦ 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 vom 22. September 1970 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Mai 2009. ♦ Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. ♦ In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen ergeben. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. ♦ Eine Durchbrechung der Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist nicht gegeben; entsprechende Angaben entfallen somit. ♦ 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 betriebliche Aufwendungen und somit in das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit einbezogen. Die Zuordnung von Verkaufsgrundstücken zum Posten „Grundstücke mit fertigen Bauten“ wird anhand der Übergabefähigkeit der Grundstücke vorgenommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen: Der Zugang von Grundstücken wird bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums ausgewiesen. Der Abgang von Grundstücken erfolgt nach Objektabnahme und -übergabe an die Erwerber (wirtschaftlicher Eigentumsübergang). 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 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

ANHANG

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 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“ sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Die Bewertung der unter „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesenen Arbeitgebendarlehen wurde mit der Restschuld vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2012 ist ein Geschäftsanteil an der Hannover-Multimedia GmbH mit Sitz in 30655 Hannover, In den Sieben Stücken 7 A, erworben worden. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 75.000,00 €, die Stammeinlage der KSG 25.000,00 €.

d) Umlaufvermögen „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ wurden 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 wurden 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 40).

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 9.414.570,18 € (im Vorjahr: 9.461.762,59 €) 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	279.502,15	0,00
Vorjahr	246.739,63	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	400,00	0,00
Vorjahr	2.320,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.566,71	0,00
Vorjahr	51.617,96	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	340.687,52	200,00
Vorjahr	106.669,75	200,00
Gesamtbetrag	705.156,38	200,00
Vorjahr	407.347,34	200,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2011	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	51.703.784,68	1.180.315,76	1.500.000,00	0,00	54.384.100,44
Gesamt	63.026.154,10	1.180.315,76	1.500.000,00	0,00	65.706.469,86

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	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 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	326.436,31	40.159,55	0,00	0,00	0,00	0,00	366.595,86	268.889,77	0,00	0,00	23.071,55	291.961,32	74.634,54
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Wohnbauten	279.076.217,31	4.558.260,93	1.087.156,73	1.111.692,97	12.221.809,65	0,00	295.811.817,90	133.091.638,03	669.771,90	-2.011,18	5.568.018,51	137.987.873,46	157.823.944,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche													
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.565.796,29	136,52	0,00	0,00	69.006,23	0,00	7.634.939,04	4.304.922,92	0,00	2.011,18	223.837,52	4.530.771,62	3.104.167,42
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	53.187,12	0,00	0,00	53.188,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.188,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	649,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	895.546,47	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	895.545,96	446.146,40	0,00	0,00	135.183,00	581.329,40	314.216,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.524.314,05	49.249,46	61.930,89	0,00	0,00	0,00	1.511.632,62	1.145.120,77	61.620,76	0,00	96.943,46	1.180.443,47	331.189,15
7. Anlagen im Bau	5.532.040,01	10.629.047,64	0,00	-2.301.586,53	-12.221.809,65	0,00	3.397.047,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.397.047,37
					1.759.355,90								
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	1.675.982,01	601.691,74	5.440,40	0,00	-1.759.355,90	0,00	512.877,45	0,00	5.440,40	0,00	5.440,40	0,00	512.877,45
	296.270.546,74	15.838.386,29	1.154.528,53	-1.136.706,44	0,00	0,00	309.817.698,06	138.987.828,12	736.833,06	0,00	6.029.422,89	144.280.417,95	165.537.280,11
	296.596.983,05	15.878.545,84	1.154.528,53	-1.136.706,44	0,00	0,00	310.184.293,92	139.256.717,89	736.833,06	0,00	6.052.494,44	144.572.379,27	165.611.914,65
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	83.241,96	25.000,00	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	68.100,00	0,00	8.610,00	0,00	0,00	0,00	59.490,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.490,00
	151.341,96	25.000,00	8.610,00	0,00	0,00	0,00	167.731,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.731,96
Anlagevermögen insgesamt	296.748.325,01	15.903.545,84	1.163.138,53	-1.136.706,44	0,00	0,00	310.352.025,88	139.256.717,89	736.833,06	0,00	6.052.494,44	144.572.379,27	165.779.646,61

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftsteuer von 0,00 € (im Vorjahr: 261.115,30 €) und Gewerbeertragsteuer von 2.300,00 € (im Vorjahr: 361.922,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 600.214,25 € (im Vorjahr: 471.344,71 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 520.000,00 € (im Vorjahr: 700.317,49 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 246.651,54 € (im Vorjahr: 738.638,46 €).

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Davon gesichert*)
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	71.716.890,99	6.806.127,44	19.720.229,17	45.190.534,38	71.716.890,99
Vorjahr	66.346.793,26	4.715.752,77	17.178.479,82	44.452.560,67	66.346.793,26
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	27.081.778,90	2.456.570,26	10.751.061,43	13.874.147,21	27.081.778,90
Vorjahr	29.442.597,77	2.355.237,25	10.299.092,91	16.788.267,61	29.442.597,77
Erhaltene Anzahlungen	10.617.985,14	10.617.985,14			
Vorjahr	10.482.359,28	10.482.359,28			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	470.656,60	470.656,60			
Vorjahr	473.989,99	473.989,99			
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	2.468.732,93	2.052.065,78	416.667,15		
Vorjahr	1.828.142,33	1.543.130,08	285.012,25		
Sonstige Verbindlichkeiten	29.018,09	29.018,09			
Vorjahr	334.588,68	334.588,68			
Gesamtbetrag	112.385.062,65	22.432.423,31	30.887.957,75	59.064.681,59	98.798.669,89
Vorjahr	108.908.471,31	19.905.058,05	27.762.584,98	61.240.828,28	95.789.391,03

*) 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 388.889,19 € (im Vorjahr: 335.708,66 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 96.141,57 € (im Vorjahr: 110.084,27 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 135.849,70 € (im Vorjahr: 121.017,82 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 52.859,34 € (im Vorjahr: 75.785,76 €) resultieren.

2. Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 205.514,53 € (im Vorjahr: 265.442,62 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 201.602,54 € (im Vorjahr 255.259,14 €) resultieren.

3. Es wurden 5.283,76 € (im Vorjahr: 3.174,17 €) außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben des Umlaufvermögens vorgenommen.

4. Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Kreisiedlungsgesellschaft Hannover mbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 7,86 %. Hinzu kommt ein Sanierungszuschlag von zurzeit 1,57 %. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2012 beträgt 3.184 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

5. Dem Aufsichtsrat wurden 2012 Gesamtbezüge in Höhe von 28.492,80 € gewährt.

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

7. 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 (Geldkonten) betrug das Honorar in 2012 2.426,44 €.

8. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 14.673,26 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

9. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 4.018,03 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen sowie 277,86 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden keine zusätzlichen Abschreibungen wegen Verkürzung der Restnutzungsdauern bei zum Abriss vorgesehenen Gebäuden etc. (im Vorjahr: 114,3 T€ bei dem Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“) vorgenommen.

2. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2012	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	51,76	3,57
Sonstige Vermögensgegenstände	131.515,50	5.988,66
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.513.502,25	1.592.264,46
Gesamt	2.645.069,51	1.598.256,69
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.208.095,55	22.433.861,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.638.561,05	9.946.040,55
Erhaltene Anzahlungen	47.816,00	48.618,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	640,13	815,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.353,08	2.726,86
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	59.530,00
Gesamt	33.902.465,81	32.491.591,74

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

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 1.802.000,00 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 93.188,76 €.

ANHANG

4. Gesellschafter

Gesellschafter	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

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau, <i>Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Dirk Musfeldt, <i>Geschäftsführer</i>
Friedhelm Fischer, <i>Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Hans-Ulrich Nielsen, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>
Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>	Angelika Rohde, <i>Bürokauffrau</i>
Alfred Baxmann, <i>Bürgermeister</i>	Ulrich Schmersow, <i>Landschaftsökologe/Landschaftsplaner</i>
Rolf-Axel Eberhardt, <i>Bürgermeister</i>	Uwe Sternbeck, <i>Bürgermeister</i>
Hermann Helder mann, <i>Bürgermeister</i>	Wolfgang Walther, <i>Bürgermeister</i>
Carl Jürgen Lehrke, <i>Bürgermeister</i>	Helge Zychlinski, <i>Pressereferent</i>

ANHANG

6. Geschäftsführung

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

7. Organisation

Hauptverwaltung

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

Prokurist

Friedrich Schleenbecker

Handlungsbevollmächtigte

Martin Jorgas / Michael Rinaldi

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	47 (43)	5 (5)
Technische Mitarbeiter	12 (12)	3 (3)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	62 (58)	8 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich 7 (7) Auszubildende beschäftigt.

F. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 2.384.054,19 € 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 1.384.054,19 €

Laatzen, den 26. Februar 2013

KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH

Der Geschäftsführer

Karl Heinz Range

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2012 ist der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen (25.01., 19.04., 13.07., 20.09. und 28.11.2012) 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 Grundstücksverkäufe, den Ankauf von Mietwohnhäusern, den Abriss eines Gebäudes, die Erstellung einer Kindertagesstätte und von Garagenanlagen sowie eine neue Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gefasst. Ein Leitbild für die KSG und die Einführung eines neuen Marken- und Kommunikationskonzeptes wurden erörtert. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat die DOMUS AG, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgegeben.

Die DOMUS AG führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (01.03.2012 und 29.10.2012) 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 2012
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2012
- ◆ Prüfungsbericht der DOMUS AG für das Geschäftsjahr 2012.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2012 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 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 30. April 2013

KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Auszug aus dem Prüfungsbericht der DOMUS AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerbera- tungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 26. Februar 2013 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 Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH**, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 recht-

liche 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 26. Februar 2013

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

Brandt	Fietzek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

KSG Kreissiedlungsgesellschaft
Hannover mbH
Auf der Dehne 2c, 30880 Laatzen
www.ksg-hannover.de

Text

KSG Kreissiedlungsgesellschaft
Hannover mbH
Redaktionelle Bearbeitung:
Christian Otto

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

Druck

Druckerei BOXAN

UNSER LEITBILD

DIE KSG SIND WIR... ... UND WIR SIND FÜR SIE DA!

Wir sind ein modernes kommunales Wohnungsunternehmen und verstehen uns als innovativer, zukunftsorientierter und seriöser Partner für unsere Kunden, Gesellschafter und Geschäftspartner. In der Region Hannover sind wir seit 1949 fest verwurzelt und nehmen eine wichtige soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung wahr.

Ihre Zufriedenheit ist uns wichtig

Wir sind gerne mit Ihnen im Dialog und für Anregungen und Wünsche offen. Unser Angebot für Sie beinhaltet attraktive Immobilien und ein bezahlbares Zuhause. Vertrauen, Sicherheit und Zuverlässigkeit sind das Fundament für langfristige Beziehungen zu unseren Kunden.

Mit Ihnen in die Zukunft

Durch engagierte, respektvolle und professionelle Zusammenarbeit mit unseren Partnern stellen wir uns den kommenden Herausforderungen. Wir werden allen Altersschichten und sozialen Gruppen beispielsweise durch barrierefreien Wohnraum, Mehrgenerationenhäuser, Kindergärten und ansprechend gestaltete Kinderspielplätze gerecht. Hilfestellungen im nachbarschaftlichen Umgang und ständige Erweiterung unserer Serviceangebote sind selbstverständlich.

Zusammen ökologische Verantwortung übernehmen

Unser Engagement für die Umwelt zeigt sich durch eine zukunftsorientierte, energiesparende Bauweise und Gebäudemodernisierung sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen.

Zukunftssicherung durch Weiterentwicklung

Durch qualifiziertes und wirtschaftliches Handeln erhalten und schaffen wir Arbeitsplätze in der Region und können soziale, ökologische, kulturelle und sportliche Projekte unterstützen. Unsere hohe Motivation wird gefördert durch eine gute Aus- und Fortbildung, die Bereitstellung moderner Arbeitsmittel und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Miteinander zum Erfolg

Gemeinsam arbeiten wir an einer erfolgreichen Zukunft unseres Unternehmens. Dabei pflegen wir einen partnerschaftlichen Umgang miteinander. Die Führungskräfte praktizieren ein kooperatives Führungsverhalten, übernehmen Verantwortung für die Mitarbeiter und orientieren sich an deren Stärken.

KSG HANNOVER GmbH

Auf der Dehne 2c, 30880 Laatzen
Telefon 0511. 86 04 - 0 • Telefax 0511. 86 04 - 100
Email mail@ksg-hannover.de
www.ksg-hannover.de

ZUHAUSE ANGEKOMMEN.