

GUT FÜR DIE REGION

DIE KSG 2013



GESCHÄFTSBERICHT 2013



GUT FÜR DIE REGION

Fünf Partner im Portrait:

Die KSG Hannover sagt stellvertretend danke

Worauf basieren Erfolge? Auf Partnerschaften, die wichtigen Halt geben. Auf Zuverlässigkeit, die Vertrauen schafft. Auch Treue dient immer noch als wichtige Basis für eine fruchtbare Zusammenarbeit. Die KSG Hannover ist seit 65 Jahren bekannt dafür, ein verlässlicher Partner und gut für die Region zu sein. Als Geschäftsführer blicke ich mit meinem Team voller Stolz auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Auch in 2013 ist uns ein wichtiger Beitrag zu einem fairen Wohnraumangebot in der Region Hannover gelungen. Das hohe Engagement sämtlicher Mitarbeiter, Partner und Dienstleister verdient ein Dankeschön, das mir sehr am Herzen liegt.

Aus den vielen intensiven Verbindungen der KSG, von denen die meisten schon seit Jahrzehnten bestehen, möchte ich das Augenmerk auf fünf Betriebe und deren Gewerke lenken. Ihre Philosophie wird in diesem Geschäftsbericht stellvertretend beschrieben. Die Firma Heukrodt Fußbodenbau (Anderten) überzeugt als bodenständiges Familienunternehmen. Kornelia Bielert-Beie (Wedemark-Resse) bringt als Ein-Frau-Malerbetrieb viel Farbe in den KSG-Bestand. Die Experten von Gremmel Bedachungen (Pattensen) bleiben bei ihrer Arbeit hoch oben oft unsichtbar und leisten Wertvolles. In der Tischlerei Hüper (Benthe) ist ein besonderes Miteinander Grundlage für erstklassige Arbeit. Und das Sanitärunternehmen Müller (Gehrden) lebt mit Elan vor, wie man mit seinen Aufgaben wächst.

Es ist wichtig, die Stärken seiner Partner zu kennen und ihre Arbeit zu würdigen. Die KSG ist gut beraten, kontinuierlich auf die Erfahrung ihrer langjährigen Weggefährten zu setzen. Auch in 2013 sind nahezu alle Bauleistungen in unserem Bestand von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt worden. Das stärkt die heimische Wirtschaft, sorgt für ein hohes Maß an Identifikation und sichert Arbeitsplätze. Zur Erfolgsbilanz der KSG gehören erfreuliche Zahlen und Fakten, aber auch Werte, die sich nicht verbuchen lassen. Diese möchten wir pflegen und würdigen. Die folgenden fünf Portraits belegen, warum Wertschöpfung vor allem etwas mit Werten zu tun hat.

Herzlichst Ihr
Karl Heinz Range



DIE KSG IN ZAHLEN

GESCHÄFTSBERICHT 2013

KSG Hannover GmbH

GESCHÄFTSBERICHT 2013

DIE KSG AUF EINEN BLICK

8

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

10

FINANZBERICHT

31

DIE KSG 2013 – AUF EINEN BLICK

	2013	2012	2011	2010
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.596	7.591	7.529	7.583
Wohnfläche (m ²)	458.385	458.200	452.800	455.300
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	5,32	5,26	5,15	5,09
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	95	93	93	95
Verwaltete fremde Wohnungen	907	912	883	865
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	10.121	9.370	8.876	8.627
Modernisierung Anlagevermögen	7.529	6.382	6.669	6.893
Verkaufsbauten	2.209	6.464	3.263	5.179
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	42.860	45.818	44.460	41.441
davon Hausbewirtschaftung	39.918	39.395	39.026	38.590
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	2.641	6.118	5.120	2.532
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,032	0,252	0,361	0,403
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	9.786	9.580	9.677	9.601
Verwaltungskosten	6.198	5.722	5.355	4.932
Zinsaufwand	2.910	2.963	3.039	3.232
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	191.637	184.722	179.525	177.644
Anlagevermögen (in Mio. €)	175.060	165.780	157.492	152.844
Umlaufvermögen (in Mio. €)	16.450	18.794	21.921	24.692
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	102.233	98.799	95.789	97.029
Eigenkapital (in Mio. €)	73.899	70.968	68.083	65.403
Eigenkapitalquote (in %)	38,6	38,4	37,9	36,8
Eigenkapitalverzinsung (in %)	6,2	6,3	6,6	6,6
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3.931	3.884	3.680	3.504
Cash-Flow (in Mio. €)	10.612	9.937	10.082	10.089
Dividendensumme (in Mio. €)	1.000	1.000	1.000	1.000

GESELLSCHAFTSORGANE

Mitglieder des Aufsichtsrats	Gesellschafter
Hauke Jagau <i>Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Region Hannover Stadt Langenhagen
Friedhelm Fischer <i>Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Stadt Ronnenberg Sparkasse Hannover
Werner Backeberg <i>Bürgermeister</i>	Stadt Garbsen Stadt Seelze
Alfred Baxmann <i>Bürgermeister</i>	Stadt Barsinghausen Stadt Laatzen
Rolf-Axel Eberhardt <i>Bürgermeister</i>	Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH Lehrter Beteiligungs-GmbH
Hermann Helderemann <i>Bürgermeister</i>	Bäderbetriebe Wunstorf GmbH Stadt Burgdorf
Carl Jürgen Lehrke <i>Bürgermeister</i>	Stadt Springe Gemeinde Wedemark
Dirk Musfeldt <i>Geschäftsführer</i>	Gemeinde Isernhagen Gemeinde Uetze
Hans-Ulrich Nielsen <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>	Stadt Sehnde Stadt Burgwedel
Angelika Rohde <i>Bürokauffrau</i>	Stadt Hemmingen Stadt Gehrden
Ulrich Schmiersow <i>Landschaftsökologe / Landschaftsplaner</i>	Gemeinde Wennigsen Stadt Pattensen
Uwe Sternbeck <i>Bürgermeister</i>	Flecken Lauenau Gemeinde Hülsede
Wolfgang Walther <i>Bürgermeister</i>	
Helge Zychlinski <i>Pressereferent</i>	
Geschäftsführung	
Karl Heinz Range <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

11

Bau- und Immobilienwirtschaft

14

Die KSG 2013

15

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das deutsche Wirtschaftswachstum bleibt trotz zunehmender Belastungen und Risiken robust. Zu dieser generellen Einschätzung kommt das Bundeswirtschaftsministerium in seinem Jahresbericht 2013, der der deutschen Wirtschaft eine hohe Wettbewerbsfähigkeit bescheinigt. Im vergangenen Jahr ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,4 Prozent gestiegen, was im Vergleich zum Vorjahr (0,7 Prozent) ein Rückschritt ist. Dieser wird in dem Jahresbericht vor allem auf das schwache Schlussquartal zurückgeführt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war die deutsche Wirtschaft zuletzt so schwach wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. „Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren“, sagt Roderich Egeler, der Präsident des Statistischen Bundesamtes. Auf der anderen Seite bleibt das Wirtschaftswachstum in Deutschland stärker als in anderen Euro-Ländern. Nach Einschätzungen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) tragen die Reallohn-Zuwächse und eine niedrige Arbeitslosigkeit zu einer europaweit betrachteten guten Position bei.

Zu den größten Stützen der deutschen Wirtschaft hat in 2013 der Exportüberschuss gezählt, der vor allem auf den erfolgreichen Warenhandel zurückzuführen ist. Nach Berechnungen des ifo-Institutes hat Deutschland das weltweit höchste Plus erreicht und einen Rekordüberschuss von rund 200 Milliarden Euro in der Leistungsbilanz erzielt. Auch die positiven Erfolge am Arbeitsmarkt tragen erheblich zum Wirtschaftswachstum in Deutschland bei. Mit 41,6 Millionen Beschäftigten hat es in 2013 nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums und des Statistischen Bundesamtes einen weiteren Rekord gegeben. Allerdings verlangsamt sich der Jobaufbau. In 2013 sind in Deutschland rund 232.000 neue Arbeitsplätze entstanden – in den Jahren 2011 und 2012 war die Zahl der Erwerbstätigen jeweils um rund eine halbe Million gestiegen.

Die deutsche Binnenkonjunktur ist im vergangenen Jahr vor allem durch den enorm hohen privaten Konsum getrieben worden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben die Verbraucher 2013 für rund 1,57 Billionen Euro konsumiert. Das entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 0,9 Prozent. Durchschnittlich haben die Deutschen fast ein Viertel ihres Jahresbudgets für Wohn- und Wohnnebenkosten ausgegeben. Immerhin 13 Prozent werden für den Bereich Verkehr verwendet, 12 Prozent für Lebensmittel und alkoholfreie Getränke. Aus diesem Konsumverhalten schließen die führenden Forschungsinstitute, dass die Verbraucher den Folgen der Finanzkrise nur noch eine geringe Bedeutung beimessen und die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland grundsätzlich positiv einschätzen.

Die Bundesregierung hat mit ihrem Jahreswirtschaftsbericht die Prognose abgegeben, dass die deutsche Wirtschaft in 2014 einen spürbaren Aufschwung erfährt. Auch der Rat der fünf Wirtschaftsweisen sieht einen positiven Trend und rechnet mit einem Plus des Bruttoinlandsprodukts von 1,9 Prozent. Die Hoffnung auf einen solch kräftigen Zuwachs werde durch die erfreuliche Entwicklung zum Jahresbeginn und die weitere Aufhellung der Stimmungsindikatoren getragen.

BODENSTÄNDIG

Auf Stippvisite bei Firma Heukrodt Fußbodenbau

Sein moderner Helfer ist klitzeklein. „Wie heißt das Ding eigentlich?“, fragt Bernd Heukrodt. „Laserentfernungsmesser“, ruft ihm Siegfried Lork herüber und grinst. Die beiden sind ein wunderbares Team. Der Firmenchef und seine rechte Hand. Der Senior (71) und sein Schwiegersohn (48). Freitagmittag, 4. Stock. Stimmung gut, Sonnenschein beflügelt. Wir sind in einer Wohnung in Empelde, in der Laminat für einen neuen Mieter gefragt ist. „Wird rechtzeitig fertig. Wie immer“, sagt Heukrodt. Seit fast 20 Jahren ist er treuer Partner und Dienstleister der KSG Hannover. Mit ihm braucht man über Zuverlässigkeit, Präzision und Qualität nicht zu reden. Sein Händedruck ist kräftig, verbindlich und wie eine Abmachung. Wird gemacht. Pünktlich, gut, was sonst?

Nichts gegen den Laserentfernungsmesser. „Aber eigentlich traue ich dem Zollstock mehr“, sagt Heukrodt, während er sich beherzt in die Arbeit kniet. Mit Laminatstanze, Zugeisen, Abstandhalter sowie ganz viel Erfahrung erledigt der gelernte Raumausstatter und Bodenleger seinen Job. Klick für Klick setzen Heukrodt und Lork die Platten zusammen. Jeder Handgriff sitzt. Heukrodt kennt in der gesamten Region Hannover jede Straße, in der die KSG eine Wohnung hat. Es ist ein Jammer. Wenn die Mieter einziehen, verpassen sie die Helden echter Handarbeit. Zurück bleiben Teppich, Fliesen oder Laminat als bodenständiger Gruß der Firma Heukrodt Fußbodenbau.

Der Chef trägt gerne Latzhose, dazu Karohemd und Zauselbart. „Ich bin nicht altmodisch. Aber ich mag die alte Schule“, sagt Heukrodt, der schon seit 1969 selbständig ist. Er pendelt ständig zwischen seinen KSG-Projekten und dem Lager in Anderten, wo sich auch das Büro befindet. Dort wachen Odin, der Langhaardackel, und Ingrid Heukrodt. Die 69-Jährige steuert das Familienunternehmen, führt Buch und erledigt das Organisatorische. „Der Chef hier? Bin ich“, sagt Ingrid Heukrodt voller Entschlossenheit. Der Mann gleich an ihrer Seite nickt, streichelt Odin und lächelt seine Frau liebevoll an.



BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- und Immobilienpreise

Die Preise am deutschen Bau- und Immobilienmarkt sind in 2013 erneut gestiegen. Und diese Entwicklung wird sich nach Einschätzung des Rates der Immobilienweisen weiter fortsetzen. Im Frühjahrsgutachten des Rates, das im Februar 2014 erschienen ist, heißt es: „Miet- und Eigentumswohnungen werden noch expliziter in den zentralen Lagen rund um die wirtschaftlichen Ballungszentren gesucht“. Von Preisübertreibungen und einem überhitzten Markt wird in diesem Zusammenhang aber nicht gesprochen. Der Rat der Immobilienweisen kommt zu dem Entschluss, dass der Immobilienmarkt vor allem wegen des niedrigen Zinsniveaus als alternative Kapitalanlage weiter in den Fokus rücken werde. Es handele sich weiterhin um eine fundamental begründete Entwicklung.

Auch der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) kommt in seinem Frühjahrsgutachten zu dem Schluss, dass auf dem deutschen Markt keine Anzeichen für eine Immobilienblase in Sicht seien. Das Verhältnis zwischen Hauspreisen und Einkommen bewege sich weiterhin in einem vernünftigen Rahmen. Nach Berechnungen des ZIA hat der Preis für eine 125 m² große Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung in 2013 bei 7,75 Nettojahreseinkommen gelegen – 2005 waren es 7,85 Jahreseinkommen. Die Mieten in Deutschland sind nach Angaben des Ausschusses im Berichtszeitraum um 3 Prozent gestiegen. Eine solche Zunahme wird für die Mieten und Kaufpreise im bundesdeutschen Mittel auch für 2014 prognostiziert.

Wohnungsbau

Der Aufwärtstrend im deutschen Wohnungsneubau hält an. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in 2013 auf 270.364 gestiegen. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 12,9 Prozent. Dass so viele Wohnungen wie seit zehn Jahren nicht mehr entstanden sind, führen Branchenexperten auf das niedrige Zinsniveau, den hohen Beschäftigungsgrad und starke Zuwanderung zurück. Nach Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) sei der Bedarf an neuem Wohnraum vor allem in den Ballungsgebieten spürbar und könne dort nur bedingt erfüllt werden. Das wiederum führe zu höheren Mieten und steigenden Preisen für Wohneigentum.

An Attraktivität gewonnen haben vor allem Eigentumswohnungen. In diesem Segment ist der Zahl der Baugenehmigungen in 2013 um 15,3 Prozent auf 66.355 gestiegen. Moderater war der Anstieg bei den Einfamilienhäusern (89.442/+1,1 Prozent) ausgefallen. Der Zuwachs im Bereich der Mehrfamilienhäuser um 22,3 Prozent ergibt, dass 117.666 Baugenehmigungen in 2013 erteilt worden sind. Dieser insgesamt sehr positive Trend soll sich in Deutschland weiter fortsetzen. Für 2014 wird mit der Fertigstellung von bis zu 260.000 Wohnungen gerechnet.

DIE KSG 2013

1. Bau- und Grundstücksinvestitionen

Im Jahr 2013 sind folgende Neubauobjekte fertig gestellt worden:			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen, Freiliggrathstr. 7+9	12	0	0
2. Seelze, Hannoversche Str. 47 B	7	0	0
3. Barsinghausen, Berliner Str. 7a	6	0	5
4. Langenhagen, Elly-Heuss-Knapp-Weg 20	0	1	0
5. Wunstorf, Amststr. 37	0	1	0
6. Lehrte, Vor der Hohnhorst	0	1	0
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
	0	0	0
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
	0	0	0
insgesamt	25	3	5

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2013			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Ronnenberg, Robert-Weise-Str. 38	6	0	0
2. Langenhagen, Freiliggrathstraße 11, 11a, 11b	20	1	0
3. Sehnde, Wilhelm-Raabe-Weg 17	11	0	0
4. Barsinghausen, Berliner Str. 11	0	1	0
5. Langenhagen, August-Bebel-Str. 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b	12	0	0
insgesamt	49	2	0

WE Wohneinheiten

Bei den Bau- und Grundstücksinvestitionen lag der Schwerpunkt der Tätigkeit bei den zur Vermietung vorgesehenen Maßnahmen in Langenhagen, Sehnde, Barsinghausen und Ronnenberg. Hervorzuheben an dieser Stelle sind sicher die drei Kindertagesstätten in Wunstorf, Lehrte und Langenhagen. Das Bauvolumen für 2013/2014 wird neben einem gewerblich genutzten Objekt in Barsinghausen, weiteren Kindertagesstätten und Krippen erneut maßgeblich von Investitionen in den Wohnungsbau geprägt.

DIE KSG 2013

2. Entwicklung von unbebauten Grundstücksflächen

Nach der erfolgreichen Vermarktung des 1. Bauabschnitts im Baugebiet „Wiesenweg-Nord“ in Hemmingen OT Hiddestorf wurden im Jahr 2013 die letzten 6 Grundstücke des 2. Bauabschnitts verkauft. Die 17 Grundstücke des 3. Bauabschnitts konnten ebenfalls im Jahr 2013 vollständig vermarktet werden. Darüber hinaus sind weitere Grundstücksankäufe in der Region Hannover im Gespräch. Die Verhandlungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

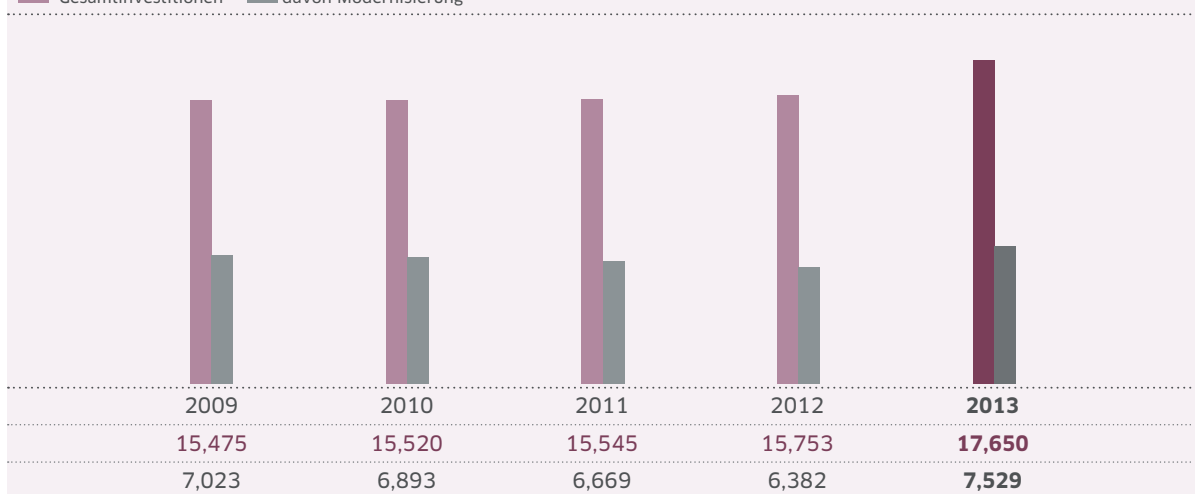
3. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltung und Instandsetzung	10.121.000,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	2.251.000,00 €
Summe	12.372.000,00 €
Vorstellbalkone, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	5.278.000,00 €
Gesamtsumme	17.650.000,00 €

Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen im Jahr 2013 insgesamt 17.650.000,00 €. In diesen Beträgen sind Leistungen des eigenen Bauhofes mit 193.501,85 € enthalten. Die Bauleistungen wurden fast vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Durch die umfassenden Modernisierungen blieben die Partner der KSG von der allgemeinen Konjunkturkrise verschont. Die KSG hat damit auch 2013 einen wichtigen Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

■ Gesamtinvestitionen ■ davon Modernisierung



DIE KSG 2013

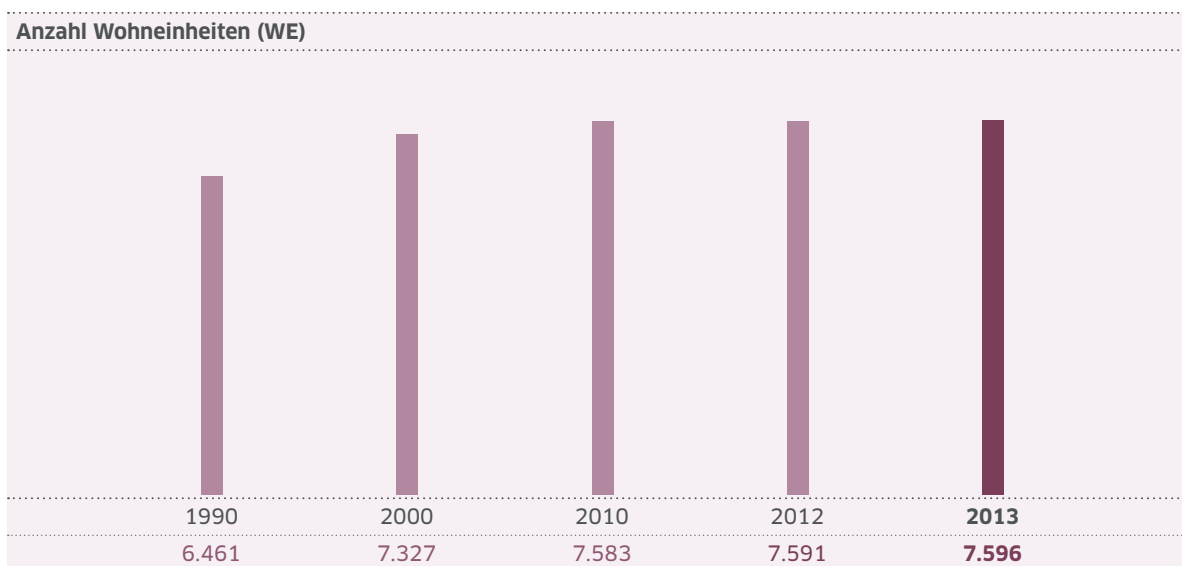
4. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Immobilienbestand nach Orten	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	300	78	2
Burgdorf	44	25	0
Burgwedel	131	32	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	372	116	6
Hannover	703	127	4
Hemmingen	16	1	0
Isernhagen	33	9	0
Laatzen	510	134	1
Langenhagen	1.857	535	27
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1.174	223	6
Seelze	630	125	6
Sehnde	312	71	1
Springe	584	50	1
Uetze	146	51	0
Wennigsen	172	65	2
Wunstorf	0	0	1
Summe	7.596	1.722	59

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2013 einen eigenen Bestand von 7.596 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen sowie durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 5 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.722 Garagen und 59 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.017.035 Quadratmeter, davon entfallen 150.155 Quadratmeter auf Erbbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 907 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

5. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

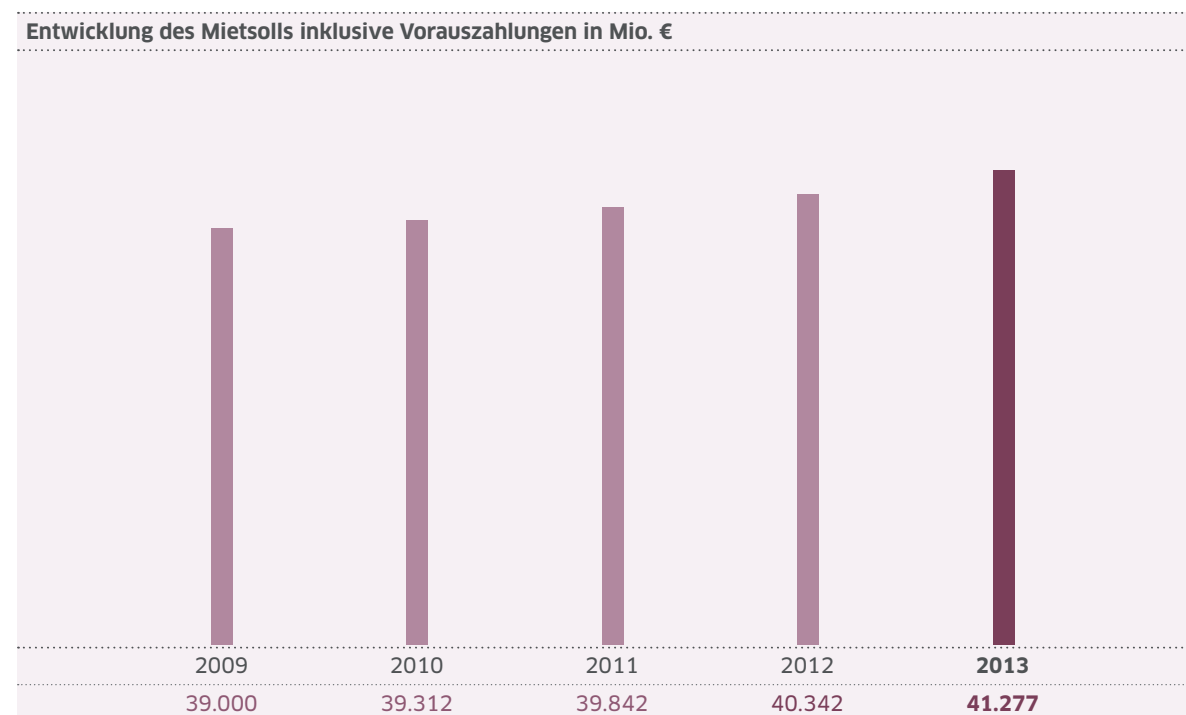


6. Wohnungsbestand der KSG nach Anzahl der Zimmer

Zimmerzahl je WE – Anteil in %	%	WE
1-Zimmer*	9,73	739
2-Zimmer*	31,58	2.399
3-Zimmer*	47,27	3.591
4-Zimmer*	10,85	824
5-Zimmer**	0,57	43

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

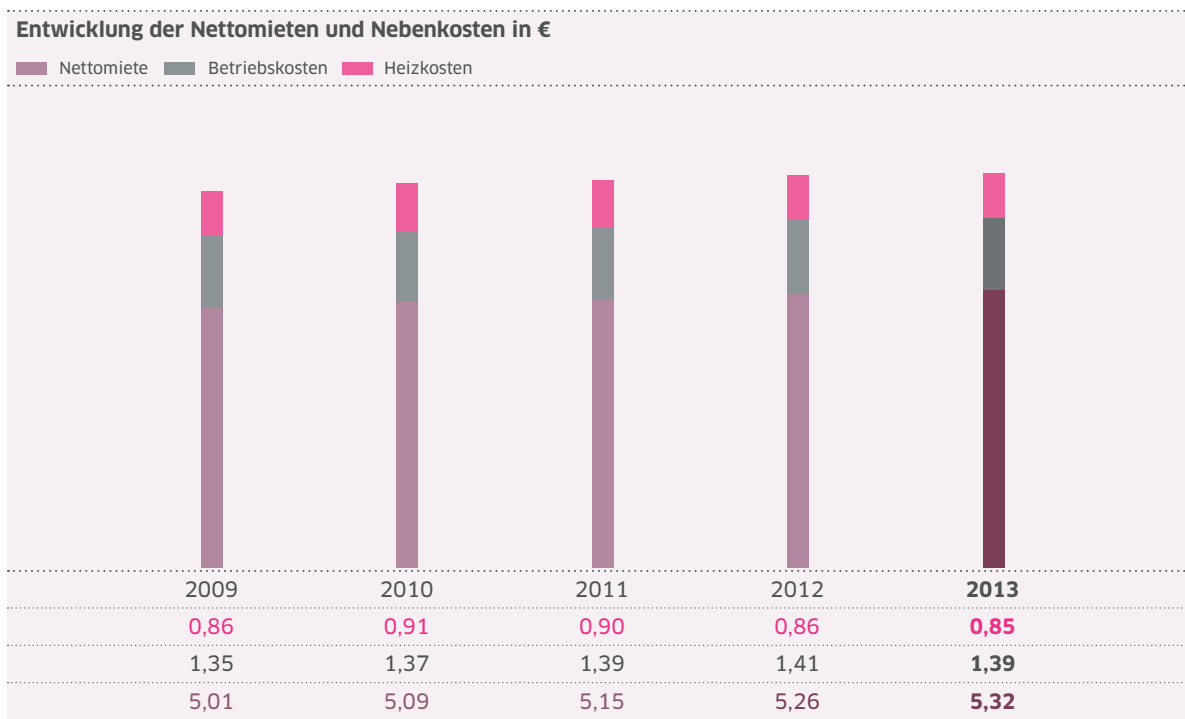
7. Entwicklung des Mietsolls



Bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen wurden im Geschäftsjahr 2013 Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten vorgenommen. Das Mietsoll inklusive der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert. Dies ist maßgeblich der intensiven Neubautätigkeit der KSG geschuldet.

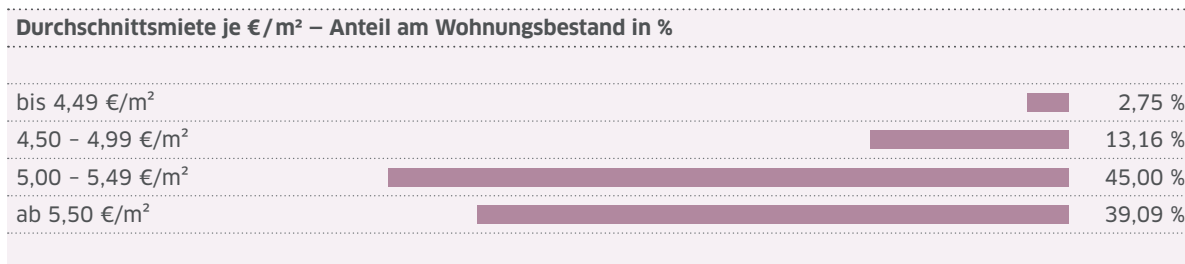
Das durch die gestiegenen Mieteinnahmen verbesserte wirtschaftliche Ergebnis 2013 ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin ansteigenden Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

8. Entwicklung der Nettomieten

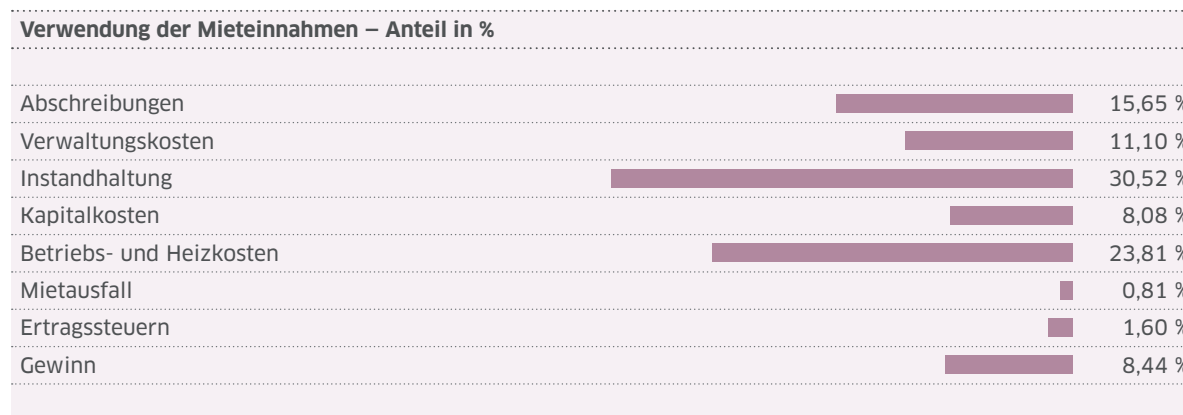


Die Struktur der Nettokaltmieten belegt die soziale Verantwortung der KSG gegenüber ihren Kunden in der Region Hannover. Während insbesondere in der Landeshauptstadt die Mieten im Berichtsjahr deutlich angestiegen sind, liegt die Durchschnittsmiete der KSG im Gesamtbestand bei durchschnittlich 5,32 €/m² 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 sowie ein aktives Betriebskostenmanagement positiv bemerkbar.

9. Struktur der Nettomieten



10. Verwendung der Mieteinnahmen



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	232	3,05
3. Förderungsweg	799	10,52
Summe		13,57
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	156	2,05
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.355	83,66
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	54	0,71
Summe		84,37
Gesamtsumme	7.596	100

WE Wohneinheiten

12. Mieterfluktuation

In der **Region Hannover** ist die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt überwiegend ausgeglichen. Engpässe zeichnen sich allerdings in bestimmten Wohnungsmarktsequenzen ab. Dies betrifft insbesondere kleine bezahlbare Wohnungen im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt. Die leicht rückläufige Fluktuation kann als ein Indiz dafür gewertet werden. Daneben erweist sich auch die Entwicklung der Mieten im Neuvermietungsfall als Grund für ein Verbleiben in der innegehaltenen Wohnung.

Für das **Stadtgebiet Hannover** prognostizieren Untersuchungen einen weiter steigenden Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren.

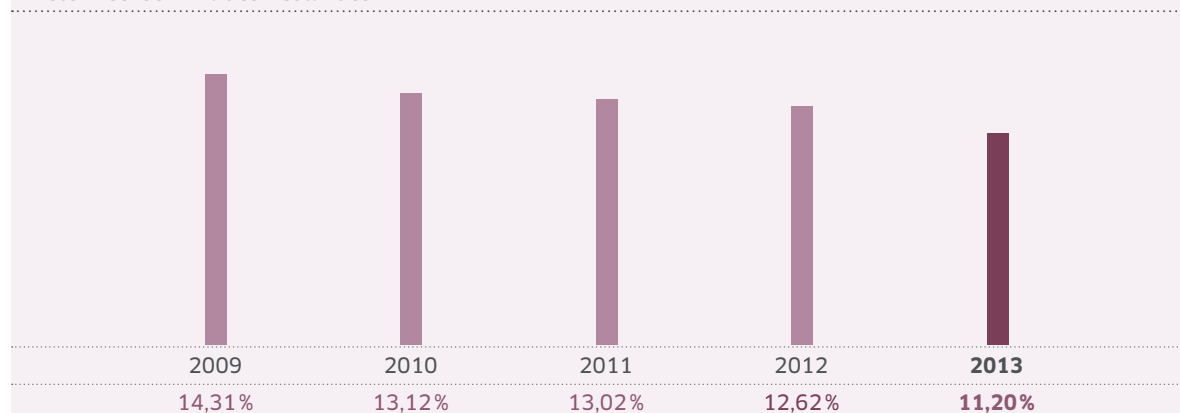
Die **Anzahl der Mieterwechsel** bei der KSG ist im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr weiter zurückgegangen. Bezieht man die Abgänge durch Verkäufe nicht mit in die Betrachtung ein, lag die Fluktuationsrate bei 11,2 Prozent und damit über 1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Es gab insgesamt 851 Mieterwechsel im Jahr 2013, wovon mit 14,7 Prozent der Wohnungswechsel im eigenen Bestand den größten Anteil eingenommen hat.

13. Gründe für den Mieterwechsel

1. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	14,7 %
2. Wohnung zu klein	12,3 %
3. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	10,5 %
4. Zuzug zum Partner	8,7 %
5. neue Wohnung liegt günstiger zur Arbeitsstelle	8,6 %
6. Tod des Mieters	8,2 %
7. außerordentliche Kündigung	6,1 %
8. Bezug einer Eigentumswohnung/Eigenheim	5,2 %
9. Umzug in ein anderes Bundesland	4,4 %
10. Wohnung zu groß	3,8 %
11. Miete zu hoch	3,4 %
12. Trennung vom Partner	3,2 %
13. ungünstiger Grundriss (u.a. fehlender Balkon, kein Keller, einzelne Zimmer zu klein, Durchgangszimmer)	3,1 %
14. Lebensgewohnheiten der Nachbarn	1,8 %
15. Rückkehr in das Heimatland	1,5 %
16. Abriss von Wohnungen	1,2 %
17. Sonstiges (u.a. Verkehrslärm, ungünstige Lage im Hause, schlechte Verkehrsanbindung)	1,1 %
18. Aufforderung durch das Job-Center	0,5 %

14. Mieterwechsel

Mieterwechsel in % des Bestandes



15. Ertragsminderungen

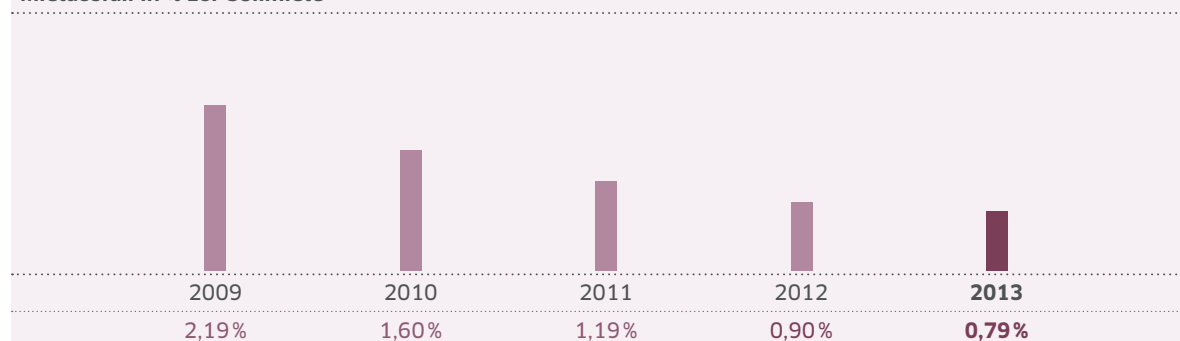
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Forderungen aus Vermietung auf sehr niedrigem Niveau verstetigt. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.

Im Geschäftsjahr 2013 mussten 22 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 175.200,00 € = 0,42 Prozent der Sollmiete. Im Vorjahr lag dieser Wert etwas niedriger bei 159.600 € = 0,40 Prozent. Abschreibungen auf Mietforderungen gab es in Höhe von 150.500 € = 0,36 Prozent der Sollmiete (Vorjahr: 201.600,00 € = 0,50 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 66.000 € (Vorjahr: 52.900,00 €).

16. Mietausfall

Mietausfall in % zur Sollmiete



TEAMFÄHIG

Die Tischlerei Hüper pflegt ein besonderes Miteinander

Ihr gemeinsames Frühstück, draußen auf dem Hof und gerne in der Sonne, ist ein schönes Ritual. „Wir sind hier einfach eine nette Truppe“, sagt Detlef Hüper. Es erfüllt ihn mit Stolz, dass er und sein zehnköpfiges Team sich nicht nur als Belegschaft arrangieren und Arbeit wegschaffen. In der Tischlerei Hüper, die im Ronnenberger Ortsteil Benthe beheimatet ist, hat sich ein besonderes Team gefunden. Es wird gesägt, geduzt, gehobelt und viel gelacht. Als Tischlermeister und Geschäftsführer hält Hüper die Fäden in der Hand. „Aber wenn ich als Chef nur im Büro sitzen würde und die Leute raus zur Arbeit schicke, wäre ich ein ziemlich einsamer Mensch“, meint der 54-Jährige.

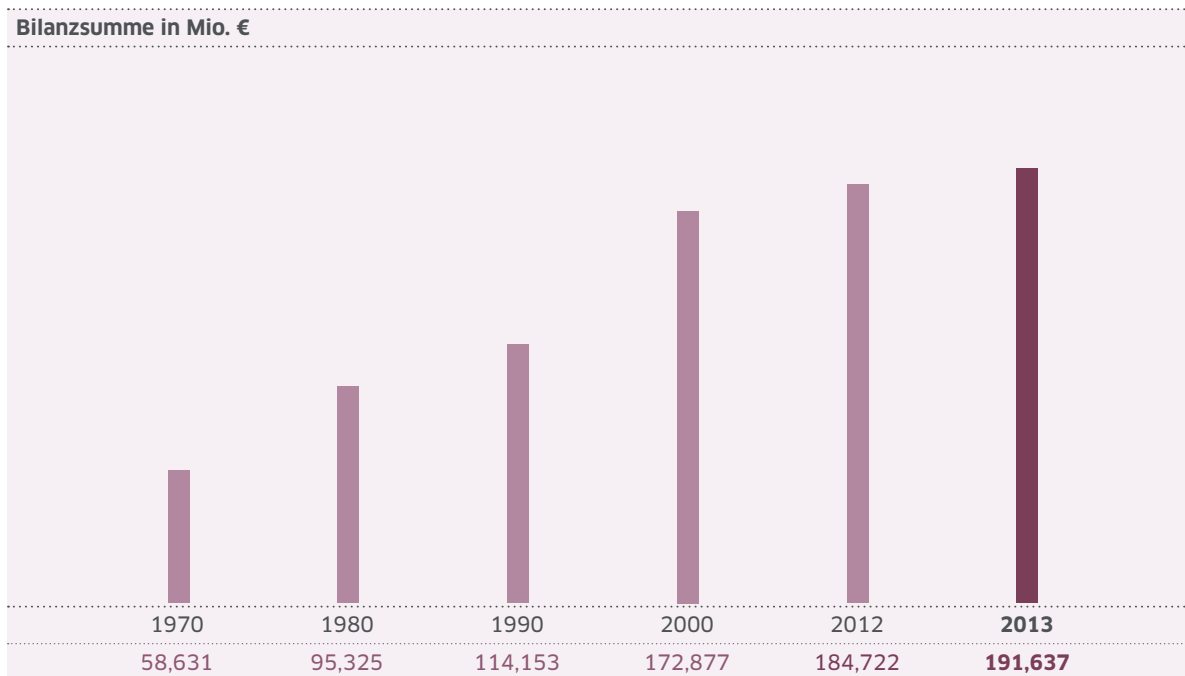
Es macht Spaß, sich in der Werkstatt und an den Arbeitsplätzen dieses etablierten Betriebes genauer umzusehen. Baby-Fotos von daheim und Weingummi für zwischendurch sorgen für eine heimelige Atmosphäre. „Ich halte fest. Und Du setzt den Knecht wieder an“, sagt Firmenchef Hüper zu Lara Reichstein, die gerade ein Stück Holz bearbeitet. Die Auszubildende im 2. Lehrjahr trägt ein rotes Sweatshirt mit dem Logo der Tischlerei Hüper. Eigentlich tönt an ganz gewöhnlichen Arbeitstagen immer Musik durch die geräumige Werkstatthalle. Aber Lara hat schlichtweg vergessen, das Radio anzuschalten – so vertieft ist sie in die Detailarbeit und die Erklärungen ihres Chefs.

Wenn der Meister und seine Gesellen die Kreissäge durch Holz gleiten lassen, duftet es nach Arbeit und Natur. Mit Hilfe moderner Maschinen und klassischem Handwerkszeug wie dem Streichmaß erfüllt das Hüper-Team jeden Kundenwunsch. Ob Spitzdächer, Treppen, Küchen, Betten, Schränke oder Geländer: Es geht dabei immer um gekonnte Handarbeit, die die KSG Hannover schon seit mehr als 20 Jahren gerne bucht. Hüper ist rund um die Uhr erreichbar und hilft kurzfristig, ohne sein Team zu vernachlässigen. Für das Kochen der frischen Landeier etwa, die zum Frühstück draußen auf dem Hof gehören, ist und bleibt in der Tischlerei Hüper der Chef selbst zuständig.



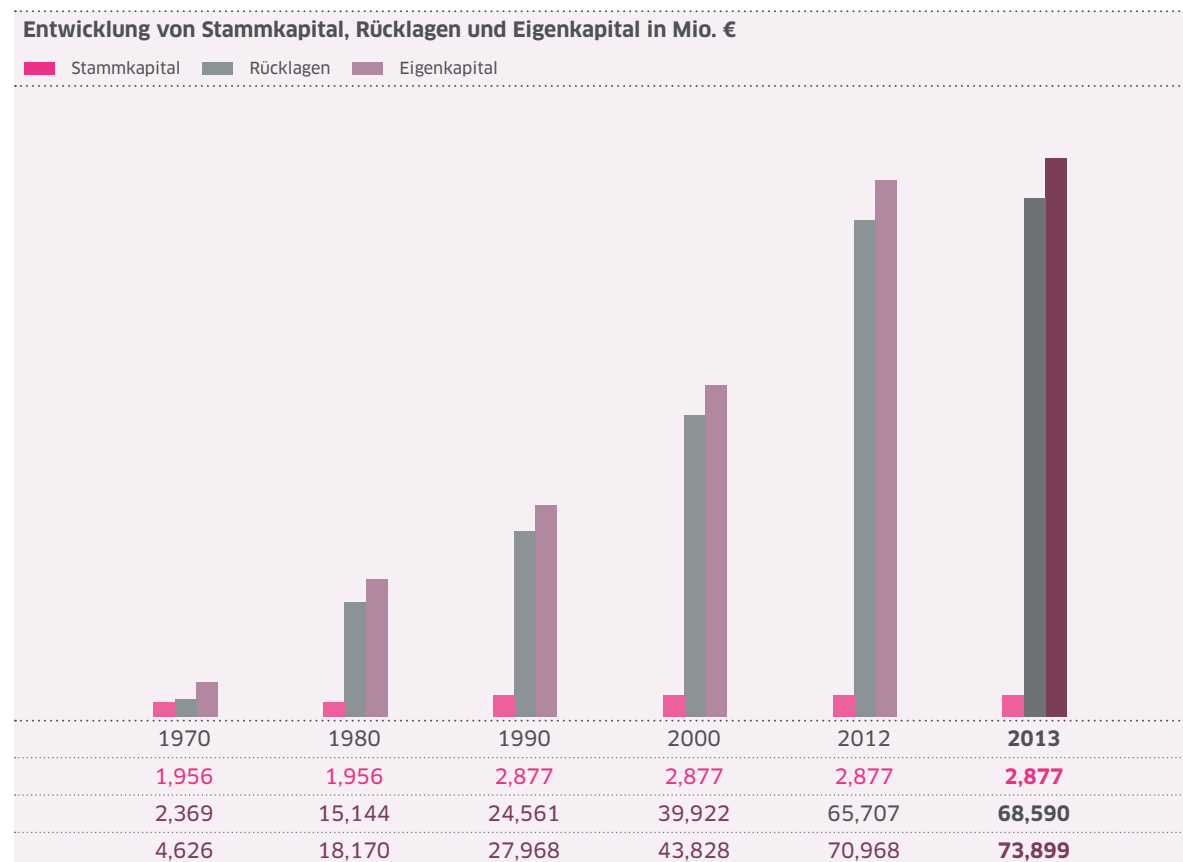
17. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 7,0 Mio. € erhöht. Dies ist maßgeblich den umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.



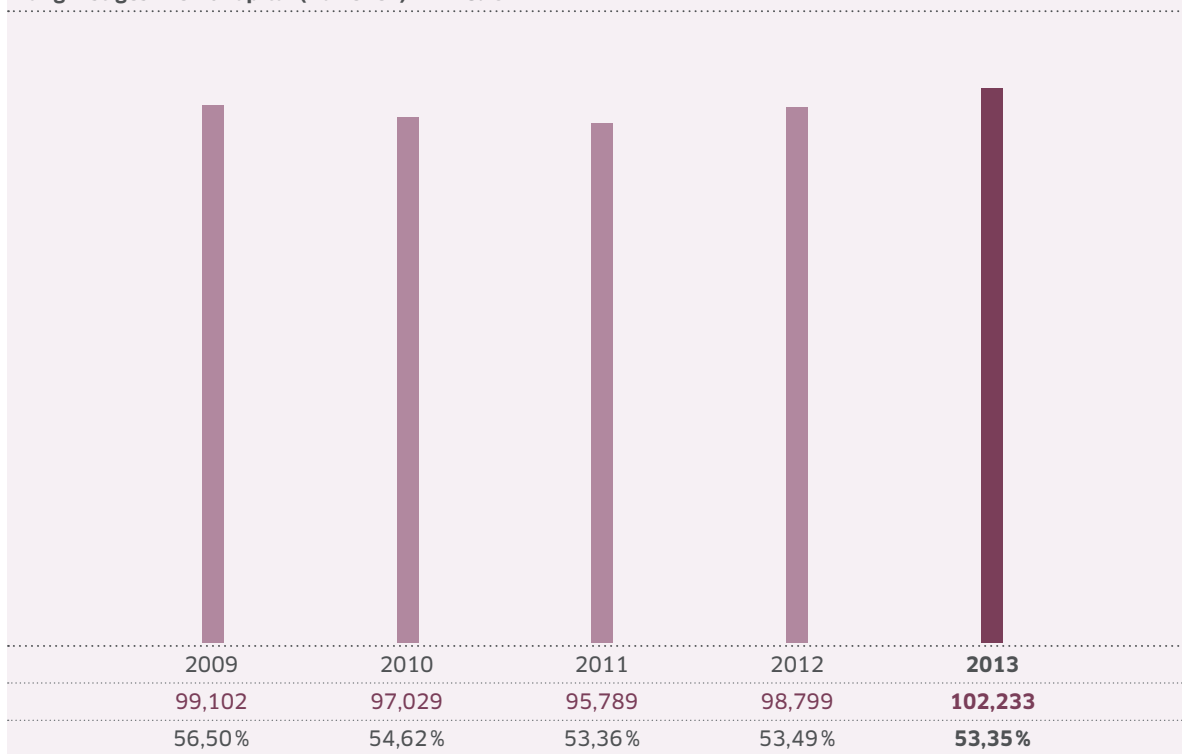
18. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

Die Kapitalstruktur hat sich auch im Jahr 2013 verbessert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Obwohl sich das langfristige Fremdkapital durch die hohe Investitionstätigkeit ebenfalls erhöht hat, ist die Eigenkapitalquote auf nunmehr 38,6 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 einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen.

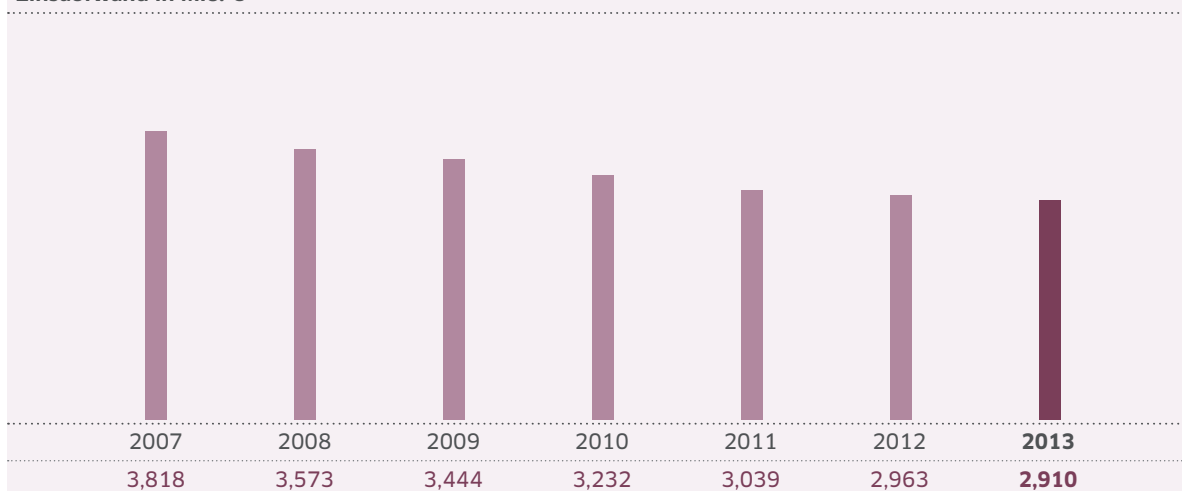


DIE KSG 2013

Langfristiges Fremdkapital (Darlehen) in Mio. €



Zinsaufwand in Mio. €

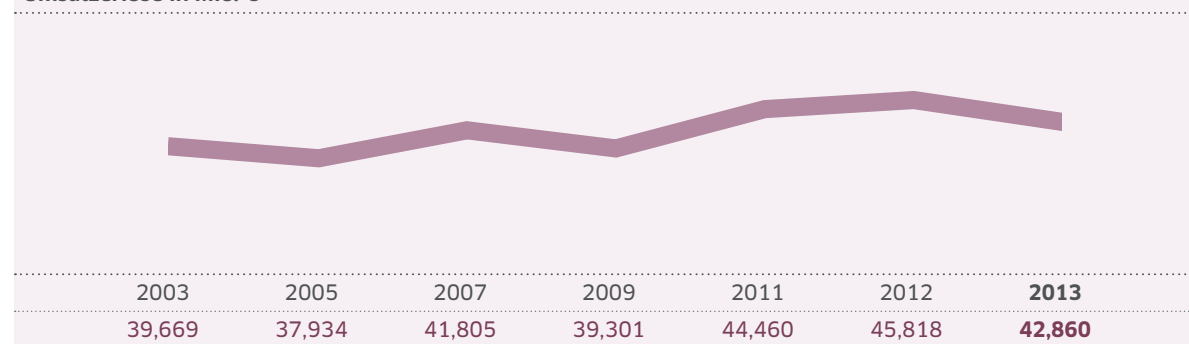


DIE KSG 2013

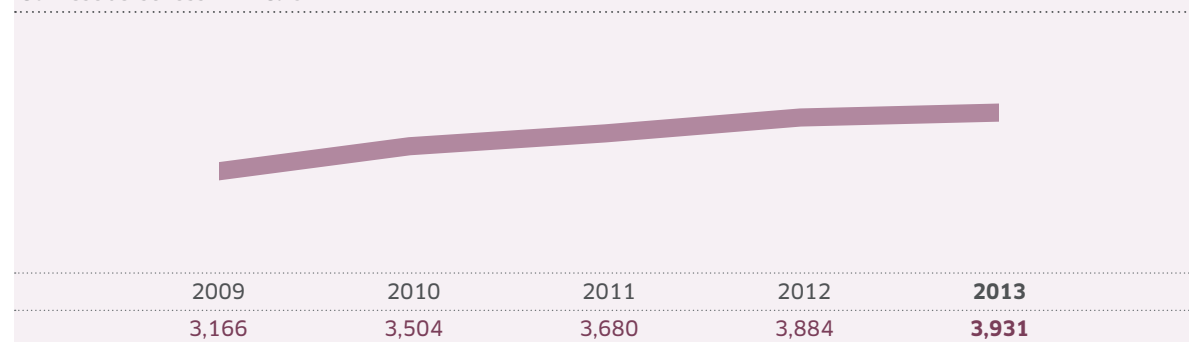
19. Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von knapp 43 Mio. Euro hat sich der Jahresüberschuss aus der Geschäftstätigkeit der KSG auf 3,931 Mio. Euro erhöht. Zu diesem guten Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken und Fremdverwaltung beigetragen. Der Cashflow lag mit knapp 10,6 Mio. Euro knapp 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.

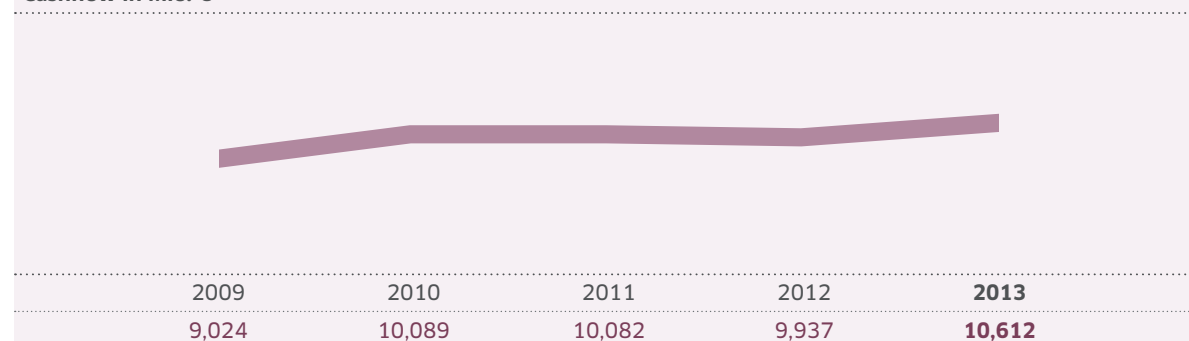
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



FINANZBERICHT

Lagebericht

32

Jahresabschluss

40

Bericht des Aufsichtsrates

55

Bestätigungsvermerk

56

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.596 eigene Wohnungen, 96 Wohnheimzimmer, 59 Gewerberäume und 2.121 Stellplätze, davon 1.681 in Garagen, und verwaltet weitere 907 Wohnungen, 761 Garagen und Einstellplätze sowie 36 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2013 um 5 erhöht. In 2014 werden wir planmäßig 49 weitere Wohnungen fertig stellen und mit dem Neubau von 29 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 wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Dezember 2013 durchschnittlich 5,32 €/m² nach 5,26 €/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 11,20 % leicht rückläufig.

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

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich größere Abweichungen ergeben.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 38,50 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 34,38 €/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 2013 T€	Plan 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.918	40.210	39.395
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	17.650	15.350	15.752
Zinsaufwendungen	2.910	2.900	2.963
Jahresüberschuss	3.931	3.970	3.884

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

AKTIVA	2013	2013	2012	2012	Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	204,1	0,1	74,7	0,0	129,4
Sachanlagen	174.702,5	91,1	165.537,3	89,6	9.165,2
Finanzanlagen	152,9	0,1	167,7	0,1	-14,8
Verkaufsobjekte	3.061,6	2,7	4.889,7	2,7	-1.828,1
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
	178.121,3	92,4	170.669,6	92,4	7.451,7
Kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	9.884,2	5,2	9.644,5	5,2	239,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	908,6	0,5	705,1	0,4	203,6
Liquide Mittel	2.595,1	1,3	3.554,5	1,9	-959,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	127,5	0,1	148,1	0,1	-20,6
	13.515,4	7,1	14.052,2	7,6	-536,8
Bilanzsumme	191.636,7	100,0	184.721,8	100,0	6.914,9
PASSIVA					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Eigenkapital	73.898,7	38,6	70.967,5	38,4	2.931,2
Fremdkapital	101.540,1	53,0	98.477,2	53,3	3.062,9
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	623,4	0,3	416,7	0,3	206,7
	176.062,2	91,9	169.861,4	92,0	6.200,8
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.416,8	0,7	1.369,2	0,7	47,6
Verbindlichkeiten	14.157,7	7,4	13.491,2	7,3	666,5
	15.574,5	8,1	14.860,4	8,0	714,1
Bilanzsumme	191.636,7	100,0	184.721,8	100,0	6.914,9

Das Anlagevermögen beträgt 91,35 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,9 Mio. € zu. Das Eigenkapital beträgt jetzt 38,6 % (Vorjahr: 38,4 %) der Bilanzsumme. Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 1.000.000,00 € weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für 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 2,85 % nach 3,00 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

Mittelherkunft und die Mittelverwendung		
	2013	2012
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.931,2	3.884,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.680,8	6.052,5
Vereinfachter Cashflow	10.612,0	9.936,5
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	47,6	-1.164,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-919,3	-96,1
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	267,8	1.441,4
Abnahme sonstiger Aktiva	-368,5	-279,2
Zunahme sonstiger Passiva	666,5	646,2
Veränderung sonstiger mittelfristiger Aktiva und Passiva	206,7	131,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.512,8	10.616,4
Planmäßige Tilgungen	-9.154,7	-7.254,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.358,1	3.361,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.498,1	513,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.048,0	-15.878,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	14,8	8,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-25,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.535,1	-15.381,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17.700,0	9.970,0
Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen (Umfinanzierungen)	-5.482,4	-16,6
Auszahlungen für Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.217,6	8.953,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-959,4	-3.066,2
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	3.554,5	6.620,7
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	2.595,1	3.554,5

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

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 0,96 Mio. € ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die wir die Valutierungen in Höhe von 14,4 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen

derzeit nicht vorgesehen. Es steht der Gesellschaft weiterhin ein permanenter Kontokorrentkreditrahmen über 2.556,5 T € 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.

Ertragslage

Ertragslage zum 31.12.2013					
	2013	2013	2012	2012	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.918,3	89,4	39.394,8	82,9	523,5
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.640,6	5,9	6.117,7	12,9	-3.477,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.642,1	3,6	913,2	1,9	728,9
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	474,2	1,1	1.093,2	2,3	-619,0
Betriebsleistung	44.675,2	100,0	47.518,9	100,0	-2.843,7
Betriebskosten und Grundsteuer	-9.786,4	-21,9	-9.579,6	-20,2	-206,8
Instandhaltungsaufwand	-11.233,8	-25,1	-11.282,9	-23,7	49,1
Personalaufwendungen	-4.445,8	-10,0	-4.309,6	-9,1	-136,2
Abschreibungen	-6.680,8	-15,0	-6.052,5	-12,7	-628,3
Zinsaufwand	-2.910,5	-6,5	-2.962,7	-6,2	52,2
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.198,3	-4,9	-6.356,5	-13,4	4.158,2
Übrige Aufwendungen	-2.862,8	-6,4	-2.609,9	-5,5	-252,9
Betriebsaufwendungen	-40.118,4	-89,8	-43.153,7	-90,8	3.035,3
Betriebsergebnis	4.556,8	10,2	4.365,2	9,2	191,6
Finanzergebnis	22,2		68,3		-46,1
Ergebnis vor Steuern	4.579,0		4.433,5		145,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-647,8		-549,5		-98,3
Jahresergebnis	3.931,2		3.884,0		47,1

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

FARBENFROH

So führt Kornelia Bielert-Beie ihren Malerbetrieb

Mit der Hose fängt diese farbenfrohe Geschichte schon an. Sieht praktisch aus, hat viele kleine Taschen und so manchen Klecks abbekommen. „Früher war so etwas nicht zu bekommen. Ich bin froh, dass es eine Handwerker-Kluft mittlerweile auch für Frauen gibt“, sagt Kornelia Bielert-Beie. Wenn sie Pinsel, Spachtel oder Farbrolle zum Einsatz bringt, bleibt ihr Eitelkeit völlig fremd. Seit 2010 steckt die 50-Jährige beide Hände inklusive Nagellack tief in die Arbeit. Sie setzt eine Tradition fort. Erhard Bielert, langjähriger Chef des etablierten Malerbetriebs Bielert in Sehnde, musste das Geschäft aus gesundheitlichen Gründen übergeben. Seine Tochter hat jetzt die Hose(n) an.

Auf dem Weg vom Transporter zur Baustelle gerät sie ins Schwärmen. „Das hier ist für mich rollendes Büro, Lager und Werkstatt zugleich“, erzählt Kornelia Bielert-Beie voller Stolz. Vorne am Steuer wird geplant, geplaudert und pausiert. Hinten im T5, wo spezielle Regale verschraubt sind, stehen die Farbeimer und Werkzeug bereit. Mit ihrem Gesellen gilt es, ehrgeizige Zeitpläne für vielfältige Projekte der KSG Hannover einzuhalten. Das klappt nur mit gutem Teamwork. Die Chefin akzeptiert, dass sie sich von einem Mann beim schweren Tragen manchmal helfen lassen muss. Und ihr Geselle weiß, mit wie viel Respekt er dem weiblichen Chef zu begegnen hat.

Ist es schwer, sich als Frau in einer Männerdomäne zu behaupten? „Die Kunden kannten meinen Vater lange und mich auch schon. Der Übergang hat gut geklappt. Und mir ist das handwerkliche Geschick wohl in die Wiege gelegt worden“, sagt Kornelia Bielert-Beie. Sie hat zu ihrem Start ins Berufsleben erlebt, wie es ist, wenn sich eine Frau um einen Ausbildungsplatz im Handwerk bemüht und belächelt wird. Was früher als merkwürdig galt, ist nicht mehr der Rede wert. Wenn die Ein-Frau-Firma Bielert plus Geselle auf einer Baustelle vorfährt, kennt man sich und schätzt sich. Die Kollegen der anderen Gewerke wissen: Auf den Innungsfachbetrieb Bielert ist Verlass.



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 deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung. Nach dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden auch im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sein. Die deutsche Konjunktur hatte sich im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang. Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut. Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach dem Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin aus 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. 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 absehbar 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 wurden. 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 Dienst-

leistungsorientierung der Kundenbetreuer Teams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten. Mit der neu implementierten Aufbauorganisation und einem neu eingeführten ERP-System auf der Basis von SAP REFX sowie weiteren angegliederten Software-Tools ist die KSG gut aufgestellt, allen Herausforderungen adäquat zu begegnen.

Eine zentrale Aufgabe bleibt 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 2014 und 2015 wird ein Jahresüberschuss von ca. 3,3 bzw. 3,6 Millionen € 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 neu implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie Risikosteuerungs- und -controllingprozesse, insbesondere bestehend aus Internem Kontrollsystem (IKS), Controlling- und Informationssystem sowie Risikofrüherkennungssystem hat sich als leistungsstark herausgestellt und trägt zusammen zur positiven Entwicklung der Gesellschaft bei.

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

Laatzen, den 7. März 2014

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVA	2013	2013	2012
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		204.130,54	74.634,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.460.871,29		157.823.944,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.061.284,05		3.104.167,42
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		53.188,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		649,60
5. Technische Anlagen und Maschinen	312.097,56		314.216,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.964,34		331.189,15
7. Anlagen im Bau	7.451.963,04		3.397.047,37
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	75.020,03	174.702.517,29	512.877,45
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	108.241,96		108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	44.700,00	152.941,96	59.490,00
		175.059.589,79	165.779.646,61
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.748.310,40		327.280,91
2. Grundstücke ohne Bauten im Zustand der Erschließung	140.152,60		1.837.401,53
3. Bauvorbereitungskosten	460.200,19		142.536,19
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	712.893,57		2.582.501,87
5. Unfertige Leistungen	9.651.952,86		9.414.570,18
6. Andere Vorräte	232.273,54	12.945.783,16	230.045,28
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	414.959,31		279.502,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		400,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.284,38		84.566,71
4. Sonstige Vermögensgegenstände	455.521,24	908.764,93	340.687,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.595.073,70	3.554.540,76
		16.449.621,79	18.794.033,10
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		127.449,93	148.072,78
		127.449,93	148.072,78
Bilanzsumme		191.636.661,51	184.721.752,49

PASSIVA	2013	2013	2012
	€	€	€
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	57.268.154,63	68.590.524,05	54.384.100,44
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.931.203,10		3.884.054,19
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	2.431.203,10	1.500.000,00
		73.898.727,15	70.967.524,05
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	116.900,00		2.300,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.299.932,02	1.416.832,02	1.366.865,79
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
	72.260.030,18		71.716.890,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
	29.973.428,84		27.081.778,90
3. Erhaltene Anzahlungen			
	10.612.296,10		10.617.985,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung			
	511.102,03		470.656,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	2.941.696,17		2.468.732,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
	22.549,02		29.018,09
davon aus Steuern: 19.520,16 € (Vorjahr 22.036,02 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.028,86 € (Vorjahr: 6.982,07 €)			
		116.321.102,34	
		117.737.934,36	113.754.228,44
Bilanzsumme		191.636.661,51	184.721.752,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	2013	2013	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	39.918.257,04		39.394.750,74
b. aus Verkauf von Grundstücken	2.640.603,36		6.117.700,00
c. aus Betreuungstätigkeit	221.198,12		233.201,62
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.098,92	42.860.157,44	72.189,05
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-88.204,04	655.927,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		562.393,07	437.271,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.340.867,96	607.833,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.424.604,12 € (Vorjahr: 1.359.728,32 €)	-21.392.480,68		-21.155.779,12
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.198.312,16		-6.356.545,91
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-90.061,29	-23.680.854,13	-77.861,90
Rohergebnis		20.994.360,30	19.928.686,55
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.446.679,19		-3.341.931,63
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 311.841,56 € (Vorjahr: 294.356,74 €)	-999.112,25	-4.445.791,44	-967.736,60
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.680.834,88	-6.052.494,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Grundsteuer: 12.924,59 € (Vorjahr: 11.559,91 €)		-2.389.348,53	-2.221.821,01
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,00	2.487,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.719,03	65.791,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.910.460,03	-2.962.695,54
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.590.131,45	4.450.285,35
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-647.795,89	-549.470,00
14. Sonstige Steuern		-11.132,46	-16.761,16
15. Jahresüberschuss		3.931.203,10	3.884.054,19
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
17. Bilanzgewinn		2.431.203,10	2.384.054,19

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 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 Arbeitgeberdarlehen wurde mit der Restschuld vorgenommen.

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 46).

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 9.651.952,86 € (im Vorjahr: 9.414.570,18 €) 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	414.959,31	0,00
Vorjahr	279.502,15	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Vorjahr	400,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.284,38	0,00
Vorjahr	84.566,71	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	455.521,24	200,00
Vorjahr	340.687,52	200,00
Gesamtbetrag	908.764,93	200,00
Vorjahr	705.156,38	200,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2012	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
Baureneuerungsrücklage	9.503.701,39	0,00	0,00	0,00	9.503.701,39
Andere Gewinnrücklagen	54.384.100,44	1.384.054,19	1.500.000,00	0,00	57.268.154,63
Gesamt	65.706.469,86	1.384.054,19	1.500.000,00	0,00	68.590.524,05

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 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	366.595,86	174.083,82	2.156,94	0,00	0,00	0,00	538.522,74	291.961,32	2.155,94	0,00	44.586,82	334.392,20	204.130,54
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.811.817,90	6.377.143,72	1.960.654,30	1.320.309,32	-124.875,50	0,00	303.662.390,66	137.987.873,46	781.989,18	0,00	5.995.635,09	143.201.519,37	160.460.871,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.634.939,04	133.751,69	140.619,70	239.975,21	3.070.276,54	0,00	10.938.322,78	4.530.771,62	0,00	0,00	346.267,11	4.877.038,73	6.061.284,05
3. Grundstücke ohne Bauten	53.188,12	272,90	53.460,02	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	649,60	0,00	333,62	0,00	0,00	0,00	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	895.545,96	141.492,49	0,00	0,00	21.150,47	0,00	1.058.188,92	581.329,40	0,00	0,00	164.761,96	746.091,36	312.097,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.511.632,62	136.245,20	82.022,21	0,00	0,00	0,00	1.565.855,61	1.180.443,47	81.723,40	0,00	126.171,20	1.224.891,27	340.964,34
7. Anlagen im Bau	3.397.047,37	8.895.534,27	259.320,48	0,00	743.054,16 -5.324.352,28	0,00	7.451.963,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.451.963,04
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	512.877,45	189.458,19	3.412,70	0,00	23.800,00 -647.702,91	0,00	75.020,03	0,00	3.412,70	0,00	3.412,70	0,00	75.020,03
	309.817.698,06	15.873.898,46	2.499.823,03	1.560.284,53	0,00	0,00	324.752.058,02	144.280.417,95	867.125,28	0,00	6.636.248,06	150.049.540,73	174.702.517,29
	310.184.293,92	16.047.982,28	2.501.979,97	1.560.284,53	0,00	0,00	325.290.580,76	144.572.379,27	869.281,22	0,00	6.680.834,88	150.383.932,93	174.906.647,83
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	59.490,00	0,00	14.790,00	0,00	0,00	0,00	44.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.700,00
	167.731,96	0,00	14.790,00	0,00	0,00	0,00	152.941,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.941,96
Anlagevermögen insgesamt	310.352.025,88	16.047.982,28	2.516.769,97	1.560.284,53	0,00	0,00	325.443.522,72	144.572.379,27	869.281,22	0,00	6.680.834,88	150.383.932,93	175.059.589,79

SCHWINDELFREI

Über den Dingen mit Gremmel Bedachungen

Die luftige Höhe, in der das Interview zu diesem Text ansteht, ändert nichts an seinem Selbstbewusstsein. „Gute Arbeit hält lange“, sagt Michael Verö, während um ihn herum eine PVC-Bahn verlegt wird. Unten, in etwa sechs Metern Tiefe, hat eine Begegnungsstätte ihre Heimat. Hier oben gehen seine Mitarbeiter so fleißig und geräuschlos vor, dass deren Arbeit kaum auffällt. Verö ist genau wie Michael Wilkening geschäftsführender Gesellschafter der Gremmel Bedachungen GmbH. Für das Führungsduo und dessen Firmenteam ist es seit mehr als 20 Jahren eine Selbstverständlichkeit, anderen möglichst lautlos aufs Dach zu steigen und dort nachhaltig zu glänzen.

Man muss eben über den Dingen stehen können. Mit einer Mischung aus Routine und Vorsicht besprechen Chef sowie Mitarbeiter hoch oben, welche Arbeitsschritte für eine optimale Wärmedämmung wichtig sind. Die Experten von Gremmel müssen nicht nur handwerklich geschickt sein, sondern auch als souveräne Akrobaten glänzen. „Schwindelfrei? Bin ich. Muss ja“, erzählt Reinhard Schüttler, während er mit Heißluft eine Flüssigfolie befestigt. Für den Abdichtungstechniker sind logistische Meisterleistungen ein Klacks. Hakenklinge, Heißluftfön und Handkreissäge befördert er Tag für Tag ganz selbstverständlich per Seilzug an seinen Arbeitsplatz.

Für den koordinierenden Chef im Büro und den Handwerker auf dem Dach gilt gleichermaßen: Der milde Winter war ein Geschenk für das Gremmel-Team, das vom Firmensitz in Pattensen in die gesamte Region ausschwärmt. Krankenhäuser, Schulen, Altenheime und natürlich viele Wohnhäuser aus dem Bestand der KSG Hannover haben etwas aus dem Hause Gremmel auf sich. Ob bei einem Neubau, einer Modernisierung oder einer Sanierung – für die Arbeit unter freiem Himmel wünscht man sich möglichst wenig Wind und Regen. Genügend Ruhe, um sich zu konzentrieren, gibt es in jedem Fall. Das Rauschen des Verkehrs und die Stimmen von Passanten werden hier oben nicht selten durch das schöne Gezwitscher neugieriger Vögel überlagert.



ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftsteuer von 53.000,00 € (im Vorjahr: 0,00 €) und Gewerbeertragsteuer von 63.900,00 € (im Vorjahr: 2.300,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 700.175,17 € (im Vorjahr: 600.214,25 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 190.550,00 € (im Vorjahr: 520.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 409.206,85 € (im Vorjahr: 246.651,54 €).

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	72.260.030,18	5.635.277,28	20.254.342,11	46.370.410,79	72.260.030,18
Vorjahr	71.716.890,99	6.806.127,44	19.720.229,17	45.190.534,38	71.716.890,99
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	29.973.428,84	2.981.525,46	11.405.015,62	15.586.887,76	29.973.428,84
Vorjahr	27.081.778,90	2.456.570,26	10.751.061,43	13.874.147,21	27.081.778,90
Erhaltene Anzahlungen					
	10.612.296,10	10.612.296,10			
Vorjahr	10.617.985,14	10.617.985,14			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	511.102,03	511.102,03			
Vorjahr	470.656,60	470.656,60			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
	2.941.696,17	2.318.361,69	623.334,48		
Vorjahr	2.468.732,93	2.052.065,78	416.667,15		
Sonstige Verbindlichkeiten					
	22.549,02	22.549,02			
Vorjahr	29.018,09	29.018,09			
Gesamtbetrag	116.321.102,34	22.081.111,58	32.552.692,21	61.952.298,55	102.233.459,02
Vorjahr	112.385.062,65	22.432.423,31	30.887.957,75	59.064.681,59	98.798.669,89

*) 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 1.112.456,02 € (im Vorjahr: 388.889,19 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 919.194,81 € (im Vorjahr: 96.141,57 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 48.316,85 € (im Vorjahr: 135.849,70 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 66.048,39 € (im Vorjahr: 52.859,34 €) resultieren.

2. Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 154.585,46 € (im Vorjahr: 205.514,53 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 150.506,55 € (im Vorjahr 201.602,54 €) resultieren.

3. Es wurden 2.365,57 € (im Vorjahr: 5.283,76 €) außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben des Umlaufvermögens vorgenommen.

4. Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 7,86 %. Hinzu kommt ein Sanierungszuschlag von zurzeit 1,65 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2013 beträgt 3.376 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

5. Dem Aufsichtsrat wurden 2013 Gesamtbezüge in Höhe von 24.780,80 € 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 2013 2.426,44 €.

8. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 4.259,73 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

9. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 9.542,55 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden zusätzliche Abschreibungen auf den beizulegenden Wert in Höhe von 4,5 T€ (im Vorjahr: 0,00 T€) bei dem Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“), in Höhe von 133,5 T€ bei dem Posten „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und in Höhe von 3,4 T€ bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ vorgenommen.

2. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2013	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	739,32	51,76
Sonst. Vermögensgegenstände	111.336,88	131.515,50
Kassenbestand, Guthaben		
bei Kreditinstituten	2.546.812,93	2.513.502,25
Gesamt	2.658.889,13	2.645.069,51
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.779.936,83	24.208.095,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.001.670,20	9.638.561,05
Erhaltene Anzahlungen	48.675,00	47.816,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.405,51	640,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711,40	7.353,08
Gesamt	30.834.398,94	33.902.465,81

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

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Treuhandforderungen /-verbindlichkeiten

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 5.370.646,61 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 101.597,82 €.

Aus der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung bestehen zum Bilanzstichtag Treuhandverpflichtungen in Höhe von 1.056.729,76 €, denen in gleicher Höhe Treuhandvermögen gegenübersteht.

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 Helderemann, <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

Michael Rinaldi

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	51 (47)	5 (5)
Technische Mitarbeiter	11 (12)	3 (3)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	65 (62)	8 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich 7 (7) Auszubildende beschäftigt.

F. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 2.431.203,10 € 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 1.431.203,10 €

Laatzen, den 7. März 2014

KSG Hannover GmbH

Der Geschäftsführer

Karl Heinz Range

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2013 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (30.04., 19.06., 19.09. und 20.11.2013) 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 Grundstücksan- und -verkäufe, die Erstellung, den Erwerb und Verkauf von Mietwohnhäusern, die Erstellung von Kindertagesstätten sowie die Errichtung eines Bürogebäudes gefasst. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat die DOMUS AG, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgegeben.

Die DOMUS AG führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (29.01. und 14.10.2013) 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 2013
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2013
- ◆ Prüfungsbericht der DOMUS AG für das Geschäftsjahr 2013.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2013 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 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 4. Juni 2014

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **KSG Hannover GmbH**, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 Lageberichtes.

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 7. März 2014

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

Brandt	Fietzek
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text

KSG Hannover GmbH
Redaktionelle Bearbeitung,
Handwerkerportraits:
Christian Otto

Bild

Martin Schlüter Fotografie

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

Druck

Druckerei BOXAN

RASANT

Zu Gast im Familien- und Sanitärunternehmen Müller

Zu seiner Gastfreundschaft gesellt sich Humor. Unser Gastspiel bei Dietmar Müller beginnt an seinem Schreibtisch, der einem Thron gleicht. Aber darf man das so sagen? Darf man diesen Mann fragen, warum er seine Geschäfte von einer Art Kommandobrücke aus führt? „Ich versuche, immer modern zu sein“, sagt Müller und fasst an das Headset an seinem Kopf. Während unseres Interviews klingelt oft das Telefon. Müller nimmt die Gespräche per Knopfdruck am rechten Ohr an. Das Tempo dieses Mannes und die Ausmaße seines Schreibtisches dokumentieren: Die Dietmar Müller Heizung-Lüftung-Sanitär GmbH ist nicht nur ein großer, langjähriger Partner der KSG Hannover, sondern auch ein stark gewachsenes Traditionsunternehmen.

Die Kommandobrücke ist gewollt und hat eine schöne Vorgeschichte. Das aktuelle Büro von Müller war früher sein Wohnzimmer. Im Erdgeschoss seines ehemaligen Privathauses sind Büro und Empfang untergebracht. Der 72-Jährige ist seit 1971 selbständig, seit 1969 Meister und seit mehr als 40 Jahren äußerst fleißig. „Meine Frau und ich, wir können nicht so richtig aufhören“, gesteht der Chef einer familiär geprägten Firma mit mehr als 50 fest angestellten Mitarbeitern. Seine Frau und seine beiden Kinder sind fester Bestandteil einer beruflichen Erfolgsgeschichte, an deren nächstem Kapitel natürlich auch schon zwei Enkel mitarbeiten.

Der Begriff Heizungs-Müller klingt flapsig, hat sich in der Region Hannover aber etabliert. Ob klassische Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Lüftungsanlagen oder Solarlösungen: „Wenn du immer und überall gute Arbeit hinterlässt, wissen die Leute: Auf den kann man sich verlassen“, findet Müller. Er hat die Dinge immer beherzt angepackt und einfach gemacht. Der erfolgreiche Unternehmer gibt offen zu, dass er schnelle Autos und Rennräder liebt. Müller ist ein Erfolgstyp und Unikum, aber eben auch ein Familienoberhaupt, das seine Wurzeln kennt. Die erste Wohnung, die er zu Gründerzeiten und unter Zeitdruck mit seiner jungen Familie beziehen durfte, gehört der KSG. Für diesen Start ist Müller bis heute dankbar.



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.