

DIE KSG IN ZAHLEN

GESCHÄFTSBERICHT
2014

DIE KSG 2014 - AUF EINEN BLICK

4

EDITORIAL

6

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

8

FINANZBERICHT

24

DIE KSG 2014 - AUF EINEN BLICK

	2014	2013	2012	2011
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.732	7.596	7.591	7.529
Wohnfläche (m²)	463.787	458.385	458.200	452.800
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m² in €)	5,38	5,32	5,26	5,15
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	87	95	93	93
Verwaltete fremde Wohnungen	929	907	912	883
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	7.720	8.352	6.962	7.509
Modernisierung Anlagevermögen	8.397	9.298	8.790	8.036
Verkaufsbauten	1.012	2.209	6.464	3.263
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	41.517	42.860	45.818	44.460
davon Hausbewirtschaftung	40.988	39.918	39.395	39.026
Verkauf von Neubauprojekten und unbebauten Grundstücken	0,185	2,641	6,118	5,120
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,000	0,032	0,252	0,361
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	9.796	9.786	9.580	9.677
Verwaltungskosten	6.513	6.198	5.722	5.355
Zinsaufwand	2.822	2.910	2.963	3.039
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	198.946	191.637	184.722	179.525
Anlagevermögen (in Mio. €)	180.524	175.060	165.780	157.492
Umlaufvermögen (in Mio. €)	18.317	16.450	18.794	21.921
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	108.315	102.233	98.799	95.789
Eigenkapital (in Mio. €)	76.344	73.899	70.968	68.083
Eigenkapitalquote (in %)	38,4	38,6	38,4	37,9
Eigenkapitalverzinsung (in %)	5,4	6,2	6,3	6,6
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3.445	3.931	3.884	3.680
Cash-Flow (in Mio. €)	10.322	10.612	9.937	10.082
Dividendensumme (in Mio. €)	1.000	1.000	1.000	1.000

GESELLSCHAFTSORGANE

Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau
Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender

Friedhelm Fischer
*Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
(bis 31.10.2014)*

Werner Backeberg
Bürgermeister

Alfred Baxmann
Bürgermeister

Rolf-Axel Eberhardt
Bürgermeister

Dr. Dirk Härdrich
(seit 04.06.2014)

Hermann Helderemann
Bürgermeister (bis 30.09.2014)

Carl Jürgen Lehrke
Bürgermeister

Dirk Musfeldt
Geschäftsführer

Marina Barth
Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover

Angelika Rohde
Bürokauffrau

Ulrich Schmersow
Landschaftsökologe/Landschaftsplaner

Uwe Sternbeck
Bürgermeister

Dieter Schur
(seit 04.06.2014)

Helge Zychlinski
Pressereferent (bis 09.02.2014)

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

ANPACKEN UND GESTALTEN

Zur Erfolgsbilanz der KSG Hannover gehört nachhaltige Entwicklung

Wie entwickelt sich die Region Hannover? Welche Chancen und Risiken gilt es zu beachten? Und welche Wohnraumangebote sind gefragt? Wer in der Wohnungswirtschaft Akzente setzen will, sollte Antworten auf solche Fragen kennen. Die KSG Hannover stellt seit mehr als 65 Jahren unter Beweis, dass sie ein kompetentes Wohnungsunternehmen ist. Unsere Bilanz für 2014 belegt: Der eingeschlagene Weg und die Richtung stimmen. Ende 2014 haben 7.732 Wohnungen zum Bestand der KSG gehört. 1990 waren es noch 6.461. Wir wachsen mit unseren Aufgaben. Die KSG leistet einen elementaren Beitrag zu einem fairen und zeitgemäßen Wohnraumangebot in der Region Hannover.

So manche Fragestellung, die unsere Heimat betrifft, kann verunsichern. Die mediale Aufbereitung steigender Mieten, sinkender Zinsen und der beschlossenen Mietpreisbremse erweckt oft den Eindruck, dass wir vor unlösbaren Problemen stehen. In Wirklichkeit geht es um Herausforderungen. Den aktuellen Bevölkerungsprognosen für die Region Hannover zufolge wird das Stadtgebiet von Hannover weiteren Zulauf erfahren, während so manche Kommune im Umland stagniert oder sogar schrumpft. Wichtig ist, die richtigen Lösungen dafür zu finden. Im Geschäftsjahr 2015 stellt die KSG 19 neue Wohnungen fertig und beginnt mit dem Bau von 54 weiteren Wohnungen. Sie ergänzt das Wohnraumangebot in der Region Hannover gezielt, agiert mit Weitblick und wird ihrer sozialpolitischen Verantwortung gerecht.

Wenn die KSG baut und vermietet, geht es nicht um kurzfristigen Erfolg, sondern um nachhaltige Entwicklung. Bestes Beispiel: Im Langenhagener Stadtteil Wiesenau investieren wir rund elf Millionen Euro und sorgen für eine Belebung. Im Rahmen von vier Bauabschnitten wird Altes abgerissen, Modernes gebaut und ein neues Miteinander initiiert. Der Wandel in Wiesenau belegt, wie die KSG Dinge anpackt und die Region Hannover mitgestaltet.

Herzlichst Ihr
Karl Heinz Range

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

9

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

10

DIE KSG 2014

11

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das deutsche Wirtschaftswachstum hat sich 2014 trotz einer Schwächephase im Sommer auf hohem Niveau stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist es damit gelungen, sich in einem weltwirtschaftlichen Umfeld zu behaupten, das zum Teil Anlass zur Sorge gibt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Prozent gestiegen.

Zu den Wachstumsmotoren der deutschen Wirtschaft hat vor allem der Konsum gezählt. Die privaten Konsumausgaben, gestärkt durch die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt, haben in 2014 um 1,1 Prozent zugenommen. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte in Deutschland ist nach Berechnungen der Statistiker um 2,2 Prozent auf 1,719 Milliarden Euro gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit ihrem Plus von 0,9 Prozent auf 42,7 Millionen Menschen im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand erreicht.

Fast alle Wirtschaftsbereiche haben zur Steigerung des Bruttoinlandsprodukts beigetragen. Das Baugewerbe und die Unternehmensdienstleister verzeichneten jeweils einen kräftigen Anstieg von 2,5 Prozent. Daneben konnten auch das verarbeitende Gewerbe (+ 1,1 Prozent) sowie fast alle Dienstleistungsbereiche ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr verbessern. Dank der robusten Konjunktur hat der deutsche Staat 2014 seinen höchsten Überschuss seit dem Jahr 2000 erwirtschaftet. Zusammen erzielten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung ein Haushaltsplus von rund 18 Milliarden Euro.

Deutschlands Exportüberschuss hat sich 2014 auf 216,9 Milliarden Euro belaufen. Er konnte damit den bisherigen Höchstwert von 195,3 Milliarden Euro aus dem Jahr 2007 deutlich übertreffen. Trotz der schwächelnden Konjunktur in vielen Euro-Partnerländern und einer geringeren Ausfuhr in das kriselnde Russland haben vor allem die heimischen Autohersteller und Maschinenbauer zu dem hohen Exportüberschuss beigetragen. Insgesamt haben alle deutschen Unternehmen in 2014 Waren im Wert von 1.133,5 Milliarden Euro exportiert. Gleichzeitig sind Waren im Wert von 916,6 Milliarden Euro importiert worden. Die Differenz der beiden Zahlen ergibt den erfreulichen Exportüberschuss. Die Erfolgsgeschichte der deutschen Wirtschaft wird sich nach Ansicht der führenden Forschungsinstitute auch in 2015 fortsetzen. Vor allem Exporteure sollen demnach vom schwachen Euro profitieren. Die Bundesbank geht in ihrer Wachstumsprognose für das laufende Jahr von einem Plus von 1,5 Prozent aus. Zahlreiche Analysten halten sogar eine Steigerung von bis zu 2,0 Prozent für möglich. Für 2016 wird angesichts der weiter sinkenden Arbeitslosigkeit in Deutschland mit einer noch besseren Entwicklung als in 2015 gerechnet.

Bau- und Immobilienpreise

Das niedrige Zinsniveau und eine hohe Nachfrage haben in 2014 dafür gesorgt, dass die Preise am deutschen Bau- und Immobilienmarkt erneut erheblich gestiegen sind. Der Wert gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) um bis zu 7 Prozent erhöht. Der Nachfrageüberhang wird mit günstigen Finanzierungsbedingungen, höheren Einkommen und hoher Zuwanderung vor allem in den Ballungszentren erklärt. Nach Berechnungen der KfW ist das Nettoanlagevermögen in Wohnbauten in den vergangenen vier Jahren um 560 Milliarden Euro auf 4,6 Billionen Euro gestiegen. Das entspricht einem Plus von 15 Prozent.

Eine Überhitzung des Immobilienmarktes ist nach Ansicht der meisten Branchenexperten nicht zu erwarten. Der Markt bleibt aber von erheblichen regionalen Unterschieden geprägt. Das Verhältnis zwischen Hauspreisen und Einkommen wird weiterhin als vernünftig eingestuft. Der Preis für eine mittlere 125 Quadratmeter große Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung lag 2013 bei 7,75 Nettjahreseinkommen. 2005 waren es 7,85 Jahreseinkommen. Die Mieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent (Westdeutschland) und um 1,9 Prozent (Ostdeutschland) gestiegen.

Nach Ansicht des Rates der Immobilienweisen wird sich die deutsche Immobilienwirtschaft auch in 2015 gut entwickeln. Das geht aus dem Frühjahrsgutachten hervor, das Experten und Sachverständige erstellt haben. Sie kommen darin zu dem Schluss, dass sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft weiterhin eine positive Stimmung am Immobilienmarkt signalisieren.

Wohnungsbau

Der deutsche Wohnungsmarkt hat seine positive Entwicklung der Vorjahre auch in 2014 fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl bundesweiter Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozent auf 284.900 gestiegen. Das entspricht einem Plus von knapp 14.500 Wohnungen, die entstanden sind. Nach den Berechnungen der Statistiker hat damit jener Boom auf dem Wohnungsmarkt seine Fortsetzung gefunden, der seit 2010 zu beobachten ist. Allerdings hat das Tempo des Aufschwungs leicht nachgelassen. Für 2015 wird nur noch eine Steigerung von rund 3 Prozent prognostiziert. Der Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) spricht von einer sich abkühlenden Dynamik bei den Baugenehmigungen, die unter anderem mit steigenden Baukosten zu erklären sei. 2013 hatte es bei den Baugenehmigungen für Wohnungen noch ein Plus von 12,9 Prozent gegeben.

Bei den in 2014 genehmigten Wohnungen hat es höchst unterschiedliche Schwerpunkte gegeben. Besonders gefragt waren Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Knapp 246.000 Eigentumswohnungen sind neu gebaut worden. Das entspricht einem Plus von 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen hat es bei den Genehmigungen für Einfamilienhäuser (- 1,4 Prozent) und Zweifamilienhäuser (- 5,8 Prozent) jeweils ein Minus gegeben.

1. Bau- und Grundstücksinvestitionen

Im Jahr 2014 sind folgende Neubauobjekte fertig gestellt worden:			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Ronnenberg, Robert-Weise-Str. 38	6	0	0
2. Langenhagen, Freiligrathstraße 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
6. Langenhagen, Ahornstraße 40, 40A, 43	0	1	0
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime	0	0	0
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)	0	0	0
insgesamt	49	3	0
In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2014			
	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Wunstorf, Fuhrenweg 16 A	0	1	0
2. Gehrden, Großes Neddernholz	3	1	0
3. Langenhagen, Seestädter Platz 3	14	1	0
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswohnungen / Teileigentum (Garagen)			
1. Hannover-Bemerode, Raupertstraße 26	5	0	0
insgesamt	22	3	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 sind an dieser Stelle die drei Kindertagesstätten in Wunstorf, Gehrden und Langenhagen. Das Bauvolumen für 2014/2015 wird neben den im Bau befindlichen Kindertagesstätten und Krippen erneut maßgeblich von Investitionen in den Wohnungsbau geprägt sein. Für das Jahr 2015 ist ein nennenswerter Anstieg der Investitionen im Baurägergeschäft geplant.

2. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltung und Instandsetzung	7.719.700,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	3.942.700,00 €
Summe	11.662.400,00 €
Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	4.454.400,00 €
Gesamtsumme	16.116.800,00 €

Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen im Jahr 2014 insgesamt 16.116.800,00 €. In diesen Beträgen sind Leistungen des eigenen Bauhofes mit 176.850,29 € enthalten. Die Bauleistungen wurden fast vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2014 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

● Gesamtinvestitionen ● davon Modernisierung



3. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Immobilienbestand nach Orten	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	300	76	2
Burgdorf	44	24	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	371	115	6
Hannover	703	127	4
Hemmingen	15	1	0
Isernhagen	33	9	0
Laatzen	510	117	1
Langenhagen	1.985	512	24
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1.177	223	6
Seelze	629	124	6
Sehnde	323	71	1
Springe	583	49	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	172	65	2
Wunstorf	0	0	1
Summe	7.732	1.669	56

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2014 einen eigenen Bestand von 7.732 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 136 Einheiten (davon 96 Wohnungen durch eine veränderte Darstellung in der Bestandsstatistik) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.669 Garagen und 56 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.021.552 Quadratmeter, davon entfallen 150.155 Quadratmeter auf Erbbaugrundstücke.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 929 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

4. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes



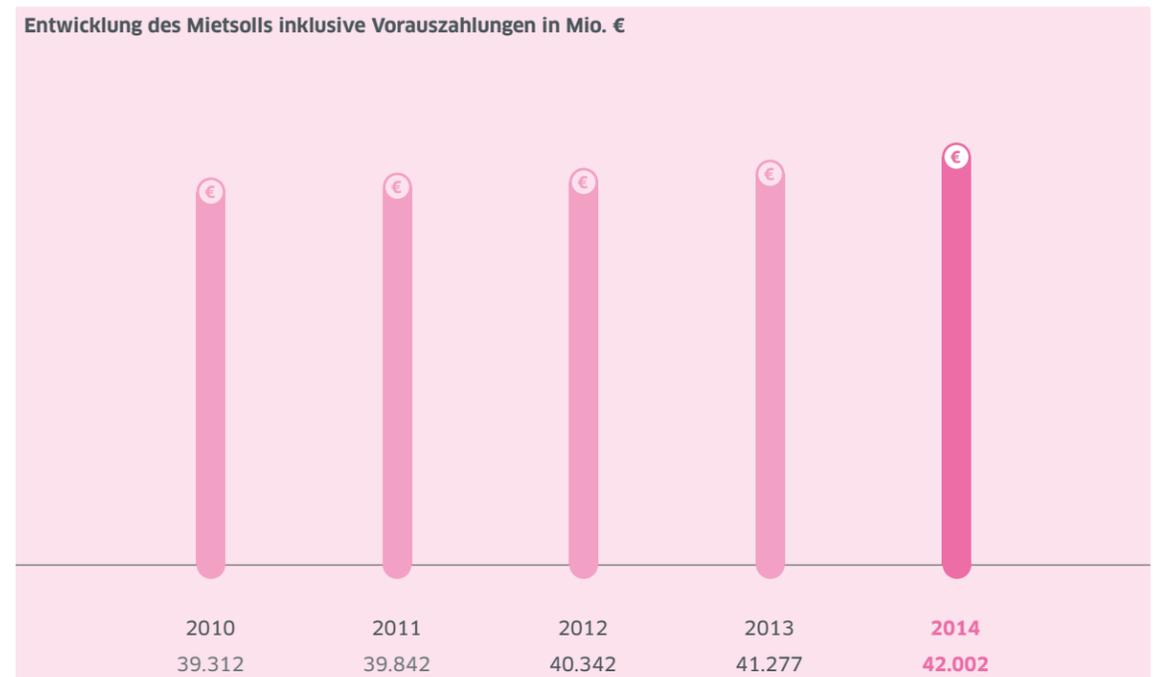
5. Wohnungsbestand der KSG nach Anzahl der Zimmer

Zimmerzahl je WE – Anteil in %

Zimmerzahl	Anteil in %	WE
1-Zimmer*	10,79	834
2-Zimmer*	31,49	2.435
3-Zimmer*	46,40	3.588
4-Zimmer*	10,71	828
5-Zimmer**	0,61	47

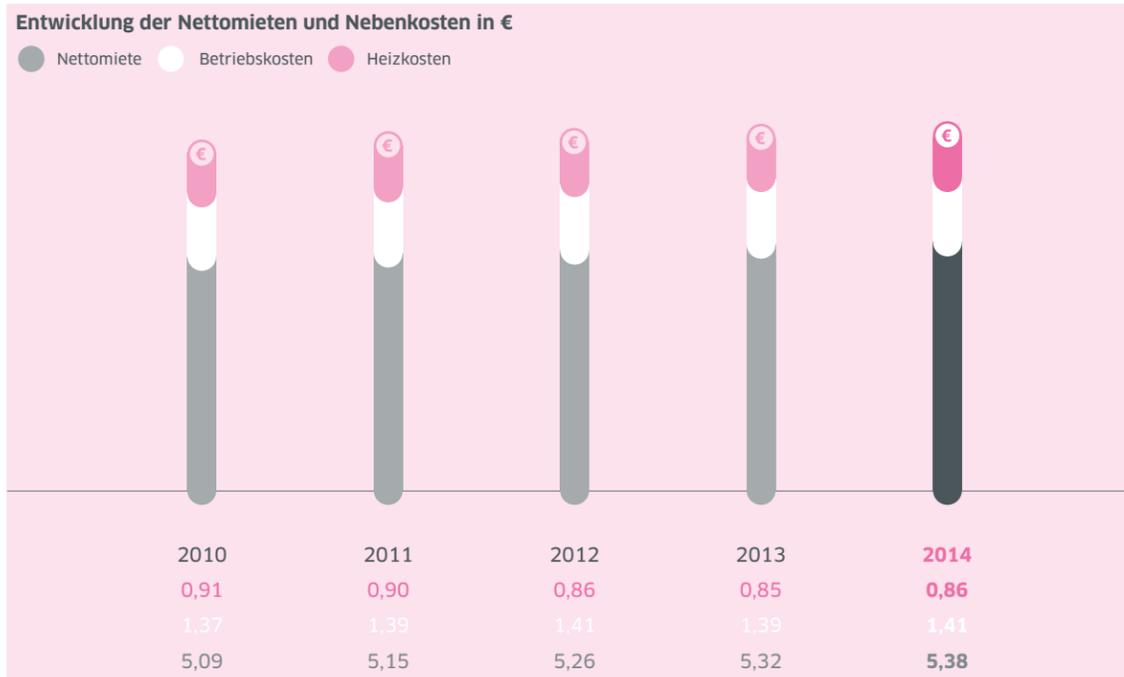
* Anzahl der Zimmer zuzüglich Küche/Bad/Flur ** 5-Zimmer-Wohnung und größer zuzüglich Küche/Bad/Flur WE Wohneinheiten

6. Entwicklung des Mietsolls



Bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014 Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten vorgenommen. Das Mietsoll inklusive der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert. Dies ist maßgeblich der intensiven Neubautätigkeit der KSG geschuldet. Das durch die gestiegenen Mieteinnahmen stabile wirtschaftliche Ergebnis 2014 ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, die Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

7. Entwicklung der Nettomieten



Die Struktur der Nettokaltmieten belegt die soziale Verantwortung der KSG gegenüber ihren Kunden in der Region Hannover. Während insbesondere in der Landeshauptstadt die Mieten im Berichtsjahr deutlich angestiegen sind, liegt die Durchschnittsmiete der KSG im Gesamtbestand bei 5,38 €/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 geringfügig erhöht, obwohl insbesondere die Kosten für die Energieträger zur Beheizung in den vergangenen Jahren fulminante Steigerungsraten hatten. Hier machen sich letztlich die umfangreichen energetischen Sanierungen an den Gebäuden der KSG sowie ein aktives Betriebskostenmanagement positiv bemerkbar.

8. Struktur der Nettomieten



9. Verwendung der Mieteinnahmen



10. Mietpreisbindungen

Der Wohnungsbestand gliedert sich hinsichtlich etwaiger Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	230	2,97
3. Förderungsweg	827	10,70
Summe	1.057	13,67
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	156	2,02
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.465	83,61
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	54	0,70
Summe	86,33	
Gesamtsumme	7.732	100

WE Wohneinheiten

11. 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 vergleichsweise stabile 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 2014 im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich angestiegen. Sie lag mit 11,67 Prozent nur 0,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Es gab insgesamt 902 Mieterwechsel, wovon mit 16,4 Prozent die Wohnungswechsel im eigenen Bestand den größten Anteil eingenommen haben.

12. Gründe für den Mieterwechsel

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

13. Mieterwechsel



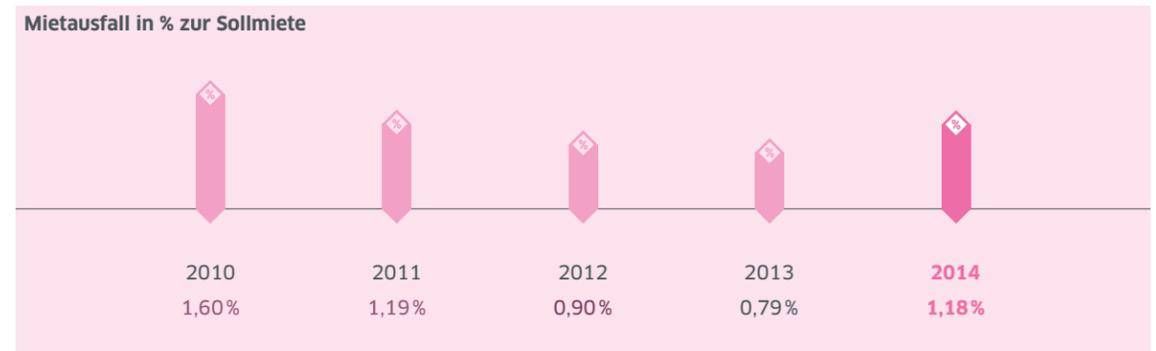
14. Ertragsminderungen

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

Im Geschäftsjahr 2014 mussten 35 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 298.146,63 € dies entspricht 0,71 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,42 Prozent). Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 198.747,69 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,47 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 150.500,00 € = 0,36 Prozent)

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 47.654,00 € (Vorjahr: 66.000,00 €).

15. Mietausfall



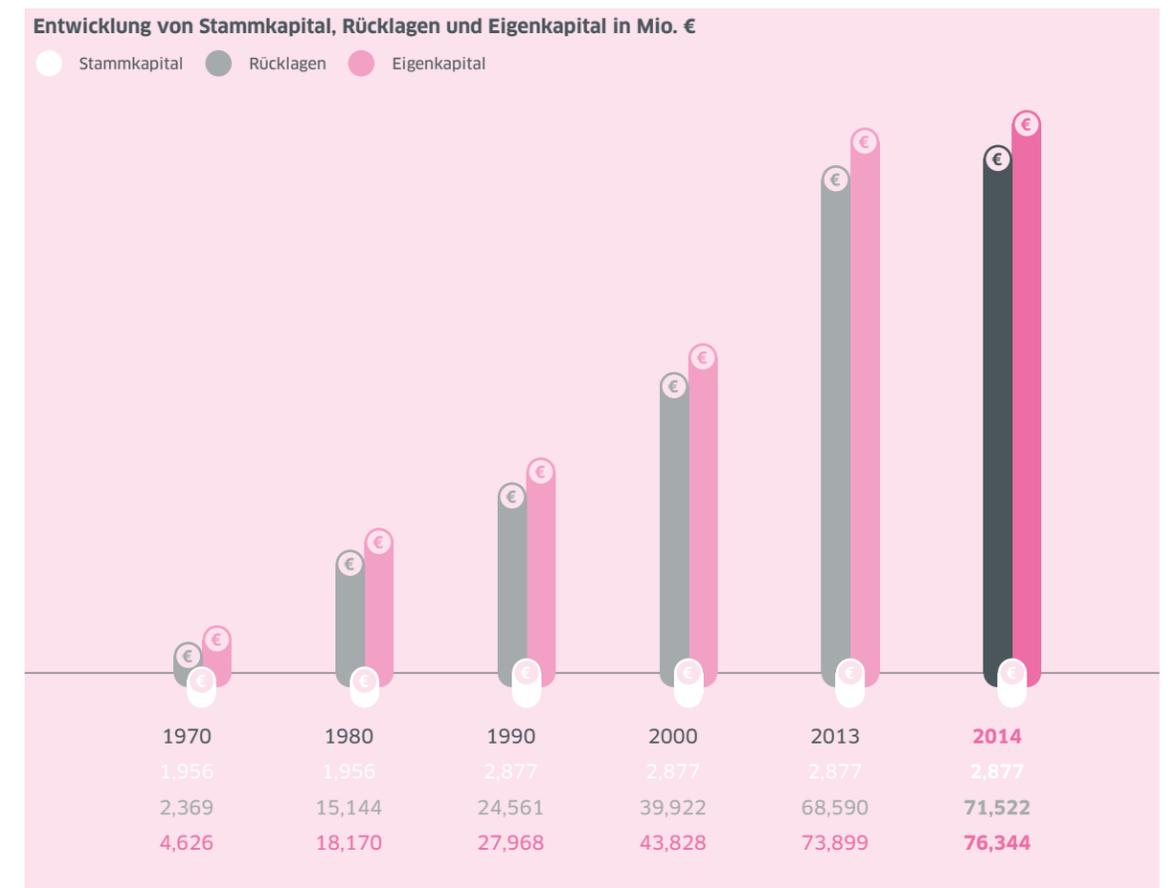
16. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um 7,3 Mio Euro erhöht. Dies ist maßgeblich den umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.



17. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

Die Kapitalstruktur hat sich auch im Geschäftsjahr 2014 verbessert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Durch die hohe Investitionstätigkeit hat sich auch das langfristige Fremdkapital erhöht. Durch den Auslauf von Finanzierungen hat sich der Zinsaufwand gleichwohl verringert. Dies liegt einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongation bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 38,4 Prozent um 0,2 Prozent vermindert. Die gute Eigenkapitalausstattung führt zu exzellenten Ratings bei den kreditgebenden Banken und versetzt das Unternehmen jederzeit in die Lage, Kredite zu optimalen Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.



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



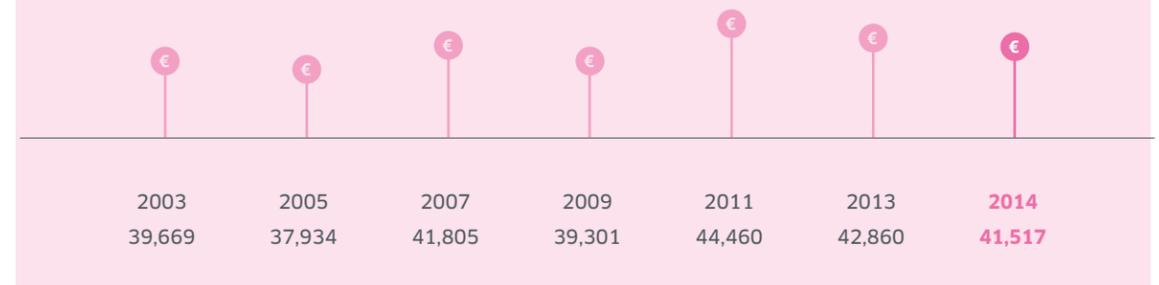
Zinsaufwand in Mio. €



18. Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 41,5 Mio. Euro hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3,445 Mio. Euro erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken und Fremdverwaltung beigetragen. Der Cash-Flow lag mit 10,3 Mio. Euro knapp unter 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

26

JAHRESABSCHLUSS

32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

45

BESTÄTIGUNGSVERMERK

46

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.732 eigene Wohnungen, 56 Gewerberäume und 1.669 Garagen und verwaltet weitere 929 Wohnungen, 794 Garagen und Einstellplätze sowie 33 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2014 um 136 (davon 96 durch Umwidmung der Wohnheimzimmer) erhöht. In 2015 werden planmäßig 22 weitere Wohnungen fertiggestellt und mit dem Neubau von 56 Wohnungen begonnen.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert gegeben. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover weist im preiswerten Segment kleiner Wohnungen bereits einen Nachfrageüberhang aus. 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 2014 durchschnittlich 5,38 €/m² nach 5,32 €/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 lag in etwa auf dem Vorjahresniveau. Mit 11,67 % ist sie nur unwesentlich gegenüber 2013 (11,20 %) gestiegen.

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2014 von Bedeutung sind, fasst nachfolgende Tabelle zusammen.

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

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 34,75 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 38,50 €/m²) aufgewendet.

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

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

Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

	Ist 2014 T€	Plan 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.988	40.800	39.918
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	16.117	15.000	17.650
Zinsaufwendungen	2.822	2.920	2.910
Jahresüberschuss	3.445	3.430	3.931

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

AKTIVA	2014 T€	2014 %	2013 T€	2013 %	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	143,7	0,1	204,1	0,1	-60,4
Sachanlagen	180.207,4	90,6	174.702,5	91,1	5.504,9
Finanzanlagen	173,0	0,1	152,9	0,1	20,1
Verkaufsobjekte	3.877,1	1,9	3.061,6	1,6	815,5
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	0,4	0,0	0,2	0,0	0,2
	184.401,6	92,7	178.121,3	92,9	6.280,3
Kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	8.885,9	4,4	9.884,2	5,2	-998,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.188,1	0,6	908,6	0,5	279,5
Liquide Mittel	4.365,2	2,2	2.595,1	1,3	1.770,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	104,9	0,1	127,5	0,1	-22,6
	14.544,1	7,3	13.515,4	7,1	1.028,7
Bilanzsumme	198.945,7	100,0	191.636,7	100,0	7.309,0
PASSIVA					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Eigenkapital	76.343,8	38,4	73.898,7	38,6	2.445,1
Fremdkapital	107.906,7	54,2	101.540,1	53,0	6.366,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	371,6	0,2	623,4	0,3	-251,8
	184.622,1	92,8	176.062,2	91,9	8.559,9
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.419,2	0,7	1.416,8	0,7	2,4
Verbindlichkeiten	12.904,4	6,5	14.157,7	7,4	-1.253,3
	14.323,6	7,2	15.574,5	8,1	-1.250,9
Bilanzsumme	198.945,7	100,0	191.636,7	100,0	7.309,0

Das Anlagevermögen beträgt 90,74 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,4 Mio. € zu. Es beträgt jetzt 38,4 % (Vorjahr: 38,6 %) der Bilanzsumme. Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

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

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,60 % nach 2,85 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	3.445,1	3.931,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.877,1	6.680,8
Vereinfachter Cashflow	10.322,2	10.612,0
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	2,4	47,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-231,5	-919,3
Zu-/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	-815,5	267,8
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	741,1	-368,5
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	-1.253,3	666,5
Veränderung sonstiger mittelfristiger Aktiva und Passiva	-252,0	206,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.513,4	10.512,8
Planmäßige Tilgungen	-7.902,8	-9.154,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	610,6	1.358,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.045,1	2.498,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.135,0	-16.048,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8,0	14,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-28,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.109,9	-13.535,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.398,9	17.700,0
Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen (Umfinanzierungen)	-4.129,5	-5.482,4
Auszahlungen für Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.269,4	11.217,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.770,1	-959,4
Finanzmittelbestand zum 1. Januar	2.595,1	3.554,5
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	4.365,2	2.595,1

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 1,77 Mio. € zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in Höhe von 12,1 Mio. € erwartet werden, sind zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen.

Es steht der Gesellschaft ein permanenter Kontokorrentkreditrahmen über 7.500 T€, davon 6.500 T€ für Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben im Umlaufvermögen, zur Verfügung, der bisher nicht in Anspruch genommen wurde.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage zum 31.12.2014

	2014 T€	2014 %	2013 T€	2013 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.988,2	96,0	39.918,3	89,4	1.069,9
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	185,2	0,4	2.640,6	5,9	-2.455,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.120,0	2,6	1.642,1	3,6	-522,1
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	424,6	1,0	474,2	1,1	-49,6
Betriebsleistung	42.718,0	100,0	44.675,2	100,0	-1.957,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-9.796,2	-22,9	-9.786,4	-21,9	-9,8
Instandhaltungsaufwand	-10.566,1	-24,7	-11.233,8	-25,1	667,7
Personalaufwendungen	-4.604,8	-10,8	-4.445,8	-10,0	-159,0
Abschreibungen	-6.877,1	-16,1	-6.680,8	-15,0	-196,3
Zinsaufwand	-2.821,6	-6,6	-2.910,5	-6,5	88,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-959,8	-2,3	-2.198,3	-4,9	1.238,5
Übrige Aufwendungen	-2.960,6	-6,9	-2.862,8	-6,4	-97,8
Betriebsaufwendungen	-38.586,2	-90,3	-40.118,4	-89,8	1.532,2
Betriebsergebnis	4.131,8	9,7	4.556,8	10,2	-425,0
Finanzergebnis	5,0		22,2		-17,2
Ergebnis vor Steuern	4.136,8		4.579,0		-442,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-691,7		-647,8		-43,9
Jahresergebnis	3.445,1		3.931,2		-486,1

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 deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr als insgesamt stabil erwiesen. Mit einer Steigerung um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre (1,2 Prozent). Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder Fahrt aufgenommen. Für das Jahr 2015 rechnet die ifo-Konjunkturprognose mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um ebenfalls 1,5 Prozent. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute wird das Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,2 Prozent zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile ähnlich wie das ifo-Institut von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 Prozent; 2012: + 2,0 Prozent; 2013: + 1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 Prozent). Die moderate Jahresteuersatzrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte,

nicht zuletzt beeinflusst durch die drastisch gesunkenen Energiepreise.

Die Arbeitslosigkeit ist im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren damit 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent. Im Jahr 2014 wurde damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 372.000 Erwerbstätige mehr als im Vorjahr. Die Erwerbstätigkeit stieg damit auf einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Zusammenfassend kann man für das Jahr 2014 feststellen, dass die Wohnungswirtschaft auf ein sehr positives Umfeld für eine weitere erfolgreiche Geschäftsentwicklung getroffen ist. Das betrifft zumindest die Unternehmen in den prosperierenden Regionen der Republik. Profitiert haben dabei sowohl das Kerngeschäft der Vermietung als auch weitere immobilienwirtschaftliche Geschäftsbereiche. Die Projektentwicklung im Bauträgergeschäft und der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand werden allerdings durch eine rasante Preisentwicklung im Neubau negativ beeinflusst, da die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen geführt wurde.

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

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, Abriss und Ersatzneubau sowie eine ertragsorientierte 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 Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuer-Teams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten.

Eine zentrale Aufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten 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 wird ein weiterer allerdings sehr moderater Anstieg der Mieten erwartet.

Für 2015 und 2016 wird mit einem Jahresüberschuss von ca. 3,4 bzw. 4,1 Mio. Euro gerechnet. 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 6. März 2015

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2014

AKTIVA	2014	2014	2013
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		143.722,14	204.130,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.753.661,69		160.460.871,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.925.391,91		6.061.284,05
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	146.497,31		312.097,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.813,87		340.964,34
7. Anlagen im Bau	2.986.630,95		7.451.963,04
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	67.067,87	180.207.380,58	75.020,03
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	108.241,96		108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	64.700,00	172.941,96	44.700,00
		180.524.044,68	175.059.589,79
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.874.249,26		1.748.310,40
2. Grundstücke ohne Bauten im Zustand der Erschließung	354.624,48		140.152,60
3. Bauvorbereitungskosten	2.554,37		460.200,19
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	969.618,71		712.893,57
5. Grundstücke mit fertigen Bauten	676.061,52		0,00
6. Unfertige Leistungen	8.599.631,62		9.651.952,86
7. Andere Vorräte	173.248,56		232.273,54
8. Geleistete Anzahlungen	112.985,01	12.762.973,53	0,00
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	669.707,68		414.959,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.636,10		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.165,78		38.284,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	412.035,92	1.188.545,48	455.521,24
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.365.209,92	2.595.073,70
		18.316.728,93	16.449.621,79
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		104.896,85	127.449,93
		104.896,85	127.449,93
Bilanzsumme		198.945.670,46	191.636.661,51

PASSIVA	2014	2014	2013
	€	€	€
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	60.199.357,73	71.521.727,15	57.268.154,63
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.445.084,26		3.931.203,10
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	1.945.084,26	1.500.000,00
		76.343.811,41	73.898.727,15
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	282.900,00		116.900,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.136.328,42	1.419.228,42	1.299.932,02
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.999.411,62		72.260.030,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.315.451,17		29.973.428,84
3. Erhaltene Anzahlungen	10.668.861,27		10.612.296,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	560.410,09		511.102,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.632.261,58		2.941.696,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.234,90		22.549,02
davon aus Steuern: 5.193,92 € (Vorjahr 19.520,16 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.040,98 € (Vorjahr: 3.028,86 €)			
		121.182.630,63	
		122.601.859,05	117.737.934,36
Bilanzsumme		198.945.670,46	191.636.661,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	2014 €	2014 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	40.988.193,31		39.918.257,04
b. aus Verkauf von Grundstücken	185.200,00		2.640.603,36
c. aus Betreuungstätigkeit	237.352,02		221.198,12
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.771,36	41.516.516,69	80.098,92
2. Verminderung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-212.954,66	-88.204,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		637.550,06	562.393,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		776.851,68	1.340.867,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.437.990,70 € (Vorjahr: 1.424.604,12 €)	-20.628.761,99		-21.392.480,68
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-959.838,19		-2.198.312,16
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-91.167,62	-21.679.767,80	-90.061,29
Rohergebnis		21.038.195,97	20.994.360,30
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.565.276,66		-3.446.679,19
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 319.670,63 € (Vorjahr: 311.841,56 €)	-1.039.496,11	-4.604.772,77	-999.112,25
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.877.115,47	-6.680.834,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.595.549,61	-2.389.348,53
9. Erträge aus Beteiligungen		2.491,22	2.487,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.510,37	19.719,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.821.580,41	-2.910.460,03
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.144.179,30	4.590.131,45
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-691.687,84	-647.795,89
14. Sonstige Steuern		-7.407,20	-11.132,46
15. Jahresüberschuss		3.445.084,26	3.931.203,10
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
17. Bilanzgewinn		1.945.084,26	2.431.203,10

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. ♦ Eine Durchbrechung der Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist bis auf die Neuordnung der sonstigen Grundsteuern (zur Position „Sonstige Steuern“) und der Pauschalversteuerung für Geschenke (zur Position „Sonstiger betrieblicher Aufwand“) im Zuge der EDV-Umstellung auf SAP nicht gegeben. ♦ Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses sowie des besseren Einblicks in die Ertragslage wird die Grundsteuer in die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beziehungsweise Sonstige Steuern 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

ANHANG

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.

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 38).

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 8.599.631,62 € (im Vorjahr: 9.651.952,86 €) 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	669.707,68	0,00
Vorjahr	414.959,31	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.636,10	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.165,78	0,00
Vorjahr	38.284,38	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	412.035,92	400,00
Vorjahr	455.521,24	200,00
Gesamtbetrag	1.188.545,48	400,00
Vorjahr	908.764,93	200,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2013 €	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	57.268.154,63	1.431.203,10	1.500.000,00	0,00	60.199.357,73
Gesamt	68.590.524,05	1.431.203,10	1.500.000,00	0,00	71.521.727,15

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen Anfangsbestand	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	538.522,74	30.910,23	14.875,00	0,00	0,00	0,00	554.557,97	334.392,20	5.950,00	0,00	82.393,63	410.835,83	143.722,14
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	303.662.390,66	4.625.958,06	1.529.571,90	0,00	-216.157,55	0,00	314.782.640,77	143.201.519,37	455.105,19	0,00	6.282.564,90	149.028.979,08	165.753.661,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.938.322,78	1.366.732,55	699.344,82	0,00	4.447.613,79	0,00	16.053.324,30	4.877.038,73	0,00	0,00	250.893,66	5.127.932,39	10.925.391,91
3. Grundstücke ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.058.188,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.058.188,92	746.091,36	0,00	0,00	165.600,25	911.691,61	146.497,31
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.565.855,61	113.184,21	74.469,16	0,00	0,00	0,00	1.604.570,66	1.224.891,27	43.797,51	0,00	95.663,03	1.276.756,79	327.813,87
7. Anlagen im Bau	7.451.963,04	7.834.962,09	0,00	0,00	-12.300.294,18	0,00	2.986.630,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.986.630,95
8. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	75.020,03	163.231,40	0,00	0,00	-171.183,56	0,00	67.067,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.067,87
	324.752.058,02	14.104.068,31	2.303.385,88	0,00	0,00	0,00	336.552.740,45	150.049.540,73	498.902,70	0,00	6.794.721,84	156.345.359,87	180.207.380,58
	325.290.580,76	14.134.978,54	2.318.260,88	0,00	0,00	0,00	337.107.298,42	150.383.932,93	504.852,70	0,00	6.877.115,47	156.756.195,70	180.351.102,72
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	44.700,00	28.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	64.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.700,00
	152.941,96	28.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	172.941,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.941,96
Anlagevermögen insgesamt	325.443.522,72	14.162.978,54	2.326.260,88	0,00	0,00	0,00	337.280.240,38	150.383.932,93	504.852,70	0,00	6.877.115,47	156.756.195,70	180.524.044,68

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftsteuer von 145.000,00 € (im Vorjahr: 53.000,00 €) und Gewerbeertragsteuer von 137.900,00 € (im Vorjahr: 63.900,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 385.231,60 € (im Vorjahr: 700.175,17 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 152.283,44 € (im Vorjahr: 190.550,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 598.813,38 € (im Vorjahr: 409.206,85 €).

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert*)
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	80.999.411,62	5.343.503,46	21.414.951,35	54.240.956,81	80.999.411,62
<i>Vorjahr</i>	<i>72.260.030,18</i>	<i>5.635.277,28</i>	<i>20.254.342,11</i>	<i>46.370.410,79</i>	<i>72.260.030,18</i>
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	27.315.451,17	2.871.006,35	9.960.372,57	14.484.072,25	27.315.451,17
<i>Vorjahr</i>	<i>29.973.428,84</i>	<i>2.981.525,46</i>	<i>11.405.015,62</i>	<i>15.586.887,76</i>	<i>29.973.428,84</i>
Erhaltene Anzahlungen	10.668.861,27	10.668.861,27			
<i>Vorjahr</i>	<i>10.612.296,10</i>	<i>10.612.296,10</i>			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	560.410,09	560.410,09			
<i>Vorjahr</i>	<i>511.102,03</i>	<i>511.102,03</i>			
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	1.632.261,58	1.260.729,08	371.532,50		
<i>Vorjahr</i>	<i>2.941.696,17</i>	<i>2.318.361,69</i>	<i>623.334,48</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	6.234,90	6.234,90			
<i>Vorjahr</i>	<i>22.549,02</i>	<i>22.549,02</i>			
Gesamtbetrag	121.182.630,63	20.710.745,15	31.746.856,42	68.725.029,06	108.314.862,79
<i>Vorjahr</i>	<i>116.321.102,34</i>	<i>22.081.111,58</i>	<i>32.282.692,21</i>	<i>61.957.298,55</i>	<i>102.233.459,02</i>

*) 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 412.987,72 € (im Vorjahr: 1.070.236,41 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 248.462,02 € (im Vorjahr 919.601,02 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 116.068,06 € (im Vorjahr: 48.316,85 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 47.653,99 € (im Vorjahr: 66.048,39 €) resultieren.

2. Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 215.697,28 € (im Vorjahr: 154.585,46 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 198.747,69 € (im Vorjahr 150.506,55 €) resultieren.

3. Es wurden keine (im Vorjahr: 2.365,57 €) 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 1,60 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2014 beträgt 3.479 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

5. Dem Aufsichtsrat wurden 2014 Gesamtbezüge in Höhe von 22.820,00 € 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 2014 1.286,81 €.

8. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 284,29 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

9. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 5.167,60 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Abschreibungen

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

2. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2014	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	0,00	739,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.818,94	0,00
Sonst. Vermögensgegenstände	111.279,88	111.336,88
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.317.111,61	2.546.812,93
Gesamt	4.430.210,43	2.658.889,13
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.140.000,23	21.779.936,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.685.878,56	9.001.670,20
Erhaltene Anzahlungen	67.371,50	48.675,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.298,40	3.405,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.992,88	711,40
Gesamt	28.902.541,57	30.834.398,94

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 1.094.469,00 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 122.337,48 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2014 1.283.826,29 €.

ANHANG

4. Gesellschafter

Gesellschafter	Stammkapital	Stammkapital
	in €	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
Gesamt	2.877.000,00	100

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau, <i>Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Carl Jürgen Lehrke, <i>Bürgermeister</i>
Friedhelm Fischer, <i>Bürgermeister,</i> <i>stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 31.10.2014)</i>	Dirk Musfeldt, <i>Geschäftsführer</i>
Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>	Marina Barth, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>
Alfred Baxmann, <i>Bürgermeister</i>	Angelika Rohde, <i>Bürokauffrau</i>
Rolf-Axel Eberhardt, <i>Bürgermeister</i>	Ulrich Schmersow, <i>Landschaftsökologe/Landschaftsplaner</i>
Dr. Dirk Härdrich (<i>seit 04.06.2014</i>)	Uwe Sternbeck, <i>Bürgermeister</i>
Hermann Helder mann, <i>Bürgermeister (bis 30.09.2014)</i>	Dieter Schur (<i>seit 04.06.2014</i>)
	Helge Zychlinski, <i>Pressereferent (bis 09.02.2014)</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

Stephan Prinz

Handlungsbevollmächtigte

Volker Krone

Michael Rinaldi

Siegfried Volker

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	53 (51)	5 (5)
Technische Mitarbeiter	10 (11)	4 (3)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	66 (65)	9 (8)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (7) Auszubildende beschäftigt.

F. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 1.945.084,26 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 1.000.000,00 € (das entspricht ca. 34,75 % auf das Stammkapital von 2.877.000,00 €)
- Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 945.084,26 €

Laatzen, den 6. März 2015

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (04.06., 22.07., 25.09. und 20.11.2014) zusammengetreten und hat dabei die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich regelmäßig anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung mit der Lage und Entwicklung der Gesellschaft beschäftigt und über bedeutende Geschäftsvorfälle, die Bautätigkeit, die Hausbewirtschaftung und Grundstücksangelegenheiten beraten. Es wurden Beschlüsse über Grundstücksankäufe, den Erwerb von Mietwohnhäusern, den Verkauf von Immobilien, die Erstellung einer Kindertagesstätte sowie die Gründung eines Nachbarschaftsvereins 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 2014 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abgegeben.

Die DOMUS AG führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (18.02. und 09.12.2014) 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 2014
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2014
- ◆ Prüfungsbericht der DOMUS AG für das Geschäftsjahr 2014.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 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 29. April 2015

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 2014 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 6. März 2015

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

Brandt	Fietzek
<i>Wirtschaftsprüfer</i>	<i>Wirtschaftsprüfer</i>

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text

KSG Hannover GmbH
Redaktionelle Bearbeitung:
Christian Otto

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

Druck

Druckerei BOXAN

KSG HANNOVER GmbH

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

GUT FÜR DIE REGION.