

Die KSG in Zahlen 2017

DIE KSG 2017 - AUF EINEN BLICK

	2017	2016	2015	2014
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.810	7.769	7.744	7.732
Wohnfläche (m ²)	471.098	467.700	465.414	463.787
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	5,69	5,57	5,46	5,38
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	95	94	87	87
Verwaltete fremde Wohnungen	908	934	934	929
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	8,848	7,638	8,045	7,720
Modernisierung Anlagevermögen	9,037	10,738	9,203	8,397
Verkaufsbauten	5,911	2,137	1,290	1,012
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	51,674	42,777	43,776	41,517
davon Hausbewirtschaftung	43,310	42,357	41,156	40,988
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	6,330	0,100	2,304	0,185
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,000	0,000	0,000	0,000
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	10,866	10,640	10,672	9,796
Verwaltungskosten	6,807	6,403	6,653	6,523
Zinsaufwand	2,704	2,603	2,757	2,822
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	240,182	215,195	201,326	198,946
Anlagevermögen (in Mio. €)	215,728	195,746	185,636	180,524
Umlaufvermögen (in Mio. €)	24,342	19,323	15,526	18,317
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	136,741	116,471	106,792	108,315
Eigenkapital (in Mio. €)	85,100	81,662	78,777	76,344
Eigenkapitalquote (in %)	35,4	38,0	39,1	38,4
Eigenkapitalverzinsung (in %)	6,3	6,0	5,2	5,4
Jahresüberschuss (in Mio. €)	4,438	3,885	3,433	3,445
Cashflow (in Mio. €)	12,472	11,425	10,812	10,322
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

Die KSG in Zahlen

Geschäftsbericht 2017

EDITORIAL 4

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG 6

FINANZBERICHT 22



EDITORIAL



„Es gibt keinen Anlass zur Entwarnung!“ *

Im Frühjahrsgutachten 2018 der sogenannten Immobilienweisen geben diese sinngemäß zu Protokoll: Die Party ist vorbei, die Trendwende am Wohnungsmarkt ist erreicht. Die Forscher sehen bereits wieder „erschwingliche Miet- und Kaufpreise“ und vermelden ein „Ende des Immobilienbooms“. Nach Einschätzung aller ernstzunehmenden Akteure der sozial orientierten Wohnungswirtschaft setzt diese Botschaft ein völlig falsches Signal. Es mag sein, dass bei anziehenden Zinsen und einem spürbaren Sättigungseffekt im Segment der hochpreisigen Immobilien eine Grenze des ungezügelten Wachstums erreicht ist. Für den Wohnraumbedarf im preiswerten Segment kann diese Aussage jedenfalls nicht gelten. Ganz im Gegenteil: Es gibt überhaupt keinen Anlass zur Entwarnung.

Allein bei der KSG konnten im Geschäftsjahr 2017 Anfragen von Mietinteressenten in einer fünfstelligen Größenordnung nicht befriedigt werden. Unsere Auswertungen zeigen, dass sich diese Anfragen überwiegend auf kleine preiswerte Wohnungen und große Familienwohnungen richten. Beide Segmente sind absolute Mangelware auf Hannovers Wohnungsmarkt, dem – nach Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung als Grundlage für ein regionales Wohnraumversorgungskonzept – mehr als 28.000 Wohnungen fehlen. Schlimmer noch in ganz Niedersachsen: Mit dem Wegfall von Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus von weiteren 60.000 Wohnungen bis 2020 wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Mietpreissegment weiter drastisch verschärfen, insbesondere in den Ballungsräumen.

Verbandsdirektor Heiner Pott* sagt dazu: „Weiterhin und vermutlich noch auf viele Jahre hinaus fehlt es in unseren Städten und Gemeinden an bezahlbarem Wohnraum. Die Betroffenen sind ältere Menschen, Alleinerziehende, Familien, Berufsstarter und viele andere, die auf der Suche nach einer erschwinglichen Wohnung sind. Sie sind die Leidtragenden. Ihnen hilft es überhaupt nichts, wenn der elitäre Wohnungsneubau nun etwas an Dynamik zu verlieren droht. Ihnen ist auch nicht damit geholfen, wenn die Kaufpreise in den großen Metropolen wie Berlin, München oder Stuttgart in den nächsten Jahren aus wirklich absurden Höhen um rund ein Viertel sinken werden. Ihnen fehlen jetzt und hier Wohnungen, die sie mit ihrer Rente, ihrer Ausbildungsvergütung oder auch mit einem soliden Familieneinkommen bezahlen können.“

Die Ziele am Wohnungsmarkt sind mitnichten erreicht. Die Politik darf jetzt nicht in ihren Anstrengungen für einen sozial gerechteren Wohnungsmarkt nachlassen. Wer sich jetzt zurücklehnt, begeht einen dramatischen Fehler. Wir brauchen noch viele Jahre lang öffentliche Förderung. Wir brauchen mehr Bauland zu günstigen Preisen. Wir müssen die Baukosten nachhaltig senken und die Kapazitäten im Bauhandwerk erhöhen. Wohnungsbau muss Chefsache werden in den Kommunen. Keine Atempause – das ist unsere Schlussfolgerung aus dem Frühjahrsgutachten.“ Diesem Statement kann ich mich ohne Einschränkung voll und ganz anschließen.

Die KSG nimmt diese Herausforderung an. Mit der beschlossenen Strategie „KSG 2025“ soll unser Wohnungsbestand um weitere 2.000 Wohneinheiten wachsen. Dazu brauchen wir allerdings eine „große Koalition“ von Bund, Land und Kommunen. Ohne ausreichende Förderung, den Verzicht auf weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen und manch anderer unnötiger Spereenzen sowie einer veränderten Bodenpolitik kann dieses ambitionierte Ziel nicht erreicht werden.

Karl Heinz Range
Geschäftsführer



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT 8

DIE KSG 2017 9

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland ist und bleibt das Zugpferd der europäischen Wirtschaft und hat in 2017 für ein weiteres Rekordjahr gesorgt. Die deutsche Wirtschaft konnte im achten Jahr in Folge ein Wachstum vorweisen. Als greifbarster Beleg dafür gilt das Bruttoinlandsprodukt, das laut des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent gestiegen ist. Ein Leistungsbilanzüberschuss in Höhe von 268 Milliarden Euro und ein Finanzüberschuss von 36,6 Millionen Euro dokumentieren: Deutschlands Wirtschaftslage ist sehr stabil, was sich auch in den Haushalten von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden niederschlägt. 2017 ist es dem Bund zum vierten Mal in Folge gelungen, seinen Haushalt ohne Neuverschuldung abzuschließen. Die gute Konjunkturlage geht mit steigenden Löhnen und Gewinnen in den Unternehmen einher. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und positiver Prognosen darf für Deutschland auch für 2018 ein Jahr voller wirtschaftlicher Erfolge prognostiziert werden.

Ein hoher Mangel an Fachkräften konnte nichts daran ändern: Die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist im Berichtszeitraum um 0,4 Punkte auf 5,7 Prozent gesunken. Diese Erfolgsmeldung der Bundesagentur für Arbeit rundet ab, wie stabil der deutsche Arbeitsmarkt seit Jahren ist und als Basis für das Wirtschaftswachstum dient. 44,3 Millionen Erwerbstätige haben in 2017 dafür gesorgt, dass hohe Privatausgaben positive Impulse bescheren und die deutsche Wirtschaft beflügeln. Die privaten Konsumausgaben sind 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Prozent gestiegen. Da es auf dem Kapitalmarkt nur wenig Möglichkeiten gibt, Geld zu attraktiven Konditionen anzulegen, bleibt die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bei ihren optimistischen Einschätzungen. Für 2018 wird damit gerechnet, dass ein stabiler Arbeitsmarkt und der private Konsum das Wirtschaftswachstum weiterhin stützen.

Auch die äußerst erfreuliche Handelsbilanz hat in 2017 dazu beigetragen, dass die deutsche Wirtschaft ein weiteres Rekordjahr erleben durfte. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind im vergangenen Jahr Waren im Wert von rund 1,2 Billionen Euro ausgeführt worden. Ein stattlicher Außenhandelsüberschuss stärkt die Stellung der Wirtschaft und belegt die hohe Wertschätzung für Waren „made in Germany“. Als besondere Stärken der Exportindustrie werden deren Vielfalt und eine sehr hohe Wettbewerbsfähigkeit genannt. Bei der hohen Nachfrage nach deutschen Produkten spielen auch kleinere und mittelgroße Unternehmen eine wichtige Rolle, von denen viele in ihren Bereichen als Weltmarktführer glänzen und entsprechend erfolgreich sind. Nach einem Bericht der Bundesbank befindet sich die deutsche Wirtschaft insgesamt in einer Hochkonjunkturphase, die für eine grundsätzlich positive Stimmung mit besten Perspektiven sorgt.

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- und Immobilienpreise

Die deutsche Bauwirtschaft hat in 2017 ihre eigenen Erwartungen übertroffen und sich sehr positiv entwickelt. Nach Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie ist das Neugeschäft um 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit konnte der Boom in der Bauindustrie fortgesetzt werden. Angesichts voller Auftragsbücher und geringer Kapazitäten in der Branche hat sich das Bauen zeitgleich verteuert. Trotzdem bleibt die Nachfrage nach weiteren Immobilien groß. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie peilt für 2018 erneut steigende Erlöse an und rechnet mit einem Plus von 4 Prozent auf rund 117 Milliarden Euro. Angesichts niedriger Kreditzinsen bleibt das Interesse an Neubauten groß – sowohl bei privaten Häuslebauern als auch bei Investoren.

Wie lange der erfolgreiche Bau- und Immobilienmarkt noch zu den tragenden Säulen des deutschen Wirtschaftshochs zählt, wird kontrovers diskutiert. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat Anfang 2018 einen Bericht veröffentlicht, demzufolge das Wachstum im Wohnungsneubau in 2018 und 2019 viel von seiner jüngsten Dynamik verlieren soll. Von einer echten Trendwende ist aber nicht die Rede. So kommt der Zentrale Immobilien-Ausschuss zu dem Schluss, dass die durchschnittlichen Immobilienpreise vorerst stabil bleiben sollten. Laut DIW sind die Baupreise in 2017 um rund 3 Prozent gestiegen.

Wohnungsbau

Ein wichtiger Treiber der deutschen Baukonjunktur ist auch 2017 der Wohnungsbau gewesen. Mehr als 300.000 fertiggestellte Wohneinheiten waren allerdings eine Größenordnung, die den hohen Bedarf nicht decken konnte. In den meisten deutschen Ballungsräumen steht nicht genügend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie geht davon aus, dass der bundesweite Fertigstellungsbedarf im kommenden Jahr bei rund 350.000 Wohneinheiten anzusiedeln sein wird. Aber nach einhelligen Expertenmeinungen müssten deutschlandweit rund 100.000 zusätzliche Wohnungen genehmigt und gebaut werden, um der hohen Nachfrage vor allem in den Großstädten gerecht zu werden.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind 2017 in Deutschland im Schnitt um 7,9 Prozent gestiegen. Im bundesweiten Mittel mussten 2.120 Euro pro Quadratmeter beim Erwerb einer Eigentumswohnung bezahlt werden. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Zahl der Baugenehmigungen in den nächsten Jahren stagniert und sich die Investitionen in den Bereich der Modernisierungen und energetischen Gebäudesanierungen verlagern. Laut einer DIW-Prognose wird es den deutschen Baufirmen trotz eines angespannten Marktes und eines Mangels an bebaubaren Grundstücken gelingen, ihre Umsätze im Wohnungsbau bis 2019 auf 243,3 Milliarden Euro zu erhöhen. Das würde einer Steigerung um ein Drittel gegenüber 2014 entsprechen und dafür sorgen, dass die Baubranche die Konjunktur in Deutschland weiter belebt.

DIE KSG 2017

1. Bau- und Grundstücksinvestitionen

Im Jahr 2017 sind folgende Neubauobjekte fertig gestellt worden:

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen, Walsroder Str. 121 – 123 C	34	3	49
2. Gehrden, Großes Neddernholz 3	15	0	0
3. Laatzen, Gutenbergstr. 7, 9	46	0	46
B. Verkaufsmaßnahmen			
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
1. Langenhagen, Stadtparkallee 3, 3A	27	0	0
Summe	122	3	95

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2017

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen, Freiligrathstr. 13, 13A, Liebigstr. 20	26	0	0
2. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 1, 2	28	0	23
3. Hannover-Nordstadt, An der Strangriede	0	3	0
4. Langenhagen-Wiesenu, August-Bebel-Straße	23	1	0
5. Gehrden, Nordstr. 1A	12	0	6
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
1. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 4, 5	28	0	24
Summe	117	4	53

Für die Bauausführung in 2018 sind geplant

	WE	Sonstige	Garagen
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15C – 1 Kita	0	1	0
2. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15, 15A, 15B	31	0	25
3. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 24, 26	27	0	0
4. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str. 22, 24	18	4	0
5. Langenhagen-Kaltenweide, Kaltenweider Platz	38	0	40
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
Summe	114	5	65

WE Wohneinheiten

2. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Geschäftsjahr 2017 auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt knapp 17,9 Mio € und einem Durchschnittswert von nahezu 38 €/m² Wohnfläche erreicht das Unternehmen erneut einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs von 193.643,66 € enthalten.

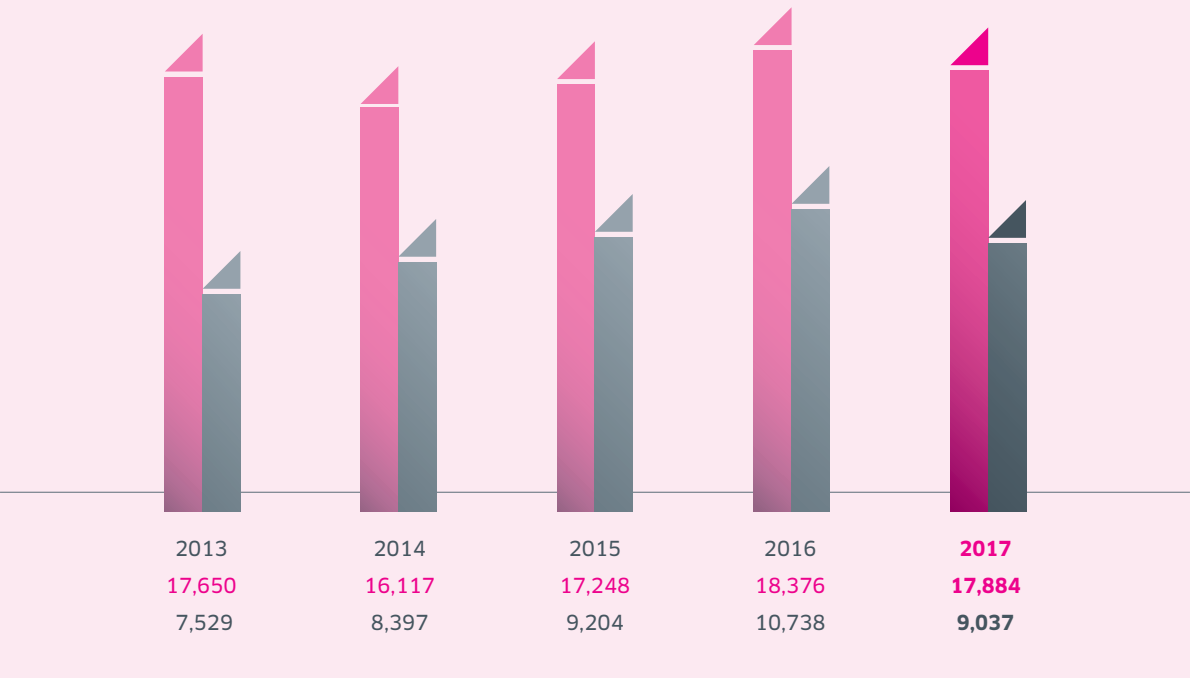
Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2017 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltung und Instandsetzung	8.847.800,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	4.250.900,00 €
Summe	13.098.700,00 €

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	4.785.600,00 €
Gesamtsumme	17.884.300,00 €

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

▲ Gesamtinvestitionen ▲ davon Modernisierung



3. Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2017 einen eigenen Bestand von 7.810 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 41 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.676 Garagen und 62 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.058.034,61 m², davon entfallen 143.058 m² auf Erbbaugrundstücke.

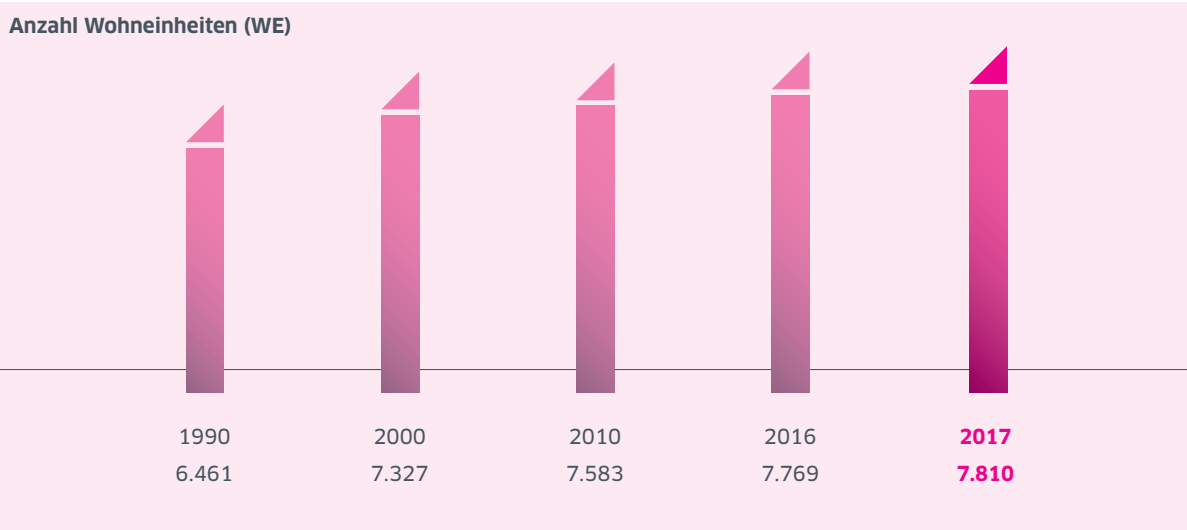
Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 908 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

Immobilienbestand nach Orten

	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	381	128	3
Burgdorf	43	22	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	389	114	7
Hannover	703	127	6
Hemmingen	13	0	0
Isernhagen	32	8	0
Laatzen	567	117	1
Langenhagen	1.913	489	24
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1.185	213	7
Seelze	622	118	6
Sehnde	321	70	1
Springe	583	49	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
Summe	7.810	1.676	62

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

4. Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

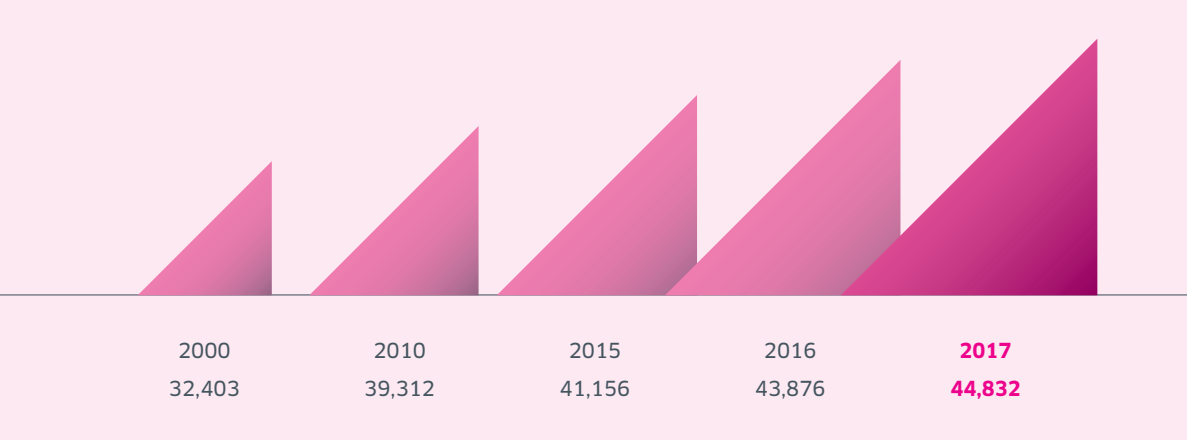


5. Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2017 bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nur in wenigen Fällen erfolgten Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB. Bei den Mietanpassungen liegt der Fokus darauf, den Anspruch der KSG als Vermieter mit besonderer sozialer Verantwortung zu stärken. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit.

Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2017 geführt. Das Jahresergebnis ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, die Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und den gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

Entwicklung des Mietsolls inklusive Vorauszahlungen in Mio. €



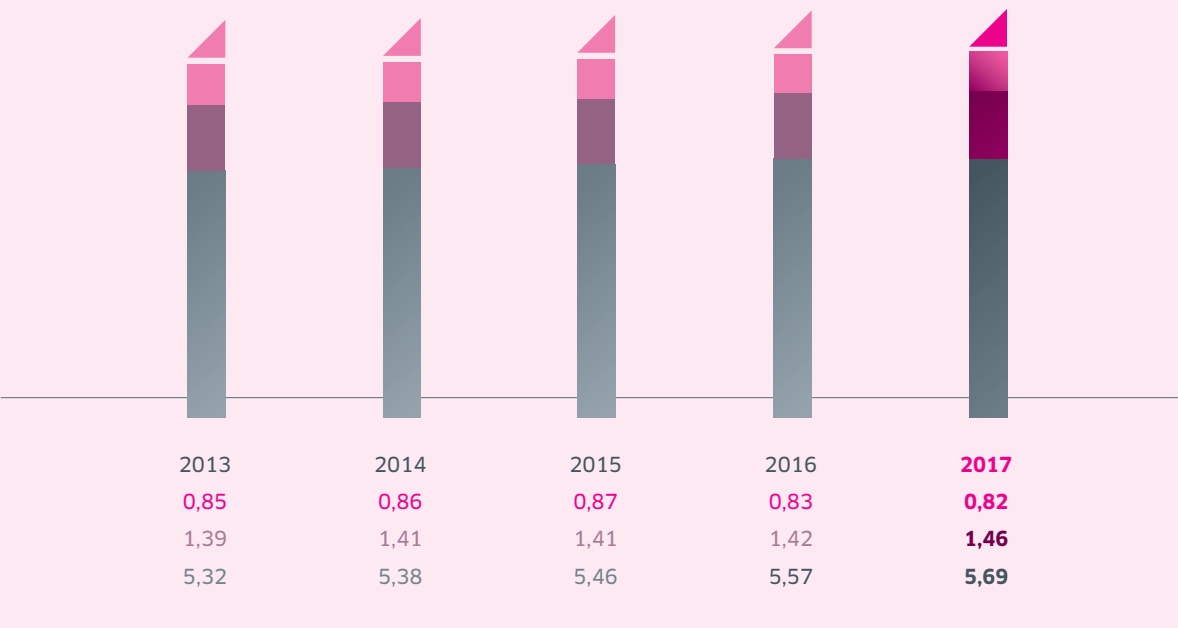
6. Entwicklung der Nettomieten

Die Struktur der Nettokaltmieten ist der Beleg für die Unternehmensphilosophie der KSG als Vermieterin mit einer besonderen sozialen Verantwortung. Preiswerten und guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie „KSG 2025“. Die aktuelle Mietpreisentwicklung, die durch die Mietenspiegel dokumentiert ist, belegt deutlich, dass die KSG mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,69 €/m² dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich knapp 80 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment bis 5,99 €/m² Wohnfläche, ein Wert, der der Wohnkaufkraft einer breiten Bevölkerungsgruppe in der Region Hannover entspricht.

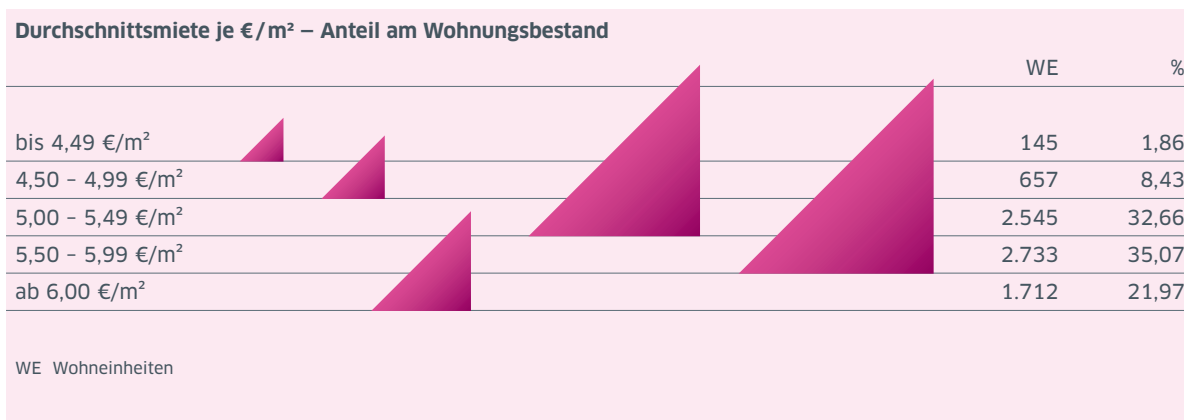
Neben der Nettokaltmiete als entscheidender Faktor der Wohnkosten sind auch die Betriebs- und Heizkosten, die von den Mietern zu tragen sind, bei der KSG in den letzten Jahren weiterhin stabil geblieben. Hier machen sich letztlich die umfänglichen energetischen Sanierungen an den Gebäuden der KSG sowie ein aktives Betriebskostenmanagement positiv bemerkbar.

Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €/m²

▲ Nettomiete ▲ Betriebskosten ▲ Heizkosten



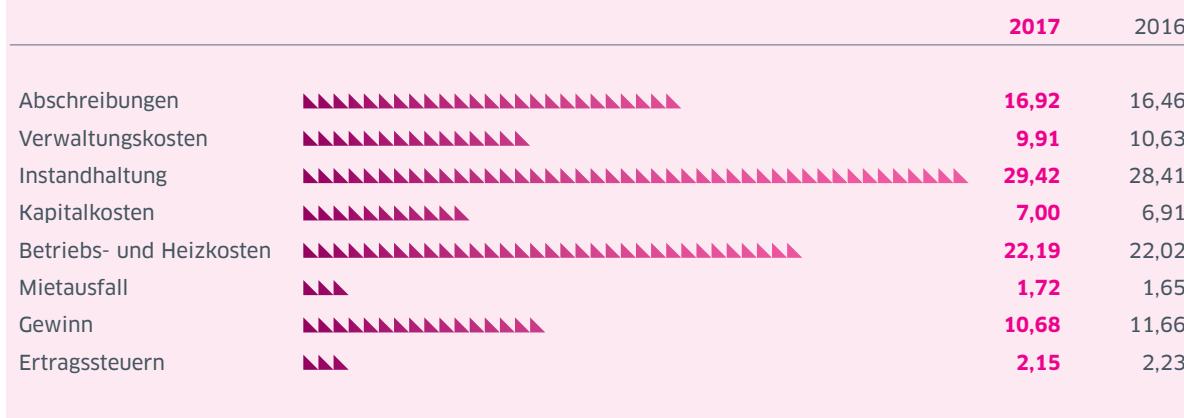
7. Struktur der Nettomieten



8. Verwendung der Mieteinnahmen

Mit deutlich über 29 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung erneut den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme von ca. 13,1 Mio. € ist gegenüber dem Vorjahr noch einmal gestiegen. Die Größenordnung dokumentiert die Strategie der KSG einer wertsteigernden Bestandsentwicklung und die auf Nachhaltigkeit angelegte Bewirtschaftung des Bestandsportfolios. Andere Aufwandspositionen wie die Betriebs- und Heizkosten und die Abschreibungen sind als neutrale Positionen grundsätzlich nicht relevant für die tatsächliche Leistung der KSG. Hervorzuheben im Bereich der Aufwandspositionen sind dagegen die weiterhin nur marginal gestiegenen und insgesamt geringen Kapitalkosten sowie eine weitere Verminderung der Verwaltungskosten.

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %



9. Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau

Bei den als gefördert bewirtschafteten Wohnungen besteht ein Unterschied in den Förderwegen. Die im 1. Förderweg errichteten Wohnungen haben eine durch die öffentliche Hand erfolgte klassische Förderung des sozialen Wohnungsbaus erhalten. Sie ist gekennzeichnet durch eine Objektfinanzierung mit zinsgünstigen Darlehen und Bindung an die Kostenmiete. Im 3. Förderweg (Vereinbarte Förderung) erfolgte eine individuelle Absprache zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer zu den Preis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen. Die Anzahl der gebundenen Wohnungen ist bei der KSG seit Jahren rückläufig. Von den noch insgesamt bestehenden ca. 1.100 Wohnungen mit Belegungsbindungen werden in der nächsten Dekade knapp 900 aus der Bindung fallen. Hier findet sich innerhalb der KSG der Beleg für den niedersachsenweit dramatischen Rückgang der Sozialwohnungen mit Belegrechten.

Der Wohnungsbestand gliedert sich hinsichtlich etwaiger Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	230	2,94
3. Förderungsweg	677	8,67
Summe	907	11,61
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	155	1,98
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.712	85,94
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,46
Summe	6.903	88,39
Gesamtsumme	7.810	100

WE Wohneinheiten

10. Mieterfluktuation

In der **Region Hannover** zeichnet sich eine divergierende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Der Druck in den Kommunen wächst mit der Nähe zur Landeshauptstadt und mit der Verfügbarkeit guter verkehrlicher Anbindungen, vor allem durch den öffentlichen Personennahverkehr. Dies dokumentiert sich auch in den fortgeschriebenen Mietspiegeln, die in nahezu allen Kommunen des Umlands und in der Landeshauptstadt eine Steigerung des Mietenniveaus aufweisen. Da bei Neuvermietungen keine Rücksicht auf die Werte der Mietspiegel genommen werden muss und die Mietpreisbremse ein untaugliches Instrument der Regulierung ist, nimmt auch die Fluktuation weiter ab. Eine neue Wohnung ist in der Regel mit höheren Wohnkosten verbunden, die nicht von vielen Nachfragern geleistet werden können. Engpässe zeichnen sich insbesondere bei kleinen preiswerten Wohnungen im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt ab. Auch in den Umlandkommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt wird diese Entwicklung inzwischen deutlich spürbar.

Die **Anzahl der Mieterwechsel** bei der KSG war im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Die Quote von 10,64 Prozent wird als Bestätigung für die weitere Zunahme des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bewertet. Insgesamt wurden 831 Mieterwechsel vollzogen. Das sind ca. 50 Mieterwechsel weniger als im Vorjahr, wobei davon ein Anteil von über 12 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG erfolgte.

11. Gründe für den Mieterwechsel

Im Rahmen der 2017 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe		Anzahl	%
1.	Familiäre Gründe (Zusammenzug, Trennung/Scheidung) 	218	26,2
2.	Tod des Mieters 	112	13,5
3.	Wohnungswechsel im eigenen Bestand 	101	12,2
4.	Wohnung zu klein 	97	11,7
5.	Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim 	66	7,9
6.	Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels 	34	4,1
7.	Umzug in ein anderes Bundesland bzw. ins Ausland 	33	4,0
8.	Zwangsräumung 	32	3,9
9.	Kündigung durch Vermieter 	28	3,4
10.	Wohnung zu groß 	24	2,9
11.	Umzug aus gesundheitlichen Gründen 	23	2,8
12.	Bezug einer Eigentumswohnung/Eigenheim 	20	2,4
13.	Wohnung zu teuer 	14	1,7
14.	Wohnumfeld (Verkehrslärm, schl. Verkehrsanb., Lebensgewohnh. d. Nachbarn) 	11	1,3
15.	ohne Grund 	9	1,1
16.	Abriss/Leerzug 	7	0,8
17.	Heirat 	2	0,2
Summe		831	100

DIE KSG 2017

13. Ertragsminderungen

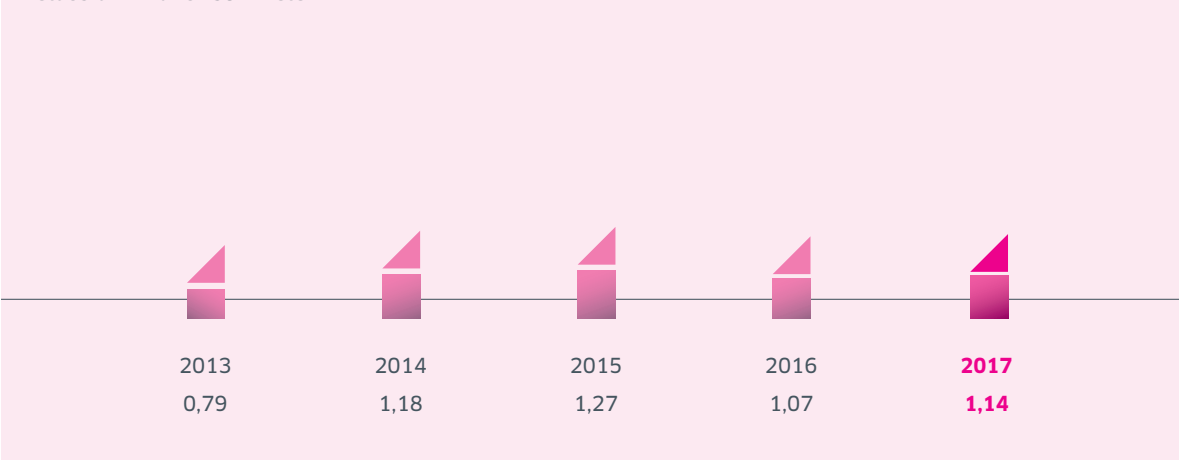
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Forderungen aus Vermietung weiterhin auf einem niedrigen Niveau befunden. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind gegenüber dem Vorjahr marginal angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2017 mussten 32 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Dies ist ein leichter Anstieg im Vergleich der Fallzahlen des Vorjahrs. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 509.530,56 € dies entspricht 1,14 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,07 Prozent). Der betragsmäßige Anstieg resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlich deutlich höheren Leerstand im Geschäftsjahr 2017, sondern auf einem Anstieg nicht vermieteter Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 257.869,64 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,58 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,58 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenene Forderungen beliefen sich auf 43.777,77 € (Vorjahr 39.110,69 €).

14. Mietausfall

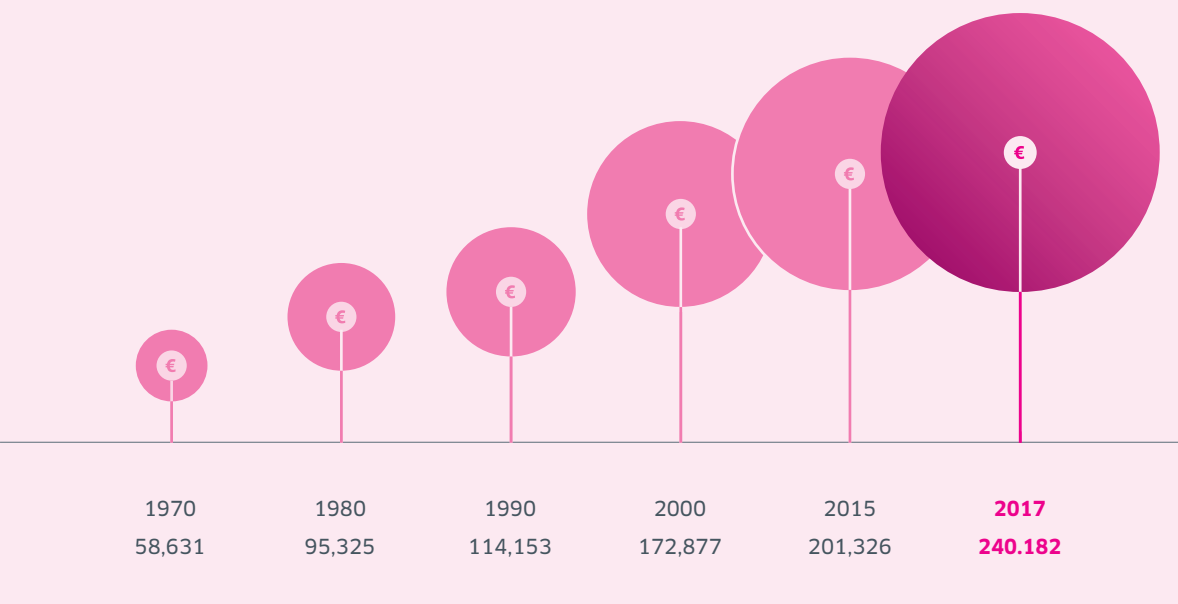
Mietausfall in % zur Sollmiete



15. Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 25 Mio. Euro erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens und dem Ankauf eines Wohnungsportfolios in Laatzen, Gutenbergstr. 7, 9 geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

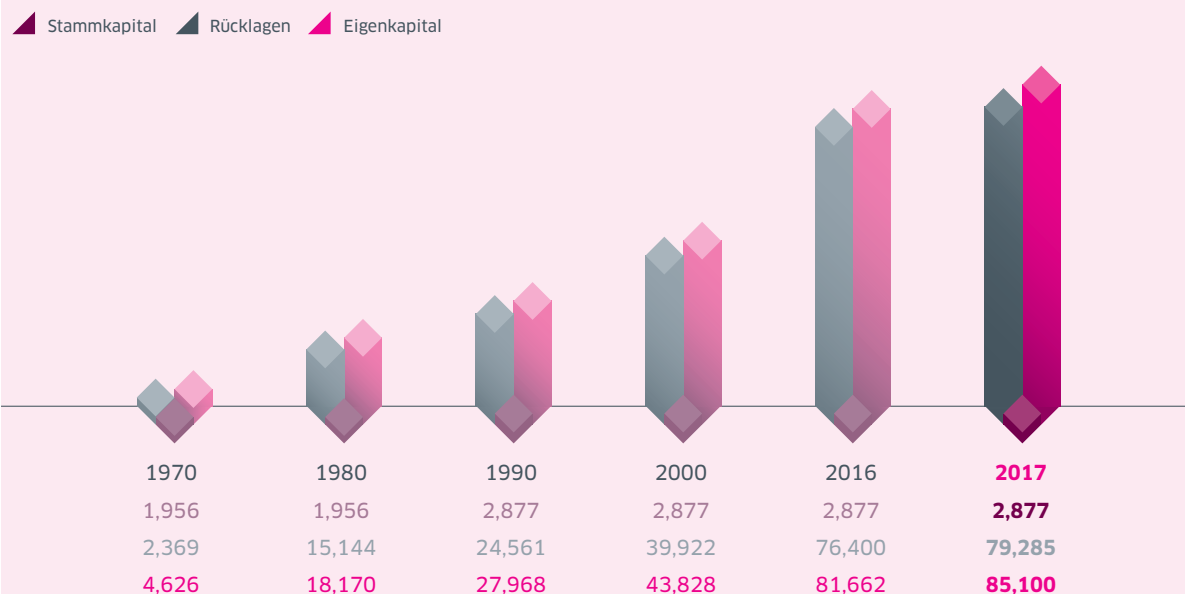


16. Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

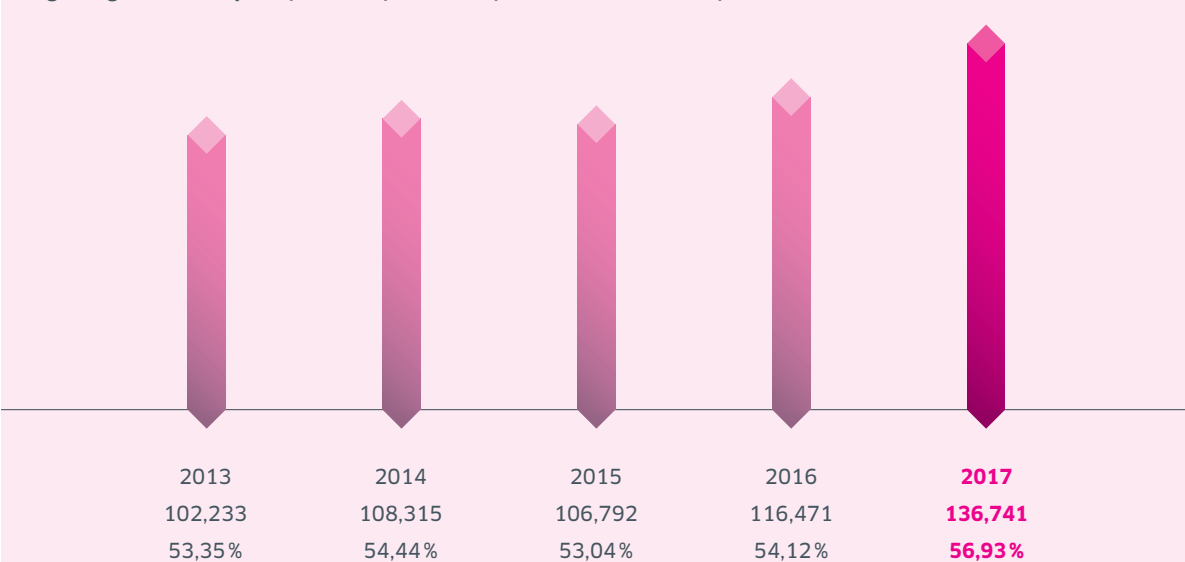
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2017 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit spürbar verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind allerdings auch deutlich gestiegen. Dennoch war der Zinsaufwand nur marginal höher als im Vergleichsjahr 2016. Dies liegt einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen. Die Eigenkapitalquote hat sich durch den erheblichen Anstieg der Bilanzsumme um ca. 3 Prozent auf nunmehr marginal auf 35 Prozent vermindert (Vorjahr 38 Prozent). Diese nach wie vor gute Eigenkapitalausstattung führt zu anhaltend sehr guten Ratings bei den kreditgebenden Banken und versetzt das Unternehmen jederzeit in die Lage, Darlehen zu optimalen Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.

DIE KSG 2017

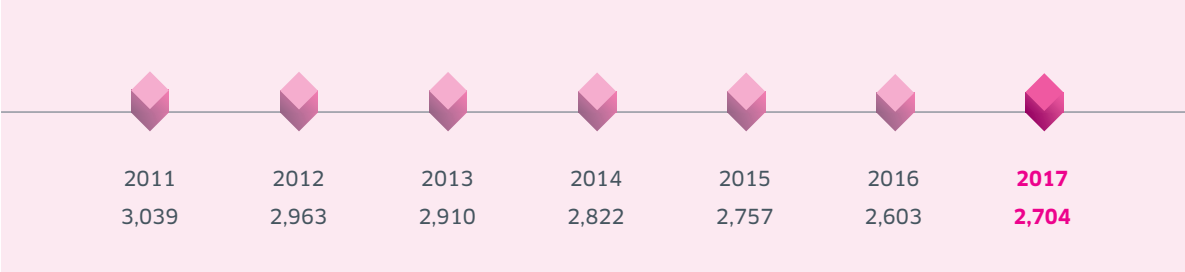
Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €



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



Zinsaufwand in Mio. €



DIE KSG 2017

17. Umsatzerlöse

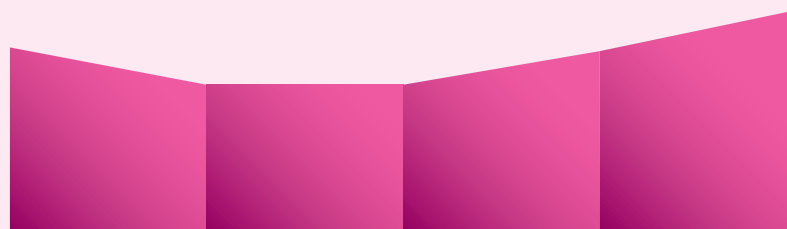
Bei Umsatzerlösen von 51,674 Mio. Euro hat die KSG einen Jahresüberschuss von 4,438 Mio. Euro erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken und Fremdverwaltung beigetragen. Der Cashflow lag mit 12,472 Mio. Euro ca 1,0 Mio. 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 freier Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens.

Umsatzerlöse in Mio. €



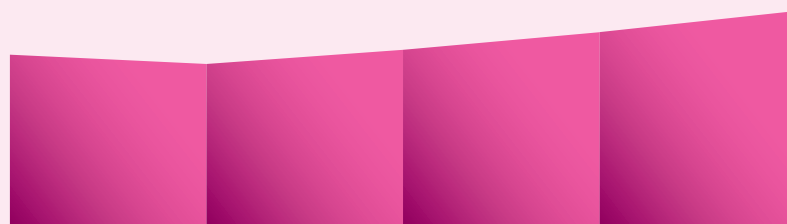
2005	2007	2009	2011	2015	2016	2017
37,934	41,805	39,301	44,460	43,776	42,777	51,674

Jahresüberschuss in Mio. €



2013	2014	2015	2016	2017
3,931	3,445	3,433	3,885	4,438

Cashflow in Mio. €



2013	2014	2015	2016	2017
10,612	10,322	10,811	11,425	12,472

FINANZBERICHT

LAGEBERICHT 24

JAHRESABSCHLUSS 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 45

BESTÄTIGUNGSVERMERK 46



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.810 eigene Wohnungen, 62 Gewerberäume, 1.676 Garagen, 503 Einstellplätze und verwaltet weitere 908 Wohnungen, 772 Garagen und Einstellplätze sowie 33 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2017 um 41 erhöht. In 2018 werden planmäßig 54 weitere Wohnungen fertiggestellt und es wird mit dem Neubau von 114 Wohnungen begonnen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover und auch in vielen Umlandkommunen weist im preiswerten Segment kleiner Wohnungen einen spürbaren Nachfrageüberhang aus. Aktuell erarbeitet die Region Hannover ein regionales Wohnraumversorgungskonzept. Ausgehend von einer Prognose zur weiteren Bevölkerungsentwicklung sollen bis zum Jahr 2025 insgesamt 28.300 neue Wohnungen errichtet werden. Die KSG wird sich im Rahmen ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie an dieser Aufgabe beteiligen. Insgesamt richtet sich das Geschäftsmodell der KSG trotz der guten Nachfragesituation und des angespannten Wohnungsmarktes nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristige Gewinne aus. Der eigene Bestand dient mehr der sozialpolitischen Aufgabe zur Bereitstellung von preiswertem Wohnraum. Die Mietpolitik des Unternehmens wirkt damit dämpfend auf die ansonsten weiter steigenden Kosten für Wohnraum. Wichtiger Bestandteil der Unternehmensphilosophie bleibt der Fokus auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mieter und die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften.

Die Wohnungsmieten im Geschäftsgebiet der KSG sind im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin günstig. Zwar weisen die neuen Mietspiegel in nahezu allen Städten und Gemeinden Steigerungen auf. Der Anstieg ist allerdings mit wenigen Ausnahmen als moderat zu bezeichnen. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Dezember 2017 durchschnittlich 5,69 €/m² nach 5,57 €/m² im Vorjahr. Dies ist vor allem der umfangreichen Neubaутätigkeit geschuldet. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag in etwa auf dem Vorjahresniveau. Mit 10,64 % ist sie geringfügig gegenüber 2016 (11,38 %) gefallen.

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

Für den Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen und umfangreiche Sanierungen wurden 4.786 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 37,96 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 39,29 €/m²) aufgewendet.

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

Die 2017 geplante Fertigstellung von 122 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 28.860 T€. Ende 2017 waren 117 Wohnungen im Bau, 114 weitere Wohnungen werden in 2018 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2017 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2017 T€	Plan 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.310	42.810	42.357
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.651	10.840	11.403
Zinsaufwendungen	2.704	3.020	2.603
Jahresüberschuss	4.438	3.910	3.885

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017 T€	2017 %	2016 T€	2016 %	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	215.591,6	89,8	195.592,5	90,9	19.999,1
Finanzanlagen	136,8	0,1	154,0	0,1	-17,2
Verkaufsobjekte	6.571,4	2,7	4.267,8	2,0	2.303,6
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	105,7	0,0	0,4	0,0	105,3
Kurzfristige Aktiva	17.776,9	7,4	15.180,6	7,0	2.596,3
Bilanzsumme	240.182,4	100,0	215.195,3	100,0	24.987,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	85.100,0	35,4	81.662,0	37,9	3.438,0
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	136.235,4	56,7	116.293,1	54,0	19.942,3
Sonstige Rückstellungen	661,8	0,3	198,6	0,1	463,2
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	949,7	0,4	216,1	0,1	733,6
Kurzfristige Fremdmittel	17.235,5	7,2	16.825,5	7,9	410,0
Bilanzsumme	240.182,4	100,0	215.195,3	100,0	24.987,1

Das Anlagevermögen beträgt 89,82 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Fertigstellung von Wohn- und Geschäftsbauten, Ankäufe sowie Nachaktivierungen um 19.999,1 T€ erhöht. Gegenläufig wirkten Bestandsverkäufe. Durch Neubau von Eigentumswohnungen erhöhte sich der Bestand der Verkaufsobjekte

um 2.303,6 T€. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 4.437,9 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 19.942,3 T€. Valutierungen von 28.293,0 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 8.096,7 T€ gegenüber.

Die Vermögenslage und Finanzierung sind geordnet.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements liegt der Fokus vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Dividende von 1.000.000,00 € weitere Liquidität geschöpft wird. Für die nächste investitionsintensive Dekade ist die Steigerung des Cashflows eines der wesentlichen finanzwirtschaftlichen Ziele, um ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Wachstumsstrategie zu generieren.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von drei variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsänderungsrisiken der variabel verzinslichen Darlehen werden mit betrags- und fristenkongruenten Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,98 % nach 2,23 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 3.631,1 T€ zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in 2018 in Höhe von 32,7 Mio. € erwartet werden, sind zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen. Es steht der Gesellschaft ein permanenter Kontokorrentkreditrahmen über 7.500 T€, davon 6.500 T€ für Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben im Umlaufvermögen, zur Verfügung, der bisher nicht in Anspruch genommen wurde.

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

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	4.437,9	3.884,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.034,3	7.540,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	463,2	-7,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-524,7	-367,6
Cashflow nach DVFA/SG	12.410,7	11.049,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	1.807,7	-1.219,6
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.303,5	-2.065,0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	929,4	-1.658,1
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-933,7	2.135,2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.699,7	2.584,4
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	958,2	975,6
Ertragssteuerzahlungen	-688,5	-771,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.877,5	11.028,8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-108,8	-260,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.797,6	2.432,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-29.490,9	-20.405,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17,2	9,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-4,0
Erhaltene Zinsen	2,2	15,2
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.780,2	-18.210,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen planmäßige Tilgungen	28.293,0	17.514,9
außerplanmäßige Tilgungen	-8.096,7	-7.466,5
außerplanmäßige Tilgungen	-254,0	-176,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	293,4	945,3
Gezahlte Zinsen	-2.701,9	-2.599,6
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.533,8	7.217,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.631,1	35,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.903,7	2.867,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.534,8	2.903,7

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2017 %	2016 T€	2016 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.310,3	79,6	42.356,7	88,1	953,6
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	6.329,8	11,6	100,0	0,2	6.229,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2.945,5	5,4	1.100,5	2,2	1.845,0
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	1.848,2	3,4	4.546,1	9,5	-2.697,9
Betriebsleistung	54.433,8	100,0	48.103,3	100,0	6.330,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.865,6	-19,9	-10.639,7	-22,1	-225,9
Instandhaltungsaufwand	-11.650,9	-21,4	-11.403,5	-23,7	-247,4
Personalaufwendungen	-4.964,7	-9,1	-4.635,8	-9,6	-328,9
Abschreibungen	-8.034,3	-14,8	-7.540,2	-15,7	-494,1
Zinsaufwand	-2.704,2	-5,0	-2.602,8	-5,4	-101,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.503,7	-13,8	-2.075,9	-4,3	-5.427,8
Übrige Aufwendungen	-3.360,8	-6,2	-4.362,7	-9,1	1.001,9
Betriebsaufwendungen	-49.084,2	-90,2	-43.260,6	-89,9	-5.823,6
Betriebsergebnis	5.349,6	9,8	4.842,8	10,1	506,8
Finanzergebnis	46,5		17,7		28,8
Ergebnis vor Steuern	5.396,1		4.860,5		535,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-958,2		-975,6		17,4
Jahresergebnis	4.437,9		3.884,9		553,0

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Geschäftsjahr um 6.230 T€ gestiegen, da fertiggestellte Eigentumswohnungen verkauft wurden. Im Wesentlichen deshalb haben sich die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen um 2.697,9 T€ verringert und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 5.427,8 T€ erhöht. Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind vor allem wegen der Abrechnung von Bauten auf fremden Grund und Boden um 1.845 T€ gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen

wurden in 2017 nochmals um 247 T€ auf 11.651 T€ gesteigert, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu erhalten. Die Abschreibungen fallen durch Vollausswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr, den Zugängen im laufenden Jahr sowie einer Sonderabschreibung bei „Bauvorbereitungskosten“ auf den beizulegenden Wert um 494 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch niedrigere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (Bauten auf fremdem Grund und Boden) um 1.001,9 T€ verringert.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist weiterhin sehr gut. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst seit nahezu einer Dekade kontinuierlich. Im Jahr 2017 betrug das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes + 2,2 %. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer stabilen Aufschwungphase. Mit der anhaltend guten Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und sorgt für kräftige gewerbliche Investitionen. Der private Konsum profitiert von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt, die hohen Investitionen im Wohnungsbau vom Mangel an langfristig sicheren Anlagealternativen. Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Neben einer sehr dynamischen Weltwirtschaft insgesamt in 2017, mit einem nach vorläufigen Zahlen bezifferten Wachstum von 4,2 %, hat sich der Aufschwung auch im Euroraum flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum.

In Deutschland wird sich die konjunkturelle Dynamik gegenüber 2017 nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr auf dem Niveau der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um 2,2 % zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete in 2017 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Branche wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden €. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Diese hohe Nachfrage betrifft maßgeblich die prosperierenden Regionen der Republik und richtet sich insbesondere auf das Segment des preisgebundenen Mietwohnungsbaus. In der Region Hannover als führendem Wirtschaftsstandort in Niedersachsen ist diese Entwicklung deutlich spürbar. Hier sind seit 2010 jährlich durchschnittlich 10.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl lag Mitte 2016 bei rund 490.000 Menschen. Davon drängt eine Vielzahl erstmalig auf den regionalen Wohnungsmarkt. Die Branche profitiert davon sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern. Die Projektentwicklung im Baurärgergeschäft und der

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand werden allerdings durch eine rasante Kostenentwicklung begleitet, die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führt.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den diversen Teilmärkten und Quartieren wird in Folge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben bleiben die Aufgaben, die aus den klimapolitischen Zielen der Region resultieren, wesentlicher Bestandteil der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit.

Zentrale Kernaufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortgeführt. Dabei werden alle Maßnahmen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant und orientieren sich nicht nur an den jeweiligen Bewirtschaftungsobjekten.

Die Bestandsentwicklung folgt einer dezidierten Portfoliostrategie, die aus den Beurteilungskriterien Gebäudezustand, wirtschaftlicher Erfolg der Immobilie und Lagequalität die Handlungsoptionen ableitet. Dabei werden alle Instrumente eines aktiven Portfoliomanagements wie gestufte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer wertorientierten Bestandsentwicklung, Verkauf, Abriss und Ersatzneubau sowie die Nachverdichtung in den Quartieren geprüft und umgesetzt.

Den spürbaren Mangel an preiswertem Wohnraum hat die KSG zum Anlass genommen, sich strategisch neu auszurichten. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „KSG 2025“ strebt sie eine Qualitäts- und Wachstumsoffensive an. Kernpunkte der Strategie sind neben der Ausweitung des eigenen Bestands auf geplante 10.000 WE die stärkere Aktivierung des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung und die Gründung einer Servicegesellschaft. Mit der geplanten Bestandsausweitung reagiert die KSG auch auf die mit der Landeshauptstadt Hannover in einer Wohnungsbauoffensive gemeinsam mit anderen Wohnungsbaugesellschaften verabredete Erstellung von

jährlich mindestens 1.000 neuen Wohnungen. Aktuell erarbeitet die Region Hannover ein regionales Wohnraumversorgungskonzept. Ausgehend von einer Prognose zur weiteren Bevölkerungsentwicklung sollen bis zum Jahr 2025 insgesamt 28.300 neue Wohnungen errichtet werden. Die KSG wird sich im Rahmen ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie an dieser Aufgabe beteiligen. Für die nächste Dekade sind bereits Neubauvorhaben von über 1.000 Wohnungen projektiert, die realisiert werden sollen, wenn es die Wirtschaftlichkeit zulässt. Für die wohnungswirtschaftliche Verbandsarbeit bleibt es vorrangige Aufgabe, die Förderinstrumente mit Land und Kommunen kritisch zu diskutieren und auf die sich weiter öffnende Schere zwischen Kostenmiete und Eingangsmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinzuweisen. Hier sind dringend Anpassungen durch eine Zuschussförderung erforderlich, um der hohen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen durch Neubau begegnen zu können.

Grundsätzlich ist die KSG für alle anstehenden Aufgaben bestens aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht, da schon seit Jahren bei Neuaufnahmen und Prolongationen von langfristigen Darlehen vollständige Darlehenstilgungen bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart wurden. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinslichen Darlehen bestehen Verträge über betrags- und fristenkongruente Zinsswaps. Durch die überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen bestehender Verbindlichkeiten in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen. In Einzelfällen werden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität des Unternehmens spiegelt sich wider in gut erreichbaren Kunden-Service-Centern in den Vermietungsschwerpunkten. Die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuer Teams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung auch bei steigendem Anpassungsdruck an veränderte Nachfragen als Folge des demografischen und sozioökonomischen Wandels.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, einem anhaltend niedrigen Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf unverändert hohem Niveau wird für das Jahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 3.520 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2018 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 51.170 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 11.050 T€ und Zinsaufwendungen von 3.260 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter und die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2019 wird mit 3.140 T€ prognostiziert.

Die Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens mit einer teambasierten Bewirtschaftung der Bestände sowie effizienten Risikosteuerungs- und -controllingprozessen, insbesondere bestehend aus einem internen Kontroll- und Risikofrüherkennungssystem (IKS), sind die leistungsstarken Indikatoren für eine weitere risikoverse, positive Entwicklung der Gesellschaft.

Unterstützung dafür erhält die Organisation sowohl durch eine als prozessunabhängige Stabsstelle eingerichtete Interne Revision, als auch durch die Stabsstelle Controlling und strategisches Portfoliomanagement. Eine performante Weiterentwicklung hat das bestehende Planungs- und Kontrollsystem durch die Implementierung der Branchen-IT-Lösung „avestrategy“ erfahren, welches insbesondere zur Erstellung der jährlichen Wirtschaftspläne und einer mittelfristigen bzw. langfristigen Unternehmensplanung genutzt wird.

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 9. März 2018

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA	2017	2017	2016
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		305.432,16	293.750,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.829.847,01		171.413.144,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.286.043,53		12.821.608,22
3. Grundstücke ohne Bauten	290.658,85		3.501,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.661,05		42.493,67
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.301,61		305.017,91
7. Anlagen im Bau	4.243.090,60		7.097.639,74
8. Bauvorbereitungskosten	5.012.642,27		3.615.009,95
9. Geleistete Anzahlungen	252.573,77	215.286.134,67	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	108.241,96		108.241,96
2. Sonstige Ausleihungen	28.510,00	136.751,96	45.720,00
		215.728.318,79	195.746.443,26
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.367,08		60.367,08
2. Bauvorbereitungskosten	5.147,28		3.180,53
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.330.969,36		4.204.266,88
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.174.931,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	9.879.813,15		11.010.907,91
6. Andere Vorräte	168.734,20		135.477,64
7. Geleistete Anzahlungen	94.697,08	16.714.659,15	98.970,62
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	562.389,66		580.824,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.433,57
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.446,70		90.955,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	350.518,92	1.089.355,28	230.485,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.534.760,01	2.903.698,46
2. Bausparguthaben		3.378,00	0,00
		24.342.152,44	19.322.568,19
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		111.968,44	126.326,22
		111.968,44	126.326,22
Bilanzsumme		240.182.439,67	215.195.337,67

PASSIVA	2017	2017	2016
	€	€	€
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	67.962.659,20	79.285.028,62	65.077.795,36
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.437.941,25		3.884.863,84
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	2.937.941,25	1.500.000,00
		85.099.969,87	81.662.028,62
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	575.300,00		305.633,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.217.033,33	3.792.333,33	946.061,50
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.022.668,25		95.371.106,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.718.414,49		21.100.021,74
3. Erhaltene Anzahlungen	11.320.905,72		12.475.003,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.987,12		556.635,81
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.641.578,25		2.765.343,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.582,64		13.504,34
davon aus Steuern: 11.575,93 € (Vorjahr: 13.479,64 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		151.290.136,47	
		155.082.469,80	133.533.309,05
Bilanzsumme		240.182.439,67	215.195.337,67

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017	2017	2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	43.310.306,12		42.356.676,86
b. aus Verkauf von Grundstücken	6.329.784,71		100.000,00
c. aus Betreuungstätigkeit	240.994,93		243.129,69
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.793.123,96	51.674.209,72	83.457,71
2. Erhöhung (Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.172.505,47	3.866.689,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		675.675,52	679.363,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		911.366,02	773.970,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.476.529,99 € (Vorjahr: 1.467.285,51 €)	-22.967.325,48		-22.465.444,65
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.503.658,31		-2.075.878,47
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-189.798,19	-30.660.781,98	-1.448.822,09
Rohergebnis		23.772.974,75	22.113.142,75
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-3.867.085,18		-3.759.333,67
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 289.305,07 € (Vorjahr: 105.931,01 €)	-1.097.582,77		-876.473,69
		-4.964.667,95	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.034.267,61	-7.540.253,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.710.649,43	-2.485.413,94
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.036,58	15.240,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.704.165,72	-2.602.760,53
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-958.199,76	-975.570,81
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.447.548,60	3.891.064,72
14. Sonstige Steuern		-9.607,35	-6.200,88
Jahresüberschuss		4.437.941,25	3.884.863,84
15. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn		2.937.941,25	2.384.863,84

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die KSG Hannover GmbH hat ihren Sitz in Laatzen und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hannover (HRB 4515). Der Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet. ♦ Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für „große“ Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. ♦ Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. ♦ Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses sowie des besseren Einblicks in die Ertragslage wird die Grundsteuer in die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beziehungsweise Sonstige Steuern einbezogen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen: ♦ Aktive latente Steuern ♦ Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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

ANHANG

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

c) Finanzanlagevermögen Die „Beteiligungen“ werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unter „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesenen Arbeitgeberdarlehen wird mit der Restschuld vorgenommen. ♦ Die Gesellschaft ist mit 33,3 % (25.000,00 €) an der Hannover-Multimedia GmbH i.L., Hannover, beteiligt. Ein Jahresabschluss für 2017 lag noch nicht vor. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt 75.000,00 €. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

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

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 notwendigen 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 9.879.813,15 € (im Vorjahr: 11.010.907,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und im Vorjahr unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund.

3. Forderungen

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	562.389,66	0,00
Vorjahr	580.824,12	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Vorjahr	3.433,57	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.446,70	102.000,00
Vorjahr	90.955,98	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	350.518,92	400,00
Vorjahr	230.485,40	400,00
Gesamtbetrag	1.089.355,28	102.400,00
Vorjahr	905.699,07	400,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2016 €	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	65.077.795,36	1.384.863,84	1.500.000,00	0,00	67.962.659,20
Gesamt	76.400.164,78	1.384.863,84	1.500.000,00	0,00	79.285.028,62

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	901.143,80	108.887,91	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332.945.063,39	17.436.217,05	*2.142.292,17	0,00	12.176.733,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.976.015,99	20.583,96	0,00	0,00	1.338,92 -26.245,59
3. Grundstücke ohne Bauten	3.501,00	10.796,00	0,00	0,00	576.913,28
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.055.946,32	3.231,90	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.623.734,76	146.888,14	66.345,83	0,00	3.350,00 661.018,69
7. Anlagen im Bau	7.097.639,74	7.280.143,93	**49.276,00	0,00	-10.746.435,76
8. Bauvorbereitungskosten	3.754.674,82	4.047.014,15	397,09	0,00	-2.646.672,70
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	252.573,77	0,00	0,00	0,00
	365.456.892,00	29.197.448,90	2.258.311,09	0,00	0,00
	366.358.035,80	29.306.336,81	2.258.311,09	0,00	0,00
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	45.720,00	0,00	17.210,00	0,00	0,00
	153.961,96	0,00	17.210,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	366.511.997,76	29.306.336,81	2.275.521,09	0,00	0,00

*) davon Baukostenzuschuss 244.104,50 €

**) Baukostenzuschuss

Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2017	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€	€
1.010.031,71	607.393,11	0,00	0,00	97.206,44	704.599,55	305.432,16	293.750,69
360.415.721,43	161.531.919,25	946.004,54	3.791,80	6.996.167,91	167.585.874,42	192.829.847,01	171.413.144,14
18.971.693,28	6.154.407,77	0,00	-3.791,80	535.033,78	6.685.649,75	12.286.043,53	12.821.608,22
591.210,28	0,00	0,00	300.551,43	0,00	300.551,43	290.658,85	3.501,00
315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	315,98
1.059.178,22	1.013.452,65	0,00	0,00	31.064,52	1.044.517,17	14.661,05	42.493,67
1.707.627,07	1.318.716,85	38.925,79	0,00	71.534,40	1.351.325,46	356.301,61	305.017,91
4.243.090,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.243.090,60	7.097.639,74
5.154.619,18	139.664,87	397,09	-300.551,43	303.260,56	141.976,91	5.012.642,27	3.615.009,95
252.573,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.573,77	0,00
392.396.029,81	170.158.161,39	985.327,42	0,00	7.937.061,17	177.109.895,14	215.286.134,67	195.298.730,61
393.406.061,52	170.765.554,50	985.327,42	0,00	8.034.267,61	177.814.494,69	215.591.566,83	195.592.481,30
108.241,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.241,96	108.241,96
28.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.510,00	45.720,00
136.751,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.751,96	153.961,96
393.542.813,48	170.765.554,50	985.327,42	0,00	8.034.267,61	177.814.494,69	215.728.318,79	195.746.443,26

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 288.000,00 € (im Vorjahr: 168.000,00 €) und Gewerbesteuer von 287.300,00 € (im Vorjahr: 137.633,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 2.004.822,90 € (im Vorjahr: 404.779,41 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 1.000.000,00 € (im Vorjahr: 250.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 212.210,43 € (im Vorjahr: 291.282,09 €).

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	108.022.668,25	7.108.355,02	30.781.591,42	70.132.721,81	108.022.668,25
Vorjahr	95.371.106,48	6.381.517,48	29.640.461,70	59.349.127,30	95.371.106,48
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	28.718.414,49	1.920.420,23	9.668.875,45	17.129.118,81	28.718.414,49
Vorjahr	21.100.021,74	1.743.071,40	9.059.054,41	10.297.895,93	21.100.021,74
Erhaltene Anzahlungen	11.320.905,72	11.320.905,72			
Vorjahr	12.475.003,01	12.475.003,01			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	574.987,12	574.987,12			
Vorjahr	556.635,81	556.635,81			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	2.641.578,25	1.691.848,13	949.730,12		
Vorjahr	2.765.343,17	2.549.246,39	216.096,78		
Sonstige Verbindlichkeiten	11.582,64	11.582,64			
Vorjahr	13.504,34	13.504,34			
Gesamtbetrag	151.290.136,47	22.628.098,86	41.400.196,99	87.261.840,62	136.741.082,74
Vorjahr	132.281.614,55	23.718.978,43	38.915.612,89	69.647.023,23	116.471.128,22

*) 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 640.023,95 € (im Vorjahr: 519.738,05 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 530.474,03 € (im Vorjahr: 374.624,83 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 38.209,34 € (im Vorjahr: 30.450,82 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 43.777,77 € (im Vorjahr: 39.110,69 €) resultieren.
- 2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 270.952,22 € (im Vorjahr: 272.249,34 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 257.869,64 € (im Vorjahr: 252.507,28 €) resultieren.
- 3.** Es wurden 303.260,56 € (im Vorjahr: 139.664,87 €) zusätzliche Abschreibungen auf den beizulegenden Wert bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ vorgenommen.
- 4.** Es wurden 0,00 € (im Vorjahr: 17.850,00 €) außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben des Umlaufvermögens vorgenommen.
- 5.** Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 8,16 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2017 beträgt 3.816 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
- 6.** Dem Aufsichtsrat wurden 2017 Gesamtbezüge in Höhe von 29.199,60 € gewährt.
- 7.** Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.
- 8.** Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 28.000,00 € (im Vorjahr: 28.000,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2017 1.166,03 €.
- 9.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 41.820,03 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.
- 10.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 2.254,07 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2017	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	423,11	241,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.363,82	17.323,67
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.986.016,30	1.855.754,19
Gesamt	3.105.581,93	1.982.097,56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.469.838,48	29.616.158,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.387.784,90	7.929.083,60
Erhaltene Anzahlungen	205.477,03	116.744,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.308,25	6.598,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.137,38	2.588,35
Gesamt	37.105.546,04	37.671.172,07

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Treuhandforderungen /-verbindlichkeiten

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 3.665.893,00 € und einem Ankaufsvertrag in Höhe von 8.185.081,00 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 162.714,02 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2017 1.263.700,39 €.

Im Jahr 2017 werden drei derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherten Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 12.178.750,00 €. Der Marktwert beträgt -57.375,04 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

ANHANG

3. Gesellschafter

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

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau, <i>Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Stephanie Harms, <i>Bürgermeisterin</i>
Mirko Heuer, <i>Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Carl Jürgen Lehrke, <i>Bürgermeister</i>
Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>	Dirk Musfeldt, <i>Vorstand</i>
Marina Barth, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>	Cord Mittendorf, <i>Bürgermeister</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>Beamter im Landesdienst</i>	Ramona Schumann, <i>Bürgermeisterin</i>

ANHANG

5. Geschäftsführung

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

6. Organisation

Hauptverwaltung

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

Prokurist

Stephan Prinz

Handlungsbevollmächtigte

Volker Krone

Michael Rinaldi

Siegfried Volker

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	53 (55)	16 (9)
Technische Mitarbeiter	8 (8)	5 (5)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	64 (66)	21 (14)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

F. Nachtragsbericht

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

G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 2.937.941,25 € 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 1.937.941,25 €

Laatzen, den 9. März 2018

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2017 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (22.03., 21.06., 21.09. und 22.11.2017) 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, den Neubau von Wohnungen für das Anlagevermögen, die Errichtung einer Kindertagesstätte, einer Tagespflege und Sozialstation sowie den Ankauf von Wohnungen gefasst. Im Juni wurde im Rahmen eines Umlaufbeschlusses über den Ankauf von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Laatzen entschieden. Des Weiteren wurde der Beitritt der KSG zu Projektgesellschaften für den Grunderwerb und die Entwicklung von Wohnbauflächen in Hannover beschlossen. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat der vdw Niedersachsen Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (23.06. und 14.12.2017) 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 2017
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2017
- ◆ Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2017.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2017 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 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. April 2018

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **KSG Hannover GmbH**, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 9. März 2018

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text

KSG Hannover GmbH
Redaktionelle Bearbeitung:
Christian Otto

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

Druck

Druckerei BOXAN

KSG HANNOVER GmbH

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

E-Mail mail@ksg-hannover.de

www.ksg-hannover.de



GUT FÜR DIE REGION.