

Die KSG 2018 – Auf einen Blick

	2018	2017	2016	2015
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	7.848	7.810	7.769	7.744
Wohnfläche (m ²)	473.809	471.098	467.700	465.414
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	5,76	5,69	5,57	5,46
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	98	95	94	87
Verwaltete fremde Wohnungen	955	908	934	934
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	8,279	8,848	7,638	8,045
Modernisierung Anlagevermögen	10,052	9,037	10,738	9,203
Verkaufsbauten	3,842	5,911	2,137	1,290
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	52,430	51,674	42,777	43,776
davon Hausbewirtschaftung	44,785	43,310	42,357	41,156
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	7,307	6,330	0,100	2,304
Erhaltene Zins- und Aufwendungszuschüsse	0,000	0,000	0,000	0,000
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	11,546	10,866	10,640	10,672
Verwaltungskosten	7,218	6,807	6,403	6,653
Zinsaufwand	3,022	2,704	2,603	2,757
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	254,719	240,182	215,195	201,326
Anlagevermögen (in Mio. €)	233,205	215,728	195,746	185,636
Umlaufvermögen (in Mio. €)	21,384	24,342	19,323	15,526
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	148,921	136,741	116,471	106,792
Eigenkapital (in Mio. €)	87,820	85,100	81,662	78,777
Eigenkapitalquote (in %)	34,5	35,4	38,0	39,1
Eigenkapitalverzinsung (in %)	5,2	6,3	6,0	5,2
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3,720	4,438	3,885	3,433
Cashflow (in Mio. €)	12,144	12,472	11,425	10,812
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

DIE KSG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht 2018

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 im neunten Jahr in Folge gewachsen. Allerdings schwächt sich das Wachstum leicht ab. Laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,5 Prozent höher als im Vorjahr. Der Schwung der beiden vorherigen Jahre konnte nicht mitgenommen werden. 2016 und 2017 war das Bruttoinlandsprodukt jeweils um 2,2 Prozent gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung gibt dennoch Anlass für Optimismus. Das deutsche Wirtschaftswachstum hat im Jahr 2018 über dem durchschnittlichen Plus (1,2 Prozent) der vergangenen zehn Jahre gelegen.

Deutschlands Wirtschaftslage bleibt verlässlich und stabil, was die Leistungsbilanz mit ihrem Überschuss von 249,1 Milliarden Euro belegt. 2018 hat das Bundesfinanzministerium zum fünften Mal in Folge einen Haushaltsüberschuss erzielt und ein Plus von 12,8 Milliarden Euro verzeichnet. Für 2019 geht die Bundesregierung bei einer defensiven Schätzung von einem weiteren Wirtschaftswachstum von mindestens 1 Prozent aus.

Neben einer guten Konjunktur hat Deutschland 2018 einen erneuten Boom auf dem Arbeitsmarkt erlebt. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf dem Rekordwert von rund 44,8 Millionen Beschäftigten im Jahresdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote war von 5,7 auf 5,2 Prozent gesunken. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sind für diese positive Entwicklung verantwortlich. Angesichts des Wirtschaftsaufschwungs und der niedrigen Arbeitslosigkeit waren die privaten Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 Prozent gestiegen.

Die deutschen Exporte haben sich 2018 von Handelsstreitigkeiten wie zum Beispiel mit den USA unbeeinflusst gezeigt. Das verdeutlichen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zur Handelsbilanz. Im Berichtszeitraum sind die Ausfuhren um 3 Prozent auf die Rekordsumme von 1,3 Billionen Euro gestiegen. Das fünfte Rekordjahr in Folge belegt, dass deutsche Waren nach wie vor weltweit begehrt sind. Die Außenhandelsbilanz schloss mit einem Überschuss von 227,8 Milliarden Euro ab. Das Wachstum hat sich zuletzt allerdings verlangsamt. 2017 waren die Exporte noch um rund 6 Prozent gestiegen. Die Importe hingegen konnten stärker zulegen. Sie haben ein Plus von 5,7 Prozent auf den Rekordwert von 1,09 Billionen Euro verzeichnet.

Der Blick in die Zukunft trübt die Vorfreude. Themen wie die Abkühlung der Weltkonjunktur, internationale Handelskonflikte und die Unberechenbarkeit des Brexits werfen ihre Schatten voraus. Dennoch bleibt die Stimmung positiv. Für 2019 erwartet der Außenhandelsverband BGA ein Exportwachstum von bis zu 3 Prozent.

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bau- und Immobilienpreise

Über ungebremstes Wachstum konnte sich die deutsche Baubranche im Jahr 2018 freuen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie hat einen Umsatz im deutschen Bauhauptgewerbe von insgesamt 120 Milliarden Euro errechnet. Das entspricht einer positiven Veränderungsrate von 6 Prozent gegenüber 2017. Und der Verband geht sogar von einem weiteren Plus der Bautätigkeit aus. Für 2019 wird ein Anstieg auf 6 Prozent und somit ein Umsatz von 127,9 Milliarden Euro prognostiziert. Von den erfreulichen Zahlen profitierte auch der Bauarbeitsmarkt. Rund 832.000 Beschäftigte waren 2018 in der Branche tätig. Das sind 2,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Somit hat auch die Bauwirtschaft ihren Beitrag zu der niedrigsten Arbeitslosenquote seit der deutschen Wiedervereinigung geleistet.

Niedrige Bauzinsen, geringe Arbeitslosenzahlen und eine florierende Wirtschaft kurbeln Deutschlands Immobilienmarkt weiterhin kräftig an. Als Geldanlage, Altersvorsorge, zur Vermietung oder für die Eigennutzung sind Immobilien stark gefragt. Ihre Preise haben sich auch 2018 in vielen Regionen Deutschlands erhöht.

Seit 2015 sind die Preise für Bauleistungen um 11,5 Prozent gestiegen. Im Immobilienmarktbericht der Region Hannover für 2018 wird der Quadratmeterpreis für neu gebaute Eigentumswohnungen in der niedersächsischen Landeshauptstadt mit durchschnittlich 3.950 Euro gelistet. 2017 betrug der durchschnittliche Preis noch 3.800 Euro.

Wohnungsbau

Nach Angaben vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie hat die Baubranche im Wohnungsbau ein Umsatzwachstum um 6,5 Prozent verbucht. In Deutschland sind 2018 rund 300.000 Wohnungen gebaut worden. Für 2019 wird mit einer weiteren Zunahme von 5,5 Prozent und einem Neubau von 315.000 bis 320.000 Wohnungen gerechnet. Dennoch decken die neu erstellten Wohnräume den Bedarf nicht. Der Wohnraummangel in Ballungsgebieten bleibt eines der zentralen Themen in Deutschland. Besonders Städte sind wegen ihrer guten Anbindung und einem vielfältigen Angebot nach wie vor als Wohnraum höchst attraktiv.

Zugleich sind 2018 auch die Immobilienpreise stetig nach oben geklettert. Eine Untersuchung des Hamburger Institutes für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) ergab, dass Ein- und Mehrfamilienhäuser 2018 deutschlandweit um 7,6 Prozent teurer geworden sind. Käufer von Eigentumswohnungen mussten sogar 8,2 Prozent mehr bezahlen als noch 2017. Auch für Bauherren haben die Baupreise im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Prozent zugenommen (Statistisches Bundesamt Stand: November 2018).

Bau- und Grundstücksinvestitionen

Fertig gestellte Neubauobjekte 2018

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen, Freiligrathstr. 13, 13A, Liebigstr. 20	26	0	26
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
1. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 4, 5	28	0	24
Summe	54	0	50

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2018

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 1, 2	28	0	29
2. Hannover-Nordstadt, Haltenhoffstr. 41 Haus G	0	2	0
3. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 3, 5 / August-Bebel-Str. 1	23	1	34
4. Gehrden, Nordstr. 1A	12	0	12
5. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str. 22, 24	19	3	21
6. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 24, 26	27	0	27
7. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15C - 1 Kita	0	1	5
8. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15, 15A, 15B	31	0	28
9. Langenhagen-Kaltenweide, Maria-Montessori-Str. 9, 11, 13	38	0	40
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
Summe	178	7	196

Für die Bauausführung in 2019 sind geplant

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Seelze, Beethovenstr. 1A	31	1	38
2. Burgdorf, Weimarer Bogen 38, 40	16	0	16
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
1. Burgdorf, Weimarer Bogen	7	0	14
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
Summe	54	1	68

WE Wohneinheiten

KSG Bauprogramm 2019–2028

Anlagevermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	649	275
Langenhagen	123	28
Ronnenberg	103	90
Seelze	31	31
Burgdorf	16	16
Laatzten	15	15
Gehrden	12	12
Springe	5	5
Summe	954	472

Umlaufvermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	96	0
Burgdorf	7	0
Summe	103	0

Gesamtsumme **1.057** **472**

Für die nächste Dekade hat die KSG ein ambitioniertes Neubauprogramm beschlossen. Mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen über 1.000 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 50 Prozent in den unterschiedlichen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Bedingung für die Realisierung ist allerdings, dass die Landesregierung Niedersachsens nunmehr die im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ausgehandelte Förderung beschließt.

Über die abgebildeten Projekte hinaus läuft eine weitere vielversprechende Grundstücksakquisition in Gehrden. Hier sollen ca. 60 kleine 1- und 2-Personen-Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnugsbau entstehen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Geschäftsjahr 2018 auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt knapp 18,3 Mio € und einem Durchschnittswert von über 38 €/m² Wohnfläche erreicht das Unternehmen erneut einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs von 194.720,15 € enthalten.

Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2018 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

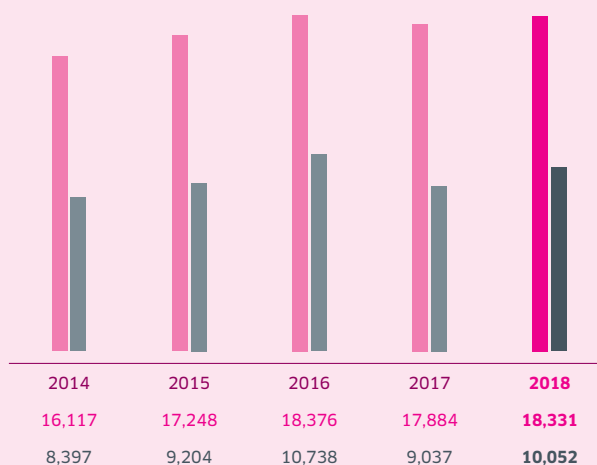
Instandhaltung und Instandsetzung	8.279.400,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	4.913.800,00 €
Summe	13.193.200,00 €

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen 5.137.800,00 €

Gesamtsumme **18.331.000,00 €**

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

Gesamtinvestitionen davon Modernisierung



Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2018 einen eigenen Bestand von 7.848 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 38 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.677 Garagen und 65 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.068.441 m², davon entfallen 143.058 m² auf Erbbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 955 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

Immobilienbestand nach Orten

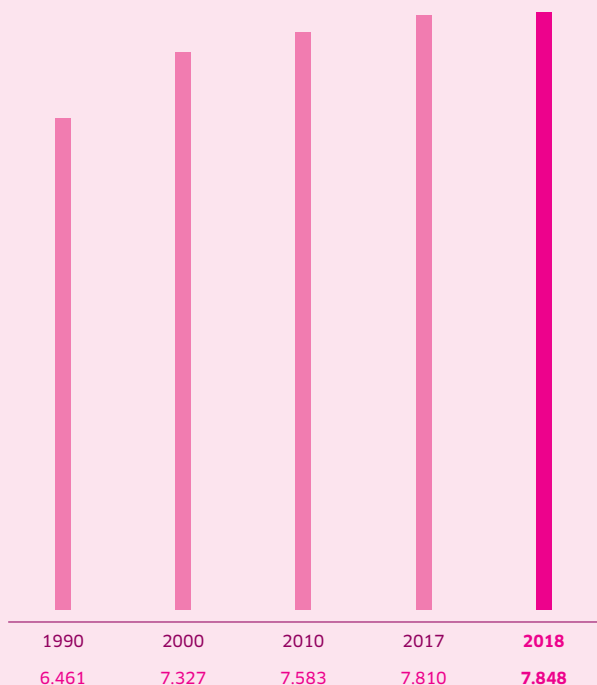
	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	381	130	3
Burgdorf	43	22	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	389	114	7
Hannover	691	127	6
Hemmingen	13	0	0
Isernhagen	32	8	0
Laatzen	567	117	1
Langenhagen	1973	489	27
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1177	213	7
Seelze	620	116	6
Sehnde	321	70	1
Springe	583	50	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
Summe	7.848	1.677	65

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten

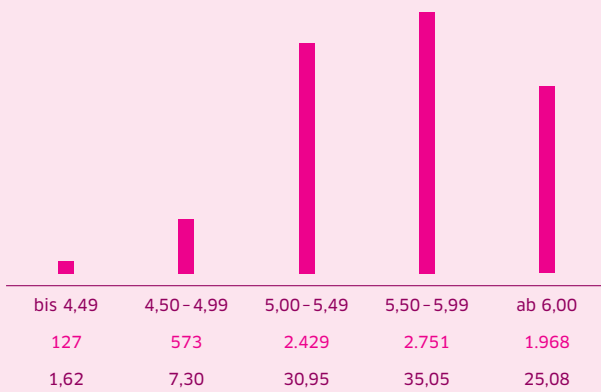


Struktur der Nettomieten

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 5,76 €/m² dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich knapp 75 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.

Struktur der Nettomieten nach €/m²

Anzahl Wohneinheiten Anteil am Wohnungsbestand (%)

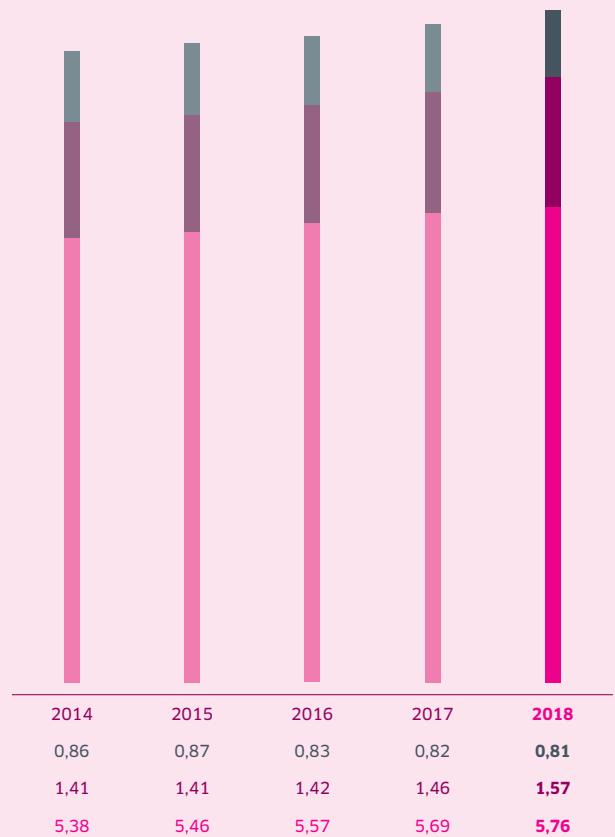


Entwicklung der Nettomieten

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

Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €/m²

Nettomiete Betriebskosten Heizkosten

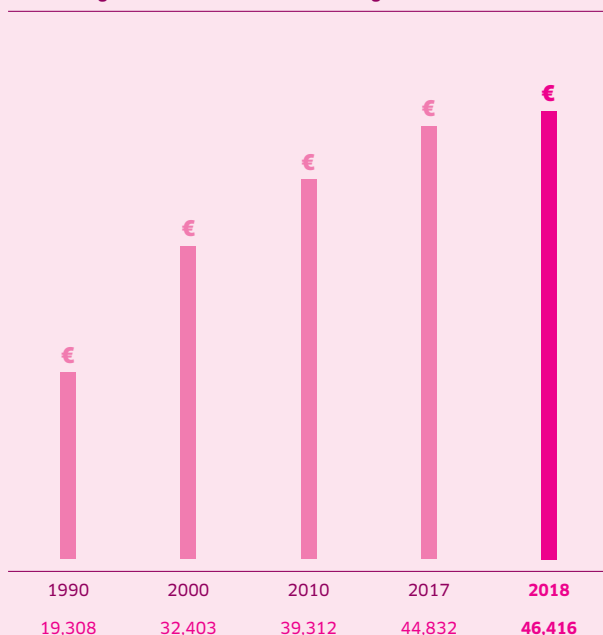


Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 inkl. Vorauszahlungen in Mio. €



Verwendung der Mieteinnahmen

Mit deutlich über 28 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung erneut den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme von ca. 13,2 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 die im Branchenvergleich niedrigen Verwaltungskosten.

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %

Position	2018	2017
Abschreibungen	17,72	16,92
Verwaltungskosten	10,30	9,91
Instandhaltung	28,47	29,42
Kapitalkosten	7,51	7,00
Betriebs- und Heizkosten	22,34	22,19
Mietausfall	1,74	1,72
Gewinn	10,05	10,68
Ertragssteuern	1,87	2,15

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 800 aus der Bindung fallen. Hier findet sich innerhalb der KSG der Beleg für den niedersachsenweit dramatischen Rückgang von Sozialwohnungen mit Belegrechten.

Aktuell gliedert sich der Wohnungsbestand hinsichtlich der Mietpreisbindungen wie folgt:

	WE	Anteil in %
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	230	2,93
3. Förderungsweg	703	8,96
Summe	933	11,89
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	130	1,66
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.749	85,99
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,46
Summe	6.915	88,11
Gesamtsumme	7.848	100

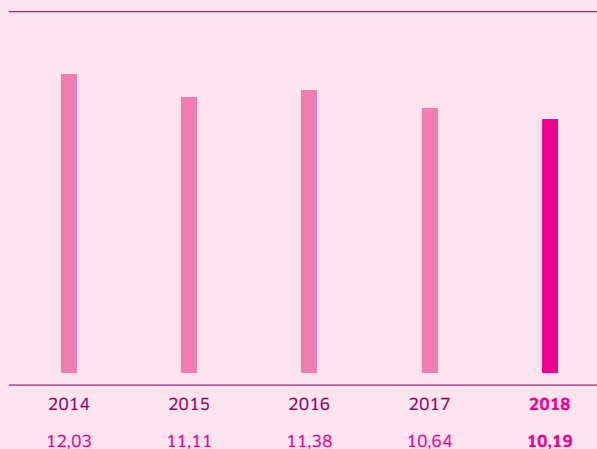
WE Wohneinheiten

Mieterfluktuation

In der **Region Hannover** verfestigt sich eine divergierende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. 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 Ergebnissen der neuen Mietspiegel, die in nahezu allen Kommunen des Umlands und in der Landeshauptstadt eine Steigerung des Mietenniveaus aufweisen. 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 2018 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Die Quote von 10,19 Prozent wird als Bestätigung für die weitere Zunahme des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bewertet. Insgesamt wurden 800 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 31 Mieterwechsel weniger als im Vorjahr, wobei davon ein Anteil von über 12 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG erfolgte.

Mieterwechsel - Anteil in % des Bestandes

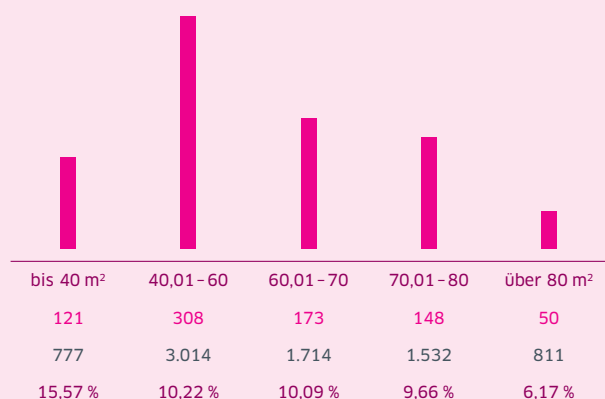


Wohnungswechsel

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

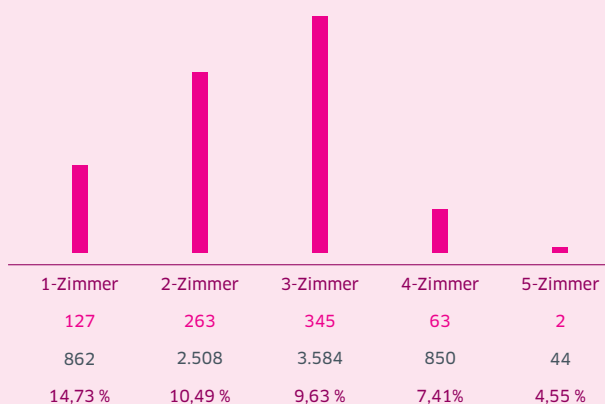
Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m²)

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



Mieterwechsel nach Zimmerzahl

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2018 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe - Anzahl / Anteil in %

Kündigungsgründe	Anzahl	%
1. Familiäre Gründe (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	219	27,4
2. Tod des Mieters	119	14,9
3. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	98	12,2
4. Wohnung zu klein	93	11,6
5. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	57	7,1
6. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland	45	5,6
7. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung	31	3,9
8. Kündigung durch den Vermieter	28	3,5
9. Gesundheitliche Gründe	23	2,9
10. Zwangsräumung	17	2,1
11. Arbeitsplatzwechsel	15	1,9
12. Wohnung zu groß	15	1,9
13. Ohne Grund	14	1,8
14. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	13	1,6
15. Wohnung zu teuer	9	1,1
16. Abriss / Leerzug	3	0,4
17. Heirat	1	0,1
Summe	800	100%

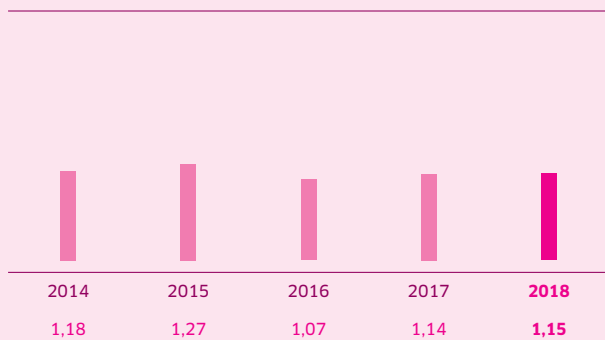
Ertragsminderungen

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 2018 mussten 17 Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Das ist ein Rückgang der Fallzahlen um nahezu 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 533.035,64 € dies entspricht 1,15 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,14 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 271.268,68 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,58 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,58 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 37.808,54 € (Vorjahr 43.777,77 €).

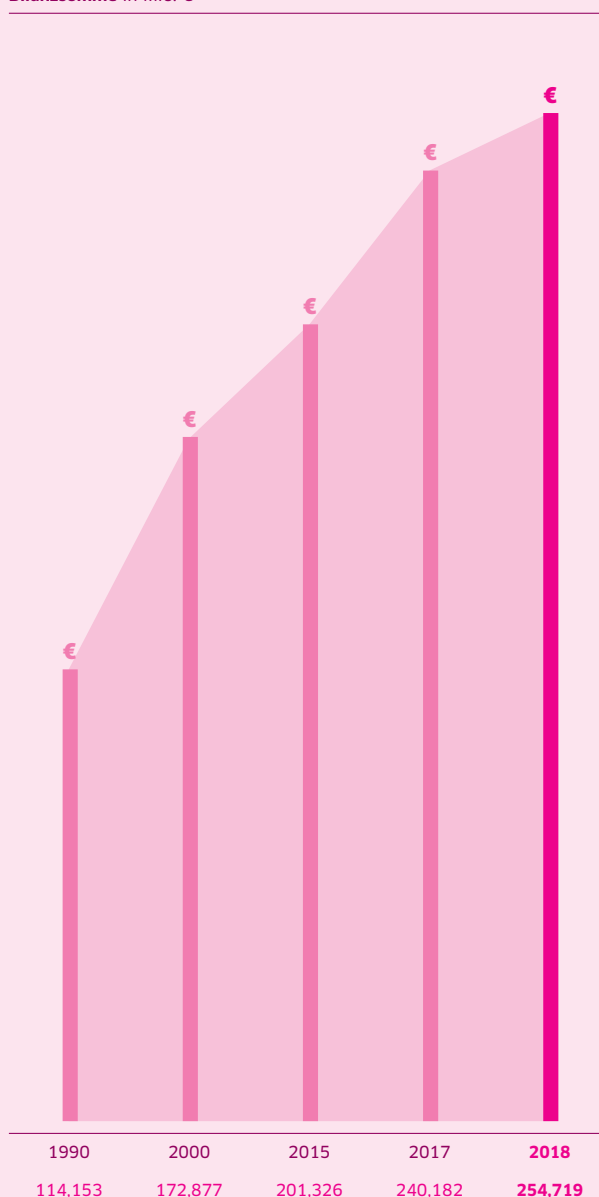
Mietausfall in % zur Sollmiete



Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 15 Mio. Euro erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

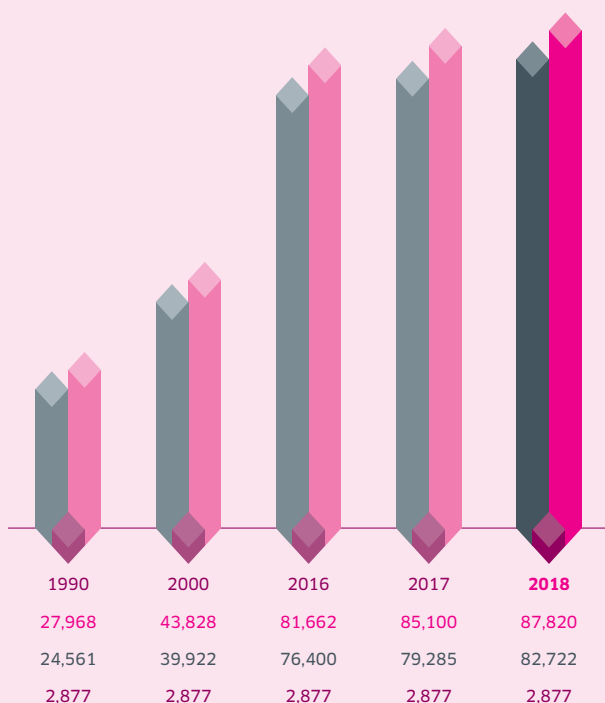


Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

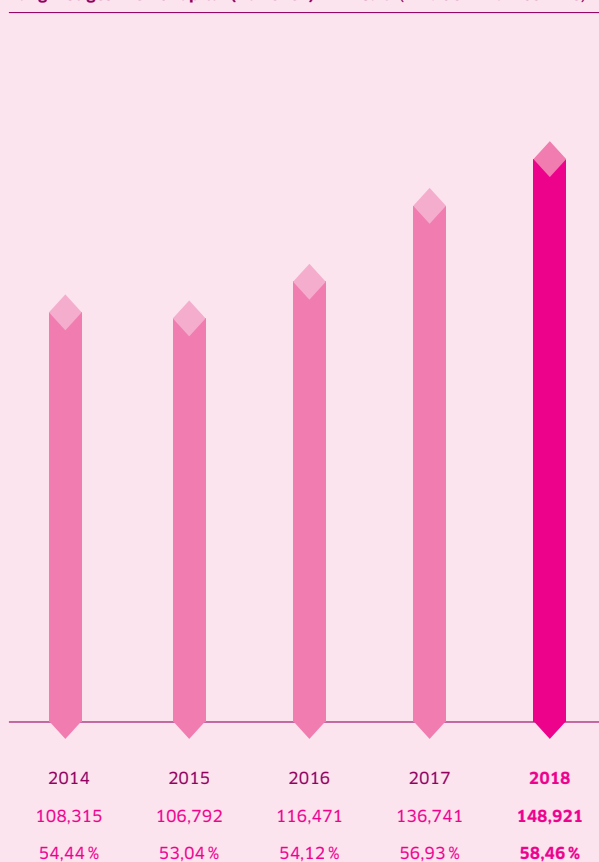
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2018 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit spürbar verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind allerdings auch deutlich gestiegen. Dennoch war der Zinsaufwand nur marginal höher als im Vergleichsjahr 2017. 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 Anstieg der Bilanzsumme um ca. 1 Prozent nunmehr marginal auf 34,5 Prozent vermindert (Vorjahr 35,4 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.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

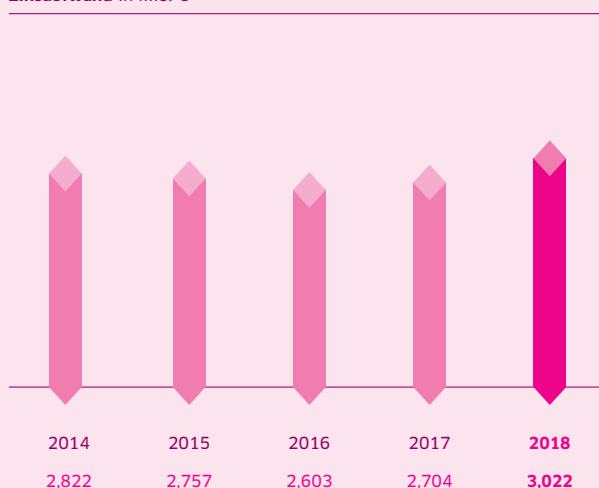
Eigenkapital Rücklagen Stammkapital



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



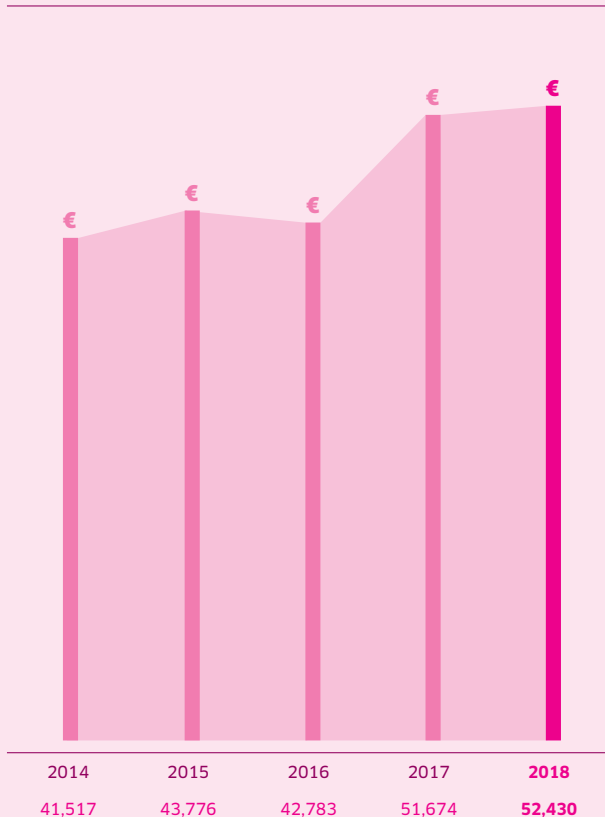
Zinsaufwand in Mio. €



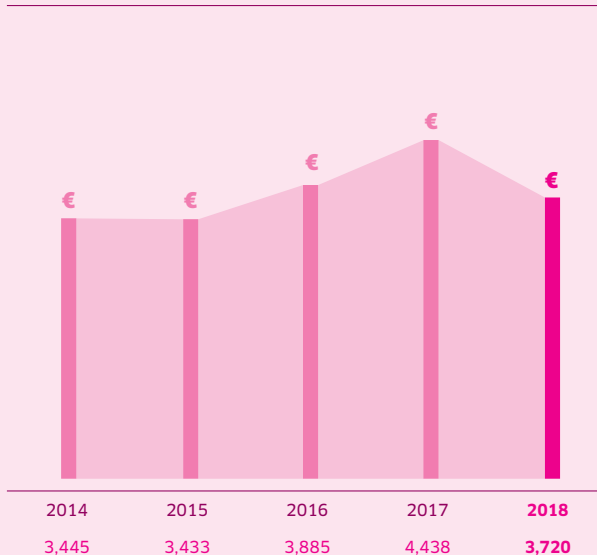
Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 52.430 Mio. Euro hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3.720 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 12.144 Euro ca. 0,3 Mio. 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 freier Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens.

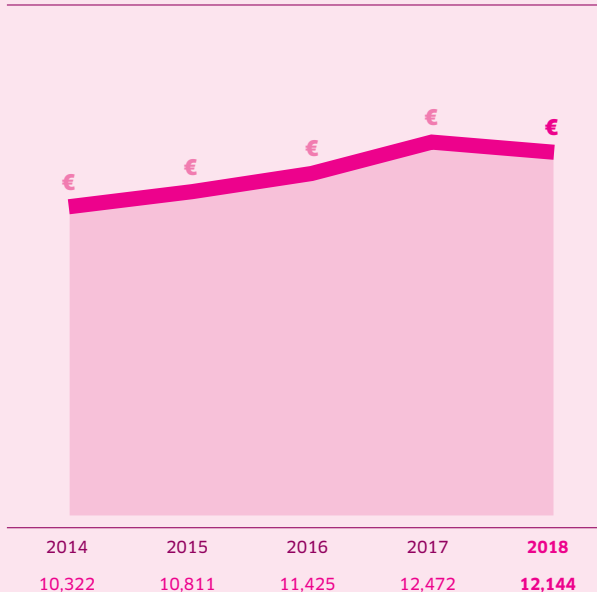
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



FINANZBERICHT

LAGEBERICHT 18

JAHRESABSCHLUSS 26

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 39

BESTÄTIGUNGSVERMERK 40



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.848 eigene Wohnungen, 65 Gewerberäume, 1.677 Garagen, 618 Einstellplätze und verwaltet weitere 955 Wohnungen, 800 Garagen und Einstellplätze sowie 33 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2018 um 38 erhöht. In 2019 werden planmäßig 113 weitere Wohnungen fertiggestellt und es wird mit dem Neubau von 54 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. Der Wohnungsmangel wird inzwischen als ein Hemmnis für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Region angesehen. Das von der Region Hannover initiierte regionale Wohnraumversorgungskonzept befindet sich in der redaktionellen und politischen Schlussabstimmung. Das Konzept rechnet auf der Grundlage einer Prognose zur weiteren Bevölkerungsentwicklung mit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von insgesamt 28.300 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Die KSG wird sich im Rahmen ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie an dieser Aufgabe beteiligen. Die aktuellen Planungen sehen vor, in der nächsten Dekade ca. 1.000 neue Wohnungen zu errichten, davon ca. 50 % im öffentlich geförderten Bereich.

Das Geschäftsmodell der KSG orientiert sich trotz der guten Nachfragesituation und des angespannten Wohnungsmarktes anhaltend nicht an der Erzielung möglichst hoher Mieten und kurzfristiger Gewinne. Der eigene Bestand dient mehr als sozialpolitisches Korrektiv zu den weiter ungebremst steigenden Mieten mit dem Ziel, breiten Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu erhalten oder anbieten zu können. Die Mietenpolitik des Unternehmens wirkt 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, jedoch bleibt der Anstieg mit wenigen Ausnahmen moderat, wobei aufgrund der Datenlage von einer begrenzten Aussagekraft der Ergebnisse auszugehen ist. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Dezember 2018 durchschnittlich 5,76 €/m² nach 5,69 €/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 10,19 % ist sie geringfügig gegenüber 2017 (10,64 %) 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 5.138 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 38,69 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 37,96 €/m²) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind wegen der Neubaufinanzierung angestiegen.

Die 2018 geplante Fertigstellung von 54 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 28.935 T€. Ende 2018 waren 178 Wohnungen im Bau, 54 weitere Wohnungen werden in 2019 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 2018 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2018 liegt leicht über der Planzahl:

	Ist 2018 T€	Plan 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.785	44.000	43.310
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.663	11.050	11.651
Zinsaufwendungen	3.022	3.260	2.704

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018 T€	2018 %	2017 T€	2017 %	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	232.884,5	91,4	215.591,6	89,8	17.292,9
Finanzanlagen	320,1	0,1	136,8	0,1	183,3
Verkaufsobjekte	3.463,6	1,4	6.571,4	2,7	-3.107,8
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	407,3	0,2	105,7	0,0	301,6
Kurzfristige Aktiva	17.643,3	6,9	17.776,9	7,4	-133,6
Bilanzsumme	254.718,8	100,0	240.182,4	100,0	14.536,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	87.819,9	34,5	85.100,0	35,4	2.719,9
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	148.616,3	58,3	136.235,4	56,7	12.380,9
Sonstige Rückstellungen	1.173,2	0,5	661,8	0,3	511,4
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	785,0	0,3	949,7	0,4	-164,7
Kurzfristige Fremdmittel	16.324,4	6,4	17.235,5	7,2	-911,1
Bilanzsumme	254.718,8	100,0	240.182,4	100,0	14.536,4

Das Anlagevermögen beträgt 91,55 % 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 17.292,9 T€ erhöht. Gegenläufig wirkten Bestandsverkäufe. Der Bestand der Verkaufsobjekte

sank durch Verkäufe von Eigentumswohnungen um 3.107,8 T€. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 3.720,0 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 12.380,9 T€. Valutierungen von 22.015,0 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 8.717,3 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 sowohl ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes als auch für die Wachstumsstrategie zu generieren. Gemäß einer Beschlusslage des Aufsichtsrates soll dazu auch eine moderate Absenkung der baulichen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Erwägung gezogen werden.

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 2,03 % nach 1,98 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 481,2 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in 2019 in Höhe von 39,1 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.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Finanzlage

Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	3.720,0	4.437,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.424,4	8.034,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	511,4	463,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-429,6	-524,7
Cashflow nach DVFA/SG	12.226,2	12.410,7
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1.387,7	1.807,7
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	2.487,2	-2.303,5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-648,4	929,4
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	389,8	-933,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	3.020,0	2.699,7
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	868,0	958,2
Ertragssteuerzahlungen	-947,1	-688,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.005,5	14.877,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-315,0	-108,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	844,4	1.797,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-25.374,4	-29.490,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	30,5	17,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-213,9	0,0
Erhaltene Zinsen	2,5	2,2
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.023,4	-27.780,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	22.015,0	28.293,0
planmäßige Tilgungen	-8.717,3	-8.096,7
außerplanmäßige Tilgungen	-916,8	-254,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	178,3	293,4
Gezahlte Zinsen	-3.022,5	-2.701,9
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.536,7	16.533,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-481,2	3.631,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.534,8	2.903,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.053,6	6.534,8

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2018 %	2017 T€	2017 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.784,8	86,0	43.310,3	79,6	1.474,5
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	7.306,8	14,0	6.329,8	11,6	977,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.218,2	2,3	2.945,5	5,4	-1.727,3
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	-1.238,6	-2,3	1.848,2	3,4	-3.086,8
Betriebsleistung	52.071,2	100,0	54.433,8	100,0	-2.362,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-11.545,5	-22,2	-10.865,6	-20,0	-679,9
Instandhaltungsaufwand	-11.663,5	-22,4	-11.650,9	-21,4	-12,6
Personalaufwendungen	-5.273,2	-10,1	-4.964,7	-9,1	-308,5
Abschreibungen	-8.424,4	-16,2	-8.034,3	-14,8	-390,1
Zinsaufwand	-3.022,5	-5,8	-2.704,2	-5,0	-318,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.460,7	-8,6	-7.503,7	-13,8	3.043,0
Übrige Aufwendungen	-3.118,5	-6,0	-3.360,8	-6,2	242,3
Betriebsaufwendungen	-47.508,3	-91,3	-49.084,2	-90,2	1.575,9
Betriebsergebnis	4.562,9	8,7	5.349,6	9,8	-786,7
Finanzergebnis	32,9		46,5		-13,6
Ergebnis vor Steuern	4.595,8		5.396,1		-800,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern	-875,8		-958,2		82,4
Jahresergebnis	3.720,0		4.437,9		-717,9

(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 977 T€ gestiegen, da fertiggestellte Eigentumswohnungen verkauft wurden. Deshalb haben sich im Wesentlichen die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen um 3.086,8 T€ verringert und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 3.043,0 T€ verringert. Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind, da keine Bauten auf fremdem Grund und Boden abzurechnen waren, um 1.727,3 T€ gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen wurden in 2018 nochmals um 12,6 T€ auf 11.663,5 T€ gesteigert, um die qualitätsorientierte Bestandsentwicklung weiter zu fördern. Die Abschreibungen fallen durch Vollausswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 390,1 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 124,3 T€ verringert.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Jahr 2018 war die konjunkturelle Lage in Deutschland erneut durch ein Wachstum der Wirtschaft gekennzeichnet. Gegenüber der Dynamik früherer Jahre ist der Anstieg des preisbereinigten BIP allerdings deutlich geringer ausgefallen und lag bei ca. 1,5 Prozent. Gründe für diese Entwicklung liegen insbesondere in Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich wie dem Handelskonflikt mit den USA, dem Brexit, dem Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU sowie Währungsturbulenzen in Schwellenländern und einiger anderer geopolitischer Konflikte. Zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Auch der Baubereich stellt einen nennenswerten Wirtschaftsfaktor dar. Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. € gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. € (rund 7 % jeweils). Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr. Für die wirtschaftliche Entwicklung im globalen Kontext wurde für das Gesamtjahr 2018 zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen – die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet. China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwei-

schenanstieg in 2017 (+ 6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpft. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt – was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990er wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 % prognostiziert – in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %. Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 % | + 2,3 % | + 1,9 %).

Für Deutschland wird trotz bestehender globaler Unsicherheiten für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,7 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes. Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Globale Trends haben auch Einfluss auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Region Hannover als führendem Wirtschaftsstandort in Niedersachsen. Der diversifizierte Branchenmix der regionalen Wirtschaft mit Schwerpunkten in der Gesundheits- und Logistikwirtschaft lässt jedoch erwarten, dass die Krisenanfälligkeit, die insbesondere exportorientierte Produktionsindustrien trifft, hier geringere Auswirkungen haben wird. Seit 2010 sind in der Region jährlich durchschnittlich 10.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl lag Mitte 2017 bei rund 500.000 Menschen. Die Region wird auch immer beliebter bei Studenten und Auszubildenden. An den Hochschulen der Stadt sind 49.000 Studenten ein-

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

geschrieben, 41.000 junge Leute besuchen eine Berufsschule. Die Bevölkerungszahl ist stetig angewachsen und liegt derzeit bei ca. 1,12 Mio. Menschen, Tendenz weiter steigend. Alle genannten Zielgruppen drängen dabei auf den regionalen Wohnungsmarkt und sorgen für einen eklatanten Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Dieser Mangel wird inzwischen als Risikofaktor für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung angesehen.

Die Branche profitiert von der Attraktivität der Region sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern. Die Projektentwicklung im Bauträgergeschäft und der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand werden allerdings durch eine rasante Kostenentwicklung begleitet, die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führt.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen 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 Wohnungen 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. Ein im April vom zuständigen Ministerium ins Leben gerufenes „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hat in verschiedenen Arbeitsgruppen Vorschläge für die Umsetzung von mehr Wohnungsneubau im unteren und mittleren Mietsegment erarbeitet. Zentraler Baustein ist die Anpassung der Förderrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Ergebnisse wurden vom Bauminister mitgetragen und vom niedersächsischen Ministerpräsidenten anlässlich des wohnungspolitischen Kongresses bestätigt. Derzeit gibt es allerdings noch keine politische Entscheidung, die Haushaltsmittel in der benötigten Höhe zur Verfügung zu stellen. Die Zielvorgabe, bis 2025 40.000 neue Wohnungen in Niedersachsen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu fördern, wird ohne eine zeitnahe Beschlussfassung allerdings scheitern. Der Bund hat inzwischen durch eine Grundgesetzänderung die Fortsetzung der Wohnungsbauförderung über den Zeitraum 2019 hinaus beschlossen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Länder sich in gleicher Größenordnung an der Finanzierung des Wohnungsbaus beteiligen. Der Ball liegt nun also in mehrfacher Hinsicht im Spielfeld der niedersächsischen Regierung, will sie ihrer Ankündigung nunmehr auch Taten folgen lassen.

Die KSG ist für alle anstehenden Aufgaben bestens aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. Der strategische Wirt-

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

schaftsplan bis 2028 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter, dass die beschlossene Qualitäts- und Wachstumsstrategie wirtschaftlich leistbar ist. 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. Für die dingliche Sicherung von Hypothekendarlehen stehen neben den Neubauten selbst ausreichend unbelastete Pfandobjekte zur Verfügung. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinslichen Darlehen bestehen Verträge über betrag- und fristenkongruente Zinswaps. 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 2019 mit einem Jahresüberschuss von 3.180,0 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2019 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 48.710 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 10.300 T€ und Zinsaufwendungen von 3.400,0 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 2020 wird mit 3.120 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 risikoaverse, 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 8. März 2019

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	2018	2018	2017
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		504.118,88	305.432,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.279.951,23		192.829.847,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.797.954,59		12.286.043,53
3. Grundstücke ohne Bauten	291.340,85		290.658,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	8.962,68		14.661,05
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.079,63		356.301,61
7. Anlagen im Bau	18.008.651,04		4.243.090,60
8. Bauvorbereitungskosten	4.092.439,55		5.012.642,27
9. Geleistete Anzahlungen	3.531.713,60	232.380.409,15	252.573,77
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.500,00		0,00
2. Beteiligungen	284.679,46		108.241,96
3. Sonstige Ausleihungen	22.950,00	320.129,46	28.510,00
		233.204.657,49	215.728.318,79
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.366,08		60.367,08
2. Bauvorbereitungskosten	4.931,25		5.147,28
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		5.330.969,36
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	3.398.271,06		1.174.931,00
5. Unfertige Leistungen	10.349.925,80		9.879.813,15
6. Andere Vorräte	136.013,25		168.734,20
7. Geleistete Anzahlungen	91.861,98	14.041.369,42	94.697,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	492.869,44		562.389,66
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	204.137,31		176.446,70
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.000,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	254.887,85	976.894,60	350.518,92
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.053.558,76	6.534.760,01
2. Bausparguthaben		311.899,45	3.378,00
		21.383.722,23	24.342.152,44
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		130.452,80	111.968,44
		130.452,80	111.968,44
Bilanzsumme		254.718.832,52	240.182.439,67

PASSIVA	2018	2018	2017
	€	€	€
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	71.400.600,45	82.722.969,87	67.962.659,20
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.719.956,46		4.437.941,25
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	2.219.956,46	1.500.000,00
		87.819.926,33	85.099.969,87
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	496.997,00		575.300,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.340.677,45	2.837.674,45	3.217.033,33
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.051.961,30		108.022.668,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.869.109,72		28.718.414,49
3. Erhaltene Anzahlungen	11.902.966,93		11.320.905,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	571.829,92		574.987,12
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.655.628,37		2.641.578,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.735,50		11.582,64
davon aus Steuern: 9.735,50 € (Vorjahr: 11.575,93 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		164.061.231,74	
		166.898.906,19	155.082.469,80
Bilanzsumme		254.718.832,52	240.182.439,67

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 €	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	44.784.793,33		43.310.306,12
b. aus Verkauf von Grundstücken	7.306.852,91		6.329.784,71
c. aus Betreuungstätigkeit	250.329,41		240.994,93
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.813,96	52.429.789,61	1.793.123,96
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.016.701,20	1.172.505,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		778.074,59	675.675,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		880.044,69	911.366,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.506.323,51 € (Vorjahr: 1.476.529,99 €)	-23.670.955,08		-22.967.325,48
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.460.685,89		-7.503.658,31
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-65.479,04	-28.197.120,01	-189.798,19
Rohergebnis		23.874.087,68	23.772.974,75
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-4.111.044,52		-3.867.085,18
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 300.291,91 € (Vorjahr: 289.305,07 €)	-1.162.165,48		-1.097.582,77
		-5.273.210,00	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.424.437,47	-8.034.267,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.591.088,18	-2.710.649,43
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.445,36	44.036,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.022.495,41	-2.704.165,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-867.955,44	-958.199,76
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.727.834,28	4.447.548,60
14. Sonstige Steuern		-7.877,82	-9.607,35
15. Jahresüberschuss		3.719.956,46	4.437.941,25
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn		2.219.956,46	2.937.941,25

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. Zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2017 angeschaffte immaterielle Vermögensgegenstände im Wert bis 487,90 € (einschließlich Umsatzsteuer) wurden im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Seit 2018 werden immaterielle Vermögensgegenstände im Wert bis 952,00 € (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

ANHANG

4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt. Bei in den Jahren 1992 - 1994 und 1996 - 1998 bezogenen Wohnbauten werden vollständig oder teilweise degressive Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG, beginnend mit 7 % bzw. 5 %, vorgenommen. Die übrigen Wohnbauten werden bis auf wenige Objekte, deren Abschreibung gemäß der voraussichtlichen Nutzungsdauer berechnet wird, linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei umfangreichen nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Wohnbauten 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. Zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2017 angeschaffte bewegliche Anlagegüter im Wert bis 487,90 € (einschließlich Umsatzsteuer) wurden im Jahr der Anschaffung auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Seit 2018 werden bewegliche Anlagegüter im Wert bis 952,000 € (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

c) Finanzanlagevermögen Die Beteiligung an der Hannover Multimedia GmbH ist durch die Liquidation der Gesellschaft beendet. Die „Beteiligungen“ werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unter „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesenen Arbeitgeberdarlehen wird mit der Restschuld vorgenommen.

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 32).

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 10.349.925,80 € (im Vorjahr: 9.879.813,15 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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	492.869,44	0,00
Vorjahr	562.389,66	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.137,31	102.000,00
Vorjahr	176.446,70	102.000,00
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligung	25.000,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	254.887,85	400,00
Vorjahr	350.518,92	400,00
Gesamtbetrag	976.894,60	102.400,00
Vorjahr	1.089.355,28	102.400,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2017 €	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	67.962.659,20	1.937.941,25	1.500.000,00	0,00	71.400.600,45
Gesamt	79.285.028,62	1.937.941,25	1.500.000,00	0,00	82.722.969,87

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	1.010.031,71	314.983,87	165,09	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	360.415.721,43	5.095.724,98	*539.463,55	0,00	4.449.837,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.971.693,28	42.790,09	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	591.210,28	682,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.059.178,22	0,00	5.389,60	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.707.627,07	103.577,88	29.198,85	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	4.243.090,60	13.369.212,08	0,00	621.031,48	4.225.153,89
8. Bauvorbereitungskosten	5.154.619,18	3.304.951,17	0,00	0,00	-4.225.153,89
9. Geleistete Anzahlungen	252.573,77	3.279.139,83	0,00	0,00	0,00
	392.396.029,81	25.196.078,03	574.052,00	621.031,48	0,00
	393.406.061,52	25.511.061,90	574.217,09	621.031,48	0,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	108.241,96	201.437,50	25.000,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	28.510,00	0,00	5.560,00	0,00	0,00
	136.751,96	213.937,50	30.560,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	393.542.813,48	25.724.999,40	604.777,09	621.031,48	0,00

*) davon Baukostenzuschuss 178.334,23 €

Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2018	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€
1.324.850,49	704.599,55	165,09	0,00	116.297,15	820.731,61	504.118,88	305.432,16
369.421.819,87	167.585.874,42	126.396,36	0,00	7.682.390,58	175.141.868,64	194.279.951,23	192.829.847,01
19.014.483,37	6.685.649,75	0,00	0,00	530.879,03	7.216.528,78	11.797.954,59	12.286.043,53
591.892,28	300.551,43	0,00	0,00	0,00	300.551,43	291.340,85	290.658,85
315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	315,98
1.053.788,62	1.044.517,17	5.389,60	0,00	5.698,37	1.044.825,94	8.962,68	14.661,05
1.782.006,10	1.351.325,46	27.571,33	0,00	89.172,34	1.412.926,47	369.079,63	356.301,61
18.008.651,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.008.651,04	4.243.090,60
4.234.416,46	141.976,91	0,00	0,00	0,00	141.976,91	4.092.439,55	5.012.642,27
3.531.713,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.531.713,60	252.573,77
417.639.087,32	177.109.895,14	159.357,29	0,00	8.308.140,32	185.258.678,17	232.380.409,15	215.286.134,67
418.963.937,81	177.814.494,69	159.522,38	0,00	8.424.437,47	186.079.409,78	232.884.528,03	215.591.566,83
12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00
284.679,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	284.679,46	108.241,96
22.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.950,00	28.510,00
320.129,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.129,46	136.751,96
419.284.067,27	177.814.494,69	159.522,38	0,00	8.424.437,47	186.079.409,78	233.204.657,49	215.728.318,79

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 242.118,00 € (im Vorjahr: 288.000,00) und Gewerbesteuer von 254.879,00 € (im Vorjahr: 287.300,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 1.355.343,97 € (im Vorjahr: 2.004.822,90 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 720.000,00 € (im Vorjahr: 1.000.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 265.333,48 € (im Vorjahr: 212.210,43 €).

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	122.051.961,30	7.361.991,00	31.743.566,66	82.946.403,64	122.051.961,30
Vorjahr	108.022.668,25	7.108.355,02	30.781.591,42	70.132.721,81	108.022.668,25
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	26.869.109,72	1.963.471,66	9.008.166,07	15.897.471,99	26.869.109,72
Vorjahr	28.718.414,49	1.920.420,23	9.668.875,45	17.129.118,81	28.718.414,49
Erhaltene Anzahlungen	11.902.966,93	11.902.966,93			
Vorjahr	11.320.905,72	11.320.905,72			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	571.829,92	571.829,92			
Vorjahr	574.987,12	574.987,12			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	2.655.628,37	1.870.592,72	785.035,65		
Vorjahr	2.641.578,25	1.691.848,13	949.730,12		
Sonstige Verbindlichkeiten	9.735,50	9.735,50			
Vorjahr	11.582,64	11.582,64			
Gesamtbetrag	164.061.231,74	23.680.587,73	41.536.768,38	98.843.875,63	148.921.071,02
Vorjahr	151.290.136,47	22.628.098,86	41.400.196,99	87.261.840,62	136.741.082,74

*) 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 591.964,77 € (im Vorjahr: 640.023,95 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 431.230,12 € (im Vorjahr 530.474,03 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 117.061,19 € (im Vorjahr: 38.209,34 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 37.808,54 € (im Vorjahr: 43.777,77 €) resultieren.
- 2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 280.256,28 € (im Vorjahr 270.952,22 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 271.268,68 € (im Vorjahr 257.869,64 €) resultieren.
- 3.** Es wurden 0,00 € (im Vorjahr: 303.260,56 €) zusätzliche Abschreibungen auf den beizulegenden Wert bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ vorgenommen.
- 4.** Es wurden 216,03 € (im Vorjahr: 0,00 €) 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 8,26 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2018 beträgt 4.005 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
- 6.** Dem Aufsichtsrat wurden 2018 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 30.000,00 € (im Vorjahr: 28.000,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2018 2.294,04 €.
- 9.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 27.928,77 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.
- 10.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 6.357,27 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2018	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	2.898,05	423,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.414,06	10.363,82
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.091.526,55	2.986.016,30
Gesamt	2.234.617,36	3.105.581,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.999.263,89	29.469.838,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.101.506,30	7.387.784,90
Erhaltene Anzahlungen	208.563,03	205.477,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.064,78	12.308,25
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.223,00	30.137,38
Gesamt	33.318.621,00	37.105.546,04

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 8.357.649,14 € und einem Ankaufsvertrag in Höhe von 4.905.941,17 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 170.855,28 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2018 1.458.282,12 €.

Im Jahr 2018 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 gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 11.753.750,00 €. Der Marktwert beträgt -61.751,17 €. 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	54 (53)	16 (16)
Technische Mitarbeiter	9 (8)	5 (5)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	66 (64)	21 (21)

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 2.219.956,46 € 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 1.219.956,46 €

Laatzen, den 8. März 2019

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (04.04., 19.06., 20.09. und 15.11.2018) zusammengetreten und hat dabei die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich regelmäßig anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung mit der Lage und Entwicklung der Gesellschaft beschäftigt und über bedeutende Geschäftsvorfälle, die Bautätigkeit, die Hausbewirtschaftung und Grundstücksangelegenheiten beraten. Es wurden Beschlüsse über Grundstücksankäufe, den Neubau von Wohnungen und Gewerbeflächen für das Anlagevermögen sowie eines neuen Geschäftsgebäudes und eines Quartierstreffs, den Verkauf eines Mehrfamilienhauses sowie die Gründung einer Servicegesellschaft gefasst. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Im Rahmen einer Klausurtagung des Aufsichtsrates am 15./16.11.2018 wurden die Themen Langfristige Unternehmensplanung, Portfoliomanagement, ein Masterplan Unternehmensentwicklung, die Einführung des Dokumentenmanagementsystems enaio sowie die Ergebnisse einer im Jahr 2017 durchgeführten Mieterbefragung behandelt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat der vdw Niedersachsen Bremen, Leibnizufer 19, 30169 Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (27.06. und 17.12.2018) 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 2018
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2018
- ◆ Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2018.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2018 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 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 2. April 2019

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

gez. Hauke Jagau

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an die KSG Hannover GmbH, Laatzen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH, Laatzen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KSG Hannover GmbH, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ◆ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- ◆ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ◆ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ◆ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

◆ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

◆ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

◆ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

◆ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

◆ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

◆ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

◆ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 8. März 2019

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.