

# DIE KSG IN ZAHLEN 2019

## Erfreuliches Votum

**Mit einer klaren Strategie und zufriedenen Mietern:  
Darum ist die KSG Hannover ein ausgezeichnetes Unternehmen**

Im ersten Moment klingt das anstrengend. Die KSG Hannover hat im Geschäftsjahr 2019 – wie schon 2017 – rund 7.200 Kundinnen und Kunden um ihre Meinung gebeten. Wir wollten im Rahmen einer umfassenden Mieterbefragung wissen, was die KSG verbessern kann und was bei den Menschen in der Region gut ankommt. Unser erklärtes Ziel, das führende Wohnungsunternehmen in der Region Hannover zu sein, lässt sich nicht mit Hilfe eigener Wahrnehmungen oder durch Selbstgefälligkeit erreichen. Wie gut das Wohnen und Leben bei der KSG sowie unser Service wirklich ist, darüber entscheidet am Ende der Kunde. Dessen erfreuliches Votum lautet: Im bundesweiten Vergleich gibt es sehr gute Noten für uns. Die KSG gehört in den Kategorien „Höchster Produktindex“ und „Größte Verbesserung Serviceindex“ zu den Gewinnern der Mieterbefragung, die bei 40 nationalen und auch regionalen Mitbewerbern durchgeführt worden ist.

Das Geschäftsjahr 2019 als ausgezeichnetes Unternehmen der Wohnungswirtschaft abgeschlossen zu haben, ist eine schöne Belohnung für unser Team. Und es ist als wichtiges Dankeschön zufriedener Mieter zu verstehen. Die KSG kann dank ihrer umfangreichen Mieterbefragung, die in Zusammenarbeit mit dem Meinungsforschungsinstitut AktivBo durchgeführt worden ist, auf authentische und konkrete Rückmeldungen zurückgreifen. Das Wissen, welche Angebote in welchem Quartier der Schlüssel zum Erfolg sind, fließt in die Weiterentwicklung unseres Unternehmens ein. Wir sind in der Lage, an konkreten Erkenntnissen aus der Befragung zu arbeiten und uns weiter zu verbessern. Letzteres ist notwendig, damit die KSG auch auf lange Sicht zu Deutschlands besten Wohnungsunternehmen zählt.

„KSG 2025 – fit for the future“ heißt unser Strategieprozess, dem wir konsequent treu bleiben. Viele unserer klar definierten Ziele für die nächsten fünf Jahre haben wir bereits erreicht. Die KSG verfolgt eine Wachstums- und Qualitätsstrategie, von der die Menschen in der Region Hannover profitieren. Unsere Mitarbeitenden richten den Fokus auf das Quartier, stärken den Zusammenhalt und bieten den Kunden echte Mehrwerte durch die Gründung unserer Servicegesellschaft. Der KSG-Geschäftsbericht 2019 zeigt auf, wie wir unser Geschäftsmodell erweitert haben und warum wir ein sehr guter Baupartner sind. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir Verantwortung. Wir entlasten die lebenswerten Städte, Gemeinden und Orte in der Region Hannover. Sich dabei immer wieder einen Spiegel vorhalten zu lassen, schärft den Blick für das Wesentliche und dient uns als Antrieb für eine erfolgreiche Zukunft des Unternehmens.

Karl Heinz Range  
Geschäftsführer

*Danke: Die KSG Hannover zählt zu den Gewinnern einer großen Mieterbefragung. Diese Auszeichnung macht uns stolz und spornt weiter an.*

## DIE KSG 2019 – AUF EINEN BLICK

| Kennzahlen  | 2019           | 2018    | 2017    | 2016    |
|---|----------------|---------|---------|---------|
| <b>Immobilienbewirtschaftung</b>  |                |         |         |         |
| Eigene Mietwohnungen  | <b>7.955</b>   | 7.848   | 7.810   | 7.769   |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )  | <b>480.678</b> | 473.809 | 471.098 | 467.700 |
| Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten<br>(durchschnittlich je m <sup>2</sup> in €) | <b>5,83</b>    | 5,76    | 5,69    | 5,57    |
| Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte  | <b>106</b>     | 98      | 95      | 94      |
| Verwaltete fremde Wohnungen   | <b>1.056</b>   | 955     | 908     | 934     |
| <b>Investitionen (in Mio. €)</b>  |                |         |         |         |
| Instandhaltung Anlagevermögen   | <b>7,806</b>   | 8,279   | 8,848   | 7,638   |
| Modernisierung Anlagevermögen   | <b>9,586</b>   | 10,052  | 9,037   | 10,738  |
| Verkaufsbauten  | <b>1,307</b>   | 3,842   | 5,911   | 2,137   |
| <b>Umsätze (in Mio. €)</b>  |                |         |         |         |
| Umsatzerlöse  | <b>48,930</b>  | 52,430  | 51,674  | 42,777  |
| davon Hausbewirtschaftung   | <b>45,664</b>  | 44,785  | 43,310  | 42,357  |
| Verkauf von Neubauprojekten und<br>unbebauten Grundstücken                        | <b>2,913</b>   | 7,307   | 6,330   | 0,100   |
| <b>Laufende Aufwendungen (in Mio. €)</b>  |                |         |         |         |
| Betriebskosten  | <b>12,209</b>  | 11,546  | 10,866  | 10,640  |
| Verwaltungskosten   | <b>7,834</b>   | 7,218   | 6,807   | 6,403   |
| Zinsaufwand   | <b>3,200</b>   | 3,022   | 2,704   | 2,603   |
| <b>Bilanz und Ergebnis</b>  |                |         |         |         |
| Bilanzsumme (in Mio. €)   | <b>281,012</b> | 254,719 | 240,182 | 215,195 |
| Anlagevermögen (in Mio. €)  | <b>262,674</b> | 233,205 | 215,728 | 195,746 |
| Umlaufvermögen (in Mio. €)  | <b>18,215</b>  | 21,384  | 24,342  | 19,323  |
| Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)  | <b>171,508</b> | 148,921 | 136,741 | 116,471 |
| Eigenkapital (in Mio. €)  | <b>90,577</b>  | 87,820  | 85,100  | 81,662  |
| Eigenkapitalquote (in %)  | <b>32,2</b>    | 34,5    | 35,4    | 38,0    |
| Eigenkapitalverzinsung (in %)   | <b>5,3</b>     | 5,2     | 6,3     | 6,0     |
| Jahresüberschuss (in Mio. €)  | <b>3,757</b>   | 3,720   | 4,438   | 3,885   |
| Cashflow (in Mio. €)  | <b>12,560</b>  | 12,144  | 12,472  | 11,425  |
| Dividendensumme (in Mio. €)   | <b>1,000</b>   | 1,000   | 1,000   | 1,000   |

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die KSG Hannover hat sich im Geschäftsjahr 2019 in einem schwierigen Marktumfeld erfolgreich behauptet. Das Bemühen von Politik und Wirtschaft, neuen Wohnraum entstehen zu lassen, wird unter anderem durch stark gestiegene Baukosten erschwert. Nach Angaben des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) hat es in dessen Zuständigkeitsbereich in den vergangenen vier Jahren einen Preisanstieg um rund 15 Prozent gegeben. Der in Hannover ansässige Verband bemängelt, dass die Neubaukosten in der Region Hannover zum Teil schon deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Angesichts dieser Entwicklung steht die KSG Hannover bei der Ergänzung und Weiterentwicklung ihres Bestandes vor Herausforderungen. Ihre aktuellen Neubauprojekte in Hannover-Ahlem, Burgdorf, Ronnenberg-Empelde und Seelze sind gute Beispiele dafür, wie die KSG überzeugende Lösungen zu vertretbaren Konditionen konzipiert und umsetzt.

Die niedersächsische Wohnungswirtschaft meistert einen schwierigen Spagat. Einerseits ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen wie Hannover, Bremen, Braunschweig, Wolfsburg und Osnabrück anhaltend groß. Andererseits gibt es auch schrumpfende Regionen und strukturschwache Gebiete mit Leerständen. Die KSG gehört zu den 172 kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die Mitglied im vdw sind und Tausende neuer Wohnungen errichten. Allein im Geschäftsjahr 2019 haben diese Unternehmen insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro (Vorjahr: 1,2 Milliarden Euro) in Neubau und Modernisierung investiert. Bis 2022 wollen die vdw-Mitglieder in Niedersachsen den Bau von rund 8.000 weiteren Wohnungen veranlassen.

Die demographische Entwicklung der Region Hannover trägt dazu bei, dass vor allem im Stadtgebiet zusätzlicher Wohnraum mit bezahlbaren Mieten benötigt wird. In der gesamten Region Hannover leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 540.000 im Stadtgebiet. Bis 2023 sollen in Hannover und Umgebung rund 30.000 Menschen mehr leben als in 2019. Die Region Hannover beschreibt in ihrem Immobilienmarktbericht, dass bis 2025 rund 20.500 Wohnungen in der gesamten Region entstehen müssten, um diesen Bedarf zu decken.

Den Anfang 2019 aktualisierten Mietspiegeln für die Region Hannover ist zu entnehmen, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete z.B. im Stadtgebiet von Hannover um 6,1 Prozent und damit auf 6,91 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Dieser Wert gilt für durchschnittliche Wohnlagen. Im Vergleich zu anderen großen Metropolen muss dies als niedrig gewertet werden. Laut Mietspiegel werden in Hannover in der Spitze aber auch bereits Mietpreise von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter bei neuen und hochwertigen Wohnungen verlangt. Im Bestand der KSG Hannover hat die durchschnittliche Nettokaltmiete im Berichtszeitraum bei 5,83 Euro pro Quadratmeter gelegen.

## DIE KSG 2019

### Bau- und Grundstücksinvestitionen

#### Fertig gestellte Neubauobjekte 2019

|  | WE         | Sonstige | Parken     |
|--|------------|----------|------------|
| A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen                                |            |          |            |
| 1. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 3, 5 / August-Bebel-Str. 1 | 23         | 2        | 34         |
| 2. Gehrden, Nordstraße 1A  | 12         | 0        | 12         |
| 3. Langenhagen-Kaltenweide, Seestädter Platz 1, 2                  | 28         | 0        | 29         |
| 4. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15, 15A, 15B                     | 31         | 0        | 28         |
| 5. Hannover-Misburg, Am Forstkamp 15C - Kindertagesstätte          | 0          | 1        | 5          |
| 6. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str. 22, 24                     | 19         | 3        | 21         |
| B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime                                  | 0          | 0        | 0          |
| C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)        | 0          | 0        | 0          |
| <b>Summe</b>   | <b>113</b> | <b>6</b> | <b>129</b> |

#### In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2019

|   | WE         | Sonstige | Parken     |
|---|------------|----------|------------|
| A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen                         |            |          |            |
| 1. Hannover-Nordstadt, Haltenhoffstr. 41 Haus G             | 0          | 4        | 0          |
| 2. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 24                  | 27         | 0        | 27         |
| 3. Seelze, Beethovenstr. 1A - mit Kunden-Service-Center     | 31         | 1        | 38         |
| 4. Burgdorf, Weimarer Bogen 38, 40                          | 16         | 0        | 16         |
| 5. Langenhagen-Kaltenweide, Maria-Montessori-Str. 9, 11, 13 | 38         | 0        | 40         |
| B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime                           |            |          |            |
| 1. Burgdorf, Weimarer Bogen 38 A-F                          | 7          | 0        | 14         |
| C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen) | 0          | 0        | 0          |
| <b>Summe</b>  | <b>119</b> | <b>5</b> | <b>135</b> |

#### Für die Bauausführung in 2020 sind geplant

|   | WE         | Sonstige | Parken     |
|---|------------|----------|------------|
| A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen                         |            |          |            |
| 1. Springe, Schulstraße 33 - mit Kunden-Service-Center      | 4          | 1        | 9          |
| 2. Laatzen, Kreuzweg 22                                     | 15         | 0        | 18         |
| 3. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 26                  | 16         | 0        | 16         |
| 4. Hannover-Bemerode Kronsrode Baufeld 1.2                  | 132        | 0        | 102        |
| B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime                           | 0          | 0        | 0          |
| C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen) | 0          | 0        | 0          |
| <b>Summe</b>  | <b>167</b> | <b>1</b> | <b>145</b> |

WE Wohneinheiten

## DIE KSG 2019

#### KSG Bauprogramm 2020-2029

##### Anlagevermögen

|              | Wohnungen  | davon gefördert |
|--------------|------------|-----------------|
| Hannover     | 639        | 303             |
| Ronnenberg   | 108        | 108             |
| Langenhagen  | 72         | 17              |
| Seelze       | 31         | 31              |
| Burgdorf     | 16         | 16              |
| Laatzen      | 15         | 15              |
| Springe      | 4          | 3               |
| <b>Summe</b> | <b>885</b> | <b>493</b>      |

##### Umlaufvermögen

|              | Wohnungen  | davon gefördert |
|--------------|------------|-----------------|
| Hannover     | 273        | 0               |
| Burgdorf     | 7          | 0               |
| <b>Summe</b> | <b>280</b> | <b>0</b>        |

**Gesamtsumme 1.165 493**

Für die nächste Dekade hat die KSG ein ambitioniertes Neubauprogramm beschlossen. Mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen ca. 1.200 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 50 Prozent in den unterschiedlichen Durchführungswegen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

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

### Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2019 erneut auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt knapp 17,4 Mio. € und einem Durchschnittswert von nahezu 36 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt das Unternehmen einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs in Höhe von 212.413,99 € enthalten.

Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2019 einen wichtigen Beitrag für eine stabile Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

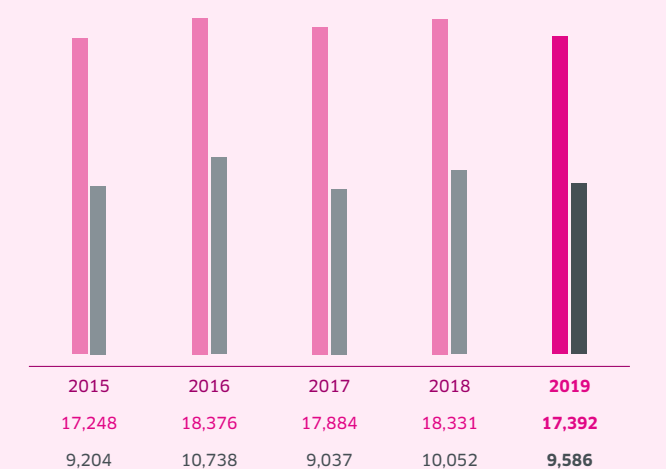
|   |                        |
|---|------------------------|
| Instandhaltung und Instandsetzung         | 7.806.100,00 €         |
| Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen | 4.346.600,00 €         |
| <b>Summe</b>                              | <b>12.152.700,00 €</b> |

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>17.392.500,00 €</b> |
|--------------------|------------------------|

#### Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

Gesamtinvestitionen davon Modernisierung



### Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2019 einen eigenen Bestand von 7.955 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 107 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.669 Garagen und 71 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.077.034 m<sup>2</sup>, davon entfallen 143.058 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 1.056 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen.

#### Immobilienbestand nach Orten

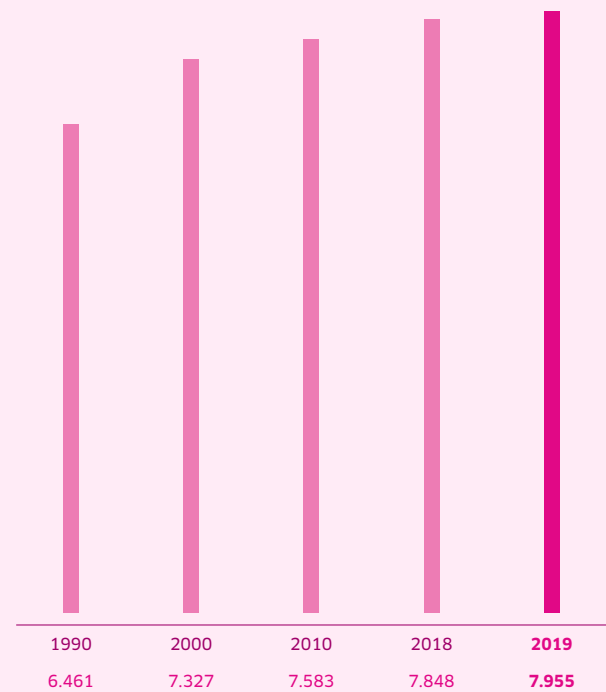
|               | WE           | Garagen      | GE        |
|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Bad Münder    | 229          | 14           | 0         |
| Barsinghausen | 378          | 126          | 3         |
| Burgdorf      | 43           | 22           | 0         |
| Burgwedel     | 131          | 27           | 0         |
| Garbsen       | 41           | 12           | 0         |
| Gehrden       | 400          | 113          | 7         |
| Hannover      | 722          | 127          | 7         |
| Hemmingen     | 13           | 0            | 0         |
| Isernhagen    | 32           | 8            | 0         |
| Laatzen       | 567          | 117          | 1         |
| Langenhagen   | 2024         | 489          | 30        |
| Lauenau       | 123          | 3            | 0         |
| Lehrte        | 108          | 49           | 2         |
| Pattensen     | 111          | 2            | 0         |
| Ronnenberg    | 1196         | 212          | 10        |
| Seelze        | 618          | 114          | 5         |
| Sehnde        | 321          | 70           | 1         |
| Springe       | 583          | 50           | 1         |
| Uetze         | 144          | 49           | 0         |
| Wennigsen     | 171          | 65           | 2         |
| Wunstorf      | 0            | 0            | 2         |
| <b>Summe</b>  | <b>7.955</b> | <b>1.669</b> | <b>71</b> |

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

### Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

#### Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten

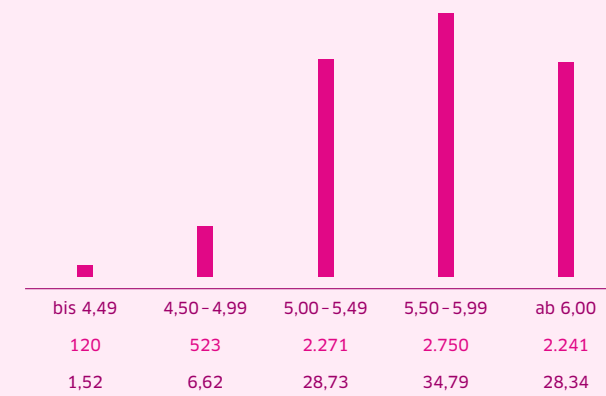


### Struktur der Nettomieten

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 5,83 €/m<sup>2</sup> dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich knapp 72 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment bis 5,99 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Wert, der der Wohnkraft einer breiten Bevölkerungsgruppe in der Region Hannover entspricht.

#### Struktur der Nettomieten nach €/m<sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten Anteil am Wohnungsbestand (%)

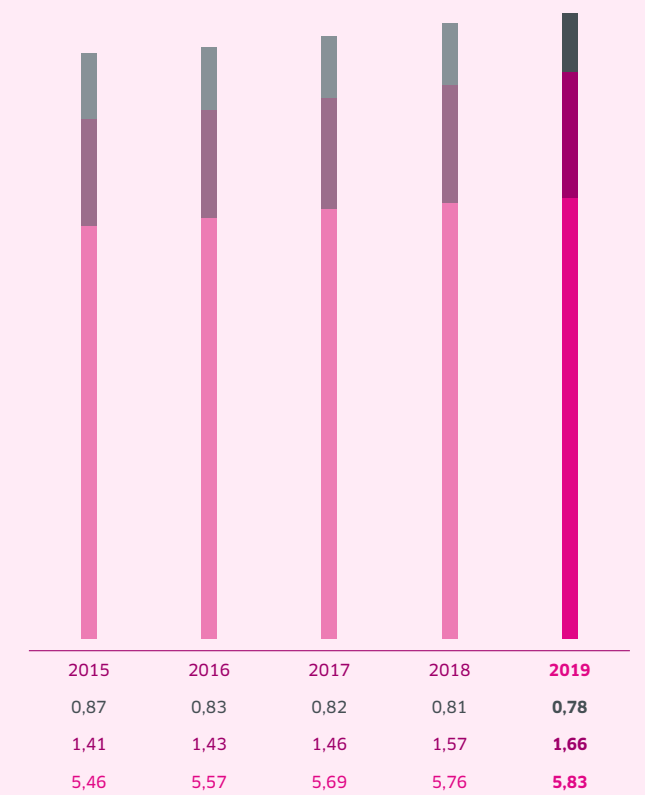


### Entwicklung der Nettomieten

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. Insbesondere bei den Heizkosten machen sich letztlich die umfangreichen energetischen Sanierungen an den Gebäuden der KSG bemerkbar. Ein aktives Betriebskostenmanagement sorgt ansonsten für lediglich moderate Steigerungen.

#### Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €/m<sup>2</sup>

Nettomiete Betriebskosten Heizkosten

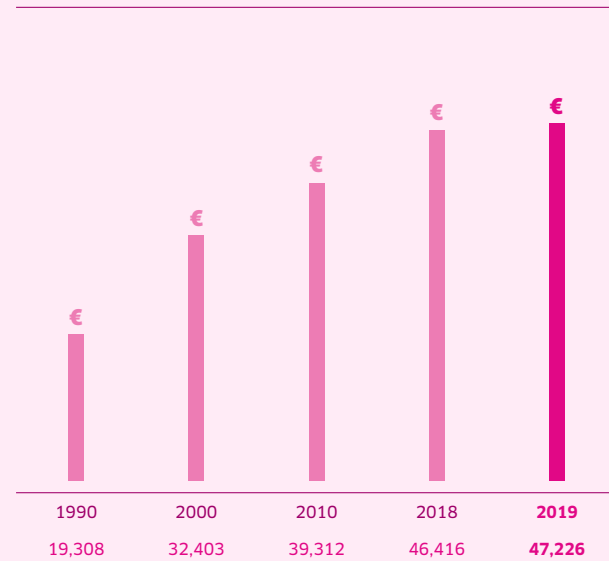


### Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2019 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 erhalten. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit.

Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2019 geführt. Das Jahresergebnis ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, 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 knapp 26 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung erneut den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme beträgt im Berichtsjahr ca. 12,2 Mio. €. Die Größenordnung dokumentiert die Strategie der KSG einer wertsteigernden Bestandsentwicklung und eine 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 %

|                          | 2019  | 2018  |
|--------------------------|-------|-------|
| Abschreibungen           | 18,01 | 17,72 |
| Verwaltungskosten        | 10,71 | 10,30 |
| Instandhaltung           | 25,62 | 28,47 |
| Kapitalkosten            | 7,63  | 7,51  |
| Betriebs- und Heizkosten | 23,05 | 22,34 |
| Mietausfall              | 1,81  | 1,74  |
| Gewinn                   | 10,90 | 10,05 |
| Ertragssteuern           | 2,27  | 1,87  |

### 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. Durch zwei Neubauvorhaben mit geförderten Wohnungen ist die Anzahl im Bestand wieder leicht von 1.100 auf 1.138 Wohnungen gestiegen. Gleichwohl werden in der nächsten Dekade weitere 815 Wohnungen 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          | 2,89         |
| 3. Förderungsweg   | 742          | 9,33         |
| <b>Summe</b>   | <b>972</b>   | <b>12,22</b> |
| b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete) | 130          | 1,63         |
| c) Wohnungen ohne Preisbindung   | 6.817        | 85,69        |
| Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein  | 36           | 0,46         |
| <b>Summe</b>   | <b>6.983</b> | <b>87,78</b> |
| <b>Gesamtsumme</b>   | <b>7.955</b> | <b>100</b>   |

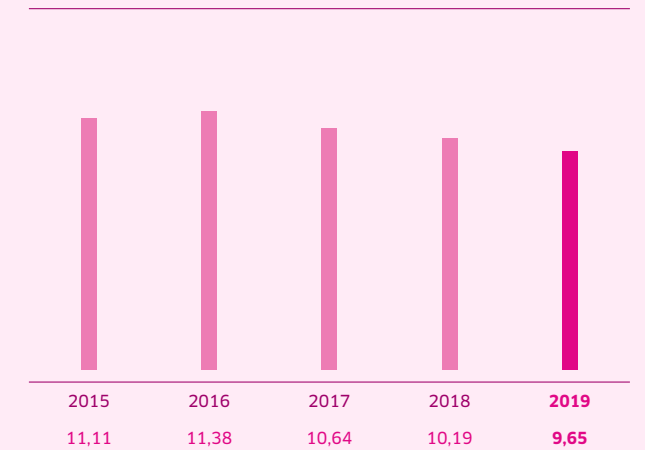
WE Wohneinheiten

### 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. Eine neue Wohnung ist in der Regel mit höheren Wohnkosten verbunden, die nicht von allen 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 2019 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Die Fluktuationsquote von 9,65 Prozent wird als Bestätigung für die weitere Zunahme des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bewertet. Insgesamt wurden 768 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 32 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

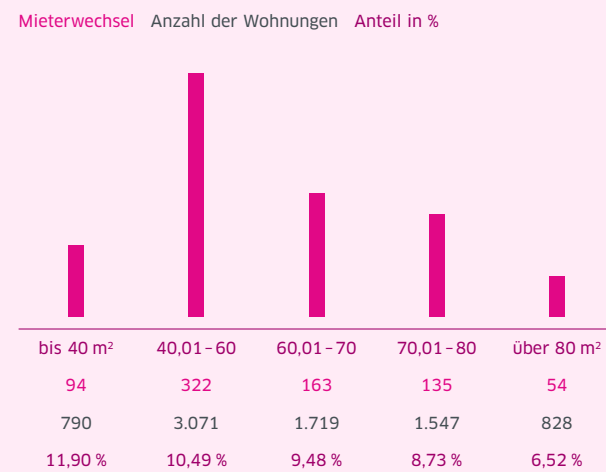




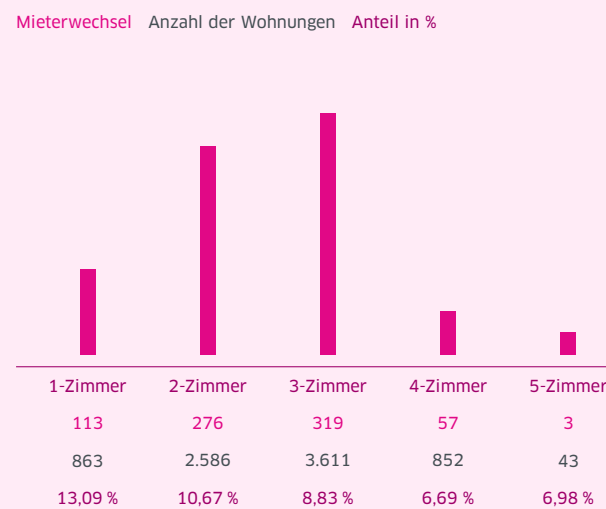
### Wohnungswechsel

Erwartungsgemäß vollziehen sich Wohnungswechsel am häufigsten in kleinen Wohnungen zwischen 40–60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit knapp 39 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, die den Ausschlag für einen Wohnungswechsel geben.

Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>)



Mieterwechsel nach Zimmerzahl



### Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2019 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe - Anzahl / Anteil in %

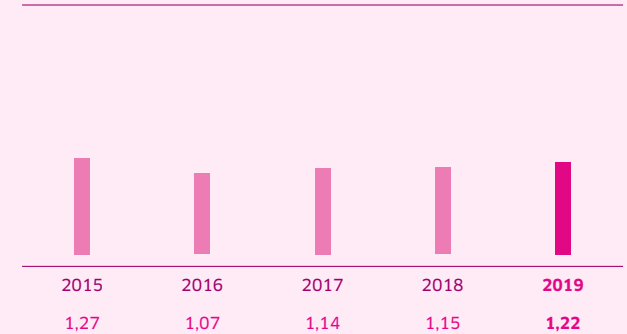
|   | Anzahl     | %           |
|---|------------|-------------|
| 1. Familiäre Gründe (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)                                      | 263        | 34,3        |
| 2. Tod des Mieters  | 96         | 12,5        |
| 3. Wohnungswechsel im eigenen Bestand   | 96         | 12,5        |
| 4. Wohnung zu klein   | 66         | 8,6         |
| 5. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim   | 46         | 6,0         |
| 6. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland  | 46         | 6,0         |
| 7. Zwangsräumung  | 34         | 4,4         |
| 8. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung   | 26         | 3,4         |
| 9. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels  | 18         | 2,3         |
| 10. Kündigung durch den Vermieter   | 16         | 2,1         |
| 11. Ohne Grund  | 15         | 2,0         |
| 12. Umzug aus gesundheitlichen Gründen  | 14         | 1,8         |
| 13. Wohnung zu groß   | 11         | 1,4         |
| 14. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn) | 8          | 1,0         |
| 15. Wohnung zu teuer  | 6          | 0,8         |
| 16. Abriss / Leerzug  | 7          | 0,9         |
| <b>Summe</b>  | <b>768</b> | <b>100%</b> |

### 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.

Auch im Geschäftsjahr 2019 mussten in geringem Umfang Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Die Fallzahlen sind jedoch marginal. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 574.033,48 €, dies entspricht 1,22 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,15 Prozent). Der betragsmäßige Anstieg resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlich deutlich höheren Leerstand als im Geschäftsjahr 2018, sondern auf einem Anstieg nicht vermieteter Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind. Weitere Gründe für eine Abnahme von Anschlussvermietungen liegen in verschärften Regeln zum E-Check, die notwendigen Sanierungen asbesthaltiger Baustoffe und vor allem die abnehmende Verfügbarkeit der Firmen. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 282.162,94 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,60 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,58 Prozent). Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 39.526,85 € (Vorjahr 37.808,54 €).

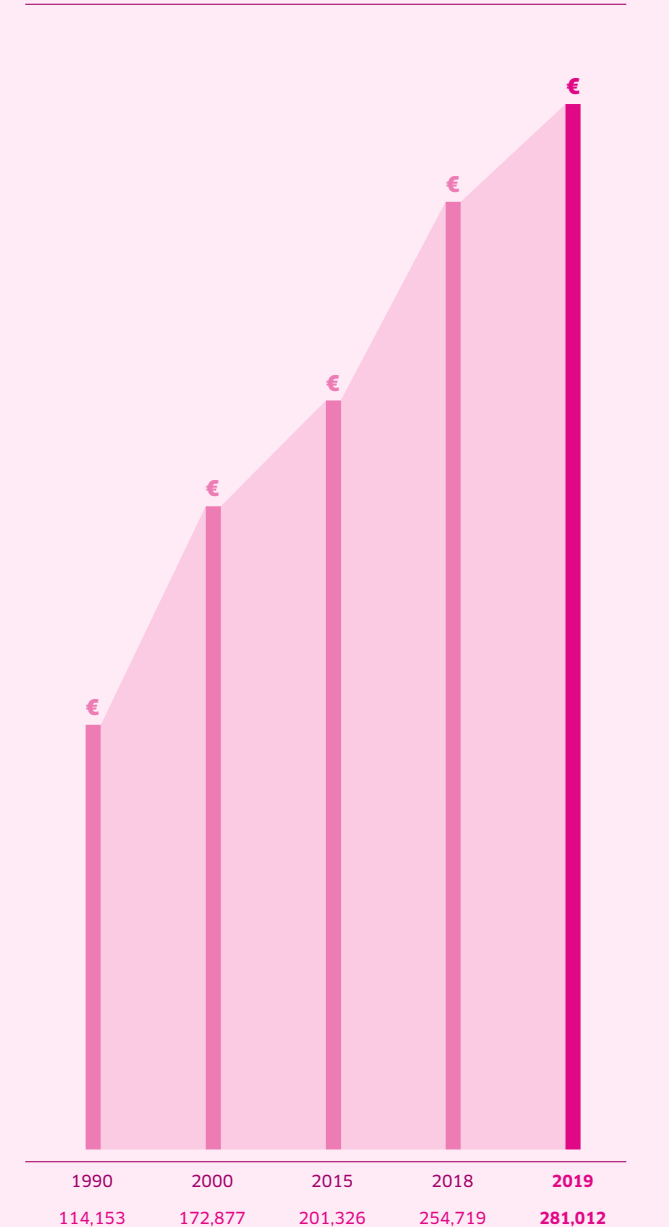
Mietausfall in % zur Sollmiete



### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 26 Mio. € erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

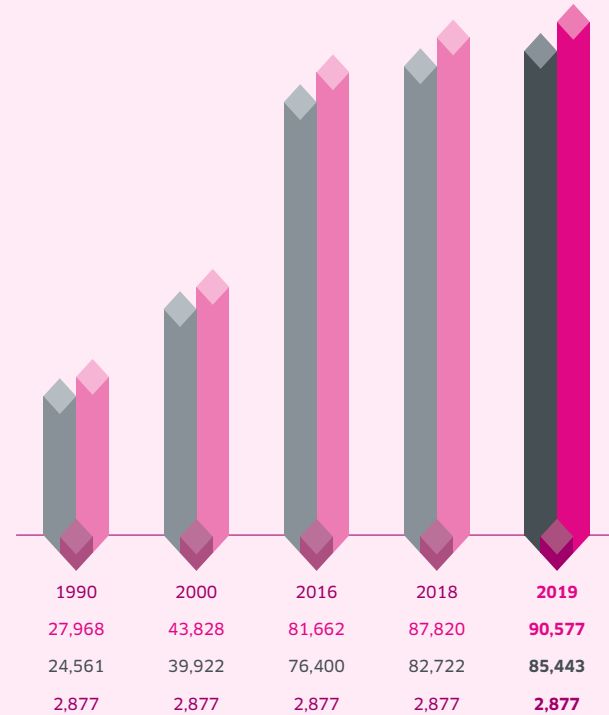


### Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

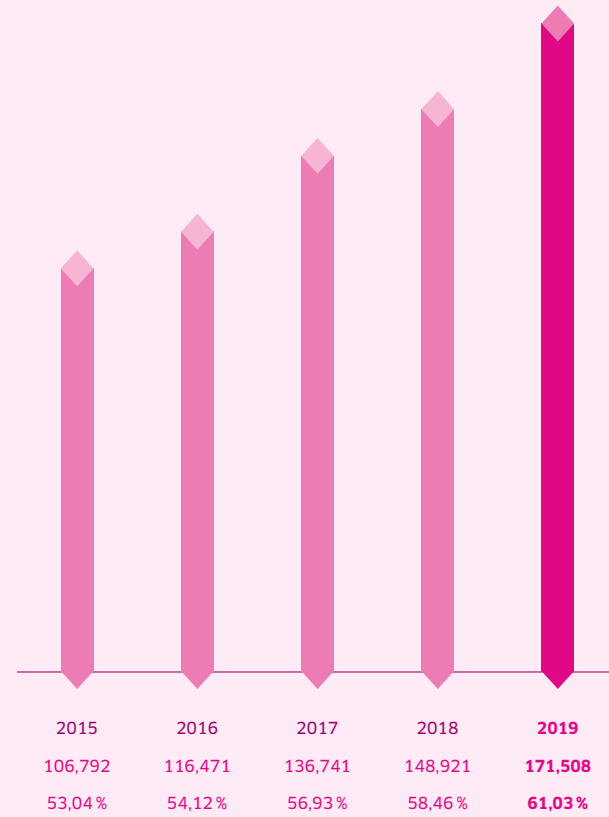
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2019 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit spürbar verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind allerdings auch deutlich gestiegen. Dennoch war der Zinsaufwand nur marginal höher als im Vergleichsjahr 2018. 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. 2 Prozent nunmehr marginal auf 32,2 Prozent vermindert (Vorjahr 34,5 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. €

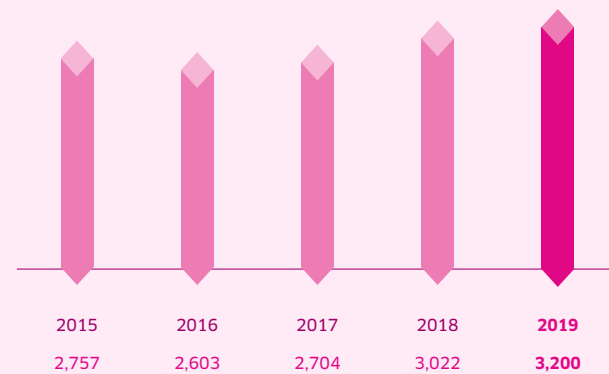
Eigenkapital Rücklagen Stammkapital



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



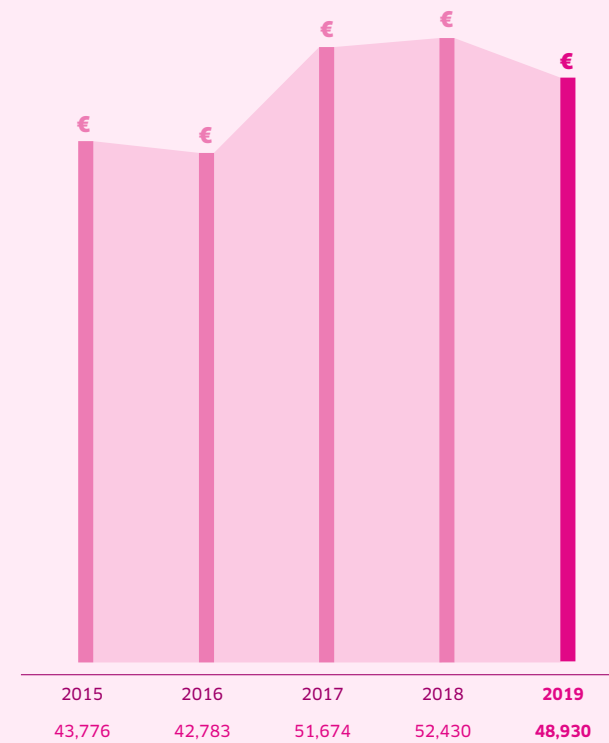
Zinsaufwand in Mio. €



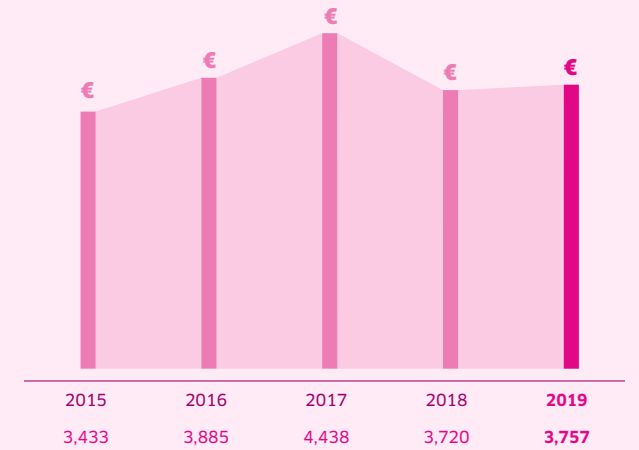
### Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 48.930 Mio. € hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3.757 Mio. € erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken sowie Fremdverwaltung beigetragen. Der Cashflow lag mit 12,560 Mio. € ca. 0,4 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.

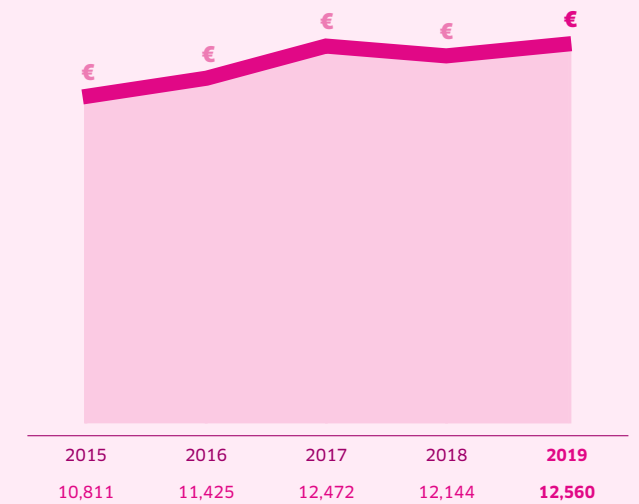
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €





### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 7.955 eigene Wohnungen, 71 Gewerberäume, 1.669 Garagen, 746 Einstellplätze und verwaltet weitere 1.056 Wohnungen, 912 Garagen und Einstellplätze sowie 35 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2019 um 107 erhöht. In 2020 werden planmäßig 119 weitere Wohnungen fertiggestellt und es wird mit dem Neubau von 167 Wohnungen begonnen. Im Berichtsjahr hat sich die Gesellschaft planmäßig ein neues Geschäftsfeld erschlossen. Mit 80 Wohnungen, 85 Stellplätzen, Tiefgaragenstellplätzen und Garagen hat die KSG das Property-Management für Immobilieninvestoren übernommen.

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. Um dem zu begegnen, hat die Region Hannover als Grundlage für die Schaffung von mehr Wohnraum, vor allem im Geschosswohnungsbau, ein regionales Wohnraumversorgungskonzept entwickelt. Das Konzept rechnet auf der Grundlage einer Prognose zur weiteren Bevölkerungsentwicklung mit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von insgesamt 28.300 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Vor allem die Landeshauptstadt erlebt aktuell einen regelrechten Wohnungsbau-Boom. Die Stadt Hannover hat allein im Jahr 2018 Bebauungspläne für rund 3.950 Wohnungen verabschiedet und arbeitet daran, Baurechte für ca. 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen. Die derzeit größten Wohnbauprojekte in Hannover sind Kronsrode (3.500 Wohneinheiten) und die Wasserstadt Limmer (1.800 Wohneinheiten). Im Umland entsteht u. a. in Garbsen-Berenbostel ein größeres neues Quartier (850 Wohneinheiten). Die KSG wird sich im Rahmen ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie an der Aufgabe, mehr Wohnraum zu schaffen, beteiligen. Die aktuellen Planungen sehen vor, in der nächsten Dekade ca. 1.200 neue Wohnungen zu errichten, davon ca. 50 Prozent im öffentlich geförderten Bereich.

Das Geschäftsmodell der KSG orientiert sich trotz der guten Nachfragesituation nicht an der Erzielung möglichst hoher Mieten und kurzfristiger Gewinne. Der eigene Bestand dient mehr als sozialpolitisches Korrektiv zu den weiter 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 in den Quartieren.

Die Wohnungsmieten im Geschäftsgebiet der KSG sind im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin günstig. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Dezember 2019 durchschnittlich 5,83 €/m<sup>2</sup> nach 5,76 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Gründe für den Anstieg liegen vor allem in der umfangreichen Neubautätigkeit. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist in Folge des Wohnungsmangels seit einigen Jahren leicht rückläufig und lag in 2019 bei 9,65 Prozent (Vorjahr 10,19 Prozent).

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2019 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2019 liegt leicht über der Planzahl:

|   | Ist<br>2019<br>T€ | Plan<br>2019<br>T€ | Ist<br>2018<br>T€ |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung    | 45.664            | 48.710             | 44.785            |
| Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand | 10.483            | 10.300             | 11.663            |
| Zinsaufwendungen                            | 3.200             | 3.400              | 3.022             |
| Jahresüberschuss                            | 3.757             | 3.180              | 3.720             |

Die Differenz der Umsatzerlöse zu den Planzahlen ergibt sich durch später fertiggestellte Neubauprojekte sowie Abverkäufe im Umlaufvermögen. Des Weiteren ist das verbesserte Jahresergebnis durch höhere betriebliche Erträge und geringere betriebliche Aufwendungen gekennzeichnet. Die Zinsaufwendungen waren gegenüber der Planzahl geringer aufgrund des degressiven Verlaufs. Als nachträgliche Herstellungskosten wie den Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen und umfangreiche Sanierungen wurden 5.240 T€ aktiviert. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 36,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 38,69 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind wegen der Neubaufinanzierung angestiegen. Die 2019 geplante Fertigstellung von 113 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 25.912 T€. Ende 2019 waren 119 Wohnungen im Bau, 167 weitere Wohnungen werden in 2020 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden. Mit der Gründung der Servicegesellschaft KSG Service setzt die KSG auf die Ausweitung ihres Dienstleistungsportfolios. Davon sollen insbesondere die Kunden der KSG profitieren.

## Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|   | 2019<br>T€       | 2019<br>%    | 2018<br>T€       | 2018<br>%    | Veränderungen<br>T€ |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|
| <b>Vermögensstruktur</b>                            |                  |              |                  |              |                     |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen   | 262.089,7        | 93,3         | 232.884,5        | 91,4         | 29.205,2            |
| Finanzanlagen                                       | 584,4            | 0,2          | 320,1            | 0,1          | 264,3               |
| Verkaufsobjekte                                     | 1.653,2          | 0,6          | 3.463,6          | 1,4          | -1.810,4            |
| Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva            | 970,9            | 0,3          | 407,3            | 0,2          | 563,6               |
| Kurzfristige Aktiva                                 | 15.714,1         | 5,6          | 17.643,3         | 6,9          | -1.929,2            |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  | <b>281.012,3</b> | <b>100,0</b> | <b>254.718,8</b> | <b>100,0</b> | <b>26.293,5</b>     |
| <b>Kapitalstruktur</b>                              |                  |              |                  |              |                     |
| Eigenkapital  | 90.577,2         | 32,2         | 87.819,9         | 34,5         | 2.757,3             |
| Fremdkapital, langfristig                           |                  |              |                  |              |                     |
| Dauerschulden                                       | 171.238,4        | 60,9         | 148.616,3        | 58,3         | 22.622,1            |
| Sonstige Rückstellungen                             | 1.370,4          | 0,5          | 1.173,2          | 0,5          | 197,2               |
| Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten | 841,2            | 0,3          | 785,0            | 0,3          | 56,2                |
| Kurzfristige Fremdmittel                            | 16.985,1         | 6,1          | 16.324,4         | 6,4          | 660,7               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  | <b>281.012,3</b> | <b>100,0</b> | <b>254.718,8</b> | <b>100,0</b> | <b>26.293,5</b>     |

Das Anlagevermögen beträgt 93,47 Prozent 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 29.205,2 T€ erhöht. Gegenläufig wirkten Bestandsverkäufe. Der Bestand der Verkaufsobjekte sank durch Verkäufe von Eigentumswohnungen um

1.810,4 T€. Die kurzfristigen Aktiva sind im Wesentlichen durch den Rückgang der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 3.757,3 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 22.622,1 T€. Valutierungen von 34.721,1 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 9.232,7 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 2.866,2 T€ gegenüber. Die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

**Finanzlage**

Im Rahmen des Finanzmanagements liegt der Fokus vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben 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.

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 betrag- und fristenkongruenten Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,85 Prozent nach 2,03 Prozent 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 2.502,2 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in 2020 in Höhe von 37,3 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.

**Finanzlage**

**Mittelherkunft und die Mittelverwendung**

|  | 2019<br>T€       | 2018<br>T€       |
|--|------------------|------------------|
| Jahresüberschuss   | 3.757,3          | 3.720,0          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                   | 8.802,2          | 8.424,4          |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen                                 | 197,2            | 511,4            |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens               | -546,4           | -429,6           |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>   | <b>12.210,3</b>  | <b>12.226,2</b>  |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen                             | -75,0            | -1.387,7         |
| Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens                      | 1.810,2          | 2.487,2          |
| Zunahme sonstiger Aktiva   | -888,2           | -648,4           |
| Zunahme sonstiger Passiva  | 1.013,4          | 389,8            |
| Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)                                 | 3.165,9          | 3.020,0          |
| Sonstige Beteiligungserträge   | -2,5             | -2,5             |
| Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)                                 | 1.076,7          | 868,0            |
| Ertragssteuerzahlungen   | -1.299,2         | -947,1           |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                     | <b>17.011,6</b>  | <b>16.005,5</b>  |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen    | -58,2            | -315,0           |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 1.040,6          | 844,4            |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen             | -39.616,0        | -25.374,4        |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 3,0              | 30,5             |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen           | -267,2           | -213,9           |
| Erhaltene Zinsen   | 11,9             | 2,5              |
| Erhaltene Dividenden   | 2,5              | 2,5              |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                            | <b>-38.883,4</b> | <b>-25.023,4</b> |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen                        | 34.721,1         | 22.015,0         |
| Planmäßige Tilgungen   | -9.232,7         | -8.717,3         |
| Außerplanmäßige Tilgungen  | -2.866,2         | -916,8           |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen                                 | 925,2            | 178,3            |
| Gezahlte Zinsen  | -3.177,8         | -3.022,5         |
| Gezahlte Dividenden  | -1.000,0         | -1.000,0         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                           | <b>19.369,6</b>  | <b>8.536,7</b>   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>         | <b>-2.502,2</b>  | <b>-481,2</b>    |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                                       | 6.053,6          | 6.534,8          |
| <b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>                                | <b>3.551,4</b>   | <b>6.053,6</b>   |

**Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|  | 2019<br>T€       | 2019<br>%    | 2018<br>T€       | 2018<br>%    | Veränderungen<br>T€ |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung             | 45.664,0         | 91,8         | 44.784,8         | 86,0         | 879,2               |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken        | 2.913,2          | 5,8          | 7.306,8          | 14,0         | -4.393,6            |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge                      | 1.422,8          | 2,9          | 1.218,2          | 2,3          | 204,6               |
| Bestandsveränderungen/<br>aktivierte Eigenleistungen | -237,2           | -0,5         | -1.238,6         | -2,3         | 1.001,4             |
| <b>Betriebsleistung</b>                              | <b>49.762,8</b>  | <b>100,0</b> | <b>52.071,2</b>  | <b>100,0</b> | <b>-2.308,4</b>     |
| Betriebskosten und Grundsteuer                       | -12.209,4        | 24,5         | -11.545,5        | -22,2        | -663,9              |
| Instandhaltungsaufwand                               | -10.483,3        | 21,1         | -11.663,5        | -22,4        | 1.180,2             |
| Personalaufwendungen                                 | -5.734,8         | 11,5         | -5.273,2         | -10,1        | -461,6              |
| Abschreibungen                                       | -8.802,2         | 17,7         | -8.424,4         | -16,2        | -377,8              |
| Zinsaufwand  | -3.200,0         | 6,4          | -3.022,5         | -5,8         | -177,5              |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                 | -1.091,3         | 2,2          | -4.460,7         | -8,6         | 3.369,4             |
| Übrige Aufwendungen                                  | -3.417,4         | 6,9          | -3.118,5         | -6,0         | -298,9              |
| <b>Betriebsaufwendungen</b>                          | <b>-44.938,4</b> | <b>90,3</b>  | <b>-47.508,3</b> | <b>-91,3</b> | <b>-2.569,9</b>     |
| <b>Betriebsergebnis</b>                              | <b>4.824,4</b>   | <b>9,7</b>   | <b>4.562,9</b>   | <b>8,7</b>   | <b>261,5</b>        |
| <b>Finanzergebnis</b>                                | <b>22,9</b>      |              | <b>32,9</b>      |              | <b>-10,0</b>        |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                          | <b>4.847,3</b>   |              | <b>4.595,8</b>   |              | <b>251,5</b>        |
| <b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>          | <b>-1.090,0</b>  |              | <b>-875,8</b>    |              | <b>-214,2</b>       |
| <b>Jahresergebnis</b>                                | <b>3.757,3</b>   |              | <b>3.720,0</b>   |              | <b>37,3</b>         |

(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 2.913,2 T€ gefallen, da weniger fertiggestellte Eigentumswohnungen vorhanden waren und somit verkauft werden konnten. Deshalb haben sich im Wesentlichen die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen um 1.001,4 T€ und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 3.369,4 T€ verringert. Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind um 204,6 T€ auf 10.483,3 T€ gesunken. Die Instandhaltungsaufwendungen sind in 2019 nochmals

um 1.180,2 T€ auf 10.483,3 T€ gesunken. Die Abschreibungen fallen durch Vollausswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 377,8 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch höhere sonstige betriebliche Aufwendungen um 298,9 T€ gesteigert.

**Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Dynamik verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck. Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 Prozent.

Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 Prozent kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 Prozent (1980-2019).

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutsch-

land mit seiner Wachstumsrate von 0,6 Prozent im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 Prozent zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 Prozent ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

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 lässt jedoch erwarten, dass die Krisenanfälligkeit, die insbesondere exportorientierte Produktionsindustrien trifft, hier geringere Auswirkungen haben wird. So ist festzustellen, dass trotz volatiler Dynamik seit 2010 jährlich durchschnittlich 10.000 neue Arbeitsplätze in der Region entstanden sind. Auch im Berichtsjahr ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen und erreicht mit fast 510.000 (+10.190) ein neues Rekordhoch. Die Region wird auch immer beliebter bei Studenten und Auszubildenden. An den Hochschulen der Stadt sind über 50.000 Studenten eingeschrieben, 41.000 junge Leute besuchen eine Berufsschule. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich. Aktuell leben in der Region über 1,15 Mio. Menschen. Seit 2012 ist die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover um fast 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen. Bei den Zuwächsen folgen Langenhagen (+2.983), Seelze (+2.238), Laatzen (+2.176), Burgdorf (+1.733), Isernhagen (+1.554) und Garbsen (+1.335). Die Bevölkerungszunahme, aber vor allem auch die Zunahme der Haushaltszahlen, haben entsprechende Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt und sorgen für einen spürbaren Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Dieser Mangel wird inzwischen als Risikofaktor für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung angesehen.

Die Immobilienbranche 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 barrierear-

men 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. Sie 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 anhaltenden Mangel an preiswertem Wohnraum hat die KSG zum Anlass genommen, darauf mit einer Qualitäts- und Wachstumsoffensive zu reagieren. Kernpunkte der Strategie „KSG 2025“ sind neben der Ausweitung des eigenen Bestands auf geplante 10.000 Wohnungen die stärkere Aktivierung des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung. Die im Berichtsjahr gegründete Servicegesellschaft hat erste Aktivitäten entfaltet und wird künftig durch ihre Geschäftstätigkeit Mehrwerte für die Kunden der KSG generieren.

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. Unterstützt werden die Anstrengungen, dem Wohnungsmangel zu begegnen, durch das von der Region Hannover verabschiedete regionale Wohnraumversorgungskonzept. Die KSG wird sich im Rahmen ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie an der Aufgabe, mehr Wohnraum, insbesondere für die Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, zu schaffen, beteiligen. Für die nächste Dekade sind bereits Neubauvorhaben von ca. 1.200 Wohnungen projektiert, die realisiert werden sollen, wenn es die Wirtschaftlich-

keit zulässt. Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung geförderten Wohnungsbaus erweisen sich die deutlich zu geringen Höchstwerte für die Gestehungskosten von Neubauten. Diese sind zwar durch die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ nach oben angepasst worden, erweisen sich allerdings bei der sehr dynamischen Entwicklung der Baukosten als deutlich zu niedrig. Dies trifft überwiegend, aber nicht nur dort, für Projektentwicklungen in der Landeshauptstadt zu und hat zur Konsequenz, dass die bereitstehenden Fördermittel nicht in dem Umfang abgerufen werden, um die wohnungspolitischen Ziele des Landes zu erreichen.

Die KSG ist für die Umsetzung ihrer Qualitäts- und Wachstumsstrategie gut aufgestellt. Die komfortable Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2029 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele. 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 betrags- und fristenkongruente Zinsswaps. Durch die überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen bestehender Verbindlichkeiten in den kommenden Jahren voraussichtlich nur maßvoll steigen.

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 hohem Niveau wird für das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 3.160,0 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2020 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 46.750 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 9.800 T€ und Zinsaufwendungen von 3.670 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 2021 wird mit 3.330 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.

Dabei wird die Organisation sowohl durch eine als prozessunabhängige Stabsstelle eingerichtete Interne Revision als auch durch die Stabsstelle Controlling und strategisches Portfoliomanagement unterstützt. Zur Absicherung der strategischen Planungen setzt das Unternehmen auf den Einsatz der Branchen-IT-Lösung „avestrategy“. Mit diesem Tool lassen sich unter Berücksichtigung aller wirtschaftlichen Rahmenparameter äußerst valide Wirtschaftspläne erstellen. Das Programm wird auch für die Entwicklung der mittel- bzw. langfristigen Unternehmensplanung eingesetzt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Laatzen, den 20. März 2020

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*



## BILANZ ZUM 31.12.2019

| AKTIVA   | 2019<br>€      | 2019<br>€             | 2018<br>€             |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |                |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                |                       |                       |
| 1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen                                    |                | 397.121,23            | 504.118,88            |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 215.067.778,21 |                       | 194.279.951,23        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 14.369.998,99  |                       | 11.797.954,59         |
| 3. Grundstücke ohne Bauten   | 291.340,85     |                       | 291.340,85            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 315,98         |                       | 315,98                |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen  | 6.022,69       |                       | 8.962,68              |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 308.357,80     |                       | 369.079,63            |
| 7. Anlagen im Bau  | 9.173.565,28   |                       | 18.008.651,04         |
| 8. Bauvorbereitungskosten  | 14.604.372,67  |                       | 4.092.439,55          |
| 9. Geleistete Anzahlungen  | 7.870.845,24   | 261.692.597,71        | 3.531.713,60          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 197.239,45     |                       | 12.500,00             |
| 2. Beteiligungen   | 363.674,46     |                       | 284.679,46            |
| 3. Sonstige Ausleihungen   | 23.510,00      | 584.423,91            | 22.950,00             |
|  |                | 262.674.142,85        | 233.204.657,49        |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |                |                       |                       |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |                |                       |                       |
| 1. Grundstücke ohne Bauten   | 60.366,08      |                       | 60.366,08             |
| 2. Bauvorbereitungskosten  | 4.931,25       |                       | 4.931,25              |
| 3. Grundstücke mit unfertigen Bauten   | 331.715,15     |                       | 0,00                  |
| 4. Grundstücke mit fertigen Bauten   | 1.256.185,28   |                       | 3.398.271,06          |
| 5. Unfertige Leistungen  | 10.929.864,34  |                       | 10.349.925,80         |
| 6. Andere Vorräte  | 181.888,35     |                       | 136.013,25            |
| 7. Geleistete Anzahlungen  | 85.550,03      | 12.850.500,48         | 91.861,98             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |                |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 548.394,46     |                       | 492.869,44            |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen                           | 180.059,39     |                       | 204.137,31            |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 10.000,00      |                       | 25.000,00             |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | 453.656,85     | 1.192.110,70          | 254.887,85            |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                |                |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                |                | 3.551.428,26          | 6.053.558,76          |
| 2. Bausparguthaben   |                | 620.992,08            | 311.899,45            |
|  |                | 18.215.031,52         | 21.383.722,23         |
| <b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                    |                |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten  |                | 123.147,51            | 130.452,80            |
|  |                | 123.147,51            | 130.452,80            |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                | <b>281.012.321,88</b> | <b>254.718.832,52</b> |

| PASSIVA  | 2019<br>€      | 2019<br>€             | 2018<br>€             |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>   |                |                       |                       |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   |                | 2.877.000,00          | 2.877.000,00          |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>   |                |                       |                       |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage  | 1.818.668,03   |                       | 1.818.668,03          |
| 2. Bauerneuerungsrücklage  | 9.503.701,39   |                       | 9.503.701,39          |
| 3. Andere Gewinnrücklagen  | 74.120.556,91  | 85.442.926,33         | 71.400.600,45         |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>   |                |                       |                       |
| 1. Jahresüberschuss  | 3.757.277,61   |                       | 3.719.956,46          |
| 2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen   | 1.500.000,00   | 2.257.277,61          | 1.500.000,00          |
|  |                | 90.577.203,94         | 87.819.926,33         |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |                |                       |                       |
| 1. Steuerrückstellungen  | 275.053,76     |                       | 496.997,00            |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | 2.462.928,48   | 2.737.982,24          | 2.340.677,45          |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>  |                |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 129.473.190,35 |                       | 122.051.961,30        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  | 42.035.163,93  |                       | 26.869.109,72         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   | 12.094.674,43  |                       | 11.902.966,93         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 604.932,25     |                       | 571.829,92            |
| 5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 3.470.816,82   |                       | 2.655.628,37          |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: 18.357,92 €<br>(Vorjahr: 9.735,50 €)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) | 18.357,92      |                       | 9.735,50              |
|  |                | 187.697.135,70        |                       |
|  |                | 190.435.117,94        | 166.898.906,19        |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                | <b>281.012.321,88</b> | <b>254.718.832,52</b> |



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

|   | 2019<br>€      | 2019<br>€            | 2018<br>€            |
|---|----------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                |                      |                      |
| a. aus der Hausbewirtschaftung  | 45.663.991,83  |                      | 44.784.793,33        |
| b. aus Verkauf von Grundstücken   | 2.913.151,76   |                      | 7.306.852,91         |
| c. aus Betreuungstätigkeit  | 310.992,36     |                      | 250.329,41           |
| d. aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 41.875,24      | 48.930.011,19        | 87.813,96            |
| 2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |                | -1.230.432,09        | -2.016.701,20        |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  |                | 993.216,79           | 778.074,59           |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  |                | 1.069.936,84         | 880.044,69           |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |                |                      |                      |
| a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.533.242,73 € (Vorjahr: 1.506.323,51 €)                                 | -23.136.611,38 |                      | -23.670.955,08       |
| b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | -1.091.329,12  |                      | -4.460.685,89        |
| c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | -32.661,94     | -24.260.602,44       | -65.479,04           |
| <b>Rohergebnis</b>  |                | <b>25.502.130,29</b> | <b>23.874.087,68</b> |
| 6. Personalaufwand  |                |                      |                      |
| a. Löhne und Gehälter   | -4.460.974,99  |                      | -4.111.044,52        |
| b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 327.170,99 € (Vorjahr: 300.291,91 €)           | -1.273.795,77  | -5.734.770,76        | -1.162.165,48        |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |                | -8.802.155,49        | -8.424.437,47        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                | -2.940.935,98        | -2.591.088,18        |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  |                | 2.487,74             | 2.487,74             |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |                | 20.415,42            | 30.445,36            |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                | -3.199.917,04        | -3.022.495,41        |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                | -1.076.684,22        | -867.955,44          |
| 13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                | 3.770.569,96         | 3.727.834,28         |
| 14. Sonstige Steuern  |                | -13.292,35           | -7.877,82            |
| 15. Jahresüberschuss  |                | 3.757.277,61         | 3.719.956,46         |
| Einstellungen in andere Gewinnrücklagen   |                | -1.500.000,00        | -1.500.000,00        |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                | <b>2.257.277,61</b>  | <b>2.219.956,46</b>  |

## 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 4 EGHGB bei-

## ANHANG

behalten 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 Prozent bzw. 5 Prozent, 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 952,00 € (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

**c) Finanzanlagevermögen** Die Anteile der verbundenen Unternehmen betreffen die 100-prozentige Tochtergesellschaft KSG Hannover Service-Gesellschaft mbH, Hannover. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen eine Sacheinlage von 172,2 T€ und die verbleibende Stammkapitaleinzahlung von 12,5 T€. 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 10.929.864,34 € (im Vorjahr: 10.349.925,80 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

#### 3. Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

|   | Insgesamt<br>€      | davon mit<br>einer Restlaufzeit<br>von mehr als 1 Jahr<br>€ |
|---|---------------------|---|
| Forderungen aus Vermietung  | 548.394,46          | 0,00  |
| <b>Vorjahr</b>  | <b>492.869,44</b>   | <b>0,00</b>   |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 180.059,39          | 102.000,00  |
| <b>Vorjahr</b>  | <b>204.137,31</b>   | <b>102.000,00</b>   |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 10.000,00           | 0,00  |
| <b>Vorjahr</b>  | <b>25.000,00</b>    | <b>0,00</b>   |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 453.656,85          | 247.870,00  |
| <b>Vorjahr</b>  | <b>254.887,85</b>   | <b>400,00</b>   |
| <b>Gesamtbetrag</b>   | <b>1.192.110,70</b> | <b>349.870,00</b>   |
| <b>Vorjahr</b>  | <b>976.894,60</b>   | <b>102.400,00</b>   |

#### 4. Rücklagenspiegel

|                                    | Bestand am Beginn<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Einstellung aus dem<br>Bilanzgewinn<br>2018<br>€ | Einstellung aus dem<br>Jahresüberschuss<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Entnahme im<br>Geschäftsjahr<br>€ | Bestand am Ende<br>des Geschäftsjahres<br>€ |
|------------------------------------|---|--|---|-----------------------------------|---|
| 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             | 71.400.600,45                                 | 1.219.956,46                                     | 1.500.000,00  | 0,00                              | 74.120.556,91                               |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>82.722.969,87</b>                          | <b>1.219.956,46</b>                              | <b>1.500.000,00</b>   | <b>0,00</b>                       | <b>85.442.926,33</b>                        |

# ANHANG

## zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungs-<br>kosten<br>01.01.2019 | Zugänge des<br>Geschäftsjahres | Abgänge des<br>Geschäftsjahres | Umwidmungen<br>in das/aus<br>dem Umlauf-<br>vermögen | Umbuchungen<br>(+/-) | Endbestand<br>Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>31.12.2019 | Abschreibungen<br>Anfangsbestand<br>01.01.2019 | Abschreibungen<br>auf Abgang | Abschreibungen<br>Umbuchungen | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>31.12.2019 | Buchwert am<br>31.12.2019 | Buchwert am<br>31.12.2018 |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|--|----------------------|--|--|------------------------------|-------------------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|
|   | €   | €                              | €                              | €  | €                    | €  | €  | €                            | €                             | €  | €  | €                         | €                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                       |   |                                |                                |  |                      |  |  |                              |                               |  |  |                           |                           |
| 1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen                                       | 1.324.850,49  | 58.229,22                      | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 1.383.079,71   | 820.731,61                                     | 0,00                         | 0,00                          | 165.226,87                                 | 985.958,48                                   | 397.121,23                | 504.118,88                |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |   |                                |                                |  |                      |  |  |                              |                               |  |  |                           |                           |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten                    | 369.421.819,87  | 5.200.945,34                   | *1.135.737,05                  | 0,00   | 24.483.966,48        | 397.970.994,64   | 175.141.868,64                                 | 196.378,34                   | 0,00                          | 7.957.726,13                               | 182.903.216,43                               | 215.067.778,21            | 194.279.951,23            |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 19.014.483,37   | 38.844,98                      | **19.755,44                    | 0,00   | 3.136.321,36         | 22.169.894,27  | 7.216.528,78                                   | 0,00                         | 0,00                          | 583.366,50                                 | 7.799.895,28                                 | 14.369.998,99             | 11.797.954,59             |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 591.892,28  | 0,00                           | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 591.892,28   | 300.551,43                                     | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 300.551,43                                   | 291.340,85                | 291.340,85                |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter  | 315,98  | 0,00                           | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 315,98   | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 315,98                    | 315,98                    |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen   | 1.053.788,62  | 0,00                           | 5.737,61                       | 0,00   | 0,00                 | 1.048.051,01   | 1.044.825,94                                   | 5.737,61                     | 0,00                          | 2.939,99                                   | 1.042.028,32                                 | 6.022,69                  | 8.962,68                  |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 1.782.006,10  | 70.547,57                      | 62.080,19                      | 0,00   | 0,00                 | 1.790.473,48   | 1.412.926,47                                   | 23.706,79                    | 0,00                          | 92.896,00                                  | 1.482.115,68                                 | 308.357,80                | 369.079,63                |
| 7. Anlagen im Bau   | 18.008.651,04   | 19.497.868,10                  | ***669.284,55                  | 0,00   | -27.663.669,31       | 9.173.565,28   | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 9.173.565,28              | 18.008.651,04             |
| 8. Bauvorbereitungskosten   | 4.234.416,46  | 10.468.551,65                  | 0,00                           | 0,00   | 43.381,47            | 14.746.349,58  | 141.976,91                                     | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 141.976,91                                   | 14.604.372,67             | 4.092.439,55              |
| 9. Geleistete Anzahlungen   | 3.531.713,60  | 4.339.131,64                   | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 7.870.845,24   | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 7.870.845,24              | 3.531.713,60              |
|   | <b>417.639.087,32</b>                                   | <b>39.615.889,28</b>           | <b>1.892.594,84</b>            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>455.362.381,76</b>  | <b>185.258.678,17</b>                          | <b>225.822,74</b>            | <b>0,00</b>                   | <b>8.636.928,62</b>                        | <b>193.669.784,05</b>                        | <b>261.692.597,71</b>     | <b>232.380.409,15</b>     |
|   | <b>418.963.937,81</b>                                   | <b>39.674.118,50</b>           | <b>1.892.594,84</b>            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>456.745.461,47</b>  | <b>186.079.409,78</b>                          | <b>225.822,74</b>            | <b>0,00</b>                   | <b>8.802.155,49</b>                        | <b>194.655.742,53</b>                        | <b>262.089.718,94</b>     | <b>232.884.528,03</b>     |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |   |                                |                                |  |                      |  |  |                              |                               |  |  |                           |                           |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 12.500,00   | 184.739,45                     | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 197.239,45   | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 197.239,45                | 12.500,00                 |
| 2. Beteiligungen  | 284.679,46  | 78.995,00                      | 0,00                           | 0,00   | 0,00                 | 363.674,46   | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 363.674,46                | 284.679,46                |
| 3. Sonstige Ausleihungen  | 22.950,00   | 3.500,00                       | 2.940,00                       | 0,00   | 0,00                 | 23.510,00  | 0,00   | 0,00                         | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00   | 23.510,00                 | 22.950,00                 |
|   | <b>320.129,46</b>                                       | <b>267.234,45</b>              | <b>2.940,00</b>                | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>584.423,91</b>  | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                  | <b>584.423,91</b>         | <b>320.129,46</b>         |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   | <b>419.284.067,27</b>                                   | <b>39.941.352,95</b>           | <b>1.895.534,84</b>            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>          | <b>457.329.885,38</b>  | <b>186.079.409,78</b>                          | <b>225.822,74</b>            | <b>0,00</b>                   | <b>8.802.155,49</b>                        | <b>194.655.742,53</b>                        | <b>262.674.142,85</b>     | <b>233.204.657,49</b>     |

\*) davon Baukostenzuschuss 236.127,48 €

\*) davon Tilgungszuschuss 247.470,00 €

\*\*) davon Baukostenzuschuss 19.755,44 €

\*\*\*) davon Baukostenzuschuss 669.284,55 €

## ANHANG

### 5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 115.000,00 € (im Vorjahr: 242.118,00 €) und Gewerbesteuer von 160.053,76 € (im Vorjahr: 254.879,00 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 1.473.417,10 € (im Vorjahr: 1.355.343,97 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 750.000,00 € (im Vorjahr: 720.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 239.511,38 € (im Vorjahr: 265.333,48 €).

### 6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

| Verbindlichkeiten           | Insgesamt             | Davon<br>Restlaufzeit<br>bis zu 1 Jahr | Davon<br>Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahre | Davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre | Davon<br>gesichert*)  |
|-----------------------------|-----------------------|--|--|---------------------------------------|-----------------------|
|                             | €                     | €                                      | €  | €                                     | €                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber |                       |  |  |                                       |                       |
| Kreditinstituten            | 129.473.190,35        | 6.992.361,12                           | 34.349.420,60                                      | 88.131.408,63                         | 129.473.190,35        |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>122.051.961,30</b> | <b>7.361.991,00</b>                    | <b>31.743.566,66</b>                               | <b>82.946.403,64</b>                  | <b>122.051.961,30</b> |
| Verbindlichkeiten gegenüber |                       |  |  |                                       |                       |
| anderen Kreditgebern        | 42.035.163,93         | 2.588.100,98                           | 10.174.461,51                                      | 29.272.601,44                         | 42.035.163,93         |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>26.869.109,72</b>  | <b>1.963.471,66</b>                    | <b>9.008.166,07</b>                                | <b>15.897.471,99</b>                  | <b>26.869.109,72</b>  |
| Erhaltene Anzahlungen       | 12.094.674,43         | 12.094.674,43                          |  |                                       |                       |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>11.902.966,93</b>  | <b>11.902.966,93</b>                   |  |                                       |                       |
| Verbindlichkeiten aus       |                       |  |  |                                       |                       |
| Vermietung                  | 604.932,25            | 604.932,25                             |  |                                       |                       |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>571.829,92</b>     | <b>571.829,92</b>                      |  |                                       |                       |
| Verbindlichkeiten aus       |                       |  |  |                                       |                       |
| anderen Lieferungen und     |                       |  |  |                                       |                       |
| Leistungen                  | 3.470.816,82          | 2.629.639,04                           | 841.177,78   |                                       |                       |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>2.655.628,37</b>   | <b>1.870.592,72</b>                    | <b>785.035,65</b>                                  |                                       |                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 18.357,92             | 18.357,92                              |  |                                       |                       |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>9.735,50</b>       | <b>9.735,50</b>                        |  |                                       |                       |
| <b>Gesamtbetrag</b>         | <b>187.697.135,70</b> | <b>24.928.065,74</b>                   | <b>45.365.059,89</b>                               | <b>117.404.010,07</b>                 | <b>171.508.354,28</b> |
| <b>Vorjahr</b>              | <b>164.061.231,74</b> | <b>23.680.587,73</b>                   | <b>41.536.768,38</b>                               | <b>98.843.875,63</b>                  | <b>148.921.071,02</b> |

\*) 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 666.064,12 € (im Vorjahr: 591.964,77 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 546.392,97 € (im Vorjahr 431.230,12 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 72.115,50 € (im Vorjahr: 117.061,19 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 39.526,85 € (im Vorjahr: 37.808,54 €) resultieren.

**2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 287.169,88 € (im Vorjahr 280.256,28 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 282.294,43 € (im Vorjahr 271.268,68 €) resultieren.

**3.** Es wurden 0,00 € (im Vorjahr: 216,03 €) außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben des Umlaufvermögens vorgenommen.

**4.** Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 8,26 Prozent. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2019 beträgt 4.391 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

**5.** Dem Aufsichtsrat wurden 2019 Gesamtbezüge in Höhe von 28.114,60 € (im Vorjahr 29.199,60 €) gewährt.

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

**7.** Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 30.000,00 € (im Vorjahr: 30.000,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2019 3.542,80 €.

**8.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 8.458,11 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

**9.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 8.075,75 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

**E. Sonstige Angaben**

**1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:**

| Ausweis unter Bilanzposten:                              | 31.12.2019           | Vorjahr              |
|--|----------------------|----------------------|
|  | €                    | €                    |
| Forderungen aus Vermietung                               | 1.467,59             | 2.898,05             |
| Forderungen aus anderen                                  |                      |                      |
| Lieferungen und Leistungen                               | 0,00                 | 31.414,06            |
| Sonst. Vermögensgegenstände                              | 108.778,70           | 108.778,70           |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             | 2.549.329,95         | 2.091.526,55         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>2.659.576,24</b>  | <b>2.234.617,36</b>  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 23.513.442,42        | 25.999.263,89        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern         | 6.788.754,08         | 7.101.506,30         |
| Erhaltene Anzahlungen                                    | 213.746,03           | 208.563,03           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 11.009,14            | 7.064,78             |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 768,02               | 2.223,00             |
| <b>Gesamt</b>  | <b>30.527.719,69</b> | <b>33.318.621,00</b> |

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 8.863.151,41 € und einem Ankaufvertrag in Höhe von 887.565,76 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 110.542,17 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2019 1.930.465,15 €.

Im Jahr 2019 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 11.328.750,00 €. Der Marktwert beträgt -1.099.672,12 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherheitsbeziehung 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.

**3. Gesellschafter**

| Gesellschafter                             | Stammkapital<br>in € | Stammkapital<br>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>      | Carl Jürgen Lehrke, <i>Bürgermeister (bis 31.10.2019)</i>     |
| Mirko Heuer, <i>Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i> | Dirk Musfeldt, <i>Vorstand</i>                                |
| Werner Backeberg, <i>Bürgermeister</i>                               | Cord Mittendorf, <i>Bürgermeister</i>                         |
| Marina Barth, <i>Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover</i>        | Angelika Rohde, <i>Bürokauffrau</i>                           |
| Alfred Baxmann, <i>Bürgermeister (bis 31.10.2019)</i>                | Christina Schlicker, <i>Kauffrau (ab 01.11.2019)</i>          |
| Rolf-Axel Eberhardt, <i>Bürgermeister</i>                            | Ulrich Schmersow, <i>Landschaftsökologe/Landschaftsplaner</i> |
| Dr. Dirk Härdrich, <i>Beamter im Landesdienst (bis 31.07.2019)</i>   | Ramona Schumann, <i>Bürgermeisterin</i>                       |
| Stephanie Harms, <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 | 61 (54)          | 18 (16)              |
| Technische Mitarbeiter    | 10 (9)           | 5 (5)                |
| Mitarbeiter im Bauhof     | 3 (3)            | 0 (0)                |
| <b>Gesamt</b>             | <b>74 (66)</b>   | <b>23 (21)</b>       |

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

### F. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

### G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 2.257.277,61 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 1.000.000,00 € (das entspricht ca. 34,75 Prozent auf das Stammkapital von 2.877.000,00 €)
- Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 1.257.277,61

Laatzen, den 20. März 2020

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen (02.04., 23.05., 13.06., 10.09. und 05.12.2019) 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 und -verkäufe, den Ankauf von Immobilien, den Neubau von Wohnungen und Reihenhäusern für das Anlage- und das Umlaufvermögen sowie eines Kunden-Service-Centers, den Verkauf eines Doppelhauses aus dem Anlagevermögen, die Finanzierung des Nachbarschaftsvereins win e.V. und Personalangelegenheiten gefasst. 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 2019 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (18.06. und 02.12.2019) 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 2019
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2019
- ◆ Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2019 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 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 15. April 2020

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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 S. 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 Aufsichtsrates 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 20. März 2020

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](mailto:mail@ksg-hannover.de)

[www.ksg-hannover.de](http://www.ksg-hannover.de)

**GUT FÜR DIE REGION.**