

DIE KSG IN ZAHLEN 2020

Kennzahlen	2020	2019	2018	2017
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	8.028	7.955	7.848	7.810
Wohnfläche (m²)	485.393	480.678	473.809	471.098
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m² in €)	5,96	5,83	5,76	5,69
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	110	106	98	95
Verwaltete fremde Wohnungen	1.099	1.056	955	908
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	9,345	7,806	8,279	8,848
Modernisierung Anlagevermögen	7,628	9,586	10,052	9,037
Verkaufsbauten	1,167	1,307	3,842	5,911
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	48,603	48,930	52,430	51,674
davon Hausbewirtschaftung	46,964	45,664	44,785	43,310
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	1,193	2,913	7,307	6,330
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	12,637	12,209	11,546	10,866
Verwaltungskosten	7,941	7,834	7,218	6,807
Zinsaufwand	3,469	3,200	3,022	2,704
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	297,882	281,012	254,719	240,182
Anlagevermögen (in Mio. €)	278,999	262,674	233,205	215,728
Umlaufvermögen (in Mio. €)	18,771	18,215	21,384	24,342
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	187,143	171,508	148,921	136,741
Eigenkapital (in Mio. €)	92,644	90,577	87,820	85,100
Eigenkapitalquote (in %)	31,1	32,2	34,5	35,4
Eigenkapitalverzinsung (in %)	4,2	5,3	5,2	6,3
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3,066	3,757	3,720	4,438
Cashflow (in Mio. €)	12,787	12,560	12,144	12,472
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

DIE KSG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht 2020



Voller Vertrauen

**Mit klarer Strategie und zuverlässigen Partnern:
So trotz die KSG Hannover einer anspruchsvollen Zeit.**

Das Geschäftsmodell der KSG Hannover steht seit Jahrzehnten auf einem soliden Fundament. Es ist stabil, belastbar und war trotz großer Herausforderungen im vergangenen Jahr erfolgreich. Als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat die KSG das von der Corona-Pandemie überlagerte Geschäftsjahr 2020 unbeschadet überstanden. Warum? Weil wir als eines der führenden Wohnungsunternehmen in der Region Hannover auf schwierige Zeiten gut vorbereitet sind. Das ist einer klaren Strategie, guten Organisation, motivierten Belegschaft und zuverlässigen Partnern zu verdanken. Die Städte, Gemeinden und Orte in der Region Hannover geben uns Halt. Wir entwickeln mit ihnen gemeinsam Wohnraum. Dieses vertrauensvolle Zusammenspiel klappt bestens. Dafür sagen wir danke.

Der wirtschaftliche Erfolg der KSG ist wichtig, aber natürlich nicht alles. Wichtig ist vor allem, dass es unseren Mieterinnen und Mietern gutgeht. 2020 war die Fluktuation in unserem Bestand leicht rückläufig. Das dürfte einer Mischung aus Vorsicht, Zufriedenheit und Loyalität zu verdanken sein. Mit Blick auf ihre Zahlungsmoral können wir unseren Kundinnen und Kunden bestätigen, dass auf sie mitten in einer schwierigen Zeit Verlass ist. Wir werten das als Beleg für ein nachhaltig gutes Miteinander. Vermieter und Mieter leben eine wichtige Partnerschaft. Die Zahlen unseres Geschäftsberichtes geben das nicht wieder. Deshalb sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt: Es handelt sich um eine Partnerschaft, die äußerst wertvoll ist.

Die KSG hat in 2020 davon profitiert, wie sie grundlegend aufgestellt ist. Wir sind technisch und organisatorisch in der Lage, das ortsunabhängige Arbeiten zu unterstützen. Viele unserer Mitarbeitenden sind dank digitaler Hilfsmittel auf Abstand geblieben und waren doch ganz nah am Geschehen. Viele unserer Serviceleistungen werden dezentral organisiert. Die Kunden-Service-Center in Langenhagen, Springe, Seelze, Empelde sowie die Hauptstelle in Laatzen konnte aus Gründen der Vorsicht im vergangenen Jahr lange Zeit nicht geöffnet werden. Sie sind und bleiben trotzdem die Grundlage dafür, dass wir dicht an den Menschen sind. Hilfe und Engagement vor Ort machen bei der KSG keine Pause. Das gilt selbst während einer Pandemie, die an unserer Hilfsbereitschaft überhaupt nichts ändern kann.

Der Blick zurück auf unser gutes Geschäftsjahr 2020 bleibt verbunden mit Demut. Wir wünschen allen Menschen in der Region Hannover Gesundheit und Durchhaltevermögen. Einer Pandemie gemeinsam zu trotzen, verlangt nach viel Solidarität.

Mit zuversichtlichen Grüßen,

Ihr Karl Heinz Range
Geschäftsführer

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz eines herausfordernden Geschäftsjahres 2020 blickt die KSG Hannover zuversichtlich in die Zukunft. Denn die Region Hannover wird weiterhin als attraktiver Standort eingestuft. Hannover gehört als Landeshauptstadt zu den Metropolen, in denen es im Vergleich zum Vorjahr zum Teil kräftige Preissteigerungen gegeben hat. Das lässt sich unter anderem an der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohneigentum ablesen.

Die Corona-Pandemie hat an der Grundkonstellation wenig geändert. Ein knappes Angebot, hohe Nachfragen und niedrige Zinsen – das sind die entscheidenden Faktoren für den Immobilien- und Wohnungsmarkt. Eine aktuelle Prognose der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) sagt dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen voraus, dass bis 2040 fast eine Viertel Million neuer Wohnungen benötigt wird, davon rund 147.000 in Mehrfamilienhäusern und rund 95.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein starkes Signal mitten in der Pandemie hat im Berichtszeitraum unter anderem die Bauwirtschaft gesendet – in Niedersachsen und ganz Deutschland. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnhäusern und Gebäuden konnte das Bauhauptgewerbe seine Erlöse in 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 Prozent steigern. Dass inmitten einer schweren Rezession die Bauinvestitionen zu den Stützen der Konjunktur gezählt haben, ist auch ein gutes Zeichen für die nationale und regionale Wohnungswirtschaft.

Niedersachsens Behörden haben im Berichtszeitraum deutlich mehr Genehmigungen für Wohngebäude erteilt als im Vorjahr. Parallel dazu sind die Preise für Wohnungen laut des Immobilienmarktberichtes des Landes Niedersachsen im Vergleich zum Vorjahr um 9 Prozent gestiegen. Für ein gebrauchtes Einfamilienhaus mussten im vergangenen Jahr im Ballungsgebiet Hannover durchschnittlich 520.000 Euro bezahlt werden.

Die demographische Entwicklung der Region Hannover wird weiterhin dafür sorgen, dass vor allem im Stadtgebiet neuer Wohnraum zu bezahlbaren Mieten gefragt bleibt. In der gesamten Region Hannover leben rund 1,2 Millionen Menschen, davon etwa 540.000 im Stadtgebiet. Bis 2030 soll es in der Landeshauptstadt einen moderaten Zuwachs um 15.400 Einwohner ergeben. Das würde einem Plus von 2,8 Prozent entsprechen. Um den daraus resultierenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum decken zu können, müssten in der Region Hannover bis 2025 rund 20.500 Wohnungen entstehen.

Die KSG Hannover leistet mit ihrer regelmäßigen Bestandserweiterung einen kontinuierlichen Beitrag dazu, dass günstiger Wohnraum entsteht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in ihrem Bestand lag 2020 bei 5,96 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,83).

DIE KSG 2020

Bau- und Grundstücksinvestitionen

Fertig gestellte Neubauobjekte 2020

	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. Langenhagen-Kaltenweide, Maria-Montessori-Str. 9, 11, 13	38	0	40
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
Summe	96	5	105

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2020

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Springe, Harmsmühlenstr. 10 A-C – mit Kunden-Service-Center	4	1	8
2. Laatzen, Kreuzweg 22	15	0	18
3. Burgdorf, Weimarer Bogen 40, 42	16	0	16
4. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 26	16	0	16
5. Hannover-Bemerode Kronsrode Baufeld 1.2	132	0	102
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
1. Burgdorf, Weimarer Bogen 38 A-F	7	0	14
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
Summe	190	1	174

Für die Bauausführung 2021 und 2022 sind geplant

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 2, 4, 6	30	4	36
2. Hannover-Südstadt, Geschäftshaus Hildesheimer Str. 114	0	2	34
3. Hannover-Bemerode Kronsrode Baufeld 2	129	0	80
4. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 28	39	0	39
5. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str.	29	1	35
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
1. Hannover-Bemerode, Kronsrode Baufeld 2	12	0	0
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
Summe	239	7	224

WE Wohneinheiten

DIE KSG 2020

KSG Bauprogramm 2021-2030

Anlagevermögen	Wohnungen	
	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	596	292
Ronnenberg	105	105
Burgdorf	66	41
Langenhagen	34	12
Hemmingen	17	17
Laatzen	15	15
Springe	4	3
Summe	837	485

Umlaufvermögen	Wohnungen	
	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	53	0
Laatzen	10	0
Burgdorf	7	0
Summe	70	0

Gesamtsumme	Wohnungen	davon gefördert
907	907	485

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

Für die nächste Dekade hat die KSG ein ambitioniertes Neubauprogramm beschlossen. Mit einem Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen über 900 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 50 Prozent in den unterschiedlichen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Bedingung für die Realisierung ist allerdings, dass die Landesregierung Niedersachsens die im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ausgehandelte Förderung an die dynamische Kostenentwicklung in der Region anpasst.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

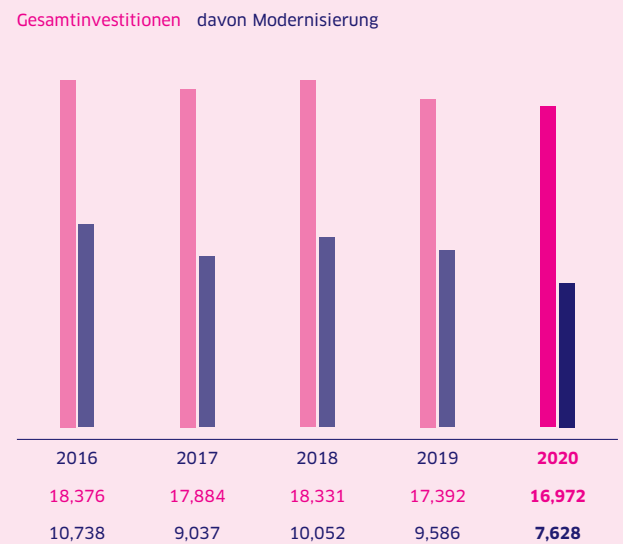
Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2020 erneut auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt knapp 17,0 Mio. € und einem Durchschnittswert von nahezu 35 €/m² Wohnfläche erzielt das Unternehmen wiederum einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs in Höhe von 223.765,92 € enthalten.

Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2020 einen guten Beitrag für die Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

Instandhaltung und Instandsetzung	9.344.600,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	3.383.200,00 €
Summe	12.727.800,00 €

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	4.244.400,00 €
Gesamtsumme	16.972.200,00 €

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €



DIE KSG 2020

Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2020 einen eigenen Bestand von 8.028 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 73 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.665 Garagen und 76 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.080.126 m², davon entfallen 143.058 m² auf Erbbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 1.099 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	375	125	3
Burgdorf	43	21	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	400	113	7
Hannover	737	127	11
Hemmingen	13	0	0
Isernhagen	32	8	0
Laatzen	566	117	1
Langenhagen	2062	489	30
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1189	210	10
Seelze	649	114	6
Sehnde	321	70	1
Springe	583	50	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
Summe	8.028	1.665	76

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes



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 5,96 €/m² dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich knapp 66 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment bis 5,99 €/m² Wohnfläche, ein Wert, der der Wohnkaufkraft einer breiten Bevölkerungsgruppe in der Region Hannover entspricht.

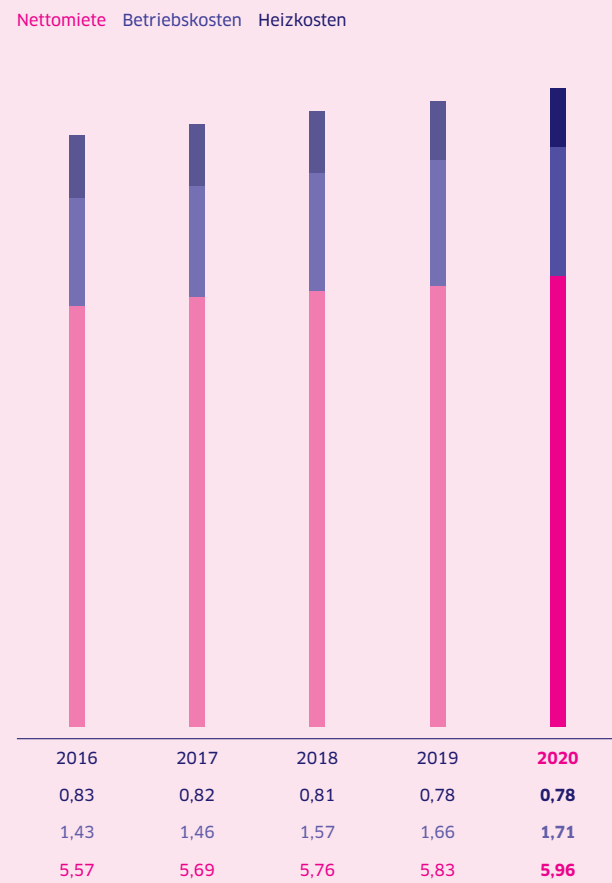
Struktur der Nettomieten nach €/m²

WE	Anteil (%)
bis 4,49 €/m ²	1,17
4,50 - 4,99 €/m ²	5,44
5,00 - 5,49 €/m ²	22,15
5,50 - 5,99 €/m ²	36,65
6,00 - 6,99 €/m ²	24,40
ab 7,00 €/m ²	10,19

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.

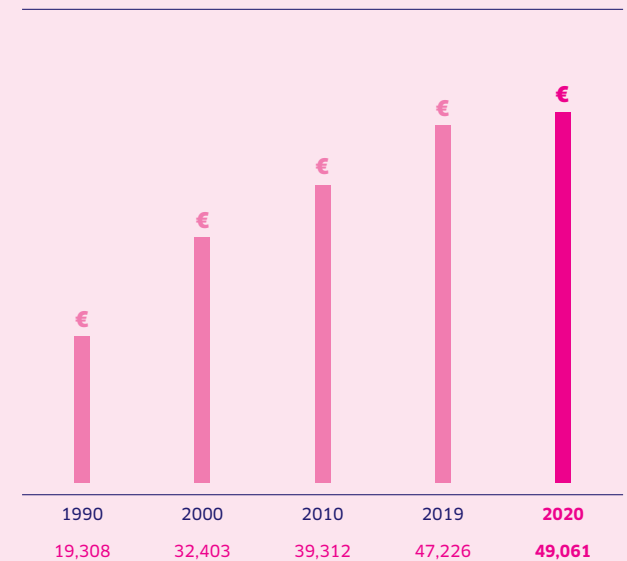
Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €/m²



Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2020 bei Vertragsneabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nur in wenigen Fällen erfolgten Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB. Bei den Mietanpassungen liegt der Fokus darauf, den Anspruch der KSG als Vermieter mit besonderer sozialer Verantwortung zu stärken. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit. Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 geführt. Das Jahresergebnis ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, die Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und den gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

Entwicklung des Mietsolls inkl. Vorauszahlungen in Mio. €



Verwendung der Mieteinnahmen

Mit 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. 12,7 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 %

	2020	2019
Abschreibungen	19,22	18,01
Verwaltungskosten	10,69	10,71
Instandhaltung	25,93	25,62
Kapitalkosten	7,77	7,63
Betriebs- und Heizkosten	23,22	23,05
Mietausfall	2,20	1,81
Gewinn	9,37	10,90
Ertragssteuern	1,60	2,27

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 konnte dieser Trend teilweise aufgefangen werden. Demnach ist der Bestand an gebundenen Wohnungen nur geringfügig von 1.138 auf 1.097 Wohnungen gesunken. Gleichwohl werden in der nächsten Dekade weitere 615 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:

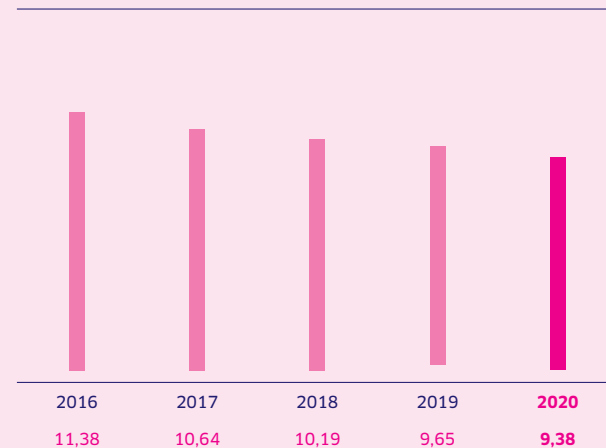
	WE	Anteil (%)
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	168	2,09
3. Förderungsweg	763	9,50
Summe	931	11,59
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	130	1,62
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.931	86,34
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,45
Summe	7.097	88,41
Gesamtsumme	8.028	100

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 2020 im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht rückläufig. Dies ist sicher auch zu einem Anteil der Corona-Pandemie geschuldet. Die seit Jahren rückläufige Fluktuationsquote von im abgelaufenen Jahr 9,38 Prozent ist aber auch die Folge der Bedingungen am Wohnungsmarkt. Insgesamt wurden 753 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 15 Mieterwechsel weniger als im Vorjahr, wobei davon ein Anteil von über 15 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG erfolgte. Dies ist auch ein Beleg für die hohe Zufriedenheit der Menschen mit den Produkten und Dienstleistungen des Unternehmens.

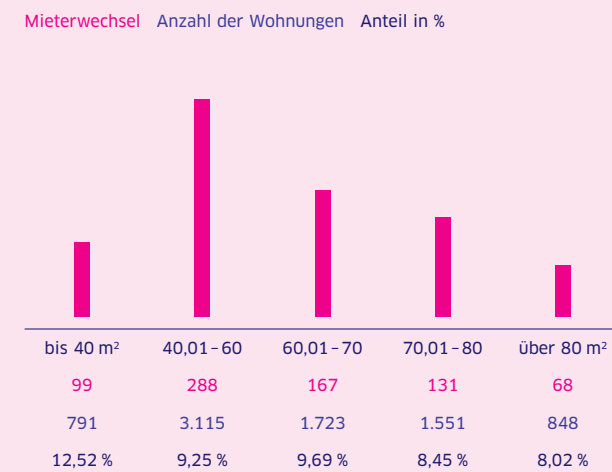
Mieterwechsel - Anteil in % des Bestandes



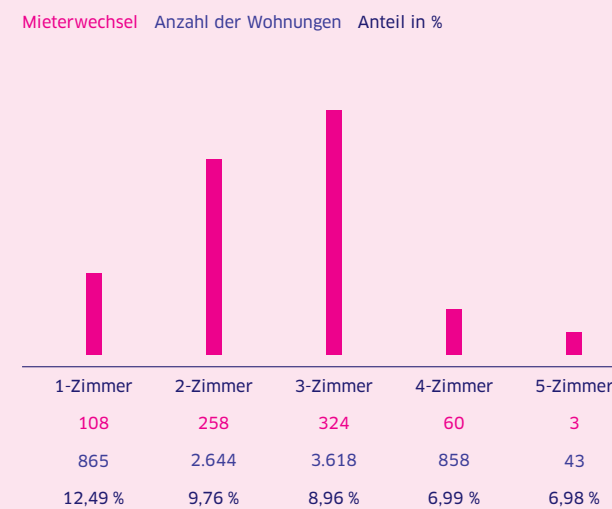
Wohnungswechsel

Erwartungsgemäß vollziehen sich Wohnungswechsel am häufigsten in kleinen Wohnungen zwischen 40 - 60 m² Wohnfläche. Mit knapp 50 Prozent des Bestandes dominiert diese Größenordnung das Wohnungsportfolio der KSG. Dies liefert Erklärungsansätze für die bei der KSG im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen leicht höhere Fluktuation. In der Analyse der Kündigungsgründe finden sich weitere Anhaltspunkte für die erhöhte Mobilität der KSG-Kunden. Hier ist es insbesondere die Veränderung der Familienkonstellation, die den Ausschlag für einen Wohnungswechsel geben.

Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m²)



Mieterwechsel nach Zimmerzahl



Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2020 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe - Anzahl / Anteil in %

Kündigungsgründe	Anzahl	%
1. Familiäre Gründe (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	219	29,2
2. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	119	15,8
3. Tod des Mieters	108	14,3
4. Wohnung zu klein	78	10,3
5. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	58	7,7
6. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland	37	4,9
7. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung	32	4,3
8. Zwangsräumung	26	3,4
9. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels	15	2,0
10. Kündigung durch den Vermieter	15	2,0
11. Wohnung zu groß	14	1,9
12. Ohne Grund	10	1,3
13. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	7	0,9
14. Wohnung zu teuer	7	0,9
15. Abriss/Leerzug	5	0,7
16. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	3	0,4
Summe	753	100

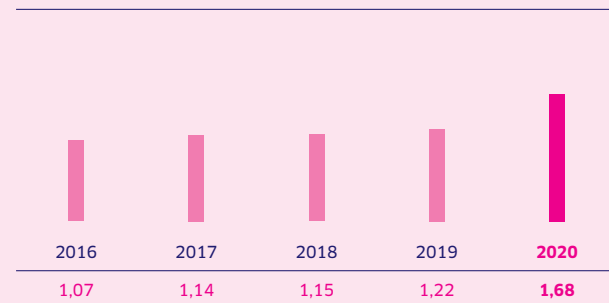
Ertragsminderungen

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

Auch im Geschäftsjahr 2020 mussten in geringem Umfang Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Die Fallzahlen sind jedoch marginal. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 824.243,85 €, dies entspricht 1,68 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,22 Prozent). Der betragsmäßige Anstieg resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlich deutlich höheren Leerstand als im Geschäftsjahr 2019, 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 Handwerksbetriebe. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 258.491,12 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,53 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,60 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 78.522,46 € (Vorjahr 39.526,85 €).

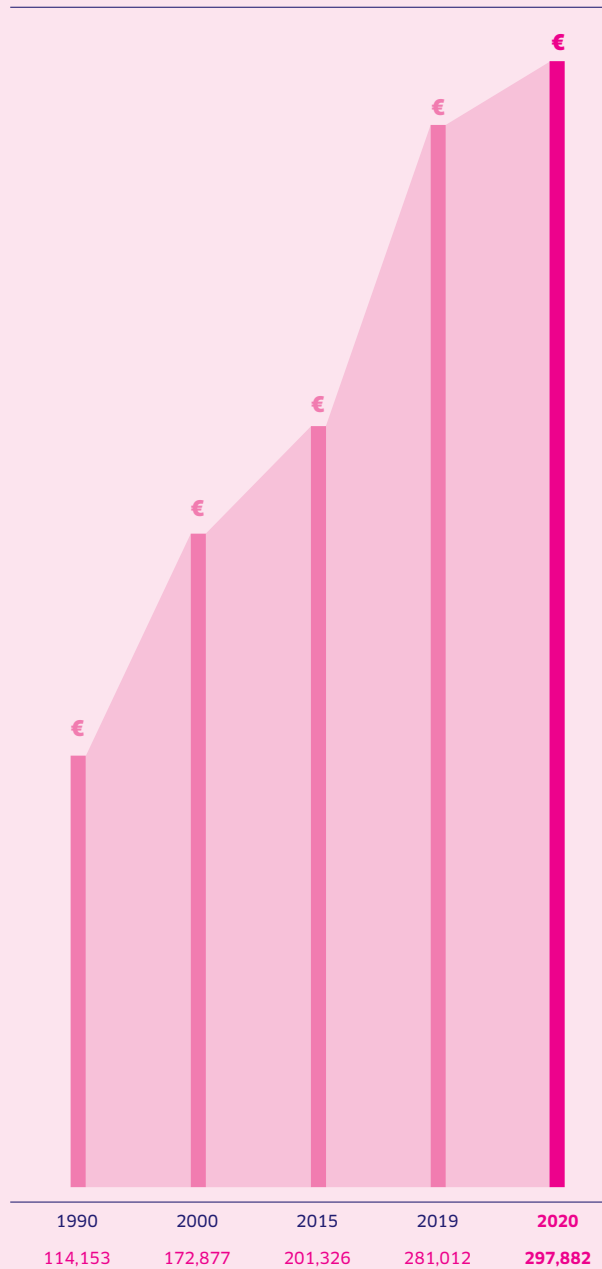
Mietausfall in % zur Sollmiete



Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 17 Mio. € erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

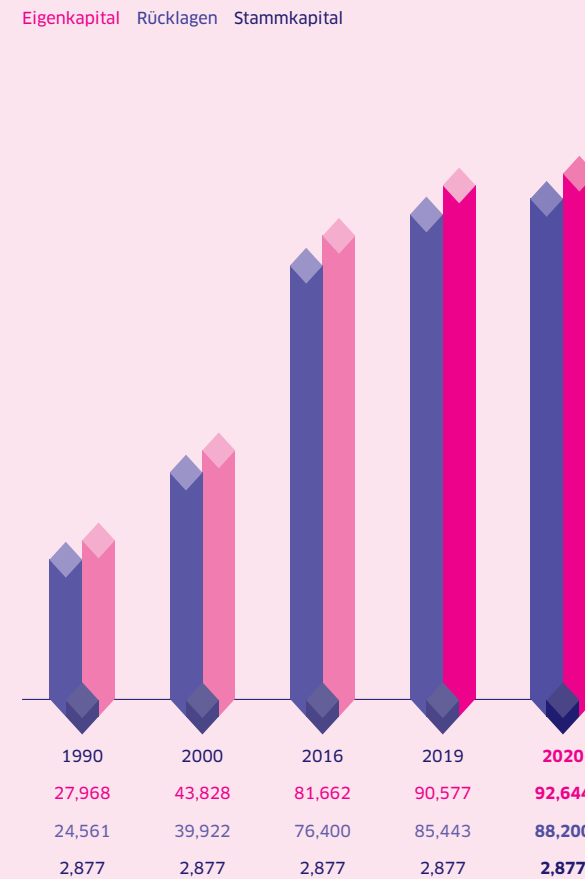
Bilanzsumme in Mio. €



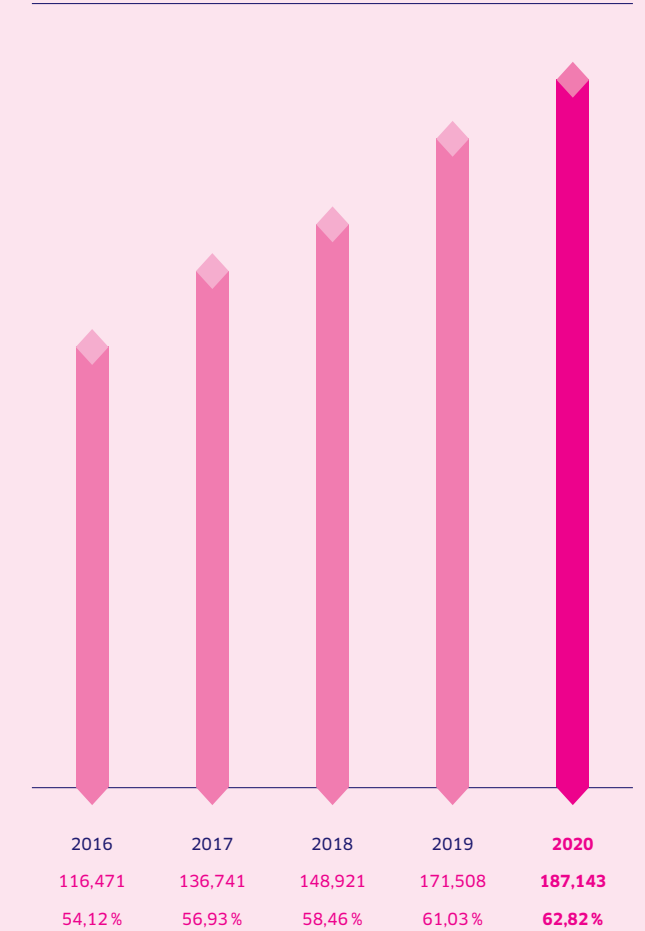
Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2020 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit spürbar verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind allerdings auch maßvoll gestiegen. Dennoch war der Zinsaufwand nur marginal höher als im Vergleichsjahr 2019. Dies liegt einerseits an der hohen Tilgungsleistung und andererseits an den zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommenen Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen. Die Eigenkapitalquote hat sich durch den Anstieg der Bilanzsumme um ca. 1 Prozent nunmehr marginal auf 31,1 Prozent vermindert (Vorjahr 32,2 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.

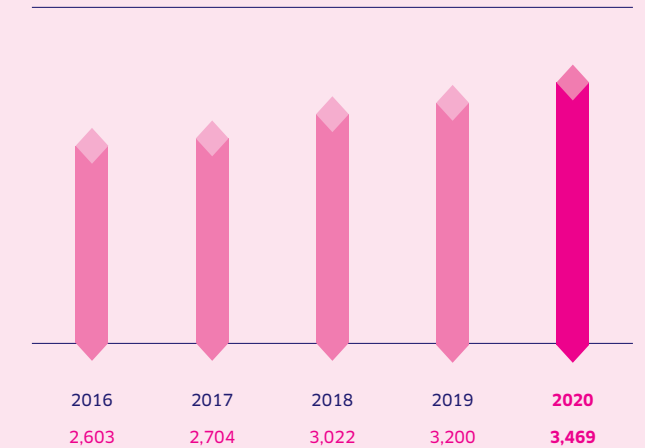
Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €



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



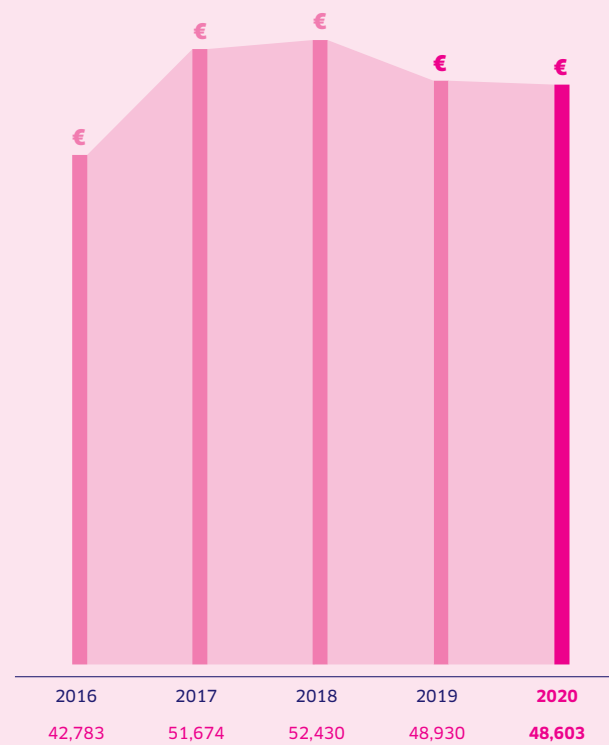
Zinsaufwand in Mio. €



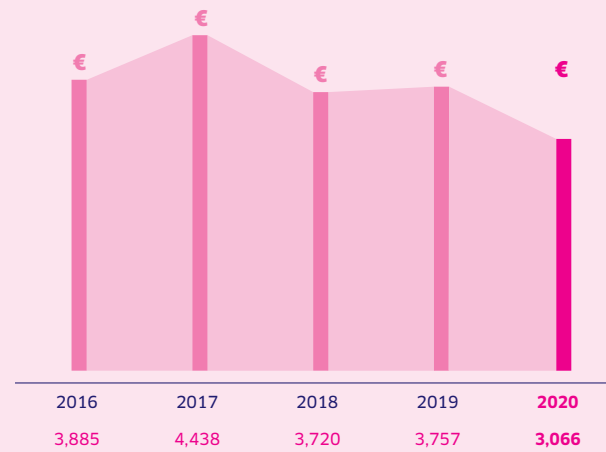
Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 48.603 Mio. € hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3.066 Mio. € erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis haben neben dem Kerngeschäft Vermietung auch die Bereiche Verkauf von Immobilien und Grundstücken und Fremdverwaltung beigetragen. Der Cashflow lag mit 12.787 Mio. € ca. 0,2 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.

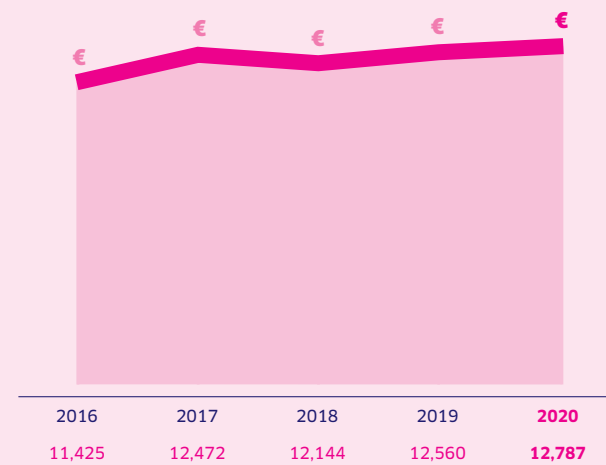
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 8.028 eigene Wohnungen, 76 Gewerberäume, 1.665 Garagen, 787 Einstellplätze und verwaltet weitere 1.099 Wohnungen, 960 Garagen und Einstellplätze sowie 34 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2020 um 73 erhöht. In 2021 werden planmäßig 42 weitere Wohnungen fertiggestellt. Mit dem Neubau von 239 Wohnungen wird in 2021 und 2022 begonnen. Im Property-Management für Immobilieninvestoren hat die Gesellschaft mit 129 (Vorjahr: 80) Wohnungen, 162 (85) Stellplätzen, Tiefgaragenstellplätzen und Garagen dieses Geschäftsfeld weiter ausgebaut. 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. Mit einem regionalen Wohnraumversorgungskonzept hat die Region Hannover auf den anhaltenden Mangel an preiswertem Wohnraum reagiert. Das Wohnraumversorgungskonzept ist Bestandteil der WohnBaUinitiative (WoBI). Ziel ist es, gemeinsam mit den Kommunen in der Region die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Es bildet letztlich die Grundlage dafür, auf gesicherten Erkenntnissen zu den Wohnungsbedarfen, Landesfördermittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erlangen. Der angespannte Wohnungsmarkt macht sich insbesondere im Segment des preisgünstigen Mietwohnraums bemerkbar. Dem gegenüber steht ein auskömmliches Angebot im oberen Mietpreissegment, wie es die einschlägigen Portale dokumentieren. Seit 2012 ist die Zahl der geförderten Mietwohnungen in der Region Hannover um 6.000 Wohnungen gesunken. Bis 2025 werden weitere ca. 11.000 geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen. In allen regionsangehörigen Städten und Gemeinden sind die Mieten für die günstigsten freifinanzierten Mietwohnungen deutlich angestiegen, am stärksten in der Landeshauptstadt Hannover. Die Schwelle der Angebotsmietpreise im unteren Drittel der angebotenen Wohnungen in der Region Hannover stieg zwischen 2012 und 2017 um 20 Prozent von 5,53 € auf 6,40 €/m² (nettokalt).

Mit der „Hannoverschen Wohnungsbauintiative“ hat die Landeshauptstadt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft ein Instrument zur Stärkung des Wohnungsbaus geschaffen. Unterstützt wird die Initiative durch eine intensive Baurechtschaffung für den Geschosswohnungsbau und ein kommunales Wohnraumförderprogramm. Die vereinbarten Ziele zum Bau von jährlich 1.000 Wohnungen seit 2016 wurden bislang durch die Partner erreicht. Dabei entstehen mit einem Anteil von 25 Prozent auch geförderte im sozialen Wohnungsbau. Dass sind deutlich zu wenig, um eine Entspannung des Wohnungsmarktes im unteren und mittleren Mietpreissegment zu erreichen. Gründe, für das deutlich zu geringe Engagement der Investoren verstärkt in den geförderten Wohnungsbau einzusteigen, liegen vor allem darin, dass das Förderprogramm des Landes unzureichende Konditionen und teils widersprüchliche Forderungen formuliert und dass die kumulierbaren Förderinstrumente aus Landes-, Regions-, und kommunalen Fördermitteln nicht harmonisiert sind und sich teilweise paralysieren. 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 Mietpolitik 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 2020 durchschnittlich 5,96 €/m² nach 5,83 €/m² im Vorjahr. Gründe für den Anstieg liegen in der umfangreichen Neubautätigkeit sowie in geringfügigem Umfang durch Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist in Folge des Wohnungsmangels leicht rückläufig und lag in 2020 bei 9,38 Prozent (Vorjahr 9,65 Prozent). Einen Anteil an der zurückgehenden Fluktuation hatte im Berichtsjahr sicher auch die Corona Pandemie.

Die Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2020 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2020 liegt leicht unter der Planzahl:

	Ist 2020 T€	Plan 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.964	46.750	45.664
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.029	9.800	10.483
Zinsaufwendungen	3.469	3.670	3.200
Jahresüberschuss	3.066	3.160	3.757

Das Jahresergebnis ist durch höhere betriebliche Aufwendungen für Modernisierung gekennzeichnet, die durch höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und höhere sonstige betriebliche Erträge kompensiert werden konnten. Die Zinsaufwendungen waren gegenüber der Planzahl geringer aufgrund des degressiven Verlaufs.

Als nachträgliche Herstellungskosten für den Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen und umfangreiche Sanierungen wurden 4.244 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 34,97 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 36,18 €/m²) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind wegen der Neubaufinanzierung angestiegen.

Die 2020 geplante Fertigstellung von 96 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 23.041 T€. Ende 2020 waren 190 Wohnungen im Bau, 239 weitere Wohnungen werden in 2021 und 2022 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 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	278.032,5	93,4	262.089,7	93,3	15.942,8
Finanzanlagen	966,6	0,3	584,4	0,2	382,2
Verkaufsobjekte	1.552,1	0,5	1.653,2	0,6	-101,1
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	1.725,6	0,6	970,9	0,3	754,7
Kurzfristige Aktiva	15.605,5	5,2	15.714,1	5,6	-108,6
Bilanzsumme	297.882,3	100,0	281.012,3	100,0	16.870,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	92.643,6	31,1	90.577,2	32,2	2.066,4
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	186.841,8	62,7	171.238,4	60,9	15.603,4
Sonstige Rückstellungen	1.321,8	0,4	1.370,4	0,5	-48,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	909,0	0,3	841,2	0,3	67,8
Kurzfristige Fremdmittel	16.166,1	5,5	16.985,1	6,1	-819,0
Bilanzsumme	297.882,3	100,0	281.012,3	100,0	16.870,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,66 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 15.942,8 T€ erhöht. Gegenläufig wirkten Bestandsverkäufe. Der Bestand der Verkaufsobjekte sank durch Verkäufe von Eigentumswohnungen um

101,1 T€. Die kurzfristigen Aktiva sind durch den Rückgang der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 3.066,4 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 15.603,4 T€. Valutierungen von 26.657,9 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 9.365,0 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 1.689,5 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 1,86 Prozent nach 1,85 Prozent im Vorjahr.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden 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 547,8 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und Modernisierungen, für die Valutierungen in 2021 in Höhe von 42,2 Mio. € erwartet werden, sind zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen. Der Gesellschaft steht 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**

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	3.066,4	3.757,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.720,8	8.802,2
Abnahme (Vj: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-48,6	197,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-591,3	-546,4
Cashflow nach DVFA/SG	12.147,3	12.210,3
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-721,3	-75,0
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	101,0	1.810,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-710,6	-888,2
Abnahme (Vj: Zunahme) sonstiger Passiva	-36,1	1.013,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	3.459,1	3.165,9
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	783,4	1.076,7
Ertragsteuerzahlungen	-815,3	-1.299,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.205,0	17.011,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-104,0	-58,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	950,2	1.040,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-27.828,2	-39.616,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6,3	3,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-143,5	-267,2
Erhaltene Zinsen	3,8	11,9
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.112,9	-38.883,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	26.657,9	34.721,1
Planmäßige Tilgungen	-9.365,0	-9.232,7
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.689,5	-2.866,2
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.219,6	925,2
Gezahlte Zinsen	-3.462,9	-3.177,8
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.360,1	19.369,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-547,8	-2.502,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.551,4	6.053,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.003,6	3.551,4

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.963,8	92,0	45.664,0	91,8	1.299,8
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	1.192,9	2,3	2.913,2	5,8	-1.720,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.440,0	2,8	1.422,8	2,9	17,2
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	1.474,5	2,9	-237,2	-0,5	1.711,7
Betriebsleistung	51.071,2	100,0	49.762,8	100,0	1.308,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-12.637,1	-24,7	-12.209,4	-24,5	-427,7
Instandhaltungsaufwand	-11.029,2	-21,6	-10.483,3	-21,1	-545,9
Personalaufwendungen	-5.933,5	-11,6	-5.734,8	-11,5	-198,7
Abschreibungen	-9.720,8	-19,0	-8.802,2	-17,7	-918,6
Zinsaufwand	-3.469,4	-6,8	-3.200,0	-6,4	-269,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.182,8	-2,3	-1.091,3	-2,2	-91,5
Übrige Aufwendungen	-3.241,3	-6,3	-3.417,4	-6,9	176,1
Betriebsaufwendungen	-47.214,1	-92,3	-44.938,4	-90,3	-2.275,7
Betriebsergebnis	3.857,1	7,7	4.824,4	9,7	967,3
Finanzergebnis	6,8		22,9		-16,1
Ergebnis vor Steuern	3.863,9		4.847,3		-983,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-797,5		-1.090,0		292,5
Jahresergebnis	3.066,4		3.757,3		-690,9

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Geschäftsjahr um 1.720,3 T€ gefallen, da weniger fertiggestellte Eigentumswohnungen vorhanden waren und somit verkauft werden konnten. Die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen haben sich um 1.711,7 T€ und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 91,5 T€ erhöht. Die an-

deren Umsatzerlöse und Erträge sind um 17,2 T€ auf 1.440,0 T€ gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind in 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 545,9 T€ auf 11.029,2 T€ gestiegen. Die Abschreibungen fallen durch Vollausswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 918,6 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr die Auswirkungen der Corona-Pandemie um 176,1 T€ gesunken.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Wirtschaftsinstitute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen. Diese Einschätzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen. Sollten hier schnelle Erfolge im Impfgeschehen erreicht werden, wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 Prozent für 2021 auf rund 3 Prozent gesenkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozent zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 Prozent auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchenden. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 Prozent gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 Prozent auf 5,8 Prozent. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden bundesweit erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Das alles dominierende Thema des Berichtsjahres ist die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf alle Lebensbereiche. Die Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Dies betrifft auch wesentliche Strukturmerkmale der Region Hannover. Die Region mit den wirtschaftlichen Schwerpunkten Automotive (VW, Continental, Wabco, Clarios etc.) und Tourismus (TUI) sowie dem Flughafen Hannover ist Standort zahlreicher Großunternehmen, die von der Pandemie in besonderer Weise betroffen sind. Es ist zu vermuten, dass mit dieser Rezession auch die festgestellte Stagnation der Bevölkerungszahl einhergeht. Die nahezu eine Dekade anhaltende Zuzugsdynamik scheint pandemiebedingt zunächst gestoppt. Dabei gilt die Landeshauptstadt mit einem Rückgang von knapp 3 Tsd. Einwohnerinnen und Einwohnern als die Auslöserin für diese Trendwende. Bei einiger Unsicherheit bezüglich der Meldestatistik in Abhängigkeit zur Corona-Pandemie lebten am 30.06.2020 gemäß der amtlichen Statistik zusammen mit der erneut rückgängigen Zahl von ca. 24 Tsd. Personen mit alleinigem Nebenwohnsitz ca. 1,2 Mio Menschen in der Region Hannover.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover zeigt sich dennoch nach einer kurzen Corona-Flaute, die vermutlich eher einer allgemeinen abwartenden Haltung und Unsicherheit zu Beginn des ersten Lockdowns geschuldet gewesen ist, krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der Pandemie. Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind ungebrochen. Kaufpreise, Mieten und Renditevervielfacher sind stabil bis steigend. Die größte Herausforderung der nächsten Jahre bleibt nach wie vor, die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können. War vor der Krise vor allem mit Blick auf hochpreisige Angebote eigentlich eine Stabilisierung der Kauf-/Mietpreise erkennbar, so bestätigt sich aus Sicht des aktuellen Immobilienmarktberichts dieser Eindruck zum Ende des Jahres 2020 nicht. Die überwiegende Mehrheit der regionalen Marktakteure sieht aktuell keinen negativen Einfluss der Pandemie auf die laufenden und geplanten Projekte. Dennoch, der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist eng an die regionale Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum gekoppelt. Mittel- bis langfristig könnten durch die aktuelle Wirtschaftskrise spürbare negative Auswirkungen mit „Hotspot“-Charakter auftauchen – vor allem dort, wo Branchen oder Großunternehmen besonders hart getroffen sind. In der Region Hannover bleibt abzuwarten, wie stark die gesamtwirtschaftliche Krise auf die großen branchenführenden Unternehmen, bspw. aus den Bereichen Automotive und Touristik, Einfluss nehmen wird und ggf. zu nachhaltigem Beschäftigungsabbau bzw. breiten Einkommensverlusten führen könnte. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den weiteren Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Für die KSG als regional tätiges Unternehmen besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den diversen Teilmärkten und Quartieren wird in Folge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben werden die Aufgaben, die aus dem „European Green Deal“ resultieren, bestimmend für die zukünftige Strategie der langfristigen Bauunterhaltung. Die Forderung nach einem klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen, die sie ohne entsprechende Zuschussförderung nicht leisten können.

Zentrale Kernaufgabe der Bestandsentwicklung 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 mehr 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. Künftig wird die energetische Qualität der Objekte und Quartiere ein erhebliches Kriterium bei der Maßnahmenplanung sein müssen, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen. 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.

Mit der geplanten Bestandsausweitung durch Neubau reagiert die KSG 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. 1.000 Wohnungen projektiert, die realisiert werden sollen, wenn es die Wirtschaftlichkeit zulässt. Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung geförderten Wohnungsbaus erweisen sich die in den Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen festgelegten Höchstgrenzen für die Gestehungskosten von Neubauten. Diese sind zwar durch die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ nach oben angepasst worden, sind allerdings bei der sehr dynamischen Entwicklung der Baukosten immer noch deutlich zu niedrig. Dies trifft überwiegend, aber nicht nur dort, für Projektentwicklungen in der Landeshauptstadt zu und hat zur Konsequenz, dass bereitstehende Fördermittel nur in nicht ausreichendem Maß abgerufen werden. Weitere negative Implikationen bei der Kumulierung von Fördermitteln von unterschiedlichen Fördermittelgebern führen in Konsequenz dazu, dass dringend benötigter geförderter Wohnraum nicht entsteht. Hier besteht dringender Handlungsbedarf der Politik die Förderung um eine Metropolenkomponente zu erweitern und die Förderinstrumente zu harmonisieren.

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 2030 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 betrag- 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. Selbst die Corona-Pandemie hat bislang nicht zu einem Anstieg der Mietausfälle geführt, wobei die weitere Entwicklung im laufenden Jahr nur schwer zu prognostizieren ist. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, einem anhaltend niedrigen Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 3.020 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2021 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 48.960 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 10.850 T€ und Zinsaufwendungen von 3.700 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesell-

schafter und die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2022 wird mit 2.520 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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Laatzen, den 03. März 2021

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA	2020	2020	2019
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		319.623,61	397.121,23
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.614.681,21		215.067.778,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.291.538,94		14.369.998,99
3. Grundstücke ohne Bauten	291.340,85		291.340,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.229,55		6.022,69
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.813,91		308.357,80
7. Anlagen im Bau	13.208.933,19		9.173.565,28
8. Bauvorbereitungskosten	10.177.489,82		14.604.372,67
9. Geleistete Anzahlungen	5.787.513,25	277.712.856,70	7.870.845,24
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	561.000,49		197.239,45
2. Beteiligungen	368.414,16		363.674,46
3. Sonstige Ausleihungen	37.170,00	966.584,65	23.510,00
		278.999.064,96	262.674.142,85
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.366,08		60.366,08
2. Bauvorbereitungskosten	4.931,25		4.931,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.486.776,94		331.715,15
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		1.256.185,28
5. Unfertige Leistungen	11.399.239,43		10.929.864,34
6. Andere Vorräte	111.195,86		181.888,35
7. Geleistete Anzahlungen	81.950,08	13.144.459,64	85.550,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	522.379,09		548.394,46
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	194.431,61		180.059,39
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.692,44		0,00
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.750,00		10.000,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	911.774,13	1.692.027,27	453.656,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.003.614,25	3.551.428,26
2. Bausparguthaben		930.650,63	620.992,08
		18.770.751,79	18.215.031,52
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		112.484,86	123.147,51
		112.484,86	123.147,51
Bilanzsumme		297.882.301,61	281.012.321,88

PASSIVA	2020	2020	2019
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		2.877.000,00	2.877.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03		1.818.668,03
2. Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39		9.503.701,39
3. Andere Gewinnrücklagen	76.877.834,52	88.200.203,94	74.120.556,91
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.066.383,32		3.757.277,61
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	1.566.383,32	1.500.000,00
		92.643.587,26	90.577.203,94
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	281.253,76		275.053,76
2. Sonstige Rückstellungen	1.692.998,96	1.974.252,72	2.462.928,48
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.547.556,91		129.473.190,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.595.037,98		42.035.163,93
3. Erhaltene Anzahlungen	12.695.702,44		12.094.674,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	635.919,74		604.932,25
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.761.650,59		3.470.816,82
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	2.852,97		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	25.741,00		18.357,92
davon aus Steuern: 25.741,00 € (Vorjahr: 18.357,92 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		203.264.461,63	
		205.238.714,35	190.435.117,94
Bilanzsumme		297.882.301,61	281.012.321,88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	46.963.813,34		45.663.991,83
b. aus Verkauf von Grundstücken	1.192.900,00		2.913.151,76
c. aus Betreuungstätigkeit	404.696,08		310.992,36
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.672,10	48.603.081,52	41.875,24
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		368.251,60	-1.230.432,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.106.279,83	993.216,79
4. Sonstige betriebliche Erträge		993.622,61	1.069.936,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.603.093,10 € (Vorjahr: 1.533.242,73 €)	-24.017.373,90		-23.136.611,38
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.182.772,91		-1.091.329,12
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-29.004,96	-25.229.151,77	-32.661,94
Rohergebnis		25.842.083,79	25.502.130,29
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-4.641.879,75		-4.460.974,99
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 322.282,40 € (Vorjahr: 327.170,99 €)	-1.291.647,47	-5.933.527,22	-1.273.795,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.720.845,06	-8.802.155,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.861.266,09	-2.940.935,98
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.314,51	20.415,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.469.417,82	-3.199.917,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-783.394,91	-1.076.684,22
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.080.434,94	3.770.569,96
14. Sonstige Steuern		-14.051,62	-13.292,35
15. Jahresüberschuss		3.066.383,32	3.757.277,61
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn		1.566.383,32	2.257.277,61

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 Sacheinlagen von 363,8 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 36).

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 11.399.239,43 € (im Vorjahr: 10.929.864,34 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Forderungen

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

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	522.379,09	0,00
Vorjahr	548.394,46	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	194.431,61	102.000,00
Vorjahr	180.059,39	102.000,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.750,00	0,00
Vorjahr	10.000,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.692,44	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	911.774,13	693.055,00
Vorjahr	453.656,85	247.870,00
Gesamtbetrag	1.692.027,27	795.055,00
Vorjahr	1.192.110,70	349.870,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2018 €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03	0,00	0,00	0,00	1.818.668,03
Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39	0,00	0,00	0,00	9.503.701,39
Andere Gewinnrücklagen	74.120.556,91	1.257.277,61	1.500.000,00	0,00	76.877.834,52
Gesamt	85.442.926,33	1.257.277,61	1.500.000,00	0,00	88.200.203,94

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2020	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	1.383.079,71	104.012,34	0,00	0,00	0,00	1.487.092,05	985.958,48	0,00	0,00	181.509,96	1.167.468,44	319.623,61	397.121,23
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	397.970.994,64	12.034.161,02	*1.782.745,10	0,00	-70.747,28	426.057.118,63	182.903.216,43	273.797,61	-3.443,37	8.816.461,97	191.442.437,42	234.614.681,21	215.067.778,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.169.894,27	69.707,40	**540.000,00	0,00	-833,52	21.708.470,35	7.799.895,28	0,00	-113,29	617.149,42	8.416.931,41	13.291.538,94	14.369.998,99
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	1.048.051,01	0,00	738.586,88	0,00	71.580,80	381.044,93	1.042.028,32	670.562,74	3.556,66	2.793,14	377.815,38	3.229,55	6.022,69
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.790.473,48	167.095,66	100.191,92	0,00	0,00	1.857.377,22	1.482.115,68	65.482,94	0,00	102.930,57	1.519.563,31	337.813,91	308.357,80
7. Anlagen im Bau	9.173.565,28	1.936.189,23	***116.869,50	0,00	11.124.528,64 -8.766.503,55 -1.419.785,67	13.350.910,10	0,00	0,00	141.976,91	0,00	141.976,91	13.208.933,19	9.173.565,28
8. Bauvorbereitungskosten	14.746.349,58	7.833.477,64	0,00	0,00	-10.982.551,73	10.177.489,82	141.976,91	0,00	-141.976,91	0,00	0,00	10.177.489,82	14.604.372,67
9. Geleistete Anzahlungen	7.870.845,24	5.787.513,25	0,00	0,00	-7.870.845,24	5.787.513,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.787.513,25	7.870.845,24
	455.362.381,76	27.828.144,20	3.278.393,40	0,00	0,00	479.912.132,56	193.669.784,05	1.009.843,29	0,00	9.539.335,10	202.199.275,86	277.712.856,70	261.692.597,71
	456.745.461,47	27.932.156,54	3.278.393,40	0,00	0,00	481.399.224,61	194.655.742,53	1.009.843,29	0,00	9.720.845,06	203.366.744,30	278.032.480,31	262.089.718,94
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.239,45	363.761,04	0,00	0,00	0,00	561.000,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	561.000,49	197.239,45
2. Beteiligungen	363.674,46	4.739,70	0,00	0,00	0,00	368.414,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.414,16	363.674,46
3. Sonstige Ausleihungen	23.510,00	20.000,00	6.340,00	0,00	0,00	37.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.170,00	23.510,00
	584.423,91	388.500,74	6.340,00	0,00	0,00	966.584,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.584,65	584.423,91
Anlagevermögen insgesamt	457.329.885,38	28.320.657,28	3.284.733,40	0,00	0,00	482.365.809,26	194.655.742,53	1.009.843,29	0,00	9.720.845,06	203.366.744,30	278.999.064,96	262.674.142,85

*) davon Baukostenzuschuss 562.614,51 €

*) davon Tilgungszuschuss 445.185,00 €

**) davon Baukostenzuschuss 540.000,00 €

***) davon Baukostenzuschuss 116.869,50 €

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 115.000,00 € (im Vorjahr: 115.000,00) und Gewerbesteuer von 166.253,76 € (im Vorjahr: 160.053,76 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Behandlungsmaßnahmen von 1.397.536,97 € (im Vorjahr: 1.473.417,10 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 100.000,00 € (im Vorjahr: 750.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 195.461,99 € (im Vorjahr: 239.511,38 €).

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert*)
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	134.547.556,91	7.102.022,15	33.387.695,04	94.057.839,72	134.547.556,91
Vorjahr	129.473.190,35	6.992.361,12	34.349.420,60	88.131.408,63	129.473.190,35
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	52.595.037,98	2.997.282,44	10.897.190,83	38.700.564,71	52.595.037,98
Vorjahr	42.035.163,93	2.588.100,98	10.174.461,51	29.272.601,44	42.035.163,93
Erhaltene Anzahlungen	12.695.702,44	12.695.702,44			
Vorjahr	12.094.674,43	12.094.674,43			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	635.919,74	635.919,74			
Vorjahr	604.932,25	604.932,25			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	2.761.650,59	1.852.677,92	908.972,67		
Vorjahr	3.470.816,82	2.629.639,04	841.177,78		
Verbindlichkeiten gegen					
Verbundene Unternehmen	2.852,97	2.852,97			
Vorjahr	0,00	0,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	25.741,00	25.741,00			
Vorjahr	18.357,92	18.357,92			
Gesamtbetrag	203.264.461,63	25.312.198,66	45.193.858,54	132.758.404,43	187.142.594,89
Vorjahr	187.697.135,70	24.928.065,74	45.365.059,89	117.404.010,07	171.508.354,28

*) 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 734.150,80 € (im Vorjahr: 666.064,12 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 597.953,12 € (im Vorjahr 546.392,97 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 52.961,19 € (im Vorjahr: 72.115,50 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 78.522,46 € (im Vorjahr: 39.526,85 €) resultieren.

2. Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 265.183,46 € (im Vorjahr 287.169,88 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 258.491,12 € (im Vorjahr 282.294,43 €) resultieren.

3. Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagensatz beträgt 8,26 %. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2020 beträgt 4.380 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.

4. Dem Aufsichtsrat wurden 2020 Gesamtbezüge in Höhe von 27.857,00 € (im Vorjahr 28.114,60 €) gewährt.

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

6. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 32.000,00 € (im Vorjahr: 30.000,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2020 1.113,10 €.

7. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 454,65 € Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.

8. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 6.504,86 € Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

E. Sonstige Angaben

1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2020	Vorjahr
€	€	€
Forderungen aus Vermietung	482,91	1.467,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.669,77	0,00
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.000.680,79	2.549.329,95
Gesamt	2.137.612,17	2.659.576,24
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.928.080,13	23.513.442,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.437.909,79	6.788.754,08
Erhaltene Anzahlungen	219.260,03	213.746,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.712,44	11.009,14
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	768,02
Gesamt	30.595.962,39	30.527.719,69

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 10.771.547,30 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 148.828,61 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2020 2.264.836,30 €.

Im Jahr 2020 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 10.903.750,00 €. Der Marktwert beträgt -1.760.949,15 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

3. Gesellschafter

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

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau, Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender	Cord Mittendorf, Bürgermeister
Mirko Heuer, Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Dirk Musfeldt, Vorstand
Werner Backeberg, Bürgermeister	Armin Pollehn, Bürgermeister, ab 01.05.2020
Marina Barth, Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover	Angelika Rohde, Bürokauffrau
Rolf-Axel Eberhardt, Bürgermeister	Christina Schlicker, Kauffrau
Stephanie Harms, Bürgermeisterin	Ulrich Schmersow, Landschaftsökologe/Landschaftsplaner
Olaf Kruse, Bürgermeister, ab 01.05.2020	Ramona Schumann, Bürgermeisterin

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	70 (61)	20 (18)
Technische Mitarbeiter	8 (10)	4 (5)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	81 (74)	24 (23)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

F. Nachtragsbericht

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

G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 1.566.383,32 € 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 566.383,32

Laatzen, den 03. März 2021

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range

Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (15.04., 18.06., 17.09. und 26.11.2020) 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 die Durchführung einer Aufsichtsratsitzung als Telefonkonferenz, über die Vorwegzuweisung in andere Gewinnrücklagen, über den Neubau von Wohnungen, Stellplätzen und einer Tiefgarage für das Anlagevermögen sowie eines Kunden-Service-Centers 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 2020 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (11.06. und 03.12.2020) 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 2020
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2020
- ◆ Prüfungsbericht des vdw für das Geschäftsjahr 2020.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 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 21. April 2021

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 03. März 2021

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text

KSG Hannover GmbH
Redaktionelle Bearbeitung:
Christian Otto

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

Druck

Druckerei BOXAN

KSG HANNOVER GmbH

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

E-Mail mail@ksg-hannover.de

www.ksg-hannover.de

GUT FÜR DIE REGION.