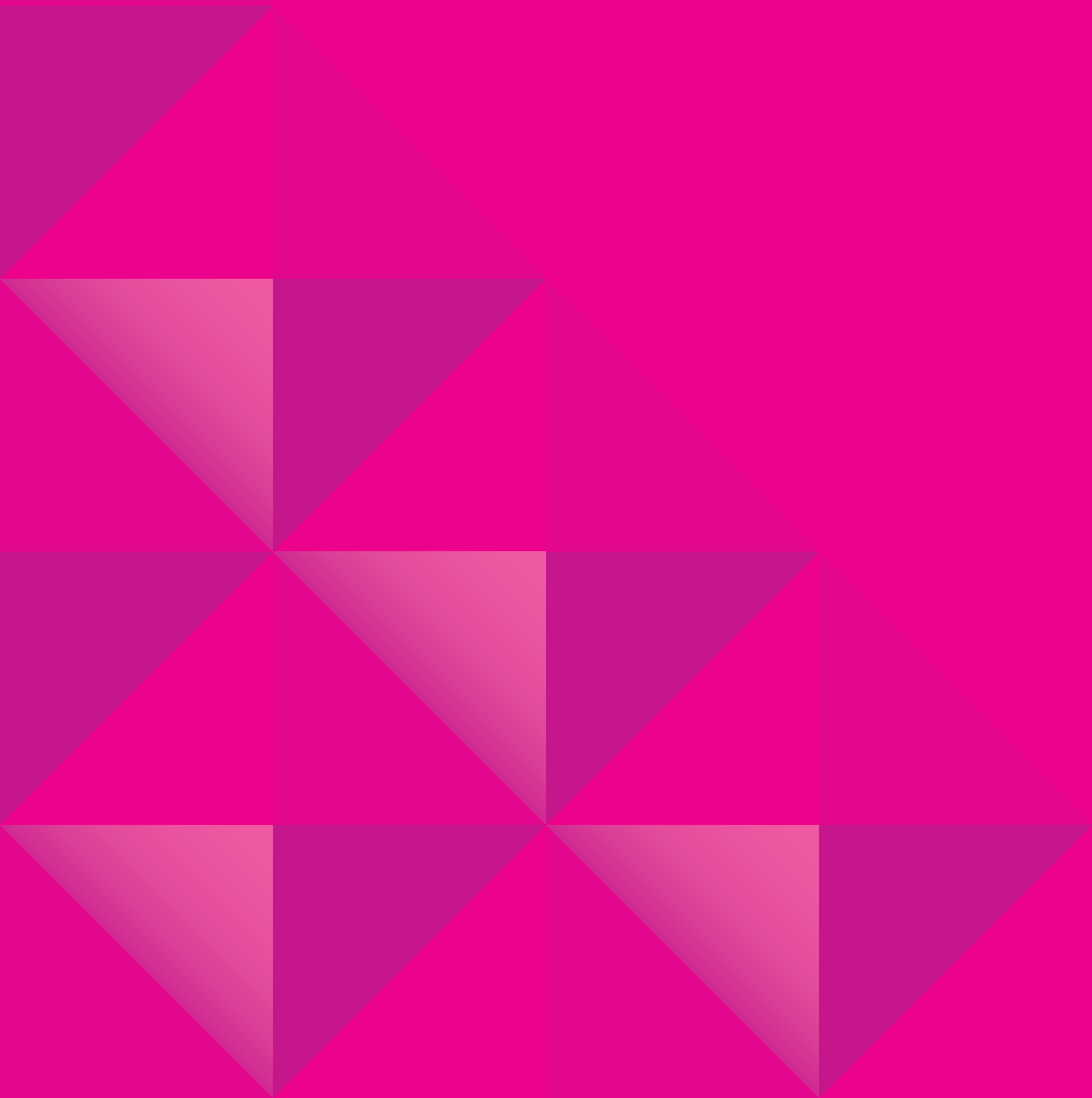


## DIE KSG 2021 – AUF EINEN BLICK

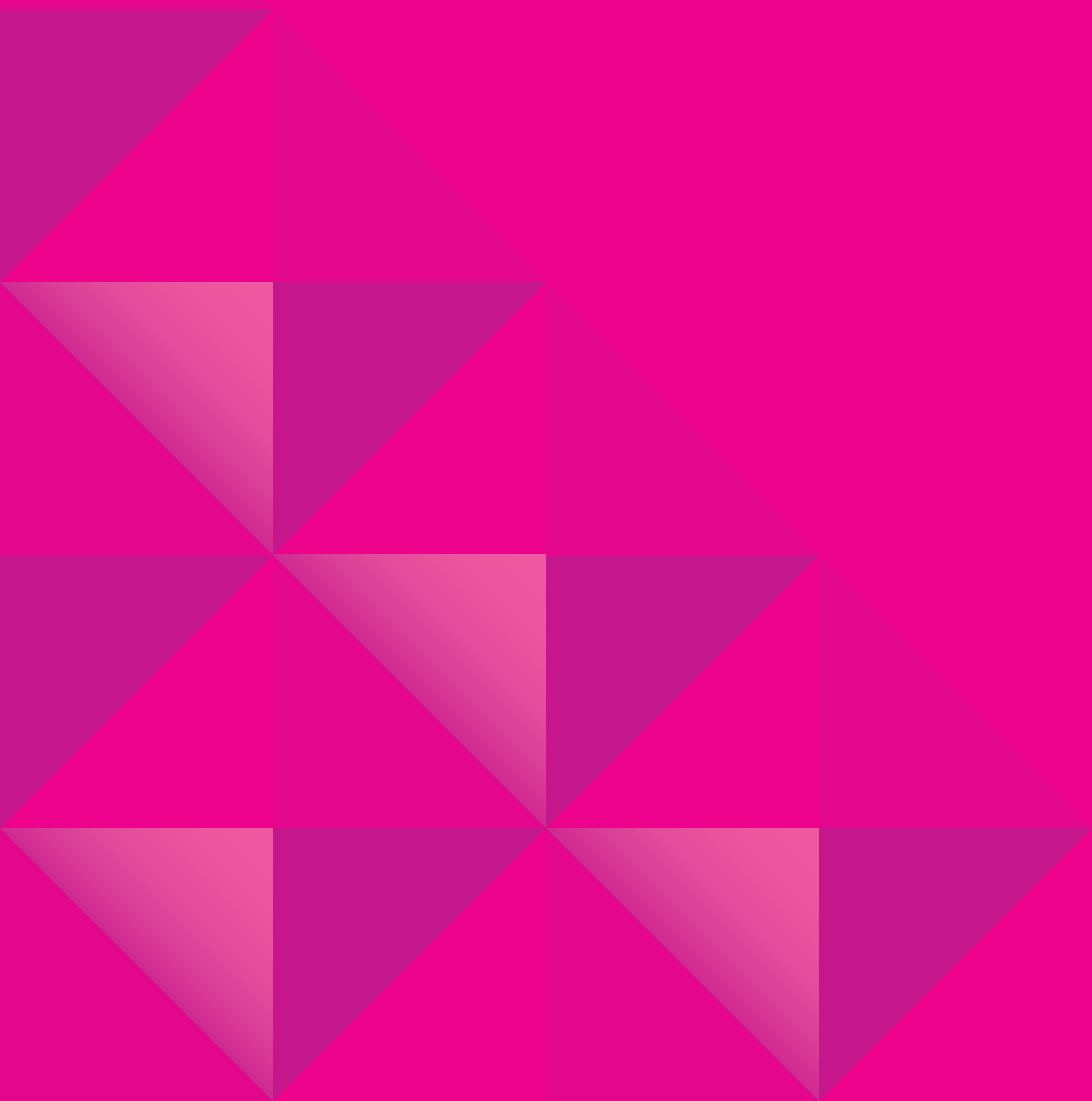
Kennzahlen	2021	2020	2019	2018
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Eigene Mietwohnungen	8.045	8.028	7.955	7.848
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	486.139	485.393	480.678	473.809
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m <sup>2</sup> in €)	6,08	5,96	5,83	5,76
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	109	110	106	98
Verwaltete fremde Wohnungen	991	1.099	1.056	955
<b>Investitionen (in Mio. €)</b>				
Instandhaltung Anlagevermögen	9,247	9,345	7,806	8,279
Modernisierung Anlagevermögen	8,055	7,628	9,586	10,052
Verkaufsbauten	0,883	1,167	1,307	3,842
<b>Umsätze (in Mio. €)</b>				
Umsatzerlöse	52,435	48,603	48,930	52,430
davon Hausbewirtschaftung	48,874	46,964	45,664	44,785
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	3,174	1,193	2,913	7,307
<b>Laufende Aufwendungen (in Mio. €)</b>				
Betriebskosten	13,466	12,637	12,209	11,546
Verwaltungskosten	8,317	7,941	7,834	7,218
Zinsaufwand	3,617	3,469	3,200	3,022
<b>Bilanz und Ergebnis</b>				
Bilanzsumme (in Mio. €)	315,010	297,882	281,012	254,719
Anlagevermögen (in Mio. €)	294,478	278,999	262,674	233,205
Umlaufvermögen (in Mio. €)	20,443	18,771	18,215	21,384
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	201,515	187,143	171,508	148,921
Eigenkapital (in Mio. €)	95,127	92,644	90,577	87,820
Eigenkapitalquote (in %)	30,2	31,1	32,2	34,5
Eigenkapitalverzinsung (in %)	4,7	4,2	5,3	5,2
Jahresüberschuss (in Mio. €)	3,484	3,066	3,757	3,720
Cashflow (in Mio. €)	13,661	12,787	12,560	12,144
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

# **DIE KSG IN ZAHLEN**

**Geschäftsbericht 2021**



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



# Mit regionalem Auftrag

## Langfristige Perspektiven statt kurzfristiger Gewinne: Die KSG Hannover schafft vor allem bezahlbaren Wohnraum.

Allen Herausforderungen zum Trotz: Die Region Hannover erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit und wächst kontinuierlich. Daran werden die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie und wirtschaftliche Rückschläge als Folge des Ukraine-Konfliktes wenig ändern. Der Landeshauptstadt Hannover wird ein starker Bevölkerungszuwachs prognostiziert, dem Umland zumindest ein stabiler. Dieses Plus bringt Handlungsbedarf für die regionale Wohnungswirtschaft und damit auch für die KSG Hannover mit sich. Wohnraum wird weiterhin gefragt sein. Die Kernfrage bleibt: In welchen Segmenten stehen genügend Wohnungen zur Verfügung? In welchen übersteigt die Nachfrage das Angebot?

Mitten in der medialen Aufregung darüber, dass Deutschland, seinen Ballungszentren und Hannovers beliebtesten Stadtteilen eine chronische Wohnungsnot bescheinigt wird, lohnt sich gründliche Recherche. Als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft und einer der wichtigsten Vermieter in der Region Hannover wissen wir bei der KSG: Es fehlt in unserer Region vor allem an kleinen Wohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte. Und es mangelt an günstigem sowie gefördertem Wohnraum. Letzteres wird sich bis 2025 noch verschärfen, weil Tausende von Sozialwohnungen aus der bisherigen Förderung fallen.

Die Rahmenbedingungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind eigentlich ideal. Das weiterhin niedrige Zinsniveau und eine hohe Liquidität verleiten Investoren jedoch dazu, vor allem neue Häuser und Wohnungen im oberen Preissegment entstehen zu lassen. Die KSG folgt in erster Linie ihrem sozialen und regionalen Auftrag. Wir achten bei Investitionen in die Optimierung und Ergänzung unseres Bestandes genau darauf, dass die Mischung stimmt und kein Überangebot entsteht. Aus tiefer innerer Überzeugung zielt die KSG nicht auf kurzfristige Gewinne ab, sondern schafft langfristige Perspektiven. Wir fühlen uns den Menschen in Hannover sowie den umliegenden Städten und Gemeinden verpflichtet.

An der Frage, was genau bezahlbarer Wohnraum zu fairen Mieten ist, kann man sich leidenschaftlich reiben. Neben steigenden Mieten in bevorzugten Lagen haben vor allem die gestiegenen Preise für Gas und Strom sowie seit Anfang 2022 für Benzin direkten Einfluss auf das Wohnen und Leben. Umso wichtiger wird es sein, auch für Einkommensschwache faire Lösungen zu finden. Von der KSG wird erwartet, dass sie barrierearmen, innovativen, klimafreundlichen und dennoch bezahlbaren Wohnraum schafft. Was nach der Quadratur des Kreises klingt, treibt uns an und verlangt nach klugen Konzepten. Diese Herausforderung nimmt die KSG an. Wir leisten unseren Beitrag dazu, dass sich Mieter in allen Lebenssituationen an der Weiterentwicklung der Region Hannover erfreuen können.

Ihr Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2021 trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen gut behauptet. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,8 Prozent gestiegen. Dieser Zuwachs wird angesichts vielfältiger Einschränkungen durch die Corona-Pandemie sowie zunehmender Rohstoff- und Lieferengpässe als Erfolg verbucht. Vor Eskalation des Ukraine-Konfliktes am 24. Februar 2022 war neue Hoffnung aufgekeimt. Das belegen jene Zahlen und Einschätzungen, die der Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft veröffentlicht hat.

Zu einer leichten Erholung der Wirtschaft im Berichtszeitraum konnte die Bau- und Immobilienbranche mit stabilen Zahlen beitragen. Ihr Anteil an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung hat sich mit 10,8 Prozent auf einem hohen Niveau etabliert. Die Mieten für Wohnungen sind 2021 im bundesweiten Mittel um 3,7 Prozent gestiegen. Sie lagen durchschnittlich bei 8,46 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzen ihren Anstieg bundesweit fort. Sie sind im Vergleich zu 2020 um 14,3 Prozent auf 3.140 Euro pro Quadratmeter geklettert. Das Bauvolumen konnte in 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich zulegen. Allein in den Wohnungsneubau bzw. in Bestandsmodernisierungen sind nach Angaben des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW) 284,38 Mrd. Euro geflossen. Das entspricht einem Plus von 11,4 Prozent. 87,8 Milliarden Euro sind in den Wohnungsneubau investiert worden. Der öffentliche Bau hat um 3,5 Prozent zugelegt, der Wirtschaftsbau um 10,9 Prozent. Daran haben auch erhebliche Preissteigerungen nichts geändert. Sie sind beim Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 14,4 Prozent gegenüber 2020 gestiegen.

Auf ein besseres Wirtschaftsumfeld, vom dem auch die KSG Hannover profitieren möchte, hofft die Industrie- und Handelskammer in Niedersachsen (IHKN) für 2022. Sie hatte rund 2.000 Unternehmer um deren persönliche Konjunkturprognose gebeten – mit dem Ergebnis, dass Niedersachsen ein erfreuliches Wachstum von 3,5 bis 4 Prozent prognostiziert worden ist. Ob das realistisch ist, werden die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes zeigen. Das in 2021 noch erhoffte Plus korrespondiert mit den gestiegenen Immobilienpreisen, die die Immobilienmarktdaten des Landes Niedersachsen vor allem für die Region Hannover belegen.

In 2021 hat Hannover als Landeshauptstadt die Liste der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte mit den höchsten Preissteigerungen angeführt. Der Durchschnittspreis für ein gebrauchtes, freistehendes Einfamilienhaus betrug demnach im Stadtgebiet rund 620.000 Euro, im Umland mit rund 410.000 Euro um etwa ein Drittel weniger. Die KSG Hannover sorgt mit ihrem Engagement in der gesamten Region Hannover dafür, dass bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in ihrem Bestand lag 2021 bei 6,08 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,96).

## Bau- und Grundstücksinvestitionen

### Fertig gestellte Neubauobjekte 2021

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Burgdorf, Weimarer Bogen 40, 42	16	0	16
2. Springe, Harmsmühlenstr. 10 A-C – mit Kunden-Service-Center	4	1	8
3. Laatzen, Kreuzweg 22	15	0	18
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
1. Burgdorf, Weimarer Bogen 38 A-F	7	0	14
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
<b>Summe</b>	<b>42</b>	<b>1</b>	<b>56</b>

### In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2021

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 4, 6, 10	32	1	36
2. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 26	16	0	16
3. Hannover-Bemerode, Kattenbrookstrifft 115 B – 135	132	0	102
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
<b>Summe</b>	<b>180</b>	<b>1</b>	<b>154</b>

### Für die Bauausführung 2022 und 2023 sind geplant

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Hannover-Südstadt, Geschäftshaus Hildesheimer Str. 114	0	2	34
2. Hannover-Bemerode, Kronsrode Baufeld 2	129	0	67
3. Hannover-Ahlem, Petit-Couronne-Str., Hans-Paulmann-Str.	39	0	33
4. Hannover-Badenstedt, Benther Blick – Kita	0	1	0
5. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str., Auf dem Hagen	33	2	35
6. Uetze, Hünenburgstr. 14	11	0	11
B. Verkaufsmaßnahmen – Eigenheime			
1. Hannover-Bemerode, Kronsrode Baufeld 2	12	0	12
C. Verkaufsmaßnahmen – Eigentumswgh./Teileigentum (Garagen)			
<b>Summe</b>	<b>224</b>	<b>5</b>	<b>192</b>

WE Wohneinheiten

## KSG Bauprogramm 2022-2031

### Anlagevermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	517	156
Ronnenberg	110	42
Burgdorf	40	14
Gehrden	34	12
Langenhagen	32	13
<b>Summe</b>	<b>733</b>	<b>237</b>

### Umlaufvermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	12	0
Lehrte	15	0
Laatzen	10	0
<b>Summe</b>	<b>37</b>	<b>0</b>

**Gesamtsumme** **770** **237**

Für die nächste Dekade hat die KSG ein ambitioniertes Neubauprogramm beschlossen. Mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen über 700 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 30 Prozent in den unterschiedlichen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Bedingung für die Realisierung ist allerdings, dass die Landesregierung Niedersachsens nunmehr die im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ausgehandelte Förderung beschließt.

## Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 erneut auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt 17,3 Mio. € und einem Durchschnittswert von 35,6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt das Unternehmen wiederum einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs in Höhe von 200.143,93 € enthalten.

Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2021 einen guten Beitrag für die Beschäftigungssituation im Handwerk in der Region Hannover geleistet.

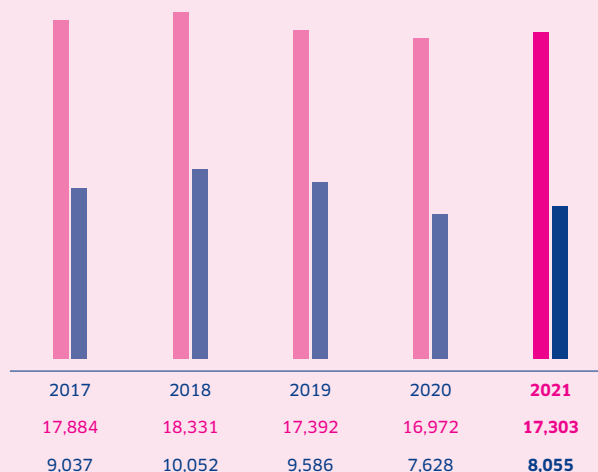
Instandhaltung und Instandsetzung	9.247.400,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	3.967.200,00 €
<b>Summe</b>	<b>13.214.600,00 €</b>

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen 4.088.000,00 €

**Gesamtsumme** **17.302.600,00 €**

### Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

Gesamtinvestitionen davon Modernisierung





## Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2021 einen eigenen Bestand von 8.045 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 17 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.652 Garagen und 77 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.113.441 Quadratmeter, davon entfallen 108.235 Quadratmeter auf Erbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 991 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover sowie einige angrenzende Kommunen. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2021 hat das Unternehmen den Geschäftsbereich Verwaltung von Fremdeigentum aufgegeben und an ein anderes Unternehmen der Immobilienbranche veräußert.

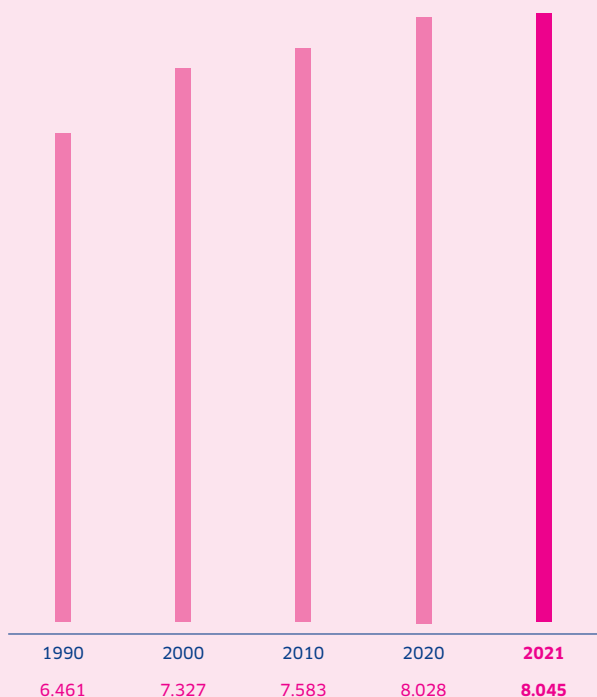
### Immobilienbestand nach Orten

	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	374	124	3
Burgdorf	59	21	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	400	113	7
Hannover	737	127	11
Hemmingen	12	0	0
Isernhagen	32	4	0
Laatzen	581	117	1
Langenhagen	2061	486	30
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	111	2	0
Ronnenberg	1175	206	10
Seelze	649	114	6
Sehnde	320	69	1
Springe	587	50	2
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
<b>Summe</b>	<b>8.045</b>	<b>1.652</b>	<b>77</b>

## Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

### Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten



## Struktur der Nettomieten

Die Struktur der Nettokaltmieten ist der Beleg für die Unternehmensphilosophie der KSG als Vermieterin mit einer besonderen sozialen Verantwortung. Preiswerten und guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie „KSG 2025“. Die aktuelle Mietpreisentwicklung, die durch die Mietenspiegel dokumentiert ist, belegt deutlich, dass die KSG mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,08 €/m<sup>2</sup> dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich knapp 60 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment bis 5,99 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Wert, der der Wohnkaufkraft einer breiten Bevölkerungsgruppe in der Region Hannover entspricht.

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

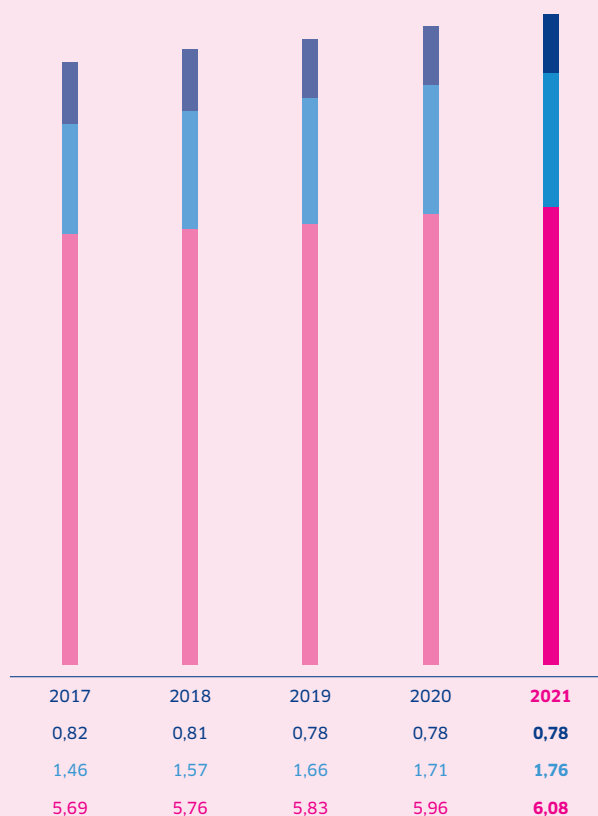
	WE	Anteil (%)
bis 4,49 €/m <sup>2</sup>	88	1,09
4,50-4,99 €/m <sup>2</sup>	306	3,80
5,00-5,49 €/m <sup>2</sup>	1.356	16,86
5,50-5,99 €/m <sup>2</sup>	3.072	38,19
6,00-6,99 €/m <sup>2</sup>	2.312	28,74
ab 7,00 €/m <sup>2</sup>	911	11,32

## Entwicklung der Nettomieten

Neben der Nettokaltmiete als entscheidender Faktor der Wohnkosten sind auch die Betriebs- und Heizkosten, die von den Mietern zu tragen sind, bei der KSG in den letzten Jahren weiterhin stabil geblieben. Insbesondere bei den Heizkosten machen sich letztlich die umfangreichen energetischen Sanierungen an den Gebäuden der KSG bemerkbar. Ein aktives Betriebskostenmanagement sorgt ansonsten für lediglich moderate Steigerungen.

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

Nettomiete Betriebskosten Heizkosten

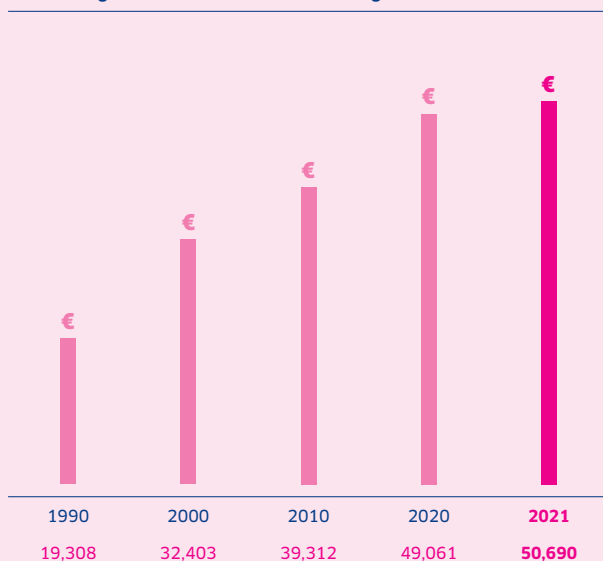


## Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2021 bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nur in wenigen Fällen erfolgten Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB. Bei den Mietanpassungen liegt der Fokus darauf, den Anspruch der KSG als Vermieter mit besonderer sozialer Verantwortung zu stärken. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit.

Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 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. 13,2 Mio. €. Die Größenordnung dokumentiert die Strategie der KSG einer wertsteigernden Bestandsentwicklung und eine auf Nachhaltigkeit angelegte Bewirtschaftung des Bestandsportfolios. Andere Aufwandspositionen wie die Betriebs- und Heizkosten und die Abschreibungen sind als neutrale Positionen grundsätzlich nicht relevant für die tatsächliche Leistung der KSG. Hervorzuheben im Bereich der Aufwandspositionen sind dagegen die weiterhin nur marginal gestiegenen und insgesamt geringen Kapitalkosten sowie die im Branchenvergleich niedrigen Verwaltungskosten.

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %

	2021	2020
Abschreibungen	19,33	19,22
Verwaltungskosten	10,87	10,69
Instandhaltung	25,84	25,93
Kapitalkosten	8,10	7,77
Betriebs- und Heizkosten	23,64	23,22
Mietausfall	2,17	2,20
Gewinn	8,22	9,37
Ertragssteuern	1,83	1,60

## 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 1.097 auf 1.093 Wohnungen gesunken. Gleichwohl werden in der nächsten Dekade weitere 539 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:

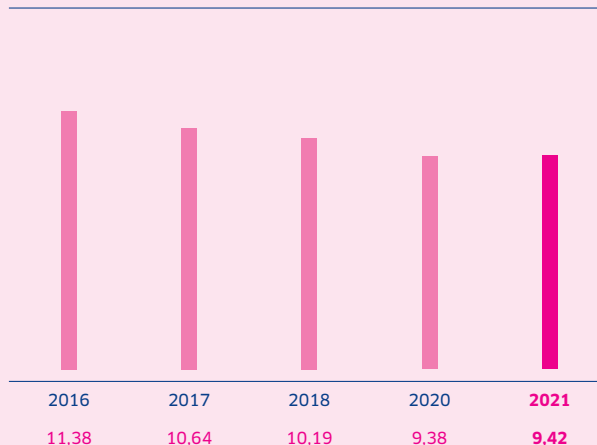
	WE	Anteil (%)
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	168	2,09
3. Förderungsweg	759	9,43
<b>Summe</b>	<b>927</b>	<b>11,52</b>
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	130	1,62
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.952	86,41
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,45
<b>Summe</b>	<b>7.118</b>	<b>88,48</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.045</b>	<b>100</b>

## 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr fast gleichbleibend. Dies ist sicher auch zu einem Anteil der Corona-Pandemie geschuldet. Die seit Jahren rückläufige Fluktuationsquote von im abgelaufenen Jahr 9,42 Prozent ist aber auch die Folge der Bedingungen am Wohnungsmarkt. Insgesamt wurden 758 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 5 Mieterwechsel mehr als im Vorjahr, wobei davon ein Anteil von 11 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG erfolgte auch ein Beleg für die hohe Zufriedenheit der Menschen mit den Produkten und Dienstleistungen des Unternehmens.

Mieterwechsel – Anteil in % des Bestandes

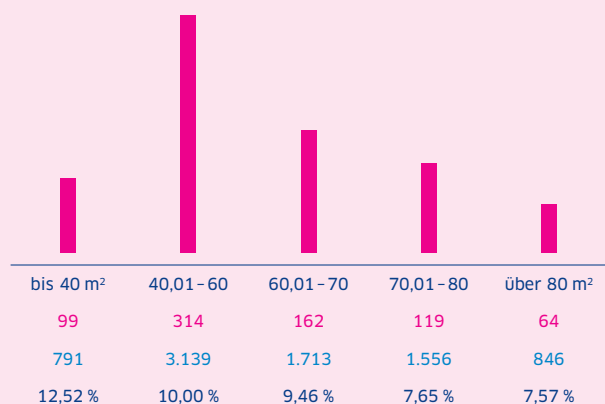


## Wohnungswechsel

Erwartungsgemäß vollziehen sich Wohnungswechsel am häufigsten in kleinen Wohnungen zwischen 40–60 m<sup>2</sup> 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.

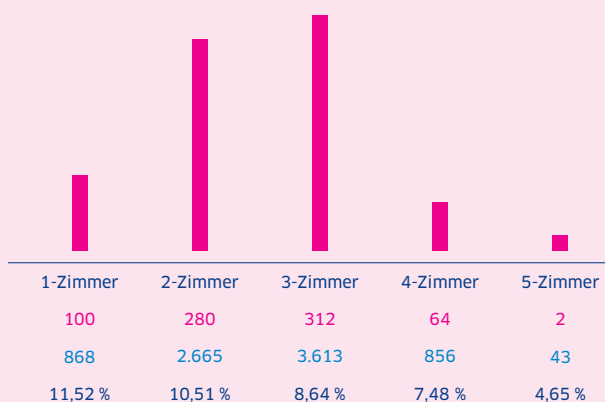
### Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>)

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



### Mieterwechsel nach Zimmerzahl

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



## Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2021 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

### Kündigungsgründe – Anzahl / Anteil in %

Kündigungsgründe	Anzahl	%
1. Umzug aus familiären Gründen (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	237	31,3
2. Tod des Mieters	125	16,5
3. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	85	11,2
4. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	61	8,0
5. Wohnung zu klein	58	7,6
6. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland	44	5,8
7. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung	27	3,6
8. Zwangsräumung	24	3,2
9. Abriss / Leerzug / Bausanierung	23	3,0
10. Ohne Grund	19	2,5
11. Kündigung durch den Vermieter	14	1,8
12. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	12	1,6
13. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels	11	1,5
14. Wohnung zu groß	7	0,9
15. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	6	0,8
16. Wohnung zu teuer	5	0,7
<b>Summe</b>	<b>758</b>	<b>100</b>

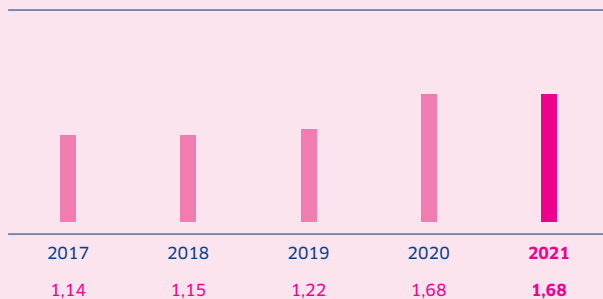
## Ertragsminderungen

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

Auch im Geschäftsjahr 2021 mussten in geringem Umfang Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Die Fallzahlen sind jedoch marginal. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 849.152,86 €, dies entspricht 1,68 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,68 Prozent). Der Wert resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlich deutlich höheren Leerstand als im Geschäftsjahr 2020, 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. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass es zu keinen spürbaren Mietausfällen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie gekommen ist. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 261.849,39 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,52 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,53 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 48.033,73 € (Vorjahr 78.522,46 €).

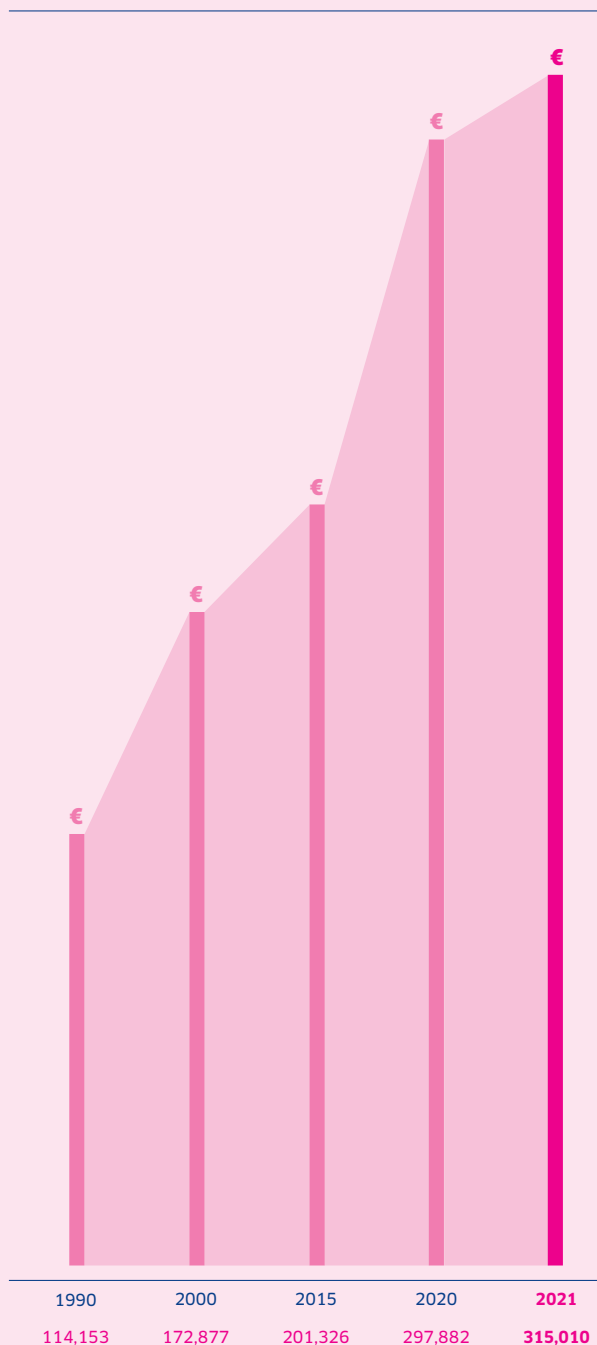
Mietausfall in % zur Sollmiete



## Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 17 Mio. € erhöht und überschreitet erstmals in der Unternehmensgeschichte die Höhe von 300 Mio. €. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

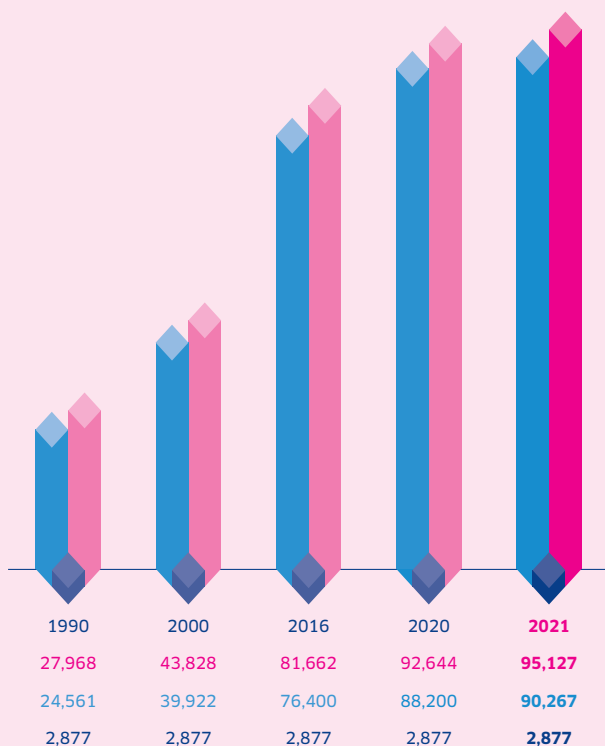


**Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital**

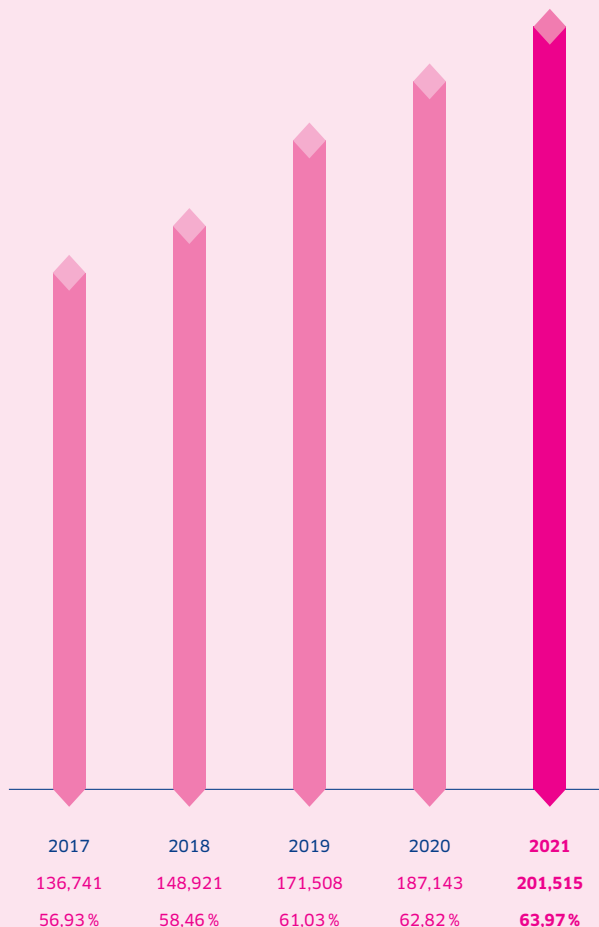
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2021 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit spürbar verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind allerdings auch maßvoll gestiegen. Dennoch war der Zinsaufwand nur marginal höher als im Vergleichsjahr 2020. 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 30,2 Prozent vermindert (Vorjahr 31,1 Prozent). Diese nach wie vor gute Eigenkapitalausstattung führt zu anhaltend sehr guten Ratings bei den kreditgebenden Banken und versetzt das Unternehmen jederzeit in die Lage, Darlehen zu optimalen Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

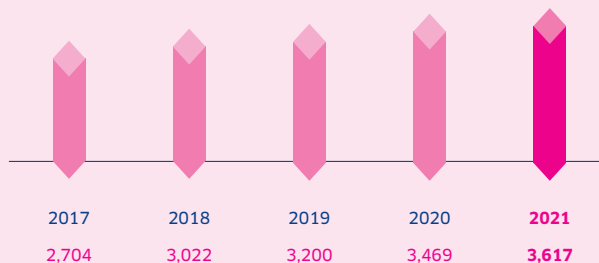
Eigenkapital Rücklagen Stammkapital



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



Zinsaufwand in Mio. €

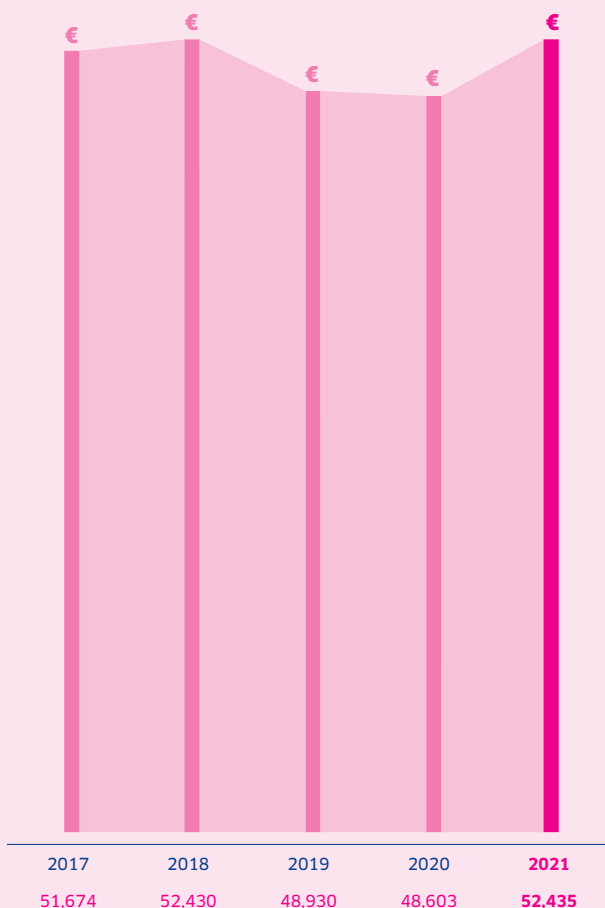


# DIE KSG 2021

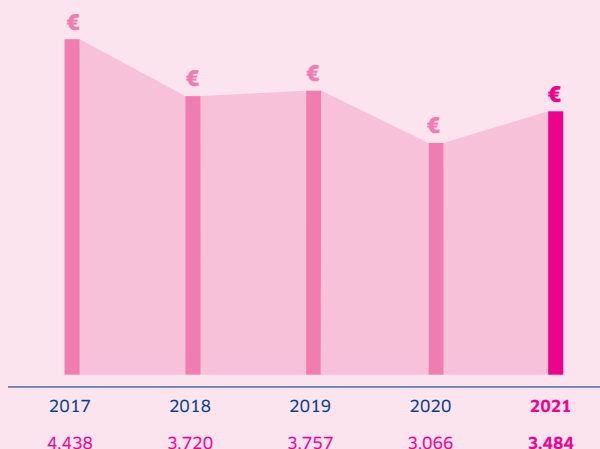
## Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 52,435 Mio. € hat die KSG einen Jahresüberschuss von 3,484 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 13,661 Mio. € ca. 0,9 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.

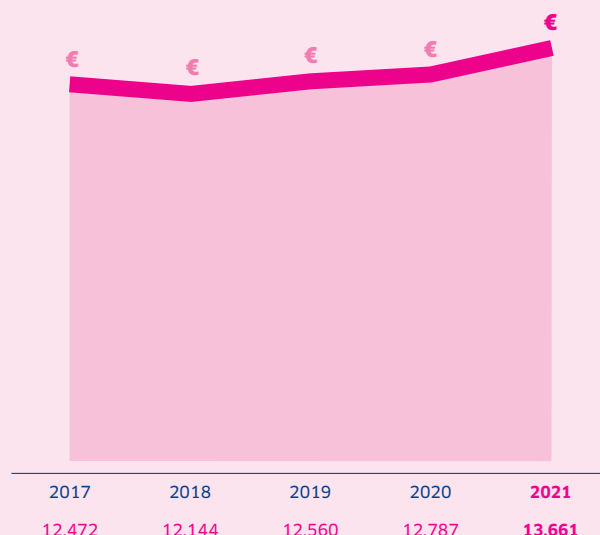
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €







**LAGEBERICHT** 19

**JAHRESABSCHLUSS** 32

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES** 45

**BESTÄTIGUNGSVERMERK** 46



### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt über 8.045 eigene Wohnungen, 77 Gewerberäume, 1.652 Garagen, 782 Einstellplätze und verwaltet weitere 991 Wohnungen, 852 Garagen und Einstellplätze sowie 32 Gewerbeflächen in der Region Hannover. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2021 um 17 erhöht. In 2022 werden planmäßig 148 weitere Wohnungen fertiggestellt. Der Neubau von 224 Wohnungen wurde in 2022 begonnen und wird im Jahr 2023 fortgesetzt. Im Property-Management für Immobilieninvestoren hat die Gesellschaft 56 Wohnungen, 57 Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Garagen verwaltet.

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 Nachfrageüberhang aus. Mit einem regionalen Wohnraumversorgungskonzept hat die Region Hannover auf den 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 €/m<sup>2</sup> auf 6,40 €/m<sup>2</sup> (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 entsteht mit einem Anteil von 25 bis 30 Prozent auch geförderter Wohnraum im sozialen Wohnungsbau. Das 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 die Förderprogramme des Landes, der Region Hannover und teilweise der Kommunen auch in der Kumulation nicht zu rentablen Projekten führen und sich die Förderinstrumente in ihren Anforderungen widersprechen.

Das Geschäftsmodell der KSG orientiert sich trotz der guten Nachfragesituation nicht an der Erzielung möglichst hoher Mieten und kurzfristiger Gewinne. Der eigene Bestand dient mehr als sozialpolitisches Korrektiv zu den weiter steigenden Mieten mit dem Ziel, breiten Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu erhalten oder anbieten zu können. Die Mietenpolitik des Unternehmens wirkt dämpfend auf die ansonsten weiter steigenden Kosten für Wohnraum. Wichtiger Bestandteil der Unternehmensphilosophie bleibt der Fokus auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mieter und die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften in den Quartieren.

Die Wohnungsmieten im Geschäftsgebiet der KSG sind im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin günstig. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen zum Stichtag 31.12.2021 durchschnittlich 6,08 €/m<sup>2</sup> nach 5,96 €/m<sup>2</sup> 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 hat sich auf dem Vorjahresniveau mit 9,42 Prozent verstetigt (Vorjahr 9,38 Prozent).

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2021 von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2021 liegt über der Planzahl:

	Ist	Plan	Ist
	2021	2021	2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.874	48.960	46.964
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.479	10.850	11.029
Zinsaufwendungen	3.617	3.700	3.469
Jahresüberschuss	3.484	3.020	3.066

Das Jahresergebnis ist durch höhere betriebliche Aufwendungen für Modernisierung gekennzeichnet. Obwohl die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Planansatz geringfügig niedriger ausgefallen sind, konnte dies durch höhere sonstige betriebliche Erträge kompensiert werden.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr wegen der Neubaufinanzierung angestiegen. Gegenüber der Planzahl fielen sie aufgrund des degressiven Verlaufs geringer aus.

Als nachträgliche Herstellungskosten für den Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen und umfangreiche Sanierungen wurden 4.088 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 35,59 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 34,97 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet.

Die 2021 geplante Fertigstellung von 42 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 10.335 T€. Ende 2021 waren 180 Wohnungen im Bau, 224 weitere Wohnungen werden in 2022 und 2023 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

## Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränderungen T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	293.493,2	93,2	278.032,5	93,4	15.460,7
Finanzanlagen	984,9	0,3	966,6	0,3	18,3
Verkaufsobjekte	65,3	0,0	1.552,1	0,5	-1.486,8
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	2.035,9	0,6	1.725,6	0,6	310,3
Kurzfristige Aktiva	18.430,7	5,9	15.605,5	5,2	2.825,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>315.010,0</b>	<b>100,0</b>	<b>297.882,3</b>	<b>100,0</b>	<b>17.127,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	95.127,1	30,2	92.643,6	31,1	2.483,5
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	201.193,9	63,9	186.841,8	62,7	14.352,1
Sonstige Rückstellungen	1.362,4	0,4	1.321,8	0,4	40,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	910,5	0,3	909,0	0,3	1,5
Kurzfristige Fremdmittel	16.416,1	5,2	16.166,1	5,5	250,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>315.010,0</b>	<b>100,0</b>	<b>297.882,3</b>	<b>100,0</b>	<b>17.127,7</b>

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 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 im Saldo um 15.460,7 T€ erhöht. Darin berücksichtigt sind gegenläufige Effekte aus Bestandsverkäufen und planmäßigen Abschreibungen. Der Bestand der Verkaufsobjekte sank durch Verkäufe von

Reihenhäusern um 1.486,8 T€. Die kurzfristigen Aktiva sind durch den Anstieg der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 3.483,5 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 14.352,1 T€. Valutierungen von 23.981,7 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 9.367,4 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 262,2 T€ gegenüber.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### 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 ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, die Wachstumsstrategie und die beschlossene Strategie zu den politischen Zielen eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis im Jahr 2045 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 1,80 Prozent nach 1,86 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung (Seite 23).

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 1.797,4 T€ zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, Modernisierungen und der Umsetzung der Klimastrategie, für die Valutierungen in 2022 in Höhe von 74,68 Mio. € erwartet werden, sind zusätzliche Darlehen derzeit nicht vorgesehen.

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

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Finanzlage

#### Mittelherkunft und die Mittelverwendung

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	3.483,5	3.066,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.177,7	9.720,8
Zunahme (Vj: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	101,4	-48,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-899,0	-591,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.863,6</b>	<b>12.147,3</b>
Zunahme (Vj: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	639,8	-721,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	1.756,6	101,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.948,4	-710,6
Abnahme sonstiger Passiva	-214,0	-36,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	3.607,2	3.459,1
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	933,9	783,4
Ertragsteuerzahlungen	-1.341,5	-815,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.294,7</b>	<b>14.205,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-16,0	-104,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.299,3	950,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-27.292,5	-27.828,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	9,3	6,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-27,6	-143,5
Erhaltene Zinsen	5,4	3,8
Erhaltene Dividenden	2,5	2,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-25.019,6</b>	<b>-27.112,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	23.981,7	26.657,9
Planmäßige Tilgungen	-9.367,4	-9.365,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-262,2	-1.689,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	782,8	1.219,6
Gezahlte Zinsen	-3.612,6	-3.462,9
Gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10.522,3</b>	<b>12.360,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>1.797,4</b>	<b>-547,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.003,6	3.551,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.801,0</b>	<b>3.003,6</b>

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.873,8	90,8	46.963,8	92,0	1.910,0
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	3.174,1	5,9	1.192,9	2,3	1.981,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.626,2	3,0	1.440,0	2,8	186,2
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	144,8	0,3	1.474,5	2,9	-1.329,7
<b>Betriebsleistung</b>	<b>53.818,9</b>	<b>100,0</b>	<b>51.071,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.747,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-13.465,9	-25,0	-12.637,1	-24,7	-828,8
Instandhaltungsaufwand	-11.479,4	-21,3	-11.029,2	-21,6	-450,2
Personalaufwendungen	-6.067,6	-11,3	-5.933,5	-11,6	-134,1
Abschreibungen	-10.177,7	-18,9	-9.720,8	-19,0	-456,9
Zinsaufwand	-3.617,3	-6,7	-3.469,4	-6,8	-147,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.130,5	-2,1	-1.182,8	-2,3	52,3
Übrige Aufwendungen	-3.465,6	-6,4	-3.241,3	-6,3	-224,3
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-49.404,0</b>	<b>-91,7</b>	<b>-47.214,1</b>	<b>-92,3</b>	<b>-2.189,9</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.414,9</b>	<b>8,3</b>	<b>3.857,1</b>	<b>7,7</b>	<b>557,8</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>11,7</b>		<b>6,8</b>		<b>4,9</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.426,6</b>		<b>3.863,9</b>		<b>562,7</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-943,1</b>		<b>-797,5</b>		<b>-145,6</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.483,5</b>		<b>3.066,4</b>		<b>417,1</b>

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Geschäftsjahr um 1.981,2 T€ gestiegen, da mehr fertiggestellte Reihenhäuser vorhanden waren und somit verkauft werden konnten. Die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen haben sich um 1.329,7 T€ und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 52,3 T€ verringert.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind um 186,2 T€ auf 1.626,2 T€ gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 450,2 T€ auf 11.479,4 T€ gestiegen. Die Abschreibungen fallen durch Vollauswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 456,9 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 224,3 T€ gestiegen.



### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und beginnende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach bisher vorliegenden Zahlen befindet sich Deutschland auf dem Pfad der langsamen Konsolidierung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 lag um 2,8 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 Prozent, die Real-löhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 Prozent.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5 Prozent) – im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 Prozent. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 Prozent. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 Prozent) und Erdgas (139 Prozent). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 Prozent über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 Prozent).

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag zur Bruttowertschöpfung

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 Prozent (zuvor 11,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 5,9 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 Prozent (davor 2,2 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 Prozent gegenüber Vorjahr – real 2,2 Prozent). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 Prozent, der Wirtschaftsbau um 10,9 Prozent zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 550,97 Mrd. gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+ 12,7 bzw. 6,3 Prozent).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 Prozent) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 Prozent). Für das laufende Jahr wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 Prozent) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 Prozent gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

### Dynamische Baukostenentwicklung

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Bei den Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten die Preise um 14,2 Prozent zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 Prozent gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 Prozent zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 Prozent gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Seit Jahren steigen auch die Bodenpreise deutlich. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Trotz allem sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

### Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbenen gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 Prozent über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt (davor +249.000). Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Region Hannover überschreitet die Marke von 1,18 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner am Ort des Hauptwohnsitzes. Dieses ist der höchste Bevölkerungsbestand, der jemals in der Bevölkerungsstatistik der Region Hannover festgestellt worden ist. Die Zahl der wohnberechtigten

Bevölkerung bleibt weiterhin über der Marke von 1,2 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern.

Für die Entwicklung der Wohnungsmärkte steht mit der Bevölkerungsprognose der Region Hannover ein belastbares Instrument zur weiteren strategischen Ausrichtung zur Verfügung. Die vorliegende Prognose umfasst die Jahre 2020 bis 2029 und somit zehn Prognosejahre. Sie erwartet ein moderates weiteres Wachstum in der Region Hannover um 29.100 Personen (+2,5 Prozent) auf 1,208 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Der Einwohnerzuwachs entfällt mit plus 15.400 (+2,8 Prozent) Personen auf 558.700 Personen etwas stärker auf die LH Hannover als auf das Umland, wo sich die Bevölkerungszahl um 13.700 (+2,2 Prozent) auf 649.200 Personen erhöht.

Der Bevölkerungszuwachs der Region um 29.100 Personen setzt sich aus einem Sterbeüberschuss von 22.900 Personen und einem Wanderungsgewinn von 52.000 Personen zusammen. Die Entwicklung ist dabei in der Landeshauptstadt und dem Umland unterschiedlich: In Hannover ist der Sterbeüberschuss (auch Geburtendefizit genannt) mit insgesamt 1.200 Personen gering, im Umland beträgt er insbesondere aufgrund der heute höheren Altersstruktur mit entsprechend mehr Todesfällen in den nächsten zehn Jahren 21.700 Personen.

Wanderungsgewinne aus dem Raum außerhalb der Region werden sowohl für die Stadt Hannover (+35.100) als auch für das Umland (+16.900) erwartet. Ein wichtiger Faktor für die Bevölkerungsverteilung zwischen Hannover und dem Umland sind die Binnenwanderungen zwischen der Landeshauptstadt und den umliegenden Städten und Gemeinden der Region Hannover. Hier wird von einer Abwanderung aus der Landeshauptstadt von per Saldo 18.600 Personen ausgegangen, die im Umland als Binnenwanderungsgewinn zu Buche schlagen.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 Prozent (auf 41,5 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,1 Prozent zulegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus. In der Region Hannover ist der Anteil der Haushalte ohne Kinder besonders hoch. Er liegt bei nahezu 80 Prozent.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio., 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

### Wirtschaftliche Entwicklung – Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 Prozent wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 Prozent. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2 Prozent erwartet.

Unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Von gravierender Bedeutung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung weltweit sind die Auswirkungen des russischen Einmarschs in die Ukraine. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass dieser Krieg die Erholung der Weltwirtschaft von den Folgen der Corona-Krise bremsen wird. Trotz der vergleichsweise geringen Wirtschaftsleistung Russlands ist die internationale Ökonomie abhängig von dem autokratisch regierten Staat. Alle ergriffenen Sanktionen zum Schaden Russlands sind Sanktionen, die auch dem Rest der Welt schaden.

### Die KSG als wichtiger Partner in der sozialen Wohnraumversorgung

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover zeigt sich anhaltend krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die kurze Corona-Flaute zu Beginn des ersten Lockdowns war vermutlich eher einer allgemeinen abwartenden Haltung und anfänglichen Unsicherheit geschuldet.

Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien scheinen derzeit ungebrochen. Kaufpreise, Mieten und Renditevervielfacher sind stabil bis steigend. Die größte Herausforderung der nächsten Jahre bleibt nach wie vor, die Nachfrage nach Wohnraum in allen Angebotssegmenten und Preisklassen bedienen zu können.

Bislang waren nur marginale und damit beherrschbare Einflüsse (Lieferengpässe und damit verbundene weitere Preissteigerungen) der Pandemie auf die laufenden und geplanten Projekte zu erkennen. Die Auswirkungen des Krieges in Europa und die daraus resultierenden Friktionen für die weltwirtschaftlichen Verflechtungen und ihre Auswirkungen auf das weitere Baugeschehen in Deutschland sind nur schwer zu prognostizieren.

In Bezug auf die Angebotsqualitäten sind weiterhin eindeutige Tendenzen in der Nachfrage erkennbar. Ein erhöhtes Augenmerk liegt dabei auf einer guten digitalen Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit des Wohnortes auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Ebenso spielt der erhöhte Platzbedarf für das Arbeiten zuhause bei der Wohnraumscheidung eine stärkere Rolle. Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes verliert hingegen an Bedeutung. Dieser Sachverhalt korreliert sicher mit der Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums am Arbeitsort.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Um den anhaltenden Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum zu decken, gibt es weiter Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen bei freifinanzierten Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwickler und Wohnungsunternehmen allerdings nahezu ausgeschöpft. Das stellt die Unternehmen zunehmend vor Probleme, denn bislang war es gängige Praxis, Projektentwicklungen im Wohnungsbau über die Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Vorhaben zu ermöglichen.

Die aktuelle Wohnungsprognose der N-Bank geht davon aus, dass bei insgesamt langsamer wachsenden Haushaltszahlen in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 insgesamt gut 220.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Dies betrifft allerdings ausschließlich Gebietskörperschaften, für die noch ein Wachstum erwartet wird (Region Hannover +5 Prozent). Dabei berücksichtigt dieser Wert auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das sind deutlich weniger, als vor zwei Jahren prognostiziert wurden. Währenddessen wird ein rechnerischer Wohnungsüberschuss von insgesamt 166.000 in den Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen erwartet.

In der Fachwelt mehren sich die Stimmen, die eine Trendwende erkannt haben wollen. Laut Capital ist es 14 Jahre her, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen nicht gefallen, sondern gestiegen ist. Das Analyseinstitut Empirica verzeichnete im Dezember 2021 jedoch nun einen Anstieg um insgesamt ca. 8.000 leere Einheiten im Vergleich zum Vergleichsmonat 2020. Diese Erhöhung sei nicht etwa auf Abwanderung aus ländlichen Gebieten zurückzuführen, so Capital, der Abgang sei vor allem in Großstädten zu verzeichnen. Die Studie der Analysefirma sieht das vorläufige Ende der Urbanisierung, führt aber auch ins Feld, dass es eventuell Verzerrungen durch COVID-19 gegeben haben könnte.

Wie ntv berichtet, sind die Mieten und Preise im Umland seit ca. 3 Jahren stärker gestiegen als in den Metropolen. Umzüge von Familien in die Speckgürtel sind laut dem Nachrichtendienst jedoch nicht der einzige Grund. Inzwischen ist die Anzahl der neugebauten Wohnungen in Innenstädten im Vergleich zur vorherigen Dekade um das Doppelte gestiegen. Daraus folgt womöglich mittelfristig auch eine Entspannung auf der preislichen Seite, ein Trendbruch nach dem beinahe kontinuierlichen Anstieg seit der letzten Weltwirtschaftskrise, was Kaufpreise und damit auch Mieten angeht.

Als conclusio dieser Erkenntnisse bleibt also der kritische Umgang mit den Bedarfsprognosen im Hinblick auf die von der KSG im Jahr 2016 beschlossene Wachstumsstrategie.

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 durch die beschriebene 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 2045 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die KSG ist von Beginn an Teil der IW 2050 und hat bereits sehr früh den CO<sub>2</sub>-footprint des Unternehmens ermittelt und eine Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirt-

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

schaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, entwickelt. Nach den aktuellen Wirtschaftsplänen für die langfristige Gebäudeunterhaltung sind weitere investive Mittel in Höhe von jährlich sechs Millionen Euro vorgesehen, um den klimaneutralen Bestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Die mögliche Refinanzierung dieser Maßnahmen führt auf der Mieterseite allerdings zu grenzwertigen Belastungen. Hier bedarf es der schon angesprochenen Zuschussfinanzierung des Bundes.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch die Sanktionen gegen Russland hat sich diese Entwicklung weiter verschärft. Es ist zu befürchten, dass dadurch die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigt. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die KSG daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Dies umfasst auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die KSG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

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. 700 Wohnungen projektiert, die realisiert werden sollen, wenn es die Wirtschaftlichkeit

zulässt. Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung geförderten Wohnungsbaus erweisen sich die negativen Implikationen bei der Kumulierung von Fördermitteln durch unterschiedliche Fördermittelgeber. Diese führen in Konsequenz dazu, dass dringend benötigter geförderter Wohnraum nicht entsteht. Hier besteht dringender Handlungsbedarf der Politik, die Förderinstrumente zu harmonisieren. Die Aufkündigung der KfW-Förderung durch die neue Bundesregierung, verbunden mit der Ankündigung ein neues Förderinstrumentarium zum 01.01.2023 aufzusetzen, wird für projektierte Vorhaben des laufenden Jahres sicher zu Irritationen führen. Erschwerend besteht aktuell das Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit zu einem möglichen Instandhaltungsstau kommen.

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 2031 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.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

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 2022 mit einem Jahresüberschuss von 1.330 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2022 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 49.740 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 11.200 T€ und Zinsaufwendungen von 4.260 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer angemessenen Dividende an die Gesellschafter und die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2023 wird mit 1.720 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 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig ein-

zuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Laatzen, den 14. März 2022

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

# BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	2021 €	2021 €	2020 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		209.801,52	319.623,61
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.755.350,00		234.614.681,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.388.962,91		13.291.538,94
3. Grundstücke ohne Bauten	291.342,85		291.340,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	51.349,84		3.229,55
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.978,20		337.813,91
7. Anlagen im Bau	24.119.803,63		13.208.933,19
8. Bauvorbereitungskosten	11.644.028,96		10.177.489,82
9. Geleistete Anzahlungen	740.255,54	293.283.387,91	5.787.513,25
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	585.758,40		561.000,49
2. Beteiligungen	368.414,16		368.414,16
3. Sonstige Ausleihungen	30.764,52	984.937,08	37.170,00
		294.478.126,51	278.999.064,96
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.366,08		60.366,08
2. Bauvorbereitungskosten	4.931,25		4.931,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.486.776,94
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	12.089.655,36		11.399.239,43
6. Andere Vorräte	161.944,48		111.195,86
7. Geleistete Anzahlungen	79.334,73	12.396.231,90	81.950,08
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	547.073,90		522.379,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.656,45		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	322.519,01		194.431,61
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.304,71		59.692,44
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		3.750,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.063.827,13	2.004.381,20	911.774,13
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.801.009,76	3.003.614,25
2. Bausparguthaben		1.240.878,89	930.650,63
		20.442.501,75	18.770.751,79
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		89.382,31	112.484,86
		89.382,31	112.484,86
<b>Bilanzsumme</b>		<b>315.010.010,57</b>	<b>297.882.301,61</b>



PASSIVA	2021	2021	2020
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		2.877.000,00	2.877.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03		1.818.668,03
2. Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39		9.503.701,39
3. Andere Gewinnrücklagen	78.944.217,84	90.266.587,26	76.877.834,52
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.483.542,76		3.066.383,32
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	1.983.542,76	1.500.000,00
		95.127.130,02	92.643.587,26
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	46.163,08		281.253,76
2. Sonstige Rückstellungen	2.434.168,69	2.480.331,77	1.692.998,96
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.733.863,64		134.547.556,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.780.862,70		52.595.037,98
3. Erhaltene Anzahlungen	13.051.156,28		12.695.702,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	718.087,42		635.919,74
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.092.640,29		2.761.650,59
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	12.856,69		2.852,97
7. Sonstige Verbindlichkeiten	13.081,76		25.741,00
davon aus Steuern: 13.081,76 € (Vorjahr: 25.741,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		217.402.548,78	
		219.882.880,55	205.238.714,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>315.010.010,57</b>	<b>297.882.301,61</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	48.873.768,81		46.963.813,34
b. aus Verkauf von Grundstücken	3.174.055,00		1.192.900,00
c. aus Betreuungstätigkeit	355.580,90		404.696,08
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.934,59	52.435.339,30	41.672,10
2. Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.066.185,13	368.251,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.211.018,69	1.106.279,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.238.709,48	993.622,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.704.437,24 € (Vorjahr: 1.636.507,13 €)	-25.474.687,52		-24.017.373,90
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.130.534,33		-1.182.772,91
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-23.329,18	-26.628.551,03	-29.004,96
<b>Rohergebnis</b>		<b>27.190.331,31</b>	<b>25.842.083,79</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-4.703.216,07		-4.641.879,75
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 325.152,33 € (Vorjahr: 322.282,40 €)	-1.364.389,27		-1.291.647,47
		-6.067.605,34	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.177.706,36	-9.720.845,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.912.721,17	-2.861.266,09
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.198,14	4.314,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.617.332,04	-3.469.417,82
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-933.889,59	-783.394,91
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.492.762,69	3.080.434,94
14. Sonstige Steuern		-9.219,93	-14.051,62
15. Jahresüberschuss		3.483.542,76	3.066.383,32
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.983.542,76</b>	<b>1.566.383,32</b>

## 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

## ANHANG

EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt. Bei in den Jahren 1992 - 1994 und 1996 - 1998 bezogenen Wohnbauten werden vollständig oder teilweise degressive Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG, beginnend mit 7 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 (3 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 5 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 24,8 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. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 HGB zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag unter Zugrundelegung des der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes nach den Vorgaben der deutschen Bundesbank abgezinst.

**g) Verbindlichkeiten** Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert worden.

# ANHANG

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagenspiegel dargestellt (Seite 38).

### 2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 12.089.655,36 € (im Vorjahr: 11.399.239,43 €) 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	547.073,90	0,00
Vorjahr	522.379,09	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.656,45	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	322.519,01	102.000,00
Vorjahr	194.431,61	102.000,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
Vorjahr	3.750,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.304,71	0,00
Vorjahr	59.692,44	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.063.827,13	693.055,00
Vorjahr	911.774,13	693.055,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.004.381,20</b>	<b>795.055,00</b>
Vorjahr	1.692.027,27	795.055,00

### 4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2020 €	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	76.877.834,52	566.383,32	1.500.000,00	0,00	78.944.217,84
<b>Gesamt</b>	<b>88.200.203,94</b>	<b>566.383,32</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>90.266.587,26</b>

# ANHANG

## zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2021	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	1.487.092,05	15.967,98	109.479,42	0,00	0,00	1.393.580,61	1.167.468,44	109.479,42	0,00	125.790,07	1.183.779,09	209.801,52	319.623,61
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.057.118,63	5.666.790,46	*1.112.260,85	0,00	13.697.851,80	444.309.500,04	191.442.437,42	342.130,91	141.976,91	9.311.866,62	200.554.150,04	243.755.350,00	234.614.681,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.708.470,35	10.353,94	**309.567,88	0,00	0,00	21.409.256,41	8.416.931,41	0,00	0,00	603.362,09	9.020.293,50	12.388.962,91	13.291.538,94
3. Grundstücke ohne Bauten	591.892,28	2,00	0,00	0,00	0,00	591.894,28	300.551,43	0,00	0,00	0,00	300.551,43	291.342,85	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	381.044,93	56.231,90	***10.089,03	0,00	0,00	427.187,80	377.815,38	9.589,03	0,00	7.611,61	375.837,96	51.349,84	3.229,55
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.857.377,22	86.990,26	****30.555,24	0,00	0,00	1.913.812,24	1.519.563,31	26.805,24	0,00	129.075,97	1.621.834,04	291.978,20	337.813,91
					291.964,82								
7. Anlagen im Bau	13.350.910,10	18.929.557,33	*****316.290,40	-269.824,12	-7.866.514,10	24.119.803,63	141.976,91	0,00	-141.976,91	0,00	0,00	24.119.803,63	13.208.933,19
					-291.964,82								
8. Bauvorbereitungskosten	10.177.489,82	1.802.328,41	0,00	0,00	-43.824,45	11.644.028,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.644.028,96	10.177.489,82
9. Geleistete Anzahlungen	5.787.513,25	740.255,54	0,00	0,00	-5.787.513,25	740.255,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.255,54	5.787.513,25
	<b>479.912.132,56</b>	<b>27.292.509,84</b>	<b>1.778.763,40</b>	<b>-269.824,12</b>	<b>0,00</b>	<b>505.156.054,88</b>	<b>202.199.275,86</b>	<b>378.525,18</b>	<b>0,00</b>	<b>10.051.916,29</b>	<b>211.872.666,97</b>	<b>293.283.387,91</b>	<b>277.712.856,70</b>
	<b>481.399.224,61</b>	<b>27.308.477,82</b>	<b>1.888.242,82</b>	<b>-269.824,12</b>	<b>0,00</b>	<b>506.549.635,49</b>	<b>203.366.744,30</b>	<b>488.004,60</b>	<b>0,00</b>	<b>10.177.706,36</b>	<b>213.056.446,06</b>	<b>293.493.189,43</b>	<b>278.032.480,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	561.000,49	24.757,91	0,00	0,00	0,00	585.758,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	585.758,40	561.000,49
2. Beteiligungen	368.414,16	0,00	0,00	0,00	0,00	368.414,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.414,16	368.414,16
3. Sonstige Ausleihungen	37.170,00	2.849,36	9.254,84	0,00	0,00	30.764,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.764,52	37.170,00
	<b>966.584,65</b>	<b>27.607,27</b>	<b>9.254,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>984.937,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>984.937,08</b>	<b>966.584,65</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>482.365.809,26</b>	<b>27.336.085,09</b>	<b>1.897.497,66</b>	<b>-269.824,12</b>	<b>0,00</b>	<b>507.534.572,57</b>	<b>203.366.744,30</b>	<b>488.004,60</b>	<b>0,00</b>	<b>10.177.706,36</b>	<b>213.056.446,06</b>	<b>294.478.126,51</b>	<b>278.999.064,96</b>

\*) davon Baukostenzuschuss 152.723,75 €

\*\*) davon Baukostenzuschuss 309.567,88 €

\*\*\*) davon Zuschuss 500,00 €

\*\*\*\*) davon Zuschuss 3.750,00 €

\*\*\*\*\*) davon Baukostenzuschuss 316.290,40 €

## ANHANG

### 5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Körperschaftssteuer von 0,00 € (im Vorjahr: 115.000,00 €) und Gewerbesteuer von 46.163,08 € (im Vorjahr: 166.253,76 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Beratungsmaßnahmen von 1.473.348,18 € (im Vorjahr: 1.397.536,97 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 755.200,00 € (im Vorjahr: 100.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 205.620,51 € (im Vorjahr: 195.461,99 €).

### 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	151.733.863,64	6.835.851,90	31.156.701,99	113.741.309,75	151.733.863,64
Vorjahr	134.547.556,91	7.102.022,15	33.387.695,04	94.057.839,72	134.547.556,91
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	49.780.862,70	3.066.363,42	9.856.961,93	36.857.537,35	49.780.862,70
Vorjahr	52.595.037,98	2.997.282,44	10.897.190,83	38.700.564,71	52.595.037,98
Erhaltene Anzahlungen	13.051.156,28	13.051.156,28			
Vorjahr	12.695.702,44	12.695.702,44			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	718.087,42	718.087,42			
Vorjahr	635.919,74	635.919,74			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	2.092.640,29	1.182.130,23	910.510,06		
Vorjahr	2.761.650,59	1.852.677,92	908.972,67		
Verbindlichkeiten gegen					
Verbundene Unternehmen	12.856,69	12.856,69			
Vorjahr	2.852,97	2.852,97			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.081,76	13.081,76			
Vorjahr	25.741,00	25.741,00			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>217.402.548,78</b>	<b>24.879.527,70</b>	<b>41.924.173,98</b>	<b>150.598.847,10</b>	<b>201.514.726,34</b>
Vorjahr	203.264.461,63	25.312.198,66	45.193.858,54	132.758.404,43	187.142.594,89

\*) Die Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte in Form von Grundschulden gesichert.

### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.006.015,07 € (im Vorjahr: 734.150,80 €), die im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 898.983,01 € (im Vorjahr 597.953,12 €), aus der Auflösung von Rückstellungen mit 41.772,21 € (im Vorjahr: 52.961,19 €) sowie aus Zahlungseingängen auf im Vorjahr abgeschriebenen Forderungen aus Vermietung mit 48.033,73 € (im Vorjahr: 78.522,46 €) resultieren.
2. Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 262.681,23 € (im Vorjahr 265.183,46 €), die in der Hauptsache aus Abschreibungen auf Mietforderungen von 261.849,39 € (im Vorjahr 258.491,12 €) 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 Prozent. Die Summe der umlagenpflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2021 beträgt 4.441 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
4. Dem Aufsichtsrat wurden 2021 Gesamtbezüge in Höhe von 29.410,20 € (im Vorjahr 27.857,00 €) 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 24.500,00 € (im Vorjahr: 25.000,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2021 2.214,01 €.
7. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 3.820,81 € (im Vorjahr: 454,65 €) Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.
8. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 4.689,93 € (im Vorjahr: 6.504,86 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.



# ANHANG

## E. Sonstige Angaben

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

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2021	Vorjahr
	€	€
€		
Forderungen aus Vermietung	0,00	482,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	189.007,40	27.669,77
Sonst. Vermögensgegenstände	108.778,70	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.499.429,97	2.000.680,79
<b>Gesamt</b>	<b>4.797.216,07</b>	<b>2.137.612,17</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.723.981,58	23.928.080,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.056.091,94	6.437.909,79
Erhaltene Anzahlungen	155.299,00	219.260,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.846,63	10.712,44
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.385,39	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>29.958.604,54</b>	<b>30.595.962,39</b>

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

### 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Treuhandforderungen /-verbindlichkeiten

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 28.612.883,35 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 148.914,82 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2021 2.993.607,22 €.

Im Jahr 2021 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 10.478.750,00 €. Der Marktwert beträgt - 933.134,08 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

# ANHANG

## 3. Gesellschafter

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

## 4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hauke Jagau, Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender bis 31.10.2021	Simone Meyer, Technische Sachbearbeiterin ab 22.02.2022
Steffen Krach, Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender ab 01.11.2021	Dirk Musfeldt, Vorstand bis 22.02.2022
Mirko Heuer, Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Cord Mittendorf, Bürgermeister
Werner Backeberg, Bürgermeister bis 22.02.2022	Armin Pollehn, Bürgermeister
Marina Barth, Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover	Angelika Rohde, Bürokauffrau bis 22.02.2022
Jan Dingeldey, Bürgermeister Hemmingen ab 22.02.2022	Anja Sander, medizinisch-technische Radiologieassistentin ab 22.02.2022
Rolf-Axel Eberhardt, Bürgermeister bis 22.02.2022	Christina Schlicker, Kauffrau bis 22.02.2022
Gundhild Fiedler-Dreyer, Krankenkassenfachwirtin ab 22.02.2022	Ulrich Schmersow, Landschaftsökologe/Landschaftsplaner
Stephanie Harms, Bürgermeisterin bis 22.02.2022	Claudia Schüßler, Rechtsanwältin ab 22.02.2022
Marlo Kartzke, Bürgermeister Ronnenberg ab 22.02.2022	Ramona Schumann, Bürgermeisterin
Olaf Kruse, Bürgermeister	

# 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	66 (70)	24 (20)
Technische Mitarbeiter	6 (8)	4 (4)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>75 (81)</b>	<b>28 (24)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

## F. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der KSG Hannover GmbH, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

## G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 1.983.542,76 € 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 983.542,76 €

Laatzen, den 14. März 2022

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (21.04., 29./30.06., 16.09. und 24.11.2021) 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 Vorwegzuweisung in andere Gewinnrücklagen, über den Neubau von Wohnungen und einer Tiefgarage für das Anlagevermögen und den Neubau von Town-Houses für das Umlagevermögen, Grundstücksankäufe, einen Wohnhausankauf, die strategische Weiterentwicklung der KSG im Hinblick auf Wohnungsneubau/Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens sowie über Personalangelegenheiten der KSG Hannover Service-GmbH und die Finanzierung des Nachbarschaftsvereins gefasst. Ferner wurden Wirtschaftspläne und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigt.

Gemäß § 10 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der KSG Hannover Service GmbH hat der Aufsichtsrat der KSG Hannover GmbH dem Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses, dem Vortrag des Bilanzgewinns und der Entlastung des Geschäftsführers durch die Gesellschafterversammlung der KSG Hannover Service-Gesellschaft mbH zugestimmt.

Gemäß Festlegung der Gesellschafterversammlung hat die GdW Revision AG, Klingelhöferstr. 5, 10785 Berlin, die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte im Namen des Aufsichtsrates Prüfungen (30.06. und 09.12.2021) 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 2021
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2021
- ◆ Prüfungsbericht des GdW für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2021 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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 05. Mai 2022

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Steffen Krach

# 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- ◆ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## **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 17. März 2022

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

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner  
Wirtschaftsprüferin

## IMPRESSUM

### Herausgeber

KSG Hannover GmbH  
Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen  
[www.ksg-hannover.de](http://www.ksg-hannover.de)

### Text

KSG Hannover GmbH  
Redaktionelle Bearbeitung:  
Christian Otto

### Konzept und Gestaltung

bird, Kassel  
[www.bird-online.de](http://www.bird-online.de)



## **KSG HANNOVER GmbH**

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

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

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

