

# DIE KSG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht

## DIE KSG 2023 – AUF EINEN BLICK

Kennzahlen	2023	2022	2021	2020
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>				
Eigene Mietwohnungen	8.161	8.136	8.045	8.028
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	493.612	492.131	486.139	485.393
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m <sup>2</sup> in €)	6,30	6,18	6,08	5,96
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	86	83	109	110
Verwaltete fremde Wohnungen	362	349	991	1.099
<b>Investitionen (in Mio. €)</b>				
Instandhaltung Anlagevermögen	9,222	7,784	9,247	9,345
Modernisierung Anlagevermögen	13,359	11,056	8,055	7,628
Verkaufsbauten	2,053	1,344	0,883	1,167
<b>Umsätze (in Mio. €)</b>				
Umsatzerlöse	52,341	50,772	52,435	48,603
davon Hausbewirtschaftung	52,122	50,449	48,874	46,964
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	0,000	0,000	3,174	1,193
<b>Laufende Aufwendungen (in Mio. €)</b>				
Betriebskosten	18,252	14,518	13,466	12,637
Verwaltungskosten	9,152	8,883	8,317	7,941
Zinsaufwand	4,288	4,000	3,617	3,469
<b>Bilanz und Ergebnis</b>				
Bilanzsumme (in Mio. €)	381,543	350,165	315,010	297,882
Anlagevermögen (in Mio. €)	347,385	321,256	294,478	278,999
Umlaufvermögen (in Mio. €)	34,052	28,798	20,443	18,771
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	256,814	234,230	201,515	187,143
Eigenkapital (in Mio. €)	98,430	96,692	95,127	92,644
Eigenkapitalquote (in %)	25,8	27,6	30,2	31,1
Eigenkapitalverzinsung (in %)	2,1	3,4	4,7	4,2
Jahresüberschuss (in Mio. €)	1,738	2,565	3,484	3,066
Cashflow (in Mio. €)	13,808	13,054	13,661	12,787
Dividendensumme (in Mio. €)	0,000	1,000	1,000	1,000

# DIE KSG IN ZAHLEN

**Geschäftsbericht  
2023**



# **BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

# Das Große und Ganze

## 75 Jahre KSG – Unsere Historie und Hannovers Erfolgsgeschichte sind eng miteinander verbunden

Eine Würdigung in eigener Sache – ist das wirklich angemessen? Im Erscheinungsjahr dieses Geschäftsberichtes feiert die KSG Hannover ihr 75-jähriges Bestehen. Natürlich wird ein solches Jubiläum mit Stolz und Zuversicht gefeiert. Genauso wichtig dürfte allerdings sein, sich darauf zu besinnen, aus welchem Grund die KSG einst ins Leben gerufen wurde. Wir sind am 30. März 1949 gegründet worden, um die Bevölkerung mit soliden und preisgünstigen Wohnungen zu versorgen. Das war in den Nachkriegsjahren eine wichtige Aufgabe und ein grundlegender Auftrag. Ihn zu erfüllen und an ihm kontinuierlich zu wachsen, das hält uns als kommunales Wohnungsunternehmen bis heute auf Trab.

Mit unserem Jubiläum bleibt die selbstkritische Frage verknüpft: Was hat Deutschlands Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahrzehnten geleistet? Der Hilfe für Geflüchtete und dem Wiederaufbau folgte eine Schlüsselrolle. Die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft haben maßgeblich zum Wiederaufbau von Wohnungen, Häusern, Gewerbegebieten und Infrastrukturen beigetragen. Die KSG hat sich immer als Förderer verstanden. Erst haben wir Häuser gebaut, dann Stadtteile mitgestaltet, um schließlich Quartiere zu entwickeln. Das klingt nach einem Weg vom Groben zum Feinen. Richtiger ist, dass die KSG seit Jahrzehnten stets das Große und Ganze im Blick behält.

Zu jeder Unternehmensvita gehören auch Fehler. Vor allem in den 70er Jahren hat es in der Wohnungswirtschaft Fehlentwicklungen gegeben. Damals sind sogenannte monofunktionale Stadtstrukturen entstanden, die bis heute als architektonische Sünden nachwirken. Um es vorsichtig zu formulieren: Wir haben es erfolgreich vermieden, Großsiedlungen zu bauen. Es ist ein Verdienst der jeweiligen Protagonisten, dass die KSG in den vergangenen 75 Jahren grundlegende Planungsfehler minimieren konnte. Wir haben das Stadtgebiet und das Umland maßgeblich mitgeprägt. Das Wohnen und Leben der Menschen in der Region mitzugestalten, war immer eine große Aufgabe und ist bis heute ein großes Geschenk.

An Meilensteinen mangelte es nicht. Dem Wiederaufbau folgte die Wiedervereinigung. Der Weltausstellung folgt ein enormes Bevölkerungswachstum. Die Historie der KSG ist mit der Erfolgsgeschichte der am 1. November 2001 gegründeten Region Hannover eng verbunden. Wir meistern gemeinsam Herausforderungen, gestalten Lebensräume und wissen, dass es im niedrigen und mittleren Preissegment an Wohnraum fehlt. Darauf mit den Städten und Gemeinden in der Region Hannover Antworten zu finden und Lösungen zu entwickeln, gehört zu unseren zentralen Aufgaben. Sich auf Lob nicht auszuruhen, sondern den Blick gezielt nach vorne zu richten, gehört seit 75 Jahren zu den großen Stärken unserer KSG.

Mit besten Grüßen zum Jubiläum,

Ihr Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2023 in eine Rezession gerutscht. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent nachgegeben. Deutschlands gesamtwirtschaftliche Entwicklung stockt und bildet – auch für die Wohnungswirtschaft – ein fragiles Fundament. Vor allem der Privatkonsum, den die stark gestiegenen Verbraucherpreise bremsen, wird als Stütze der Konjunktur vermisst. Die Inflationsrate lag im Jahreschnitt bei 5,9 Prozent.

Die Bauinvestitionen sind im Berichtszeitraum preisbereinigt um 2,1 Prozent gesunken. Erhöhte Baupreise und gestiegene Bauzinsen haben dazu beigetragen, dass der Wohnungsbau stagniert. In Deutschland ist 2023 der Bau von lediglich 260.100 Wohnungen genehmigt worden. Aus dieser im Vergleich zum Vorjahr um 94.100 Wohnungen rückläufigen Zahl leitet das Statistische Bundesamt ab, dass sowohl weniger Wohnraum in neuen Gebäuden als auch in bestehenden Gebäuden entstanden ist. Eine rückläufige Genehmigung von Bauvorhaben gilt als Indikator dafür, wie sich die Bauaktivität in der nahen Zukunft entwickelt. Sie lässt auf eine weitere Zurückhaltung von Investoren schließen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die anspruchsvollen Rahmenbedingungen geben der Immobilienwirtschaft Anlass zur Sorge. Der Rat der Immobilienweisen kommt in seinem Frühjahrgutachten für 2024 zu dem Schluss, dass in Deutschland rund 600.000 Wohnungen fehlen werden. Bis 2027 sollen es bis zu 830.000 sein. Dem steht das Ziel der Bundesregierung gegenüber, dass in Deutschland pro Jahr 400.000 neue Wohnungen entstehen. Laut einer Prognose des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW) werden in Deutschland 2024 lediglich rund 265.000 neue Wohnungen entstehen. Die Warnungen vor einem dramatischen Einbruch im Wohnungsbau häufen sich.

Auch der Immobilienmarktbericht für Niedersachsen transportiert ernüchternde Einschätzungen. Darin wird es als alarmierend eingestuft, dass im Berichtszeitraum in ganz Niedersachsen lediglich 78.000 Wohnungen, Häuser oder Grundstücke verkauft worden seien. Der Markt sei wie eingefroren und werde durch Skepsis gehemmt. In Niedersachsen lag der Durchschnittspreis für gebrauchte Häuser zuletzt bei 260.000 Euro. Im Vorjahr war dieser Wert noch um 40.000 Euro höher. Für Spitzenwerte bei den Immobilien sorgt weiterhin Niedersachsens Landeshauptstadt. Der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag in Hannover bei rund 525.000 Euro.

Mit Hilfe einer neuen Gesellschaft will das Land Niedersachsen mehr bezahlbaren Wohnraum entstehen lassen. Die zum 1. Januar 2024 gegründete Landeswohngesellschaft soll ein Startkapital von 100 Millionen Euro erhalten. Sie hat als erstes Ziel, einen Bestand von 1.600 landeseigenen Wohnungen im sozial geförderten Segment mit Quadratmeterpreisen zwischen 6 und 7,50 Euro aufzubauen. Angesichts des stetigen Bevölkerungszuwachses in der Landeshauptstadt ist bezahlbarer Wohnraum enorm wichtig. In der Region Hannover, deren Städte und Kommunen Gesellschafter der KSG Hannover sind, leben rund 1,2 Millionen Menschen. Für sie liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen derzeit bei 9,56 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der KSG lag 2023 bei 6,30 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 6,18).

# DIE KSG 2023

## Bau- und Grundstücksinvestitionen

### Fertig gestellte Neubauobjekte 2023

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen-Wiesenu, Freiligrathstr. 4, 6, 10	30	3	35
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>35</b>

### In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2023

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Sehnde, Elbinger Str. 5, 7	14	0	14
2. Hannover-Badenstedt, Hermann-Ehlers-Allee - Kita	0	1	8
3. Hannover-Südstadt, Geschäftshaus Hildesheimer Str. 114	0	2	34
4. Hannover-Bemerode, Rosalind-Franklin-Allee 2, 4, 6 Ellerie 1, 3, 5 und Kattenbrookstrift 102 - 108 ger.	128	0	67
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
1. Hannover-Bemerode, Deelgrafen 4 - 26 ger.	12	0	12
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
<b>Summe</b>	<b>154</b>	<b>3</b>	<b>135</b>

### Für die Bauausführung 2024 und 2025 sind geplant

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Hannover-Ahlem, Petit-Couronne-Str., Hans-Paulmann-Str.	40	0	33
2. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str., Auf dem Hagen	33	2	35
3. Uetze, Hünenburgstr. 14	14	0	14
4. Burgdorf, Marris-Mühlen-Weg 4, 4a	28	0	28
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
1. Burgdorf, Marris-Mühlen-Weg 4b	11	0	11
2. Lehrte, Amselweg	15	0	15
<b>Summe</b>	<b>141</b>	<b>2</b>	<b>136</b>

WE Wohneinheiten

## DIE KSG 2023

### KSG Bauprogramm 2024-2033

#### Anlagevermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	374	196
Ronnenberg	111	80
Burgdorf	28	21
Langenhagen	0	0
Uetze	14	14
Sehnde	14	14
Gerden	0	0
<b>Summe</b>	<b>541</b>	<b>325</b>

#### Umlaufvermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	12	0
Burgdorf	11	0
Laatzen	10	0
Lehrte	15	0
UV Projekte Nachverdichtung	12	0
<b>Summe</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>601</b>	<b>325</b>

Für die nächste Dekade plant die KSG trotz drastisch veränderter Rahmenbedingungen an ihrem ambitionierten Neubauprogramm festzuhalten. Mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen über 600 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 54 Prozent in den unterschiedlichen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Umsetzung der Vorhaben ist allerdings an verschiedene Bedingungen geknüpft. Allen voran besteht die Hoffnung, dass nach Abklingen der Inflation auch eine Entspannung am Kapitalmarkt eintritt, die zu einer Verminderung der Kapitalmarktzinsen führt.

## Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2023 erneut auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt 19,4 Mio. € und einem Durchschnittswert von 39,2 €/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 232.046,40 € enthalten. Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2023 einen wichtigen Beitrag für die Stabilität der regionalen Wirtschaft im Bereich des Handwerks in der Region Hannover geleistet.

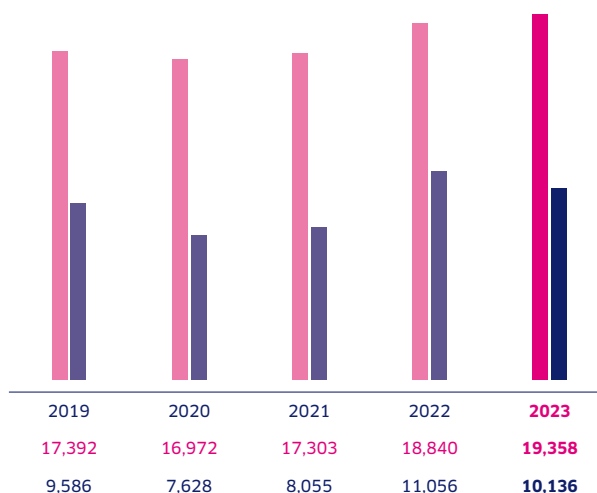
Instandhaltung und Instandsetzung	9.221.600,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	4.175.100,00 €
<b>Summe</b>	<b>13.396.700,00 €</b>

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen	5.961.000,00 €
--	----------------

<b>Gesamtsumme</b>	<b>19.357.700,00 €</b>
--------------------	------------------------

### Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

Gesamtinvestitionen davon Modernisierung





## Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2023 einen eigenen Bestand von 8.161 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 25 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.625 Garagen und 77 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.125.486 Quadratmeter, davon entfallen 108.235 Quadratmeter auf Erbaugrundstücke.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 362 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2021 hat das Unternehmen den Geschäftsbereich Verwaltung von Fremdeigentum aufgegeben und an ein anderes Unternehmen der Immobilienbranche übertragen.

### Immobilienbestand nach Orten

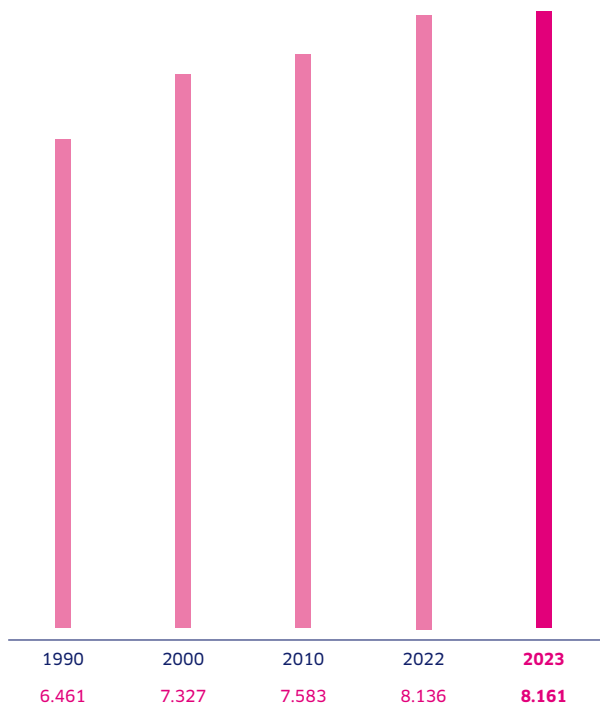
	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	367	106	3
Burgdorf	59	21	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	400	113	7
Hannover	861	123	9
Hemmingen	12	0	0
Isernhagen	32	4	0
Laatzen	581	117	1
Langenhagen	2.091	486	33
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	99	2	0
Ronnenberg	1.159	204	10
Seelze	649	114	6
Sehnde	318	68	1
Springe	586	48	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
<b>Summe</b>	<b>8.161</b>	<b>1.625</b>	<b>77</b>

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

## Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

### Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten



# DIE KSG 2023

## Struktur der Nettomieten

Die Struktur der Nettokaltmieten spiegelt den Auftrag der KSG als Vermieter für die Menschen mit den kleinen und mittleren Einkommen in der Region Hannover. 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 6,30 €/m<sup>2</sup> dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich über 80 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment des geförderten Wohnungsbaus (5,60 €/m<sup>2</sup> – 7,20 €/m<sup>2</sup>).

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

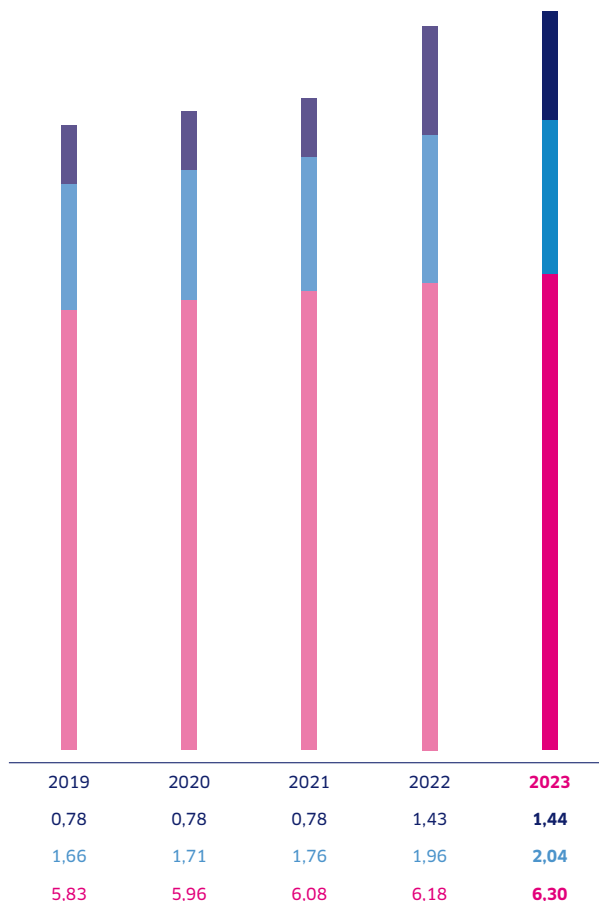
	WE	Anteil (%)
bis 4,49 €/m <sup>2</sup>	54	0,66
4,50 – 4,99 €/m <sup>2</sup>	241	2,95
5,00 – 5,49 €/m <sup>2</sup>	959	11,75
5,50 – 5,99 €/m <sup>2</sup>	2.936	35,98
6,00 – 6,99 €/m <sup>2</sup>	2.649	32,46
ab 7,00 €/m <sup>2</sup>	1.322	16,20

## Entwicklung der Nettomieten

Neben der Nettokaltmiete als wesentlicher Faktor der Wohnkosten sind die kalten Betriebskosten trotz erheblicher Steigerungen bei den Preisen für Handwerkerleistungen und den kommunalen Abgaben, die von den Mietern zu tragen sind, bei der KSG in den letzten Jahren vergleichsweise stabil geblieben. Bei den Heizkostenvorauszahlungen kam es im Jahr 2022 zu einer erheblichen Steigerung in Folge der Energiepreisentwicklung durch den Ukraine Krieg. Die Energiepreise haben sich inzwischen weitgehend normalisiert, wobei mit dem Wegfall des Umsatzsteuervorteils auf Gas wieder mit einem Anstieg der Energiekosten zu rechnen ist.

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

Nettomiete Betriebskosten Heizkosten

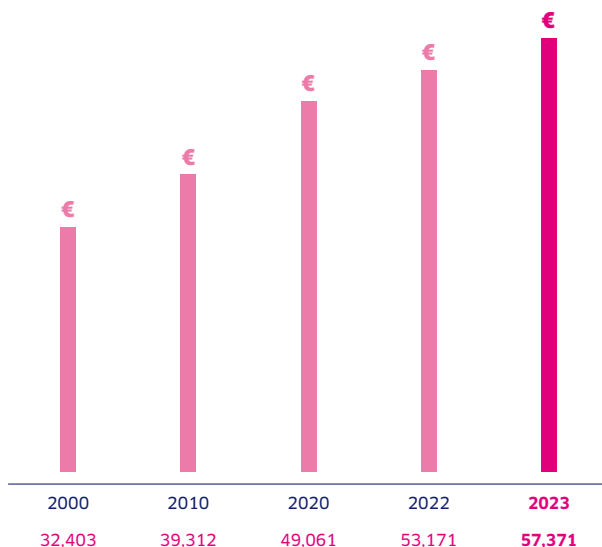


## Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2023 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 Neubautätigkeit.

Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 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 über 23 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung einen großen Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme beträgt im Berichtsjahr ca. 13,4 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 %

	2023	2022
Abschreibungen	19,86	19,16
Verwaltungskosten	11,12	11,47
Instandhaltung	23,16	25,95
Kapitalkosten	8,18	8,19
Betriebs- und Heizkosten	28,24	24,26
Mietausfall	1,72	2,12
Gewinn	7,21	7,48
Ertragssteuern	0,51	1,37

## 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. Auch durch geförderte Neubaumaßnahmen ist der Trend der auslaufenden Bindungen nicht aufzuhalten und so ist folgerichtig der Bestand an gebundenen Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 von 1.234 auf 1.151 Wohnungen gesunken. In der nächsten Dekade werden weitere 224 Wohnungen aus der Bindung fallen. Hier findet sich innerhalb der KSG der Beleg für den niedersachsenweit dramatischen Rückgang von Sozialwohnungen mit Belegrechten in den nächsten Jahren.

### Aktuell gliedert sich der Wohnungsbestand hinsichtlich der Mietpreisbindungen wie folgt:

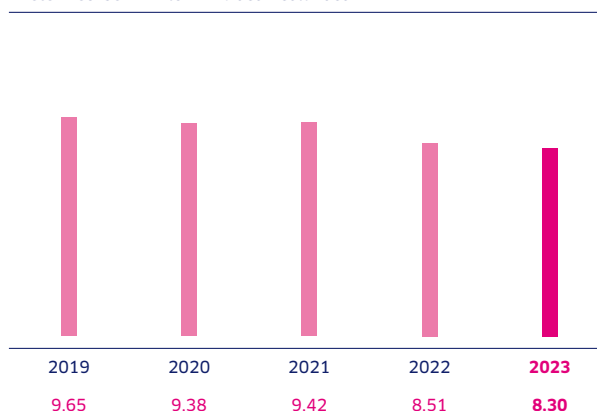
	WE	Anteil (%)
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	172	2,10
3. Förderungsweg	979	12,00
<b>Summe</b>	<b>1.151</b>	<b>14,10</b>
c) Wohnungen ohne Preisbindung	7.010	85,90
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.161</b>	<b>100</b>

## 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 hält diese Entwicklung an.

Die Anzahl der Mieterwechsel bei der KSG war im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr erneut rückläufig. Die seit Jahren rückläufige Fluktuationsquote von im abgelaufenen Jahr 8,30 Prozent ist aber auch die Folge der Bedingungen am Wohnungsmarkt. Insgesamt wurden 677 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 15 Mieterwechsel weniger als im Vorjahr, wobei davon ein Anteil von 10 Prozent durch den Umzug im eigenen Bestand der KSG erfolgte.

### Mieterwechsel - Anteil in % des Bestandes

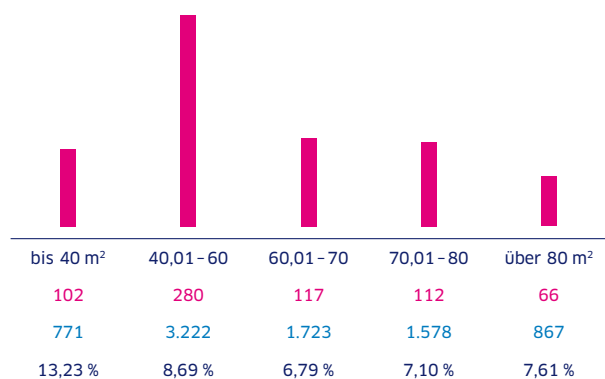


## Wohnungswechsel

Erwartungsgemäß vollziehen sich Wohnungswechsel am häufigsten in kleinen Wohnungen bis 60 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 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.

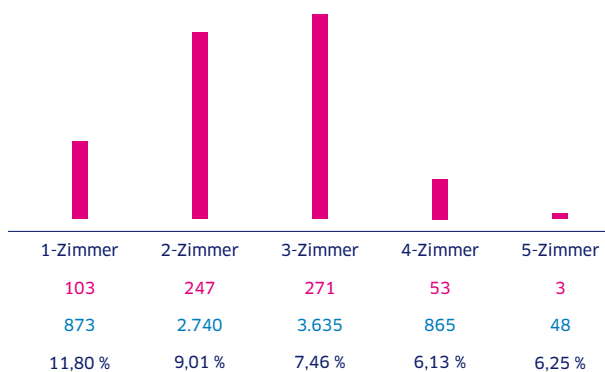
### Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>)

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



### Mieterwechsel nach Zimmerzahl

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



## Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2023 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

### Kündigungsgründe - Anzahl / Anteil in %

Kündigungsgründe	Anzahl	%
1. Umzug aus familiären Gründen (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	172	25,4
2. Tod des Mieters	120	17,7
3. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland	79	11,7
4. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	72	10,6
5. Wohnung zu klein	55	8,1
6. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	54	8,0
7. Ohne Grund	27	4,0
8. Zwangsräumung	26	3,9
9. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	16	2,4
10. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels	14	2,1
11. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung	13	1,9
12. Kündigung durch den Vermieter	9	1,3
13. Wohnung zu groß	7	1,0
14. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	6	0,9
15. Wohnung zu teuer	5	0,7
16. Abriss / Leerzug / Bausanierung	2	0,3
<b>Summe</b>	<b>677</b>	<b>100</b>

**Ertragsminderungen**

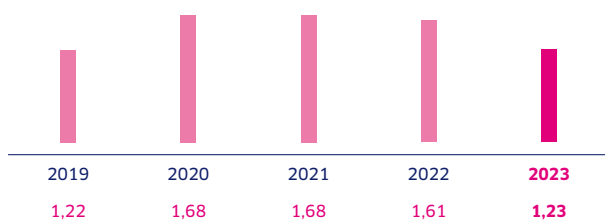
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Forderungen aus Vermietung weiterhin auf einem niedrigen Niveau befunden. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 706.577,43 €, dies entspricht 1,23 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,61 Prozent). Der Wert resultiert dabei aus einem durchschnittlich geringeren Leerstand als im Geschäftsjahr 2022.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind gegenüber dem Vorjahr unwesentlich gestiegen und mussten in Höhe von 288.435,27 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,50 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,50 Prozent).

Auch im Geschäftsjahr 2023 mussten in geringem Umfang Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Die Fallzahlen sind jedoch marginal.

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschrieben Forderungen beliefen sich auf 52.055,82 € (Vorjahr 42.432,61 €).

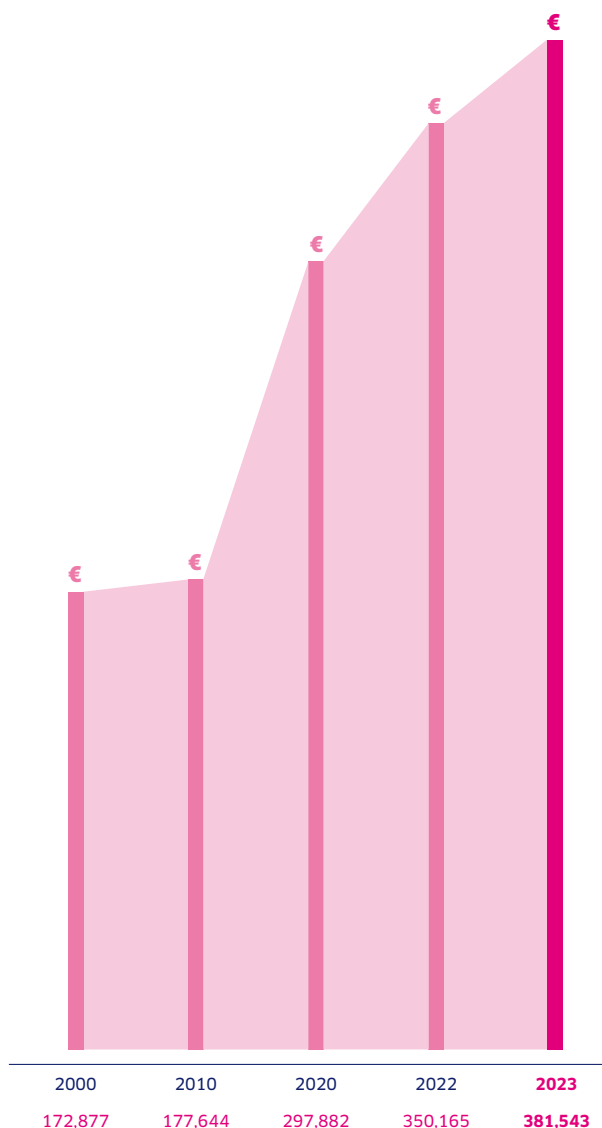
Mietausfall in % zur Sollmiete



**Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 31 Mio. € erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

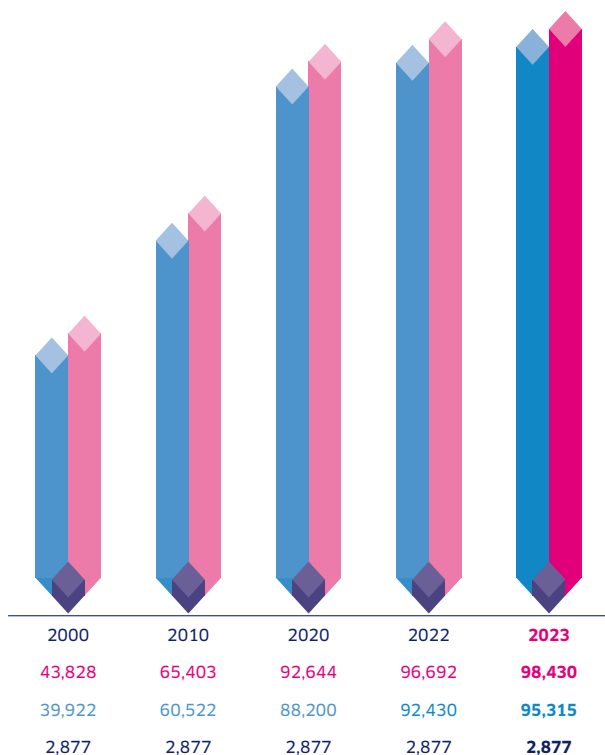


**Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital**

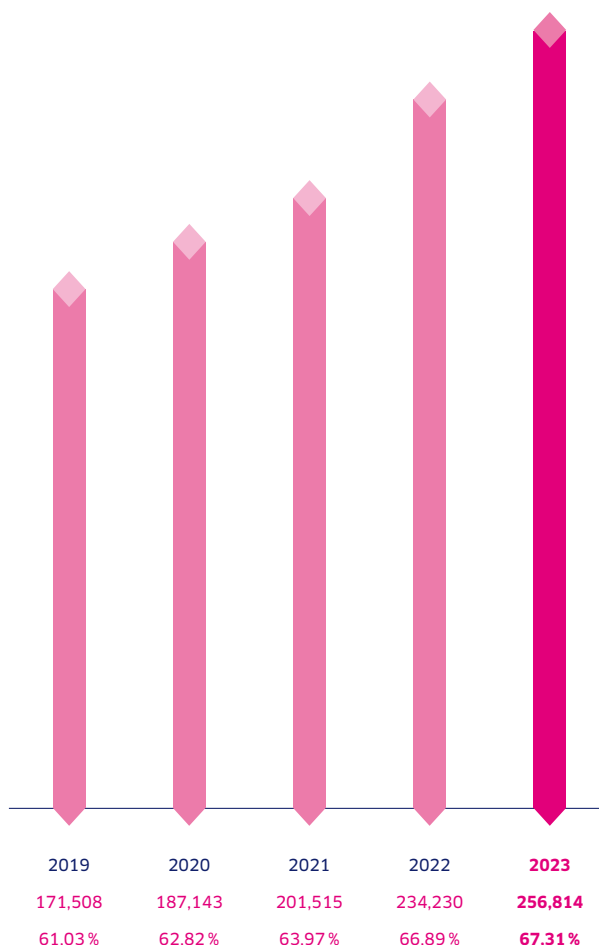
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2023 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten und damit auch der Zinsaufwand sind parallel der hohen Investitionen ebenfalls gestiegen. Die hohe Tilgungsleistung und zu deutlich günstigeren Zinskonditionen vorgenommene Prolongationen bei Auslauf der Zinsbindung bestehender Darlehen sorgen weiterhin für eine vergleichsweise geringe Kapitalkostenbelastung der KSG. Die Eigenkapitalquote hat sich durch den Anstieg der Bilanzsumme um ca.1,8 Prozent nunmehr auf 25,8 Prozent vermindert (Vorjahr 27,6 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 marktgerechten Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

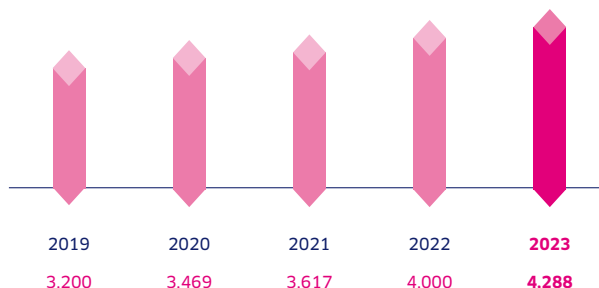
Eigenkapital Rücklagen Stammkapital



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



Zinsaufwand in Mio. €

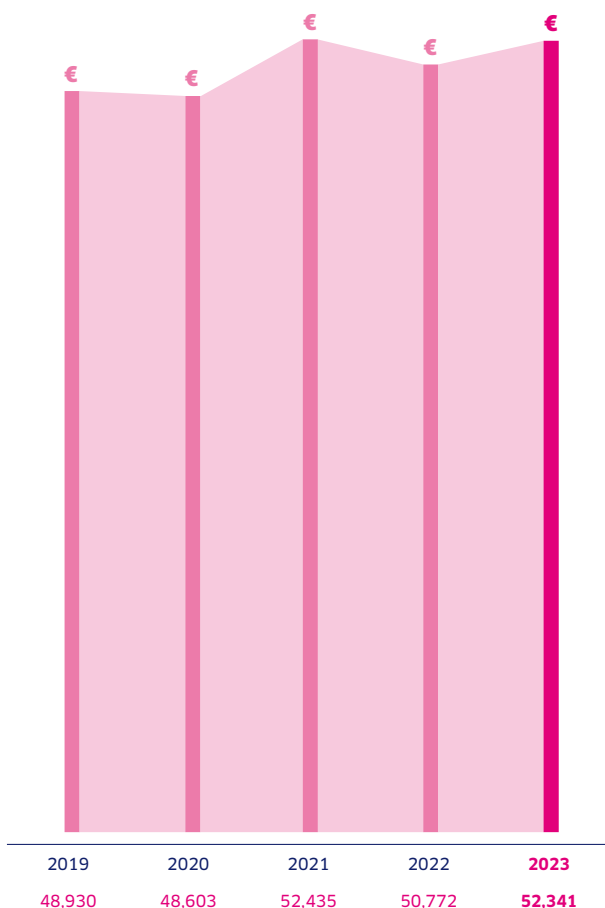


# DIE KSG 2023

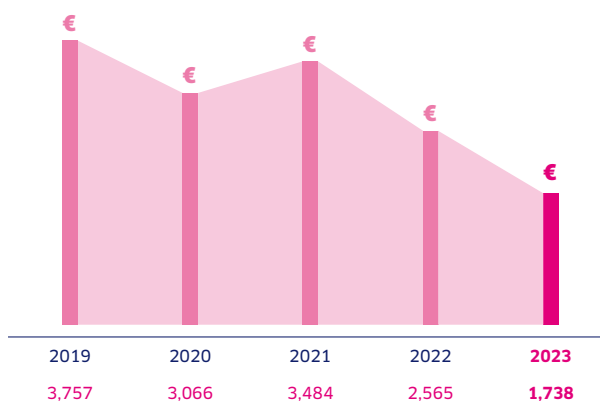
## Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 52.341 Mio. € hat die KSG einen Jahresüberschuss von 1.738 Mio. € erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis hat neben dem Kerngeschäft Vermietung auch der Bereich der Fremdverwaltung beigetragen. Verkäufe aus dem Umlaufvermögen haben im Jahr 2023 nicht stattgefunden. Der Cashflow lag mit 13.808 Mio. € ca. 0,8 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres. Die Mittel wurden maßgeblich für die Tilgung der Verbindlichkeiten genutzt. Darüber hinaus verblieb ein Anteil für die durchgeführten Investitionen des Unternehmens.

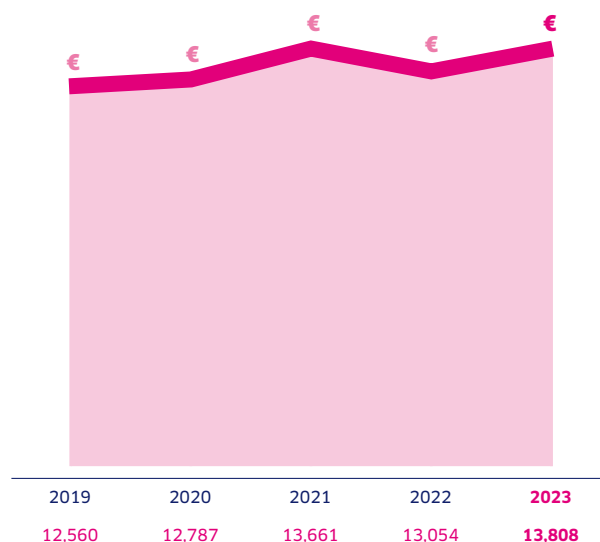
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €





# FINANZBERICHT



**LAGEBERICHT 19**

**JAHRESABSCHLUSS 34**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES 47**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK 48**

### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Hannover (zuvor Laatzen) verfügt in der Region Hannover über 8.161 eigene Wohnungen, 77 Gewerberäume, 1.625 Garagen und 978 Einstellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Jahr 2023 um 25 erhöht. Im Jahr 2024 werden planmäßig 28 weitere Wohnungen fertiggestellt. Der Neubau von 154 Wohnungen wurde im Jahr 2023 begonnen und wird im Jahr 2024 fortgesetzt. Im Property-Management für Immobilieninvestoren verwaltet die Gesellschaft 42 Wohnungen und 40 Tiefgaragenstellplätze. Den Geschäftsbereich der WEG-Verwaltung hat das Unternehmen im Jahr 2021 aufgegeben und die verwalteten Bestände an ein anderes Unternehmen übertragen.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist ungebrochen. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover und auch in vielen Umlandkommunen weist im Segment preiswerter kleiner Wohnungen aber auch an größeren Familienwohnungen einen Nachfrageüberhang aus. Verschärft wird dieser Mangel durch den anhaltenden Verlust an gebundenem Wohnraum. Bis 2025 fallen erhebliche Bestände aus der Mietpreis- und Belegungsbindung des geförderten Wohnungsbaus. Der neuerliche Anstieg der Zahl geflüchteter Menschen insbesondere getrieben durch den Ukraine Krieg stellt den Wohnungsmarkt vor erhebliche Herausforderungen. Durch diese Situation begünstigt, kam es in nahezu allen regionsangehörigen Kommunen zu einem kontinuierlichen Anstieg der Mieten, am stärksten in der Landeshauptstadt Hannover. Der Anstieg der Mieten wird sich aus zwei Gründen weiter fortsetzen. Der aktuelle Mietpiegel 2023, der aufgrund eines Erstellungsproblems als einfacher Mietpiegel erarbeitet wurde, ist mit einer durchgängigen Erhöhung der Mieten entlang der hohen Inflationsrate angepasst worden (+8,4 Prozent). Der Wohnungsbau ist in Folge dramatischer Baupreise, einer unkalkulierbaren Förderung und den erfolgten Zinsschritten der EZB mit Auswirkungen auf die Kapitalmarktzinsen nahezu zum Erliegen gekommen. Deutschland befindet sich nach Einschätzung aller Experten in einer tiefen Wohnungsbaukrise. Dass die neuaufgelegte Förderung des Bundes für einen großen Schub im Wohnungsbau sorgt,

wird weitgehend bezweifelt. Zu hoch sind die Anforderungen an die energetische Qualität des Neubaus, um eine tatsächliche Breitenwirkung zu entfalten, die Baupreise bewegen sich bestenfalls seitwärts und auch die jüngste Verbesserung durch geringfügig sinkende Zinsen am Kapitalmarkt sorgen nicht für eine Trendwende.

Mit der „Hannoverschen Wohnungsbauintiative“ hat die Landeshauptstadt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft ein Instrument zur Stärkung des Wohnungsbaus geschaffen. Die vereinbarten Ziele zum Bau von jährlich 1.000 Wohnungen seit 2016 wurden bislang durch die Partner erreicht und übertroffen. 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. In den Umlandkommunen gestaltet sich die Ausweitung des Angebotes im geförderten Wohnungsbau deutlich komplexer. Hier fehlen in der Regel auch in neuen Baugebieten geeignete Flächen für den Geschosswohnungsbau.

Das Geschäftsmodell der KSG orientiert sich anhaltend am Erhalt und der Entwicklung bezahlbarer Mieten für die Menschen mit den kleinen und mittleren Einkommen. Der eigene Bestand dient als sozialpolitisches Steuerungsinstrument. Die Mietpolitik des Unternehmens wirkt dämpfend auf die ansonsten weiter steigenden Kosten für Wohnraum. Wichtiger Bestandteil der Unternehmensphilosophie bleibt der Fokus auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mieter und die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften in den Quartieren. Die Wohnungsmieten im Geschäftsgebiet der KSG sind im Vergleich zu anderen großen Ballungsräumen weiterhin günstig, werden perspektivisch aber weiter steigen. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen nur geringfügig erhöht und betragen zum Stichtag 31.12.2023 durchschnittlich 6,30 €/m<sup>2</sup> nach 6,18 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Gründe für den Anstieg liegen in der umfangreichen Neubautätigkeit sowie in geringfügigem Umfang durch Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB. Diese Mietpolitik mittelfristig durchzuhalten, steht aktuell allerdings auf dem Prüfstand. Die auch durch die Inflation angeheizte Preisentwicklung beim Einkauf von Handwerkerleistungen führt zwangsläufig zu einer verminderten Leistung bei der langfristigen Bauunterhaltung. Dies unterläuft die sich

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

aus den Anforderungen der Dekarbonisierungsstrategie ergebenden hohen Aufwände.

Nennenswerte Leerstände waren im Jahr 2023 nicht zu verzeichnen und werden auch weiterhin nicht erwart-

et. Die Fluktuationsquote ist abermals gesunken auf 8,30 Prozent (Vorjahr 8,51 Prozent). Das ist ein historischer Tiefstand und dem Druck auf dem Wohnungsmarkt geschuldet.

**Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2023 von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2023 liegt über der Planzahl:**

	Ist	Plan	Ist
	2023	2023	2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52.122	53.190	50.449
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.428	10.600	11.865
Zinsaufwendungen	4.288	4.560	4.000
Jahresüberschuss	1.738	1.150	2.565

Das Jahresergebnis ist durch höhere betriebliche Aufwendungen für Modernisierung gekennzeichnet. Die gegenüber dem Planansatz niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden durch gegenüber dem Plan niedrigeren Zinsaufwendungen kompensiert, so dass sich eine positive Entwicklung des Jahresüberschusses gegenüber dem Planansatz ergab. Als nachträgliche Herstellungskosten für den Anbau von Balkonen und für umfangreiche energetische Modernisierungen wurden 5.961 T€ aktiviert. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 39,22 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 38,28 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet.

Die 2023 geplante Fertigstellung von 30 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 9.667 T€. Ende 2023 waren 154 Wohnungen im Bau, 141 weitere Wohnungen werden in 2024 und 2025 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

## Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023 T€	2023 %	2022 T€	2022 %	Veränderungen T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	345.700,4	90,6	319.641,1	91,3	26.059,3
Finanzanlagen	1.684,5	0,4	1.614,7	0,5	69,8
Verkaufsobjekte	3.521,8	0,9	486,4	0,1	3.035,4
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	5.197,5	1,4	4.567,0	1,3	630,5
Kurzfristige Aktiva	25.439,2	6,7	23.855,6	6,8	1.583,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>381.543,4</b>	<b>100,0</b>	<b>350.164,8</b>	<b>100,0</b>	<b>31.378,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	98.430,5	25,8	96.692,3	27,6	1.738,2
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	256.556,4	67,2	233.998,1	66,8	22.558,3
Sonstige Rückstellungen	1.400,7	0,4	1.421,9	0,4	21,2
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	377,0	0,1	783,0	0,2	-406,0
Kurzfristige Fremdmittel	24.778,8	6,5	17.269,5	5,0	7.509,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>381.543,4</b>	<b>100,0</b>	<b>350.164,8</b>	<b>100,0</b>	<b>31.378,6</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,0 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 und Nachaktivierungen im Saldo um 26.059,3 T€ erhöht. Darin berücksichtigt sind gegenläufige Effekte aus Bestandsverkäufen und planmäßigen Abschreibungen. Der Bestand der Verkaufsobjekte erhöhte sich im Wesentlichen durch

im Bau befindliche Town-Houses um 3.035,4 T€. Die kurzfristigen Aktiva sind durch den Anstieg der unfertigen Leistungen geprägt, während sich der Rückgang der flüssigen Mittel gegenläufig ausgewirkt hat. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 1.738,1 T€. Die Dauerschulden stiegen um 22.558,3 T€. Valutierungen von 34.853,4 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 12.295,0 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 ausreichend Liquidität für die anstehenden Investitionen zur Verfügung steht.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme von drei variabel verzinslichen Darlehen – ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsänderungsrisiken der variabel verzinslichen Darlehen werden mit betrags- und fristenkongruenten Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,67 Prozent nach 1,71 Prozent im Vorjahr.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung ausreichte. Die liquiden Mittel nahmen um 2.711,2 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, Modernisierungen und der Umsetzung der Klimastrategie, für die (inklusive Baukostenzuschüssen von 965,0 T€) Valutierungen in 2024 in Höhe von 44,87 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

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	1.738,1	2.565,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.069,4	10.489,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-21,2	-1,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-817,6	-1.097,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.968,7</b>	<b>11.955,9</b>
Abnahme (Vj; Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-177,0	268,6
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-3.035,4	-421,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-4.701,7	-3.331,9
Zunahme sonstiger Passiva	7.331,4	-461,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	4.268,1	3.988,0
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	294,8	724,5
Ertragsteuerzahlungen	-601,0	-563,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.345,4</b>	<b>13.079,1</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-795,9	-1.248,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.350,6	4.187,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.088,7	-39.638,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,3	6,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-73,1	-636,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	3.254,7	1.158,5
erhaltene Zinsen	6,7	5,5
erhaltene Dividenden	2,5	2,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-37.339,9</b>	<b>-36.161,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	34.853,4	42.823,3
planmäßige Tilgungen	-12.295,0	-9.742,1
außerplanmäßige Tilgungen	-0,3	-277,0
gezahlte Zinsen	-4.254,7	-3.993,5
gezahlte Dividenden	0,0	-1.000,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18.283,3</b>	<b>27.810,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-2.711,2</b>	<b>4.728,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.529,1	4.801,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>6.817,9</b>	<b>9.529,1</b>

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2023	2022	2022	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52.122,1	92,1	50.448,8	92,1	1.673,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.646,1	3,5	1.900,9	3,5	-254,8
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	6.906,8	4,4	2.424,6	4,4	4.482,2
<b>Betriebsleistung</b>	<b>60.675,0</b>	<b>100,0</b>	<b>54.774,3</b>	<b>100,0</b>	<b>5.900,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-18.251,8	-26,5	-14.517,7	-26,5	-3.734,1
Instandhaltungsaufwand	-11.427,8	-21,7	-11.864,8	-21,7	437,0
Personalaufwendungen	-6.630,7	-11,5	-6.324,5	-11,5	-306,2
Abschreibungen	-12.069,4	-19,1	-10.489,0	-19,1	-1.580,4
Zinsaufwand	-4.287,9	-7,3	-4.000,1	-7,3	-287,8
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.057,1	-0,7	407,6	-0,7	1.649,5
Übrige Aufwendungen	-3.911,1	-7,1	-3.881,2	-7,1	-299,6
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>58.635,8</b>	<b>-93,9</b>	<b>-51.484,9</b>	<b>-93,9</b>	<b>-7.150,9</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.039,2</b>	<b>6,1</b>	<b>3.289,4</b>	<b>6,1</b>	<b>-1.250,2</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9,1</b>		<b>8,0</b>		<b>-1,1</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.048,3</b>		<b>3.297,4</b>		<b>-1.249,1</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern</b>	<b>-310,2</b>		<b>-732,2</b>		<b>422,0</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.738,1</b>		<b>2.565,2</b>		<b>-827,1</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 weiterhin bei 0,0 €, da keine fertiggestellten Reihenhäuser/Eigentumswohnungen vorhanden waren und somit auch nicht verkauft werden konnten. Die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen haben sich um 4.482,2 T€, die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 1.649,5 T€ erhöht.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind um 254,8 T€ auf 1.646,1 T€ gefallen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind in 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 437,0 T€ auf 11.427,8 T€ gefallen. Die Abschreibungen fallen durch Vollauswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 1.580,4 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 29,9 T€ gestiegen.



## Die gesamtwirtschaftliche Lage

### Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Das Statistische Bundesamt (Destatis) teilt mit, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 Prozent.

Laut Destatis war die Rezession im Jahr 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 Prozent) um 0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 Prozent. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 Prozent). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 Prozent (nach 2,5/3,6/4,3 Prozent in den Vorjahren).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein geringes Plus von 0,2 Prozent.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 Prozent. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 Prozent zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

### Energiekrise, Industrielaute, Budgetklemme

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche

Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Aktuell hat auch die Bundesregierung ihre Erwartungen an eine wirtschaftliche Erholung mit einer sehr geringen Wachstumsrate von 0,2 Prozent nach der Herbstprognose von 0,6 – 0,8 Prozent erneut gedämpft.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind im Jahr 2023 im Jahresmittel um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 Prozent bzw. 3,1 Prozent). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag sie noch bei über 8 Prozent. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 Prozent). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 Prozent.

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 6,2 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 Prozent (davor 2,2 Prozent). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 Prozent. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken. Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt. Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. +6,1 Prozent – nach 12,9 Prozent im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 Prozent (nach -2,2 Prozent im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Plus beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+5,6 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+5,5 Prozent – nach 11,8 Prozent im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 Prozent. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt allerdings ein Minus von 2,3 Prozent (nach -2,6 Prozent im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (-5,8 Prozent – nach -5,2 Prozent im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 Prozent – nach -1,4 Prozent im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung im Baugewerbe nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 Prozent, lag sie zuletzt bei 70 Prozent. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb im Jahr 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für das Jahr 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen – mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 Prozent der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

### **Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend**

Auf der Investitionsseite lasten die seit langem hohen und zuletzt noch sehr deutlich gestiegenen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und

2022 um 64 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 Prozent. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 Prozent aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 Prozent. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

### **Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens im Jahr 2045, in einzelnen Ländern auch im Jahr 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt

### **Einbruch bei den Baugenehmigungen im Jahr 2023**

Im Jahr 2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 Prozent). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurde 20.200 Wohnungen genehmigt (- 16,9 Prozent gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 Prozent bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 Prozent bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 Prozent bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+ 29,4 Prozent bzw. + 1.900).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt – ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio.

Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Von den 43,4 Mio. Wohnungen befanden sich rund 41,9 Mio. in Wohngebäuden. Davon rund 22 Mio. in Mehrfamilienhäusern, 13 bzw. 6,4 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 Prozent beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m<sup>2</sup> in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2 m<sup>2</sup> (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 Prozent zunahm. Durchschnittlich kamen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 10,5 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 Prozent). Der Wohnflächenverbrauch basiert im Wesentlichen also auf den Faktoren Alterung und Wohlstandsgefälle. Kundinnen und Kunden der sozialorientierten Wohnungswirtschaft sind offensichtlich nicht die Treiber des stetig steigenden Wohnflächenverbrauchs.

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben (ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist). Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel.

### **Fertigstellungen weiter sinkend und seit Jahren konstant unter Bedarf**

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig vom Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt im Jahr 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

Im Jahr 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

### **Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998**

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlenden Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gestehungskosten und nun auch Bauzinsen geschuldet zum Erliegen gekommen.

### **Erwerbstätigkeit in Deutschland auf neuem Höchststand**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um

0,7 Prozent bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (-0,8 Prozent). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg weiter leicht (auf 7.615 Mio. Stand 10/2023), und liegt damit über dem Niveau von 2019 (7.538 Mio.). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2023 erneut Selbstständige. Ihre Zahl sank mit dem seit 12 Jahren anhaltenden Trend (-0,8 Prozent auf 3.879 Mio.).

Weiter rückläufig ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit. Durchschnittlich waren in 2023 291.100 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 425.600 bzw. 1.852 Mio.). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+183.000 zum Vorjahresmonat). Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten.

Die Langzeitarbeitslosigkeit verfestigt sich – trotz Fachkräftemangels. Ohne Fachkräfte, werden auch keine Helfer benötigt. Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal bleibt hoch, aber 61 Prozent der Arbeitssuchenden fragen nach Helferjobs. Auf die entfallen ca. 20 Prozent der offenen Stellen. Im Dezember 2023 waren gut 927.000 Personen länger als ein Jahr ohne Arbeit (+60.000 gegenüber Vorjahr und rund 230.000 mehr als vor der Corona).

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet verhalten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit (in den westdeutschen Ländern um 2,3 Prozent, in den ortsdeutschen um 1,6 Prozent). Der Anstieg der Beschäftigung fällt demnach überall in Deutschland gering aus (+0,4 Prozent). Auch die Bundesregierung rechnet 2024 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Mio.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher stieg seit 2017 erstmals wieder leicht. 2023 bezogen 3.930 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.718). 2017 waren es noch 4.363 Mio.

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

### Wieder deutlich mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahre 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 329.120 Erstanträge (Vorjahre 217.774, 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert mit weitem Abstand Syrien (102.930), gefolgt von der Türkei (61.181), Afghanistan (51.275), Irak (11.152), Iran (9.384). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1.1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine. Von dort Geflüchtete müssen in Deutschland und in anderen EU-Ländern kein reguläres Asylverfahren durchlaufen und sind somit in der Statistik nicht enthalten. Sie reisen ohne Visum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

### Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1.347 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

In den Jahren davor stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Mio. Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit dem Jahr 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp

520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbenen gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

Im Jahr 2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 Prozent der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die Region Hannover ist eine dynamisch wachsende Region und verzeichnet ein sattes Plus bei den Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen. Über die letzten zehn Jahre hinweg sind alle Kommunen in der Region Hannover einwohnermäßig teils deutlich gewachsen. Mitte des Jahres 2023 lebten 1.175 Mio. Menschen in der Region Hannover – davon 546.500 in der Landeshauptstadt Hannover und 628.500 in den Umland-Kommunen (Stichtag 30.06.). Insgesamt wuchs die Bevölkerungszahl in der Region Hannover zwischen 2013 und 2023 um 60.000 Menschen (+ 5,4 Prozent), wobei ein wesentlicher Bestandteil auf die Fluchtbewegung als Folge des Ukraine-Krieges zurückzuführen ist. Auch bei weiteren zentralen Kenndaten wie Kaufkraft und Bruttoinlandsprodukt hat die Region kräftig zugelegt.

Noch deutlicher als Bevölkerung, Kaufkraft und BIP hat die Beschäftigung zugenommen. Über alle Branchen hinweg wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) zwischen 2012 und 2022 um rund 81.000 auf 535.100 Personen (Stichtag 30.06.2022). Dieser positive Trend hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt: die neuesten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit (Stichtag 31.05.2023) weisen 541.200 Beschäftigte aus. Was aus wirtschaftlicher Sicht eine hoch erfreuliche Entwicklung ist, löst auf der Ebene des Wohnungsmarktes die Probleme ausreichender Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnens aus. Der Wohnungsmarkt könnte so eine Bremse für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Region Hannover werden.

### Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands ab-

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

nehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 Prozent (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 Prozent zu. Auch wenn es im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). Im Jahr 2022 lebte in knapp 40 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 Prozent.

### Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

#### Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei +0,6 Prozent. Die Spanne in der EU reicht von -2,6 Prozent (Estland) bis +2,6 Prozent (Kroatien). 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 Prozent bzw. 1,5 Prozent erwartet.

Die EU-Arbeitslosenquote ist nach Rückgängen erstmals wieder leicht gestiegen. Stand November 2023 lag sie im Durchschnitt bei 6,4 Prozent (davor 6,0 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,4 Prozent (Tschechien) und 11,9 Prozent (Spanien).

Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4 Prozent – davor +8,4 Prozent). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich +2,7 Prozent, im Jahr darauf mit +2,1 Prozent.

#### Globales Umfeld

Ebenfalls von Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. 2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3 Prozent gewachsen (davor +3,5 Prozent). 3 Prozent werde auch 2024 erwartet. Die OECD kommt für 2023 auf ein Plus von 2,9 Prozent. 2024 werden 2,7 Prozent erwartet. Das nicht zuletzt wegen der sich abschwächenden Entwicklung in den USA (2023 +2,4 Prozent | 2024 +1,5 Prozent) sowie China (2023 +5,2 Prozent | 2024 +4,7 Prozent).

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunkturerinbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

Mit rund 6,8 Prozent blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,71 Prozent). 5,8 Prozent stehen für 2024 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,6 Prozent.

### Chancen und Risikobericht

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

##### Wohnraumversorgung

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover zeigte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch weitgehend unbeeindruckt von den Auswirkungen der verschiedenen krisenhaften Entwicklungen. Dies betrifft sowohl die Anbieter-, als auch die Nachfrageseite. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass viele Projektentwicklungen in den Vorjahren projektiert und auch finanziert wurden, und dadurch Hypothekenzinsen zunächst weiter auf niedrigem Niveau verblieben sind. Erst mit Beginn des Krieges in der Ukraine, der Zinswende durch die EZB und dem durch den Bund ausgelösten Förderfiasko kam es zu einem abrupten Stopp für weitere geplante Neubauvorhaben.

Diese Entwicklung trifft auf eine anhaltende Wohnungsknappheit und einen durch die Geflüchteten aus der Ukraine ausgelösten weiter steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Für die KSG haben diese Entwicklungen weitreichende Konsequenzen. Die beschlossene Wachstumsstrategie wurde im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung mit den neuen Rahmenparametern abgeglichen. Eine Vielzahl der geplanten Projekte musste auf der Zeitachse in die fernere Zukunft verschoben werden, um ihre Finanzierbarkeit insbesondere unter dem Aspekt des notwendig erhöhten Eigenmitteleinsatzes gewährleisten zu können. Die seit dem Ende Februar dieses Jahres neu aufgelegte Wohnungsbauförderung über die KfW leistet aus Sicht der KSG keinen Beitrag für eine Trendwende. Dazu ist die Förderung zu gering und die Inanspruchnahme an Bedingungen geknüpft, die zu weiteren Kostensteigerungen führen werden.

Neben dem Wohnungsneubau besteht die zentrale Herausforderung für das Unternehmen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels durch Anpassung der Bestände. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den diversen Teilmärkten und Quartieren wird durch die fortschreitende Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben werden die Aufgaben, die aus dem „European Green Deal“ resultieren, bestimmend für die zukünftige Strategie der langfristigen Bauunterhaltung. Nach der notwendigen Abkehr vom Wohnungsneu-

bau in nennenswerter Größenordnung (kleinere Vorhaben werden weiterhin umgesetzt) rückt die Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 verstärkt in den Fokus. Auch hier steht die Wohnungswirtschaft vor erheblichen 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. Alle Maßnahmen werden inzwischen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant und mit den formulierten Zielen und Maßnahmen zur Erlangung eines CO<sub>2</sub> neutralen Gebäudebestands abgeglichen.

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 einen Klimapfad, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, entwickelt. Nach den aktuellen Wirtschaftsplänen für die langfristige Bauunterhaltung sind weitere investive Mittel in Höhe von jährlich sechs Millionen Euro vorgesehen, um den klimaneutralen Bestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung ...) in Höhe von T€ 4.745 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 5.782 vorgesehen. Die mögliche Refinanzierung dieser Maßnahmen führt auf der Mieterseite allerdings zu grenzwertigen Belastungen. Hier bedarf es der schon angesprochenen Zuschussfinanzierung des Bundes. Der Mangel an Kapazitäten benötigter Handwerkerleistungen und Lieferengpässe für Bauteile stellen sich bisweilen als limitierender Faktor für die Umsetzung dar. Die Neubaulaute eröffnet allerdings Chancen für mehr Umsetzung des entwickelten Klimapfades für die Bestände.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch die Sanktionen gegen

## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Russland in Folge des völkerrechtswidrigen Angriffskriegs gegen die Ukraine hat sich diese Entwicklung weiter verschärft. Es kam zu einem Lieferstopp für Erdgas durch Russland und intensive Bemühungen zur Substitution der Energielieferungen durch andere Lieferanten. Durch geeignete Maßnahmen der Bundesregierung konnten die schlimmsten Entwicklungen verhindert werden. Energiekäufe wurden bei anderen Lieferanten getätigt.

Die Befürchtung, es könne bei der KSG zu erheblichen Zahlungsausfällen von Heizkosten kommen, ist nicht eingetreten, zumal es durch die langfristigen Lieferverträge für Gas zu keinem sprunghaften Anstieg der Gaspreise im Versorgungsgebiet des kommunalen Versorgers gekommen ist. Bei der Verhandlungsrunde am Ende des Jahres 2023 für den Lieferzeitpunkt ab 2024 kam es zu einer Konsolidierung der Gaspreise. Drastische Anstiege der Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter der KSG sind somit zumindest für das Jahr 2024 nicht zu erwarten.

Die Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der geplanten Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2033 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele, wobei es wie bereits ausgeführt, zu deutlichen Verschiebungen auf der Zeitachse im Neubauprogramm kam. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht. Für die dingliche Sicherung von Hypothekendarlehen stehen neben den Neubauten selbst ausreichend unbelastete Pfandobjekte zur Verfügung. Daneben können Nachvaluierungen auf bestehende Grundschulden vorgenommen werden. Durch die überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen bestehender Verbindlichkeiten in den kommenden Jahren voraussichtlich nur maßvoll steigen. Es besteht kein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Für laufende Projekte im Bauträgergeschäft besteht nach den mehrfachen Zinsschritten der EZB ein Absatzrisiko zu den gegebenen Marktpreisen, da die Finanzierungskosten für potenzielle Käufer deutlich gestiegen sind. Der Umfang der Maßnahmen (12 Reihenhäuser) ist allerdings gering und führt nicht zu unternehmenskritischen Auswirkungen.

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität des Unternehmens spiegelt sich in gut erreichbaren Kunden-Service-Centern in den Vermietungsschwerpunkten wider. Die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kunden-

betreuerteams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung auch bei steigendem Anpassungsdruck an veränderte Nachfragen als Folge des demografischen und sozioökonomischen Wandels. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.170 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2024 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 55.370 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 10.000 T€ und Zinsaufwendungen von 5.780 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2025 wird mit 1.220 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 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.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten, die zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den



## LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Kennzahlen führen können. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können unter diesen Bedingungen nicht verlässlich abgeschätzt werden, Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die Corona-Pandemie scheint weitgehend unter Kontrolle. Nennenswerte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit aus dieser Krise waren bei der KSG nicht zu verzeichnen. Die staatliche Unterstützung zur Abmilderung der Folgen der Krisen für die Bevölkerung sind umfangreich und lassen erwarten, dass die schlimmsten Härten vermieden werden können. Dennoch verbleiben auch durch die anhaltend hohe Inflation Risiken mit potenziellen Auswirkungen auf den erwarteten Geschäftsverlauf und einzelne Unternehmenskennzahlen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen auch Auswirkungen auf die 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.

Darüber hinaus sind es überwiegend die Finanzierungsbedingungen und die weitere Entwicklung der Baupreise, die die Unternehmensentwicklung beeinflussen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die aktuellen Tendenzen zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen.

Insgesamt werden keine Risiken gesehen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Hannover, den 22. März 2024

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

# BILANZ ZUM 31.12.2023

AKTIVA	2023 €	2023 €	2022€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1.547.909,80	1.238.570,14
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.728.980,47		276.143.647,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.422.823,14		11.878.677,18
3. Grundstücke ohne Bauten	3.598.266,15		3.598.266,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	40.540,42		49.846,79
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.445,37		225.803,85
7. Anlagen im Bau	47.348.851,82		25.359.146,94
8. Bauvorbereitungskosten	2.714.253,08		1.146.786,83
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	344.152.476,43	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.295.239,60		1.222.069,26
2. Beteiligungen	368.414,16		368.414,16
3. Sonstige Ausleihungen	20.885,00	1.684.538,76	24.244,76
		<u>347.384.924,99</u>	<u>321.255.789,06</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.008.859,52		60.366,08
2. Bauvorbereitungskosten	7.876,02		4.931,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.505.021,61		421.063,92
4. Unfertige Leistungen	16.558.126,96		12.843.326,39
5. Andere Vorräte	204.005,36		196.807,00
6. Geleistete Anzahlungen	83.481,02	20.367.370,49	80.627,34
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	666.800,92		525.122,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.193,93		11.390,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	335.027,96		125.878,88
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.450,10		132.929,37
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.859.135,26	5.003.608,17	3.314.753,75
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.817.873,87	9.529.105,53
2. Bausparguthaben		1.863.065,30	1.551.678,68
		<u>34.051.917,83</u>	<u>28.797.981,25</u>
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		106.521,49	111.057,76
		<u>106.521,49</u>	<u>111.057,76</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>381.543.364,31</b>	<b>350.164.828,07</b>

PASSIVA	2023 €	2023 €	2022 €
<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	83.992.983,22	95.315.352,64	81.107.760,60
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.738.138,58		2.565.222,62
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	238.138,58	1.180.000,00
		98.430.491,22	96.692.352,64
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	52.132,44		52.130,44
2. Sonstige Rückstellungen	2.503.424,13	2.555.556,57	2.701.614,58
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.896.397,88		181.363.627,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.917.585,04		52.866.651,19
3. Erhaltene Anzahlungen	18.809.020,20		14.759.858,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	793.221,66		709.921,80
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00		895,64
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.023.596,13		874.170,90
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	14.643,65		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	102.851,96		143.604,50
davon aus Steuern: 12.959,33 € (Vorjahr 63.716,95 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		280.557.316,52	
		283.112.873,09	253.472.475,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>381.543.364,31</b>	<b>350.164.828,07</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	52.122.078,68		50.448.795,40
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	177.051,98		281.105,62
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.182,67	52.341.313,33	42.105,46
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.801.703,03	1.174.734,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.105.131,08	1.249.880,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.426.884,87	1.577.736,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.840.670,48 € (Vorjahr: 1.723.187,63 €)	-30.134.616,86		-26.722.756,72
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.057.050,99		-407.628,70
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-85.775,72	-32.277.443,57	-207.355,84
<b>Rohergebnis</b>		<b>28.397.588,74</b>	<b>27.436.617,23</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-5.196.640,28		-4.885.476,07
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 313.362,38 € (Vorjahr: 366.577,71 €)	-1.434.095,24		-1.438.969,11
		-6.630.735,52	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12.069.420,28	-10.489.035,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.370.257,00	-3.333.672,07
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,37	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.659,39	5.530,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.287.947,28	-4.000.105,40
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-294.761,20	-724.518,12
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.753.614,22	2.572.859,46
14. Sonstige Steuern		-15.475,64	-7.636,84
15. Jahresüberschuss		1.738.138,58	2.565.222,62
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.500.000,00	-1.180.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>238.138,58</b>	<b>1.385.222,62</b>

# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Die KSG Hannover GmbH hat ihren Sitz in Hannover (zuvor 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 Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (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 (Nutzungsdauern von drei bis acht Jahren), angesetzt. Zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2017 angeschaffte immaterielle Vermögensgegenstände im Wert bis 487,90 € (einschließlich Umsatzsteuer) wurden im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Seit 2018 werden immaterielle Vermögensgegenstände im Wert bis 952,00 € (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahr der Anschaffung bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

**b) Sachanlagevermögen** Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Ab 2007 werden die aktivierten Eigenleistungen, die Architekten- sowie Verwaltungsleistungen umfassen, in die Herstellungskosten einbezogen. ♦ Die Abschreibungen werden wie folgt vorgenommen: ♦ Wohnbauten, errichtet bis 31.12.1991, werden linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 EStG i.V.m. § 279 Abs. 2 HGB a.F. werden gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB 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

## ANHANG

bzw. 5 Prozent, vorgenommen. Die übrigen Wohnbauten werden bis auf wenige Objekte, deren Abschreibung gemäß der voraussichtlichen Nutzungsdauer berechnet wird, linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Bei umfangreichen nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Wohnbauten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt. Die Anschaffungskosten der Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechte linear abgeschrieben. ♦ Geschäfts- und andere Bauten werden linear mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, 25 Jahren beziehungsweise 20 Jahren (Garagenanlagen) abgeschrieben. ♦ Außenanlagen werden wie folgt abgeschrieben: Außenanlagen der Wohn- und Geschäftsbauten, die ab 2007 angeschafft wurden, mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren, ältere Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren. ♦ Technische Anlagen und Maschinen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 beziehungsweise 6 Jahren abgeschrieben. ♦ Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer (drei bis 14 Jahre) abgeschrieben. ♦ Zwischen dem 01.01.2010 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 73,2 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 40).

### 2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 16.558.126,96 € (im Vorjahr: 12.843.326,39 €) 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	666.800,92	0,00
Vorjahr	525.122,75	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.193,93	0,00
Vorjahr	11.390,31	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.027,96	0,00
Vorjahr	125.878,88	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.450,10	0,00
Vorjahr	132.929,37	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.859.135,26	3.334.795,00
Vorjahr	3.314.753,75	3.015.375,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.003.608,17</b>	<b>3.334.795,00</b>
Vorjahr	4.110.075,06	3.015.375,00

### 4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 €	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	81.107.760,60	1.385.222,62	1.500.000,00	0,00	83.992.983,22
<b>Gesamt</b>	<b>92.430.130,02</b>	<b>1.385.222,62</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>95.315.352,64</b>

# ANHANG

## zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2023	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	2.641.561,51	795.988,82	357.340,88	0,00	0,00	3.080.209,45	1.402.991,37	357.340,88	0,00	486.649,16	1.532.299,65	1.547.909,80	1.238.570,14
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	485.980.749,11	9.593.415,21	*5.659.453,14	0,00	7.742.630,44	497.657.341,62	209.837.102,09	1.943.231,37	0,00	11.034.490,43	218.928.361,15	278.728.980,47	276.143.647,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.458.258,45	0,00	16.015,17	0,00	0,00	21.442.243,28	9.579.581,27	13.193,36	0,00	453.032,23	10.019.420,14	11.422.823,14	11.878.677,18
3. Grundstücke ohne Bauten	3.898.817,58	0,00	0,00	0,00	0,00	3.898.817,58	300.551,43	0,00	0,00	300.551,43	3.598.266,15	3.598.266,15	
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	315,98	315,98	
5. Technische Anlagen und Maschinen	433.125,64	0,00	0,00	0,00	0,00	433.125,64	383.278,85	0,00	0,00	9.306,37	392.585,22	40.540,42	49.846,79
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.828.943,21	195.404,42	85.793,96	0,00	0,00	1.938.553,67	1.603.139,36	48.973,15	0,00	85.942,09	1.640.108,30	298.445,37	225.803,85
7. Anlagen im Bau	25.359.146,94	28.855.093,16	0,00	0,00	877.242,16	47.348.851,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.348.851,82	25.359.146,94
8. Bauvorbereitungskosten	1.146.786,83	2.444.708,41	0,00	0,00	-877.242,16	2.714.253,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.714.253,08	1.146.786,83
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>540.106.143,74</b>	<b>41.088.621,20</b>	<b>5.761.262,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>575.433.502,67</b>	<b>221.703.653,00</b>	<b>2.005.397,88</b>	<b>0,00</b>	<b>11.582.771,12</b>	<b>231.281.026,24</b>	<b>344.152.476,43</b>	<b>318.402.490,74</b>
	<b>542.747.705,25</b>	<b>41.884.610,02</b>	<b>6.118.603,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>578.513.712,12</b>	<b>223.106.644,37</b>	<b>2.362.738,76</b>	<b>0,00</b>	<b>12.069.420,28</b>	<b>232.813.325,89</b>	<b>345.700.386,23</b>	<b>319.641.060,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.222.069,26	73.170,34	0,00	0,00	0,00	1.295.239,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.295.239,60	1.222.069,26
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	24.244,76	0,00	3.359,76	0,00	0,00	20.885,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.885,00	24.244,76
	<b>1.614.728,18</b>	<b>73.170,34</b>	<b>3.359,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.684.538,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.684.538,76</b>	<b>1.614.728,18</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>544.362.433,43</b>	<b>41.957.780,36</b>	<b>6.121.962,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>580.198.250,88</b>	<b>223.106.644,37</b>	<b>2.362.738,76</b>	<b>0,00</b>	<b>12.069.420,28</b>	<b>232.813.325,89</b>	<b>347.384.924,99</b>	<b>321.255.789,06</b>

\*) davon Baukostenzuschuss 527.373,71 €

\*) davon Tilgungsnachlass 319.420,00 € €

\*) davon Tilgungszuschuss 2.376.000,00 €



## ANHANG

### 5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Gewerbesteuer von 52.132,44 € (im Vorjahr: 52.130,44 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 1.292.703,89 € (im Vorjahr: 1.351.197,60 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 660.000,00 € (im Vorjahr: 1.019.000,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 550.720,24 € (im Vorjahr: 331.416,98 €).

### 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 gegen- über Kreditinstituten	190.896.397,88	12.597.168,06	25.969.554,46	152.329.675,36	190.896.397,88
<b>Vorjahr</b>	<b>181.363.627,68</b>	<b>7.173.991,32</b>	<b>30.953.494,97</b>	<b>143.236.141,39</b>	<b>181.363.627,68</b>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.917.585,04	2.356.268,80	13.061.128,99	50.500.187,25	65.917.585,04
<b>Vorjahr</b>	<b>52.866.651,19</b>	<b>2.998.567,72</b>	<b>9.497.440,57</b>	<b>40.370.642,90</b>	<b>52.866.651,19</b>
Erhaltene Anzahlungen	18.809.020,20	18.809.020,20			
<b>Vorjahr</b>	<b>14.759.858,70</b>	<b>14.759.858,70</b>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	793.221,66	793.221,66			
<b>Vorjahr</b>	<b>709.921,80</b>	<b>709.921,80</b>			
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00	0,00			
<b>Vorjahr</b>	<b>895,64</b>	<b>895,64</b>			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.023.596,13	2.871.876,00	1.151.720,13		
<b>Vorjahr</b>	<b>874.170,90</b>	<b>91.161,71</b>	<b>783.009,19</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.643,65	14.643,65			
<b>Vorjahr</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
Sonstige Verbindlichkeiten	102.851,96	102.851,96			
<b>Vorjahr</b>	<b>143.604,50</b>	<b>143.604,50</b>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>280.557.316,52</b>	<b>37.545.050,33</b>	<b>40.182.403,58</b>	<b>202.829.862,61</b>	<b>256.813.982,92</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>250.718.730,41</b>	<b>25.878.001,39</b>	<b>41.233.944,73</b>	<b>183.606.784,29</b>	<b>234.230.278,87</b>

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

### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- 1.** Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 824.195,13 € (im Vorjahr 1.098.644,44 €).
- 2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 288.435,27 € (im Vorjahr 266.451,47 €).
- 3.** Mittelbare Pensionsverpflichtungen entstehen durch die Versicherung der Arbeitnehmer der KSG Hannover GmbH bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL). ♦ Der VBL-Umlagesatz beträgt unverändert 7,3 Prozent. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2023 beträgt 5.009 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
- 4.** Dem Aufsichtsrat wurden 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 27.125,00 € (im Vorjahr 28.520,00 €) 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 32.130,00 € (im Vorjahr: 25.725,00 €).
- 7.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 11.616,74 € (im Vorjahr: 6.603,32 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

# ANHANG

## E. Sonstige Angaben

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

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2023	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	1.674,14	609,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	332.634,53	93.613,98
Sonst. Vermögensgegenstände	0,00	6.145,59
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.813.394,27	9.227.788,69
<b>Gesamt</b>	<b>7.147.702,94</b>	<b>9.328.157,26</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.283.671,93	21.956.798,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.777.987,01	5.523.061,23
Erhaltene Anzahlungen	0,00	136.778,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.580,12	35.515,59
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.684,61	370,37
<b>Gesamt</b>	<b>31.087.923,67</b>	<b>27.652.524,43</b>

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

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

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 33.997.514,29 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 148.453,16 €.

Im Jahr 2023 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 9.628.750,00 €. Der Marktwert beträgt 1.256.397,16 €. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

### 3. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält 100 Prozent des gezeichneten Kapitals von 25.000,00 € an der KSG Hannover Service-Gesellschaft mbH. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 weist ein Eigenkapital dieser Gesellschaft von 1.553.296,25 € und einen Jahresüberschuss von 115.915,68 € aus.

# ANHANG

## 4. Gesellschafter

Gesellschafter	Stammkapital	Stammkapital
	in €	in %
Region Hannover	722.000,00	25,0956
Stadt Langenhagen	715.600,00	24,8731
Stadt Ronnenberg	229.600,00	7,9805
Sparkasse Hannover	179.000,00	6,2218
Stadt Garbsen	103.300,00	3,5905
Stadt Seelze	84.650,00	2,9423
Stadt Barsinghausen	80.800,00	2,8085
Stadt Laatzen	80.300,00	2,7911
Wirtschaftsbetriebe Neustadt a. Rbge. GmbH	76.450,00	2,6573
Lehrter Beteiligungs-GmbH	76.200,00	2,6486
Bäderbetriebe Wunstorf GmbH	71.100,00	2,4713
Stadt Burgdorf	61.400,00	2,1342
Stadt Springe	55.250,00	1,9204
Gemeinde Wedemark	51.150,00	1,7779
Gemeinde Isernhagen	44.750,00	1,5554
Gemeinde Uetze	44.750,00	1,5554
Stadt Sehnde	43.250,00	1,5033
Stadt Burgwedel	39.650,00	1,3782
Stadt Hemmingen	35.550,00	1,2357
Stadt Gehrden	28.650,00	0,9958
Gemeinde Wennigsen	27.400,00	0,9524
Stadt Pattensen	22.800,00	0,7925
Flecken Lauenau	3.100,00	0,1078
Gemeinde Hülse	300,00	0,0104

## 5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Steffen Krach, Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender	Simone Meyer, Dipl. Ing. Architektin
Mirko Heuer, Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Armin Pollehn, Bürgermeister
Marina Barth, Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover	Anja Sander, medizinisch-technische Radiologieassistentin
Jan Dingeldey, Bürgermeister	Ulrich Schmersow, Landschaftsökologe/Landschaftsplaner
Gundhild Fiedler-Dreyer, Krankenkassenfachwirtin	Claudia Schüßler, Rechtsanwältin
Marlo Kratzke, Bürgermeister	Ramona Schumann, Bürgermeisterin
Olaf Kruse, Bürgermeister	Helge Zychlinski, Bürgermeister (seit 06/2023)

# ANHANG

## 6. Geschäftsführung

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

## 7. Organisation

### Hauptverwaltung

Hildesheimer Str. 114, 30173 Hannover  
Zuvor Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen  
Telefon 0511 86 04-0, Telefax 0511 86 04-100

### Prokurist

Stephan Prinz  
Siegfried Volker

### Handlungsbevollmächtigte

Volker Krone  
Christoph Reimann

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	68 (66)	26 (26)
Technische Mitarbeiter	8 (7)	4 (4)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>79 (76)</b>	<b>30 (30)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

## F. Nachtragsbericht

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

## G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 238.138,58 € wie folgt zu verwenden:

	€
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	238.138,58

Hannover, den 22. März 2024

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range  
*Geschäftsführer*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (25.04., 23.06., 22.09. und 28.11.2023) 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 Änderung des Gesellschaftsvertrages, den Erwerb von Grundstücksflächen, den Neubau von Wohnungen und einer Kita für das Anlagevermögen, die Vorwegzuweisung in andere Gewinnrücklagen, den Verkauf von Mehrfamilienhäusern, eines Reihenhauses, eines Gewerbeobjektes sowie Grundstücksteilflächen aus dem Anlagevermögen, die Wahl zur Schriftführerin sowie über Personalangelegenheiten der KSG 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 2023 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte am 03.05.2023 und am 13.12.2023 im Namen des Aufsichtsrates die Prüfung 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 2023
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2023
- ◆ Prüfungsbericht des GdW für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2023 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der KSG für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hannover, den 8. Mai 2024

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Steffen Krach

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an die KSG Hannover GmbH, Hannover  
(vormals Laatzen)

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH, Hannover (vormals Laatzen), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KSG Hannover GmbH, Hannover (vormals Laatzen), für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 in 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irrefüh-

rende 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 22. März 2024

GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

## IMPRESSUM

### Herausgeber

KSG Hannover GmbH  
Hildesheimer Straße 114  
30173 Hannover  
[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**

Hildesheimer Straße 114, 30173 Hannover

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)

