

DIE KSG IN ZAHLEN 2022

DIE KSG 2022 – AUF EINEN BLICK

Kennzahlen	2022	2021	2020	2019
Immobilienbewirtschaftung				
Eigene Mietwohnungen	8.136	8.045	8.028	7.955
Wohnfläche (m ²)	492.131	486.139	485.393	480.678
Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten (durchschnittlich je m ² in €)	6,18	6,08	5,96	5,83
Eigene und verwaltete Gewerbeobjekte	83	109	110	106
Verwaltete fremde Wohnungen	349	991	1.099	1.056
Investitionen (in Mio. €)				
Instandhaltung Anlagevermögen	7,784	9,247	9,345	7,806
Modernisierung Anlagevermögen	11,056	8,055	7,628	9,586
Verkaufsbauten	1,344	0,883	1,167	1,307
Umsätze (in Mio. €)				
Umsatzerlöse	50,772	52,435	48,603	48,930
davon Hausbewirtschaftung	50,449	48,874	46,964	45,664
Verkauf von Neubauobjekten und unbebauten Grundstücken	0,000	3,174	1,193	2,913
Laufende Aufwendungen (in Mio. €)				
Betriebskosten	14,518	13,466	12,637	12,209
Verwaltungskosten	8,883	8,317	7,941	7,834
Zinsaufwand	4,000	3,617	3,469	3,200
Bilanz und Ergebnis				
Bilanzsumme (in Mio. €)	350,165	315,010	297,882	281,012
Anlagevermögen (in Mio. €)	321,256	294,478	278,999	262,674
Umlaufvermögen (in Mio. €)	28,798	20,443	18,771	18,215
Langfristige Verbindlichkeiten (in Mio. €)	234,23	201,515	187,143	171,508
Eigenkapital (in Mio. €)	96,692	95,127	92,644	90,577
Eigenkapitalquote (in %)	27,6	30,2	31,1	32,2
Eigenkapitalverzinsung (in %)	3,4	4,7	4,2	5,3
Jahresüberschuss (in Mio. €)	2,565	3,484	3,066	3,757
Cashflow (in Mio. €)	13,054	13,661	12,787	12,560
Dividendensumme (in Mio. €)	1,000	1,000	1,000	1,000

DIE KSG IN ZAHLEN

Geschäftsbericht 2022



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Mehr fördern als fordern

Klarer Appell der KSG Hannover: Neuer, bezahlbarer Wohnraum entsteht nur unter besseren Rahmenbedingungen.

Dieser Geschäftsbericht transportiert viele gute Nachrichten. Die KSG Hannover zählt weiterhin zu den aktivsten und wichtigsten Vermietern in der Region Hannover. Unser Engagement in Kronsrode-Mitte, wo ein neuer Teil von Hannover mit 3.500 Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen wächst, zählt zu den Meilensteinen innerhalb des Geschäftsjahres 2022. Aber leider wird der Weg zu neuem Wohnraum immer steiniger. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen und umstrittenen Förderrichtlinien hat die KSG weitere, bereits geplante Projekte auf unbestimmte Zeit verschoben. Das passt nicht zu uns. Das gefällt uns nicht. Von der KSG darf mehr erwartet werden als wichtige Bauvorhaben im Schwebezustand.

Als kommunales Unternehmen der Wohnungswirtschaft fühlen wir uns einem großen Ziel verpflichtet. Was immer die KSG neu plant, vernünftig kalkuliert und zielsicher umsetzt, muss am Ende bezahlbar bleiben. Die Wirklichkeit zeigt: Genehmigungsverfahren für neuen Wohnraum werden immer aufwendiger. Die Auflagen für Bauherren sind so komplex und kostenintensiv, dass jedes Neubauprojekt einer nahezu unlösbaren Aufgabe gleicht. Mein eindringlicher Appell an die Politik lautet: Wer Deutschland und damit auch der Region Hannover einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bescheinigt, der muss auch dafür sorgen, dass es machbare Lösungen geben kann.

Wie wäre es mit mehr Pragmatismus statt Formalismus? Mit einer Förderung, die eine gesunde Balance zwischen stark gestiegenen Baukosten und dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ermöglicht? Ich teile die Einschätzung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen. Sein Vorwurf lautet: Die derzeitige Neubauförderung, die das Bundesbauministerium als milliardenschwere Hilfe einstuft, ist in Wirklichkeit nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Auf lange Sicht wird bundesweit und somit auch in der Region Hannover zu wenig bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Was wirklich helfen würde, wäre der politische Verzicht auf zu hohe Ansprüche. Natürlich muss neuer Wohnraum in Einklang mit klimapolitischen Zielen stehen. Aber noch mehr Forderungen nach besserer Dämmung, zusätzlicher Haustechnik oder obligatorischen Tiefgaragen führen zu immer weniger. Die KSG beweist seit Jahren, dass Gutes durchaus sehr einfach sein kann. Unsere Experten planen und bauen das Machbare. Unsere Antwort auf gestiegene Baukosten und Zinsen sind kluge Konzepte. Die beste Unterstützung dafür wäre, wenn sich der Gesetzgeber von Überregulierungen verabschiedet. Im nächsten Geschäftsjahr würde ich zu gerne davon berichten, dass die Wohnungswirtschaft nicht nur gefordert, sondern auch wirklich gefördert worden ist.

Ihr Karl Heinz Range
Geschäftsführer

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft ist 2022 mitten in einem schwierigen Umfeld ein robustes Wachstum gelungen. Den Folgen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine zum Trotz: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent gestiegen. Der private Konsum hat dabei zu den wichtigsten Stützen gezählt. Selbst ernsthafte Lieferkettenprobleme und die andauernde Energiekrise konnten nichts daran ändern, dass die wirtschaftliche Entwicklung besser als erwartet war. Für 2023 wird mit einem schwächeren Wachstum bzw. spürbaren BIP-Rückgang gerechnet.

Die Bau- und Immobilienbranche hatte im Berichtszeitraum unter gestiegenen Zinsen und hohen Kosten zu leiden. Die Zahl der Baugenehmigungen, die in den vergangenen Jahren ohnehin schon stagnierte, sinkt deutlich. Die sogenannten Immobilienweisen kommen zu der Einschätzung, dass in 2022 der Bau von lediglich 364.000 Wohnungen genehmigt worden ist. Das entspricht einem deutlichen Rückgang, der sich noch verschärfen werde. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) rechnet damit, dass in 2023 nur noch rund 230.000 neue Wohnungen in Deutschland entstehen.

Das reale Bauvolumen ist erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Nach einem Rückgang von rund 2 Prozent in 2022 sei für das Folgejahr mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen. Zu diesem Schluss kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung. Es prognostiziert erst für 2024 wieder ein inflationsbereinigtes Plus beim Bauvolumen. Auch der rückläufige Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen signalisiert eine Zurückhaltung auf dem in den vergangenen Jahren stets wachstumsorientierten Immobilienmarkt. In Niedersachsen hat es in 2022 nur 97.500 Verkäufe in den genannten Segmenten gegeben. Im Vorjahr waren noch 112.600 Grundstücke, Wohnungen und Häuser verkauft worden.

Niedersachsen wird für 2023 ein leichter Stimmungsaufschwung vorausgesagt. Die Nord/LB kommt in ihrer Konjunkturprognose zu dem Schluss, dass sich die niedersächsische Wirtschaft leicht besser als der Bundesdurchschnitt entwickeln werde. Ihre Experten gehen in Niedersachsen von 0,3 Prozent Wachstum aus – trotz der stark gestiegenen Energiepreise, der hohen Inflation und der anhaltenden Lieferkettenprobleme. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt die Industrie- und Handelskammer Hannover. Als Geschäftsrisiko Nummer 1 werden die hohen Energie- und Rohstoffpreise genannt.

Der Anfang 2023 veröffentlichte Immobilienmarktbericht für Niedersachsen hat bestätigt, dass die Nachfrage und Preise für Immobilien zuletzt gefallen sind. Allerdings ergeben sich weiterhin starke regionale Unterschiede. Der Durchschnittspreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus liegt laut dem Bericht bei rund 300.000 €. Am teuersten sind im niedersächsischen Vergleich weiterhin Häuser in der Region Hannover mit einem Preis von durchschnittlich 572.000 €. Umso wichtiger ist, dass die KSG Hannover attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbietet. Im Geschäftsjahr 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der KSG bei 6,18 € pro Quadratmeter (Vorjahr: 6,08).

DIE KSG 2022

Bau- und Grundstücksinvestitionen

Fertig gestellte Neubauobjekte 2022

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Hannover-Ahlem, Richard-Lattorf-Str. 26	16	0	16
2. Hannover-Bemerode, Kattenbrookstrift 117 - 135	132	0	101
B. Verkaufsmaßnahmen - Eigenheime			
C. Verkaufsmaßnahmen - Eigentumswhg./Teileigentum (Garagen)			
Summe	148	0	117

In der Bauausführung befanden sich am 31.12.2022

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Langenhagen-Wiesenu, Freiligathstr. 4, 6, 10	32	1	36
2. Hannover-Südstadt, Geschäftshaus Hildesheimer Str. 114	0	2	34
3. 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)			
Summe	172	3	149

Für die Bauausführung 2023 und 2024 sind geplant

	WE	Sonstige	Parken
A. Zur Vermietung bestimmte Anlagen			
1. Hannover-Ahlem, Petit-Couronne-Str., Hans-Paulmann-Str.	39	0	33
2. Hannover-Badenstedt, Hermann-Ehlers-Allee - Kita	0	1	8
3. Ronnenberg-Empelde, Löwenberger Str., Auf dem Hagen	34	1	35
4. Uetze, Hünenburgstr. 14	14	0	14
5. Sehnde, Elbinger Str. 5, 7	14	0	14
6. 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
Summe	140	2	143

WE Wohneinheiten

KSG Bauprogramm 2023-2032

Anlagevermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	369	160
Ronnenberg	110	74
Burgdorf	28	23
Langenhagen	32	13
Uetze	14	14
Sehnde	14	14
Summe	567	298

Umlaufvermögen

	Wohnungen	davon gefördert
Hannover	12	0
Burgdorf	11	0
Laatzen	10	0
Lehrte	15	0
Summe	48	0
Gesamtsumme	615	298

Für die nächste Dekade hat die KSG ein ambitioniertes Neubauprogramm auf die Agenda genommen. Mit einem deutlichen Schwerpunkt in der Landeshauptstadt Hannover sollen über 600 Wohnungen errichtet werden, davon ca. 50 Prozent in den unterschiedlichen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Allerdings stellen die im Jahr 2022 vollständig geänderte Förderkulisse des Bundes, die exorbitant gestiegenen Baukosten und vor allem die eingetretene Zinswende eine enorme Herausforderung für die Realisierung des Programms dar. Die Umsetzung der Planung musste auf der Zeitachse verschoben werden. Einige Vorhaben wurden aufgegeben, andere sind aufgrund aktueller Notlagen in das Bauprogramm aufgenommen worden.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 erneut auf einem sehr hohen Niveau durchgeführt. Mit insgesamt 18,8 Mio. € und einem Durchschnittswert von 38,3 €/m² Wohnfläche erzielt das Unternehmen wiederum einen Spitzenwert im Betriebsvergleich. In dem Betrag sind die Leistungen des eigenen Bauhofs in Höhe von 222.505,50 € enthalten. Die Bauleistungen wurden nahezu vollständig von Handwerksbetrieben aus der Region ausgeführt. Die KSG hat damit auch im Geschäftsjahr 2022 einen wichtigen Beitrag für die Stabilität der regionalen Wirtschaft im Bereich des Handwerks in der Region Hannover geleistet

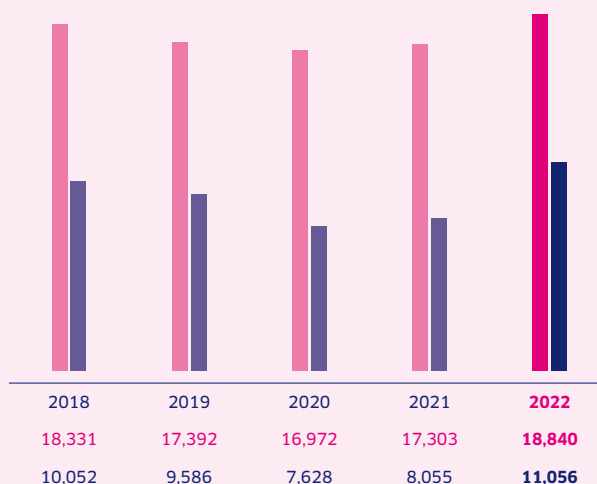
Instandhaltung und Instandsetzung	7.783.900,00 €
Nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	5.954.700,00 €
Summe	13.738.600,00 €

Balkonanbauten, energetische Modernisierungen, hausweise Badmodernisierungen, Heizungszentralisierungen sowie Wohnungszusammenlegungen 5.101.500,00 €

Gesamtsumme 18.840.100,00 €

Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Mio. €

Gesamtinvestitionen davon Modernisierung



Immobilienbestand und -bewirtschaftung

Die KSG bewirtschaftete am 31. Dezember 2022 einen eigenen Bestand von 8.136 Wohnungen. Der Bestand hat sich aufgrund von Abriss und Neubau, Verkäufen und Ankäufen und durch Zusammenlegung oder Aufgabe von Wohnungen um insgesamt 91 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bestand gehören außerdem 1.634 Garagen und 74 Gewerbeeinheiten. Die bewirtschaftete Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.122.777 m², davon entfallen 108.235 m² auf Erbbaugrundstücke. Neben dem eigenen Bestand verwaltet die KSG weitere 349 Fremdwohnungen. Der eigene bzw. verwaltete Wohnungsbestand verteilt sich auf den gesamten Großraum Hannover. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2021 hat das Unternehmen den Geschäftsbereich der WEG-Verwaltung aufgegeben und an ein anderes Unternehmen der Immobilienbranche übertragen.

Immobilienbestand nach Orten

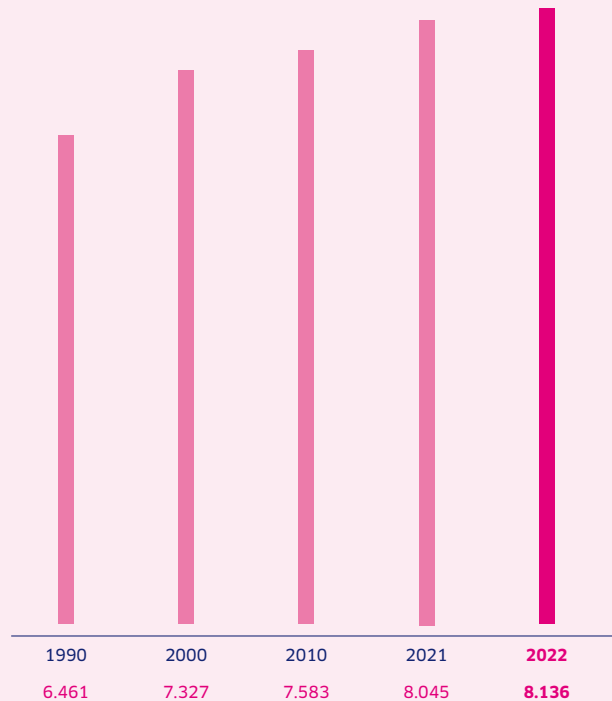
	WE	Garagen	GE
Bad Münder	229	14	0
Barsinghausen	368	110	3
Burgdorf	59	21	0
Burgwedel	131	27	0
Garbsen	41	12	0
Gehrden	400	113	7
Hannover	861	123	9
Hemmingen	12	0	0
Isernhagen	32	4	0
Laatzen	581	117	1
Langenhagen	2061	486	30
Lauenau	123	3	0
Lehrte	108	49	2
Pattensen	99	2	0
Ronnenberg	1159	206	10
Seelze	649	114	6
Sehnde	320	69	1
Springe	588	50	1
Uetze	144	49	0
Wennigsen	171	65	2
Wunstorf	0	0	2
Summe	8.136	1.634	74

WE Wohneinheiten GE Gewerbeeinheiten

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Anzahl Wohneinheiten



Struktur der Nettomieten

Die Struktur der Nettokaltmieten ist der Beleg für die Unternehmensphilosophie der KSG als Vermieterin mit einer besonderen sozialen Verantwortung. Preiswerten und guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie „KSG 2025“. Die aktuelle Mietpreisentwicklung, die durch die Mietenspiegel dokumentiert ist, belegt deutlich, dass die KSG mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,18 €/m² dämpfend auf die Marktentwicklung wirkt. In der hier ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmiete sind auch die freifinanzierten Neubaumieten enthalten. Letztlich befinden sich 55 Prozent der Wohnungen der KSG im Mietpreissegment bis 5,99 €/m² Wohnfläche, ein Wert, der der Wohnkaufkraft einer breiten Bevölkerungsgruppe in der Region Hannover entspricht.

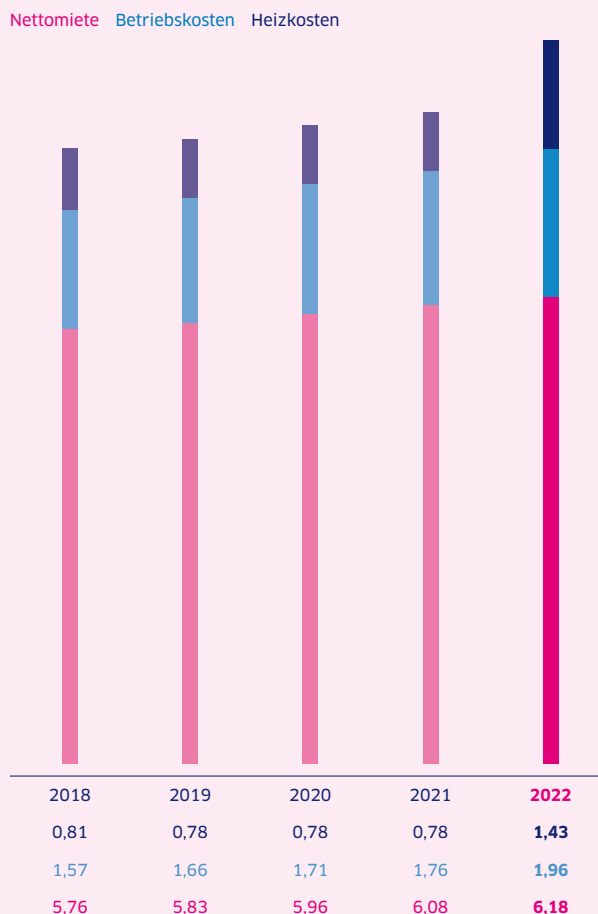
Struktur der Nettomieten nach €/m²

	WE	Anteil (%)
bis 4,49 €/m ²	59	0,73
4,50 - 4,99 €/m ²	244	3,00
5,00 - 5,49 €/m ²	1.159	14,25
5,50 - 5,99 €/m ²	3.053	37,52
6,00 - 6,99 €/m ²	2.451	30,13
ab 7,00 €/m ²	1.170	14,37

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. Dabei wird es durch staatliche Hilfen in vielen Fällen zu entsprechenden Rückerstattungen mit der nächsten Betriebskostenabrechnung kommen.

Entwicklung der Nettomieten und Nebenkosten in €/m²

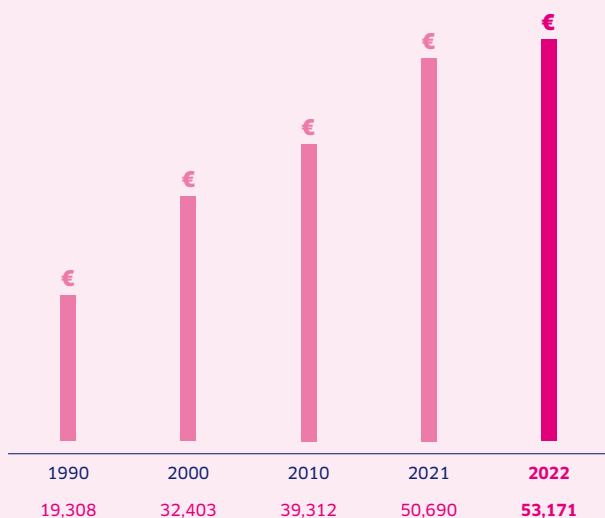


Entwicklung des Mietsolls

Mietanpassungen wurden im Geschäftsjahr 2022 bei Vertragsneuabschluss sowie in bestehenden Mietverhältnissen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nur in wenigen Fällen erfolgten Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB. Bei den Mietanpassungen liegt der Fokus darauf, den Anspruch der KSG als Vermieter mit besonderer sozialer Verantwortung zu stärken. Steigerungen der Umsatzerlöse resultierten daher folgerichtig aus der intensiven Neubautätigkeit.

Die gestiegenen Mieteinnahmen haben erneut zu einem stabilen wirtschaftlichen Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 geführt. Das Jahresergebnis ermöglicht es, die notwendigen Eigenmittel für den Wohnungsneubau und die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung, die Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen aufzubringen sowie den gesetzlichen Auflagen, ökologischen Erfordernissen, dem Klimaschutz und den gestiegenen Kundenansprüchen gerecht zu werden.

Entwicklung des Mietsolls inkl. Vorauszahlungen in Mio. €



Verwendung der Mieteinnahmen

Mit knapp 26 Prozent nimmt der Bereich Instandhaltung erneut den größten Anteil bei der Verwendung der eingenommenen Mieten einschließlich Betriebskosten ein. Die Investitionssumme beträgt im Berichtsjahr ca. 13,7 Mio. €. Die Größenordnung dokumentiert die Strategie der KSG einer wertsteigernden Bestandsentwicklung und eine auf Nachhaltigkeit angelegte Bewirtschaftung des Bestandsportfolios. Andere Aufwandspositionen wie die Betriebs- und Heizkosten und die Abschreibungen sind als neutrale Positionen grundsätzlich nicht relevant für die tatsächliche Leistung der KSG. Hervorzuheben im Bereich der Aufwandspositionen sind dagegen die weiterhin nur marginal gestiegenen und insgesamt geringen Kapitalkosten sowie die im Branchenvergleich niedrigen Verwaltungskosten.

Verwendung der Mieteinnahmen – Anteil in %

	2022	2021
Abschreibungen	19,16	19,33
Verwaltungskosten	11,47	10,87
Instandhaltung	25,95	25,84
Kapitalkosten	8,19	8,10
Betriebs- und Heizkosten	24,26	23,64
Mietausfall	2,12	2,17
Gewinn	7,48	8,22
Ertragssteuern	1,37	1,83

Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau

Bei den als gefördert bewirtschafteten Wohnungen besteht ein Unterschied in den Förderwegen. Die im 1. Förderweg errichteten Wohnungen haben eine durch die öffentliche Hand erfolgte klassische Förderung des sozialen Wohnungsbaus erhalten. Sie ist gekennzeichnet durch eine Objektfinanzierung mit zinsgünstigen Darlehen und Bindung an die Kostenmiete. Im 3. Förderweg (Vereinbarte Förderung) erfolgte eine individuelle Absprache zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer zu den Preis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen. Die Anzahl der gebundenen Wohnungen ist bei der KSG seit Jahren rückläufig. Durch zwei Neubauvorhaben mit geförderten Wohnungen konnte dieser Trend aufgefangen werden. Demnach ist der Bestand an gebundenen Wohnungen von 1.093 auf 1.234 Wohnungen gestiegen. Gleichwohl werden in der nächsten Dekade weitere 475 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:

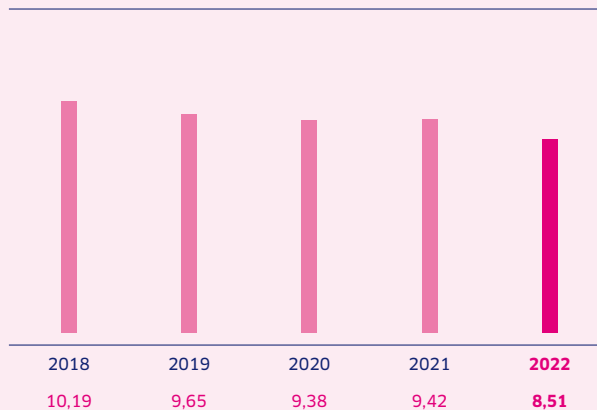
	WE	Anteil (%)
a) Öffentlich geförderte Wohnungen		
1. Förderungsweg	140	1,72
3. Förderungsweg	928	11,41
Summe	1068	13,13
b) Objekte mit erfolgter Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen, aber mit Nachwirkungsfrist (Bindung an die Kostenmiete)	130	1,60
c) Wohnungen ohne Preisbindung	6.902	84,83
Wohnungen ohne Preisbindung, aber mit Wohnberechtigungsschein	36	0,44
Summe	7.068	86,87
Gesamtsumme	8.136	100

Mieterfluktuation

In der Region Hannover verfestigt sich eine divergierende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Der Druck in den Kommunen wächst mit der Nähe zur Landeshauptstadt und mit der Verfügbarkeit guter verkehrlicher Anbindungen, vor allem durch den öffentlichen Personennahverkehr. Eine neue Wohnung ist in der Regel mit höheren Wohnkosten verbunden, die nicht von allen Nachfragern geleistet werden können. Engpässe zeichnen sich insbesondere bei kleinen preiswerten Wohnungen im Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt ab. Auch in den Umlandkommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt hält diese Entwicklung an.

Die Anzahl der Mieterwechsel bei der KSG war im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr erneut rückläufig. Dies ist sicher auch zu einem Anteil der Corona-Pandemie geschuldet. Die seit Jahren rückläufige Fluktuationsquote von im abgelaufenen Jahr 8,51 Prozent ist aber auch die Folge der Bedingungen am Wohnungsmarkt. Insgesamt wurden 692 Mieterwechsel vollzogen. Das sind 66 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

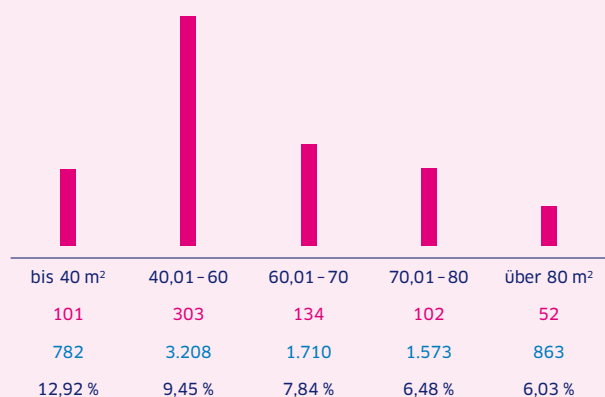


Wohnungswechsel

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

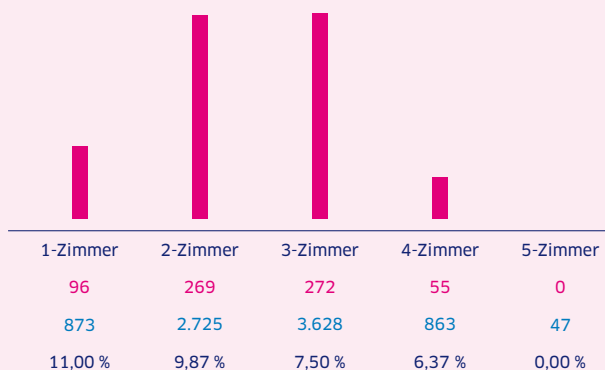
Mieterwechsel nach Wohnungsgröße (m²)

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



Mieterwechsel nach Zimmerzahl

Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen Anteil in %



Gründe für den Wohnungswechsel

Im Rahmen der 2022 durchgeführten Wohnungsübergaben bei Mieterwechsel ermittelte die KSG folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe - Anzahl / Anteil in %

Kündigungsgründe	Anzahl	%
1. Umzug aus familiären Gründen (Zusammenzug, Trennung, Scheidung)	213	30,8
2. Tod des Mieters	110	15,9
3. Wohnungswechsel im eigenen Bestand	71	10,3
4. Umzug in ein anderes Bundesland / ins Ausland	66	9,5
5. Fortzug in ein Alten- und Pflegeheim	45	6,5
6. Wohnung zu klein	45	6,5
7. Bezug eines Eigenheimes / Eigentumswohnung	27	3,9
8. Zwangsräumung	20	2,9
9. Ohne Grund	20	2,9
10. Abriss / Leerzug / Bausanierung	19	2,7
11. Umzug aufgrund eines Arbeitsplatzwechsel	18	2,6
12. Kündigung durch den Vermieter	10	1,4
13. Umzug aus gesundheitlichen Gründen	9	1,3
14. Wohnung zu groß	9	1,3
15. Wohnumfeld (Verkehrslärm, schlechte Verkehrsanbindung, Lebensgewohnheiten der Nachbarn)	6	0,9
16. Wohnung zu teuer	4	0,6
Summe	692	100

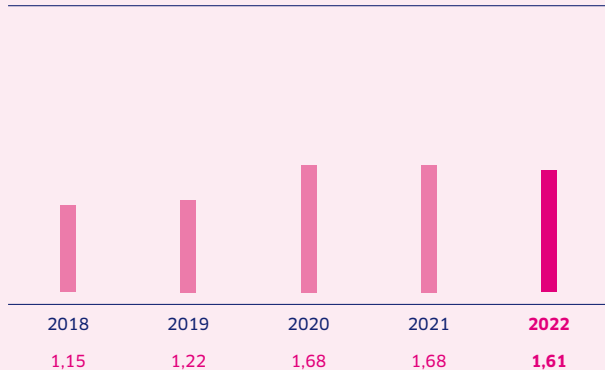
Ertragsminderungen

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

Auch im Geschäftsjahr 2022 mussten in geringem Umfang Zwangsräumungen von Wohnungen durchgeführt werden. Die Fallzahlen sind jedoch marginal. Ertragsminderungen aus Leerständen gab es in Höhe von 858.044,62 €, dies entspricht 1,61 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 1,68 Prozent). Der Wert resultiert dabei nicht auf einem durchschnittlichen deutlich höheren Leerstand als im Geschäftsjahr 2021, sondern auf einem Anstieg nicht vermieteter Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind. Weitere Gründe für eine Abnahme von Anschlussvermietungen liegen in verschärften Regeln zum E-Check, den notwendigen Sanierungen asbesthaltiger Baustoffe und vor allem der abnehmenden Kapazität verfügbarer Handwerkerleistungen, die zu Verzögerungen bei der Modernisierung und Instandsetzung bei Mieterwechsel führen. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass es auch im zweiten Jahr der Pandemie zu keinen erhöhten Mietausfällen gekommen ist. Abschreibungen auf Mietforderungen mussten in Höhe von 266.451,47 € vorgenommen werden. Dies entspricht 0,50 Prozent der Sollmiete (Vorjahr 0,52 Prozent).

Die Erträge aus Vereinnahmungen von früher abgeschriebenen Forderungen beliefen sich auf 42.432,61 € (Vorjahr 48.033,73 €).

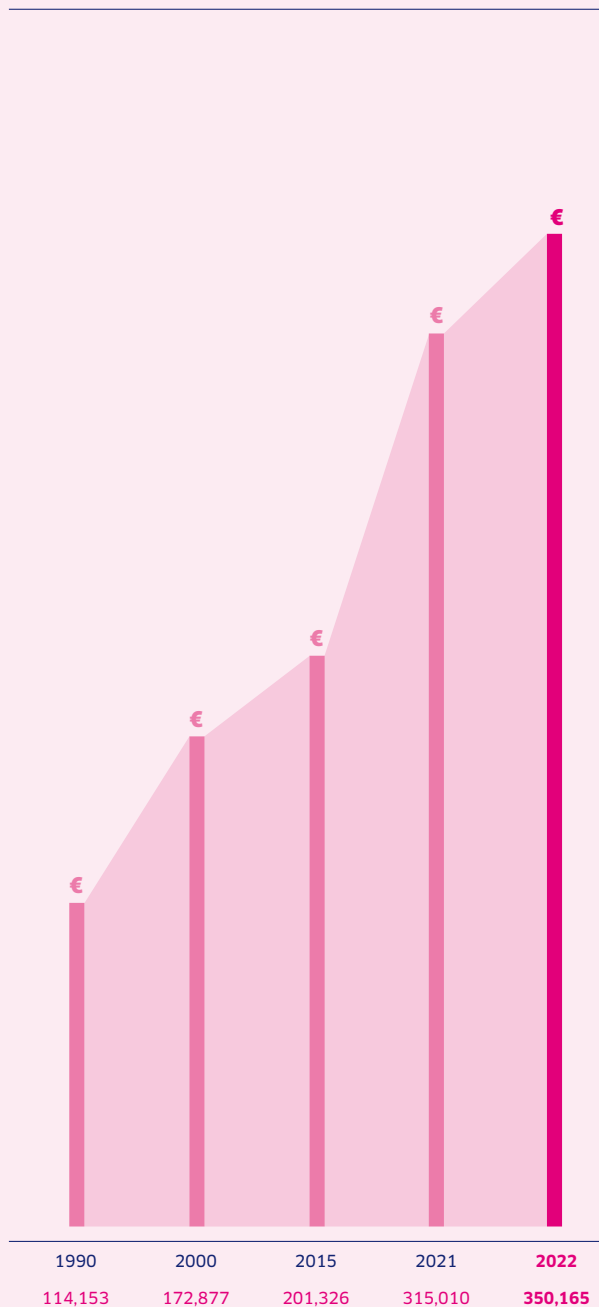
Mietausfall in % zur Sollmiete



Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr um ca. 35 Mio. € erhöht. Dies ist maßgeblich den Investitionen in das Anlagevermögen des Unternehmens geschuldet.

Bilanzsumme in Mio. €

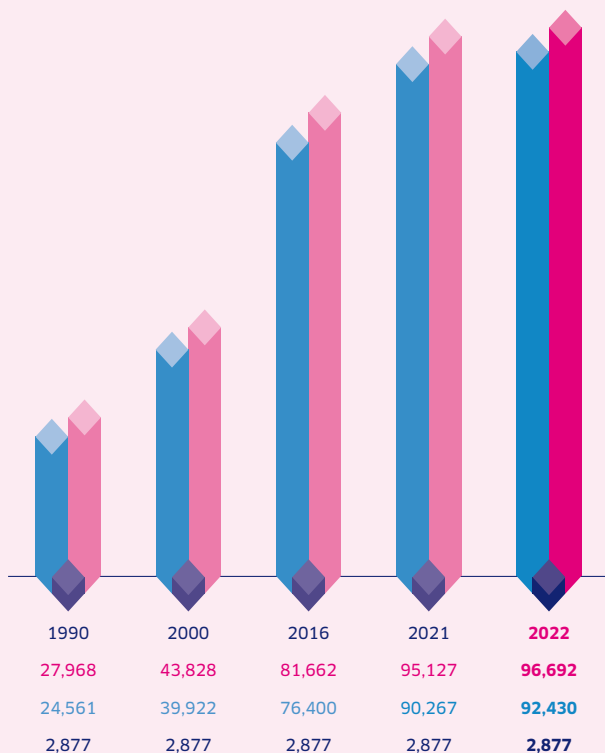


Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital

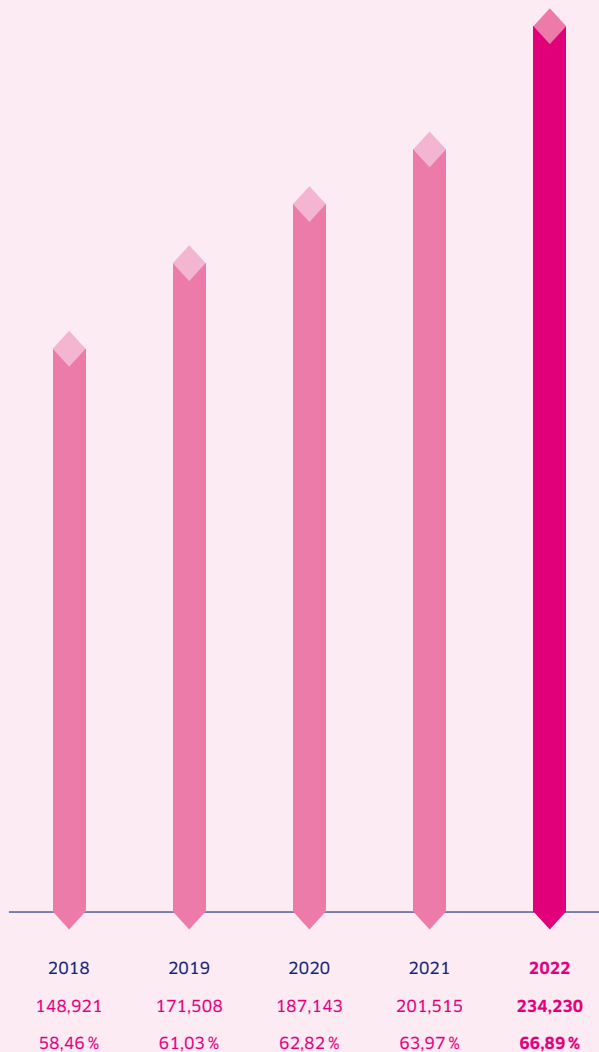
Die Kapitalstruktur hat sich im Geschäftsjahr 2022 bedingt durch die hohe Investitionstätigkeit verändert. Eigenkapital und Rücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten und damit auch der Zinsaufwand sind parallel der hohen Investitionen ebenfalls gestiegen. Die hohe Tilgungsleistung und zu 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. 2,6 Prozent nunmehr auf 27,6 Prozent vermindert (Vorjahr 30,2 Prozent). Diese nach wie vor gute Eigenkapitalausstattung führt zu anhaltend sehr guten Ratings bei den kreditgebenden Banken und versetzt das Unternehmen jederzeit in die Lage, Darlehen zu marktgerechten Konditionen für weitere Investitionen zu erhalten.

Entwicklung von Stammkapital, Rücklagen und Eigenkapital in Mio. €

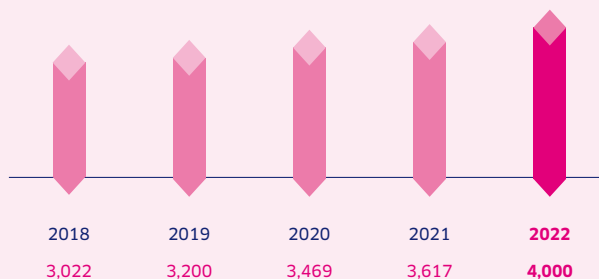
Eigenkapital Rücklagen Stammkapital



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



Zinsaufwand in Mio. €

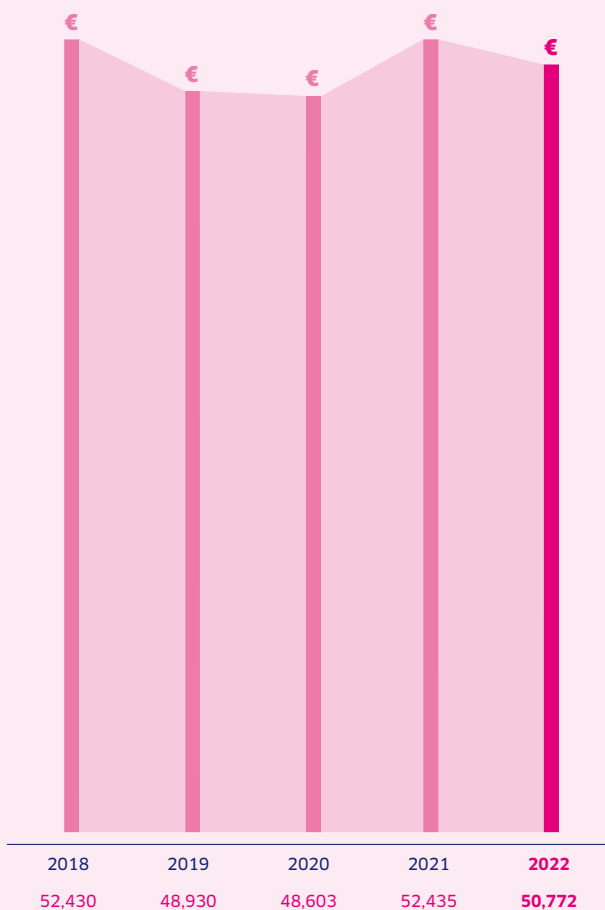


DIE KSG 2022

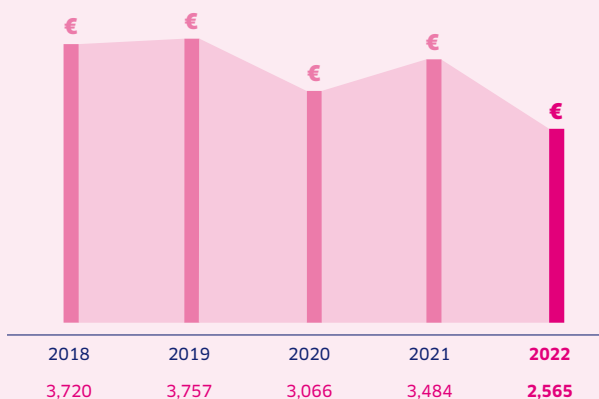
Umsatzerlöse

Bei Umsatzerlösen von 50.772 Mio. € hat die KSG einen Jahresüberschuss von 2.565 Mio. € erwirtschaftet. Zu diesem Ergebnis hat neben dem Kerngeschäft Vermietung auch der Bereich der Fremdverwaltung beigetragen. Verkäufe aus dem Umlaufvermögen haben im Jahr 2022 nicht stattgefunden. Der Cashflow lag mit 13,054 Mio. € ca. 0,6 Mio. € unter 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.

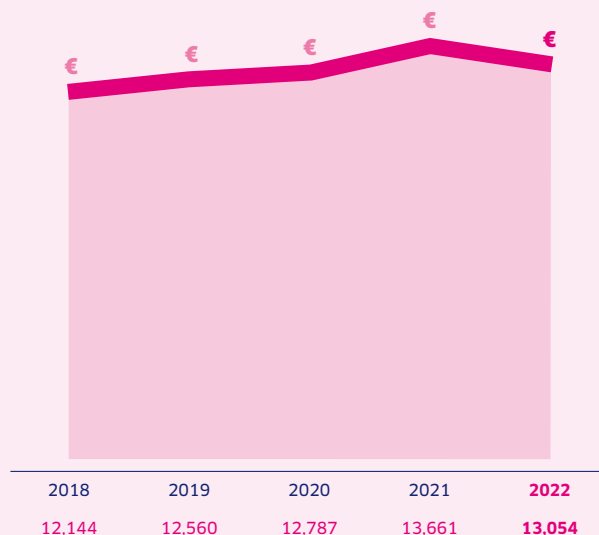
Umsatzerlöse in Mio. €



Jahresüberschuss in Mio. €



Cashflow in Mio. €





LAGEBERICHT 19

JAHRESABSCHLUSS 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 45

BESTÄTIGUNGSVERMERK 46



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft mit Sitz in Laatzen verfügt in der Region Hannover über 8.136 eigene Wohnungen, 74 Gewerberäume, 1.634 Garagen und 930 Einstellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen in 2022 um 91 erhöht. In 2023 werden planmäßig 32 weitere Wohnungen fertiggestellt. Der Neubau von 172 Wohnungen wurde in 2022 begonnen und wird im Jahr 2023 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 unverändert hoch. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover und auch in vielen Umlandkommunen weist im Segment preiswerter kleiner Wohnungen einen Nachfrageüberhang aus. Verschärft wird dieser Mangel durch den weiteren Verlust an gebundenem Wohnraum, es fallen bis 2025 erhebliche Bestände aus der Mietpreisbindung des geförderten Wohnungsbaus. Der neuerliche Anstieg 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.

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. 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. Mit dem im Jahr 2022 aus-

gelösten Förderfiasco des Bundes kam es zu erheblichen Friktionen auf der Investoreseite. Förderungen wurden unangekündigt gestrichen, kurz neu ausgelobt und mit geänderten Bedingungen erneut aufgelegt. Für die KSG hatte dies zur Konsequenz, ihre Wachstumspläne auf den Prüfstand zu stellen und ihr Neubauprogramm den Bedingungen anzupassen. Die Zinswende des Jahres 2022 hat letztlich den Wohnungsneubau zum Erliegen gebracht. Daran werden auch die zum 01. März neu aufgelegten Förderbedingungen des Bundesbauministeriums nichts ändern können.

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. Die Mieten bei der KSG wurden im vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen zum Stichtag 31.12.2022 durchschnittlich 6,18 €/m² nach 6,08 €/m² im Vorjahr. Gründe für den Anstieg liegen in der umfangreichen Neubautätigkeit sowie in geringfügigem Umfang durch Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist abermals auf 8,51 Prozent gesunken (Vorjahr 9,42 Prozent).

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2022 von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen. Das Ergebnis 2022 liegt über der Planzahl:

	Ist	Plan	Ist
	2022	2022	2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.449	49.740	48.874
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	11.865	11.200	11.479
Zinsaufwendungen	4.000	4.260	3.617
Jahresüberschuss	2.565	1.330	3.484

Das Jahresergebnis ist durch höhere betriebliche Aufwendungen für Modernisierung gekennzeichnet. Die gegenüber dem Planansatz höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Verbindung mit den gegenüber dem Plan niedrigeren Zinsaufwendungen haben zur positiven Entwicklung des Jahresüberschusses gegenüber dem Planansatz beigetragen.

Als nachträgliche Herstellungskosten für den Anbau von Balkonen und für umfangreiche energetische Modernisierungen wurden 5.102 T€ aktiviert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 38,28 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 35,59 €/m²) aufgewendet.

Die 2022 geplante Fertigstellung von 148 Wohnungen ist erfolgt. Das Bauvolumen betrug 33.086 T€. Ende 2022 waren 172 Wohnungen im Bau, 140 weitere Wohnungen werden in 2023 und 2024 begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung des Unternehmens anhaltend positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022 T€	2022 %	2021 T€	2021 %	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	319.641,1	91,3	293.493,2	93,2	26.147,9
Finanzanlagen	1.614,7	0,5	984,9	0,3	629,8
Verkaufsobjekte	486,4	0,1	65,3	0,0	421,1
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	4.567,0	1,3	2.035,9	0,6	2.531,1
Kurzfristige Aktiva	23.855,6	6,8	18.430,7	5,9	5.424,9
Bilanzsumme	350.164,8	100,0	315.010,0	100,0	35.154,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	96.692,3	27,6	95.127,1	30,2	1.565,2
Fremdkapital, langfristig					
Dauerschulden	233.998,1	66,8	201.193,9	63,9	32.804,2
Sonstige Rückstellungen	1.421,9	0,4	1.362,4	0,4	59,5
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	783,0	0,2	910,5	0,3	-127,5
Kurzfristige Fremdmittel	17.269,5	5,0	16.416,1	5,2	853,4
Bilanzsumme	350.164,8	100,0	315.010,0	100,0	35.154,8

Das Anlagevermögen beträgt 91,3 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 26.147,9 T€ erhöht. Darin berücksichtigt sind gegenläufige Effekte aus Bestandsverkäufen und planmäßigen Abschreibungen. Der Bestand der Verkaufsobjekte erhöhte sich durch im Bau

befindliche Town Houses um 421,1 T€. Die kurzfristigen Aktiva sind durch den Anstieg der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses von 2.565,2 T€ abzüglich der Dividendenaus-schüttung von 1.000,0 T€. Die Dauerschulden stiegen um 32.804,2 T€. Valutierungen von 42.823,3 T€ standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 9.742,1 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 277,0 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 neben der Dividende von 1.000.000,00 € 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 betrag- und fristenkongruenten Zinsswaps abgesichert. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,71 Prozent nach 1,80 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 und die vorgesehene Dividende ausreichte. Die liquiden Mittel nahmen um 4.728,1 T€ zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, Modernisierungen und der Umsetzung der Klimastrategie, für die (inklusive Baukostenzuschüssen von 1.567,5 T€) Valutierungen in 2023 in Höhe von 43,93 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

	2022	2021
	T €	T €
Jahresüberschuss	2.565,2	3.483,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.489,0	10.177,7
Abnahme (Vj; Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-1,3	101,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.097,0	-899,0
Cashflow nach DVFA/SG	11.955,9	12.863,6
Zunahme (Vj; Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	268,6	639,8
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-421,1	1.756,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-3.331,9	-1.948,4
Abnahme sonstiger Passiva	-461,5	-214,0
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	3.988,0	3.607,2
Sonstige Beteiligungserträge	-2,5	-2,5
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	724,5	933,9
Ertragsteuerzahlungen	-563,9	-1.341,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.079,1	16.294,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.248,0	-16,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.187,8	2.299,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.638,3	-27.292,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6,6	9,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-636,3	-27,6
erhaltene Zinsen	5,5	5,4
erhaltene Dividenden	2,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37.320,2	-25.019,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	42.823,3	23.981,7
planmäßige Tilgungen	-9.742,1	-9.367,4
außerplanmäßige Tilgungen	-277,0	-262,2
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.158,5	782,8
gezahlte Zinsen	-3.993,5	-3.612,6
gezahlte Dividenden	-1.000,0	-1.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28.969,2	10.522,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.728,1	1.797,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.801,0	3.003,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.529,1	4.801,0

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2022 %	2021 T€	2021 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.448,8	92,1	48.873,8	90,8	1.575,0
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	3.174,1	5,9	3.174,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.900,9	3,5	1.626,2	3,0	274,7
Bestandsveränderungen/ aktivierte Eigenleistungen	2.424,6	4,4	144,8	0,3	2.279,8
Betriebsleistung	54.774,3	100,0	53.818,9	100,0	955,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-14.517,7	-26,5	-13.465,9	-25,0	-1.051,8
Instandhaltungsaufwand	-11.864,8	-21,7	-11.479,4	-21,3	-385,4
Personalaufwendungen	-6.324,5	-11,5	-6.067,6	-11,3	-256,9
Abschreibungen	-10.489,0	-19,1	-10.177,7	-18,9	-311,3
Zinsaufwand	-4.000,1	-7,3	-3.617,3	-6,7	-382,8
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	407,6	-0,7	-1.130,5	-2,1	722,9
Übrige Aufwendungen	-3.881,2	-7,1	-3.465,6	-6,4	415,6
Betriebsaufwendungen	51.484,9	-93,9	-49.404,0	-91,7	-2.080,9
Betriebsergebnis	3.289,4	6,1	4.414,9	8,3	-1.125,5
Finanzergebnis	8,0		11,7		-3,7
Ergebnis vor Steuern	3.297,4		4.426,6		-1.129,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern	-732,2		-943,1		210,9
Jahresergebnis	2.565,2		3.483,5		-918,3

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Geschäftsjahr um 3.174,1 T€ gesunken, da keine fertiggestellten Reihenhäuser/Eigentumswohnungen vorhanden waren und somit auch nicht verkauft werden konnten. Die Bestandsveränderungen/aktivierten Eigenleistungen haben sich um 2.279,8 T€ erhöht und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

um 722,9 T€ verringert. Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind um 274,7 T€ auf 1.900,9 T€ gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 385,4 T€ auf 11.864,87 T€ gestiegen. Die Abschreibungen fallen durch Vollauswirkung von Neuzugängen aus dem Vorjahr und den Zugängen im laufenden Jahr um 311,3 T€ höher als im Vorjahr aus. Die übrigen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 415,6 T€ gestiegen.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Die spürbarsten Auswirkungen dieses Krieges lagen in extremen Energiepreiserhöhungen, Material- und Lieferengpässen sowie massiv steigenden Preisen für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe. Der zunehmende Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie hatten ebenfalls Einfluss auf die wirtschaftliche Lage. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 Prozent bis 0,3 Prozent. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 Prozent schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 Prozent zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 Prozent zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirt-

schaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwoogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 Prozent. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 Prozent. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 Prozent erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 Prozent zurückgegangen.

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 Prozent der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 Prozent) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 Prozent auf knapp 20 Prozent sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 Prozent der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coroneinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 Prozent). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 Prozent).

Eine aktuelle repräsentative Umfrage belegt allerdings eine deutliche Verschlechterung der finanziellen Lage vieler Bürger. So müsse jeder Dritte als Folge der hohen Teuerung Rücklagen nutzen, um seine täglichen Ausgaben zu bewältigen. Mehr als die Hälfte der Befragten erwartet eine Verschlechterung des persönlichen Lebensstandards. Hier lauert mittelfristig auch eine Gefahr für die Zahlungsfähigkeit für Mieten und Betriebs- und Nebenkosten mit potenziell negativen Auswirkungen auf die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Al-

lein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 Prozent zurück.

Lebenshaltungskosten und Baupreise

klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 Prozent erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 Prozent gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 Prozent ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 Prozent etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 Prozent). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 Prozent teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 Prozent. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 Prozent. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 Prozent.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 Prozent bis 3,9 Prozent einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 wird allmählich mit einer Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen gerechnet. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig. Die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnie-

ren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Bevölkerung weiter auf Wachstumskurs

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau.

Die Region Hannover ist eine dynamisch wachsende Region, auch wenn die Dynamik des Wachstums in den letzten zwei bis drei Jahren tlw. wieder abgenommen hat. Über die letzten zehn Jahre hinweg konnten fast alle Kommunen tlw. deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen, insgesamt nahm die Bevölkerung zwischen Anfang 2012 und Anfang 2022 um knapp 50.000 Menschen zu. Anfang 2022 lebten fast 1,16 Millionen in der Region Hannover, bis Mitte 2022 steigt die Zahl auf knapp 1,17 Millionen Menschen. Seit 2012 ist allein die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover um rund 32.500 Menschen gestiegen. Seit dem Einsetzen der Fluchtbewegung als Folge des Ukraine-Krieges ist die Bevölkerungszahl in der Region Hannover erneut sprunghaft angestiegen.

In den letzten Jahren haben zwei große Krisen von internationalem Ausmaß begonnen, die auch Deutschlands Demografie unmittelbar betreffen. Die COVID-19-Pandemie erhöhte die Sterblichkeit der alternden Bevölkerung. Die einschneidenden Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie wie Lockdowns, Anordnung von Homeoffice, Schließungen von Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sowie die Impfkampagne wirkten sich auf das

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

Leben der Menschen aus und beeinflussten möglicherweise die Familienplanung. Seit der russischen Invasion in die Ukraine am 24. Februar 2022 erlebt die Bundesrepublik Deutschland eine außergewöhnlich hohe Zuwanderung.

Auch ohne diese Sondereffekte geht die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes unter den Annahmen einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung bei hohem Wanderungssaldo von einer weiteren Zunahme der Gesamtbevölkerung in Deutschland aus.

Diese Erwartung trifft auf einen zumindest in den Ballungsräumen bereits überforderten Wohnungsmarkt und birgt die Gefahr erheblicher sozialer Verwerfungen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 Prozent).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 Prozent) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 Prozent) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 Prozent). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 Prozent). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 Prozent) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 Prozent) und unzureichende (62 Prozent) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 Prozent) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 Prozent) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 Prozent), Materialengpässe (38 Prozent) und gestiegene Energiekosten (30 Prozent) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 Prozent) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 Prozent) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 Prozent und im Folgejahr um weitere 11 Prozent sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

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 dass 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 01. März greifende Neubauförderung des Bundesbauministeriums leistet aus Sicht der KSG keinen Beitrag für ein mögliches Umsteuern. Dazu ist die Förderung zu gering, 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 CO₂ neutralen Gebäudebestands abgeglichen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen dar. Die KSG ist von Beginn an Teil der IW 2050 und hat bereits sehr früh den CO₂-footprint des Unternehmens ermittelt und eine Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, entwickelt. Nach den aktuellen Wirtschaftsplänen für die langfristige Gebäudeunterhaltung sind weitere investive Mittel in Höhe von jährlich sechs Millionen Euro vorgesehen, um den klimaneutralen Bestand bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Die mögliche Refinanzierung dieser Maßnahmen führt auf der Mieterseite allerdings zu grenzwertigen Belastungen. Hier bedarf es der schon angesprochenen Zuschussfinanzierung des Bundes. Der Mangel an Kapazitäten benötigter Handwerkerleistungen und Lieferengpässe für Bauteile stellen sich inzwischen als limitierender Faktor für die Umsetzung dar. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch die Sanktionen gegen 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.

Die Befürchtung es könne bei der KSG zu erheblichen Zahlungsausfällen von Heizkosten kommen, sind allerdings nicht eingetreten. Zweifellos haben dazu auch die von

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

der Bundesregierung beschlossenen Hilfen beigetragen. Durch einen vergleichsweise warmen Winter und ein sparsames Verbraucherverhalten sind dramatische Entwicklungen ausgeblieben. Begünstigt durch langfristig abgeschlossene Lieferverträge kam es für die Kunden der KSG insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung nicht zu drastischen Preissteigerungen. Für die neue Verhandlungsrunde in diesem Jahr für den Lieferzeitpunkt ab 2024 kann eine valide Prognose zur Preisentwicklung allerdings nicht vorgenommen werden. Die Gesamtbelastung für Mieterinnen und Mieter, so ist zu befürchten, wird trotz aller Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die KSG ist für die Umsetzung ihrer angepassten Unternehmensziele im baulichen Bereich weiterhin gut aufgestellt. Die Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der geplanten Investitionen für Neubau, Ankauf und Modernisierung. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2032 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele, wobei es wie bereits ausgeführt zu deutlichen Verschiebungen 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 Nachvalutierungen auf bestehende Grundschulden vorgenommen werden. Durch die überdurchschnittlich hohen Tilgungen werden die Zinsaufwendungen bestehender Verbindlichkeiten in den kommenden Jahren voraussichtlich nur maßvoll steigen. Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität des Unternehmens spiegelt sich in gut erreichbaren Kundenservice-Centern in den Vermietungsschwerpunkten wider. Die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuer-Teams und der Verwaltung sichert das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung auch bei steigendem Anpassungsdruck an veränderte Nachfragen als Folge des demografischen und sozioökonomischen Wandels. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Selbst die Corona-Pandemie hat bislang nicht zu einem Anstieg der Mietausfälle geführt. Bei auch zukünftig leicht steigenden Mieten, sowie planmäßiger Fortführung von

Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 1.150 T€ gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2023 sieht hierbei Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 53.190 T€, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand (ohne anteilige Verwaltungskosten) von 10.600 T€ und Zinsaufwendungen von 4.560 T€ vor. Die Rentabilität der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht auch zukünftig die Bildung ausreichender Rücklagen. Der Jahresüberschuss für 2024 wird mit 1.710 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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges sind in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit 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 weitere Entwicklung des Krieges und seiner Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland sind nicht absehbar. 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 ungewöhnlich hohe Inflation Risiken mit

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

potenziellen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf, die zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen können.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen spürbare 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 ist mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen.

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

Laatzen, den 24. März 2023

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA	2022 €	2022 €	2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		1.238.570,14	209.801,52
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.143.647,02		243.755.350,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.878.677,18		12.388.962,91
3. Grundstücke ohne Bauten	3.598.266,15		291.342,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98		315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	49.846,79		51.349,84
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.803,85		291.978,20
7. Anlagen im Bau	25.359.146,94		24.119.803,63
8. Bauvorbereitungskosten	1.146.786,83		11.644.028,96
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	318.402.490,74	740.255,54
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.222.069,26		585.758,40
2. Beteiligungen	368.414,16		368.414,16
3. Sonstige Ausleihungen	24.244,76	1.614.728,18	30.764,52
		321.255.789,06	294.478.126,51
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	60.366,08		60.366,08
2. Bauvorbereitungskosten	4.931,25		4.931,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	421.063,92		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	12.843.326,39		12.089.655,36
6. Andere Vorräte	196.807,00		161.944,48
7. Geleistete Anzahlungen	80.627,34	13.607.121,98	79.334,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	525.122,75		547.073,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.390,31		10.656,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	125.878,88		322.519,01
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.929,37		60.304,71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.314.753,75	4.110.075,06	1.063.827,13
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.529.105,53	4.801.009,76
2. Bausparguthaben		1.551.678,68	1.240.878,89
		28.797.981,25	20.442.501,75
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		111.057,76	89.382,31
		111.057,76	89.382,31
Bilanzsumme		350.164.828,07	315.010.010,57

PASSIVA	2022 €	2022 €	2021 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		2.877.000,00	2.877.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.818.668,03		1.818.668,03
2. Bauerneuerungsrücklage	9.503.701,39		9.503.701,39
3. Andere Gewinnrücklagen	81.107.760,60	92.430.130,02	78.944.217,84
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.565.222,62		3.483.542,76
2. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.180.000,00	1.385.222,62	1.500.000,00
		96.692.352,64	95.127.130,02
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	52.130,44		46.163,08
2. Sonstige Rückstellungen	2.701.614,58	2.753.745,02	2.434.168,69
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.363.627,68		151.733.863,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.866.651,19		49.780.862,70
3. Erhaltene Anzahlungen	14.759.858,70		13.051.156,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	709.921,80		718.087,42
5. Verbindlichkeiten aus Betreuung	895,64		0,00
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	874.170,90		2.092.640,29
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		12.856,69
8. Sonstige Verbindlichkeiten	143.604,50		13.081,76
davon aus Steuern: 63.716,95 € (Vorjahr 13.081,76 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		250.718.730,41	
		253.472.475,43	219.882.880,55
Bilanzsumme		350.164.828,07	315.010.010,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	50.448.795,40		48.873.768,81
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.174.055,00
c. aus Betreuungstätigkeit	281.105,62		355.580,90
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.105,46	50.772.006,48	31.934,59
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.174.734,95	-1.066.185,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.249.880,29	1.211.018,69
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.577.736,77	1.238.709,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: 1.723.187,63 € (Vorjahr: 1.704.437,24 €)	-26.722.756,72		-25.474.687,52
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-407.628,70		-1.130.534,33
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-207.355,84	-27.337.741,26	-23.329,18
Rohergebnis		27.436.617,23	27.190.331,31
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-4.885.476,07		-4.703.216,07
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 366.577,71 € (Vorjahr: 325.152,33 €)	-1.438.969,11		-1.364.389,27
		-6.324.445,18	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.489.035,64	-10.177.706,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.333.672,07	-2.912.721,17
9. Erträge aus Beteiligungen		2.487,74	2.487,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.530,90	9.198,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.000.105,40	-3.617.332,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-724.518,12	-933.889,59
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.572.859,46	3.492.762,69
14. Sonstige Steuern		-7.636,84	-9.219,93
15. Jahresüberschuss		2.565.222,62	3.483.542,76
16. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		-1.180.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn		1.385.222,62	1.983.542,76

A. Allgemeine Angaben

Die KSG Hannover GmbH hat ihren Sitz in Laatzen und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hannover (HRB 4515). Der Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des 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 behalten bzw. fortgeführt. Bei in den Jahren 1992 - 1994 und 1996 - 1998 bezogenen Wohnbauten werden vollständig oder teilweise degressive Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG, beginnend mit 7 Prozent bzw. 5 Prozent,

ANHANG

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 636,3 T€. Die „Beteiligungen“ werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unter „Sonstige Ausleihungen“ ausgewiesenen Arbeitgeberdarlehen wird mit der Restschuld vorgenommen.

d) Umlaufvermögen „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt. Ab 2010 wird die Aktivierung von eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen vorgenommen. ♦ Die Anschaffungskosten der Vorräte an Heizmaterialien werden mit dem Durchschnittswert erfasst. ♦ Unfertige Leistungen sowie Forderungen werden zum Nennwert unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

e) Andere Rechnungsabgrenzungsposten Die anderen (aktiven) Rechnungsabgrenzungsposten enthalten unter anderem die Erschließungskosten für Erbbaurechte des Anlagevermögens, die über deren Laufzeit linear abgeschrieben werden.

f) Rückstellungen Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 HGB zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag unter Zugrundelegung des der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes nach den Vorgaben der deutschen Bundesbank abgezinst.

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

ANHANG

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

2. Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet 12.843.326,39 € (im Vorjahr: 12.089.655,36 €) 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	525.122,75	0,00
Vorjahr	547.073,90	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.390,31	0,00
Vorjahr	10.656,45	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.878,88	0,00
Vorjahr	322.519,01	102.000,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.929,37	0,00
Vorjahr	60.304,71	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.314.753,75	3.015.375,00
Vorjahr	1.063.827,13	693.055,00
Gesamtbetrag	4.110.075,06	3.015.375,00
Vorjahr	2.004.381,20	795.055,00

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Beginn des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021	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	78.944.217,84	983.542,76	1.180.000,00	0,00	81.107.760,60
Gesamt	90.266.587,26	983.542,76	1.180.000,00	0,00	92.430.130,02

ANHANG

zu 1. Entwicklung des Anlagevermögens

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umwidmungen in das/aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen (+/-)	Endbestand Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.2022	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	1.393.580,61	1.247.980,90	0,00	0,00	0,00	2.641.561,51	1.183.779,09	0,00	0,00	219.212,28	1.402.991,37	1.238.570,14	209.801,52
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.309.500,04	**5.288.950,70	*2.357.574,61	0,00	37.999.617,44	485.980.749,11	200.554.150,04	304.649,51	0,00	9.587.601,56	209.837.102,09	276.143.647,02	243.755.350,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.409.256,41	49.002,04	0,00	0,00	0,00	21.458.258,45	9.020.293,50	0,00	0,00	559.287,77	9.579.581,27	11.878.677,18	12.388.962,91
3. Grundstücke ohne Bauten	591.894,28	0,00	0,00	0,00	3.306.923,30	3.898.817,58	300.551,43	0,00	0,00	0,00	300.551,43	3.598.266,15	291.342,85
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315,98	315,98
5. Technische Anlagen und Maschinen	427.187,80	8.243,25	1.816,41	0,00	-489,00	433.125,64	375.837,96	1.816,41	0,00	9.257,30	383.278,85	49.846,79	51.349,84
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.913.812,24	47.837,32	133.195,35	0,00	489,00	1.828.943,21	1.621.834,04	132.371,41	0,00	113.676,73	1.603.139,36	225.803,85	291.978,20
7. Anlagen im Bau	24.119.803,63	21.089.488,59	***1.037.111,90	0,00	-37.999.617,44 19.186.584,06 -19.186.584,06	25.359.146,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.359.146,94	24.119.803,63
8. Bauvorbereitungskosten	11.644.028,96	11.996.265,23	0,00	0,00	-3.306.923,30	1.146.786,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.146.786,83	11.644.028,96
9. Geleistete Anzahlungen	740.255,54	0,00	0,00	0,00	-740.255,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.255,54
	505.156.054,88	38.479.787,13	3.529.698,27	0,00	0,00	540.106.143,74	211.872.666,97	438.837,33	0,00	10.269.823,36	221.703.653,00	318.402.490,74	293.283.387,91
	506.549.635,49	39.727.768,03	3.529.698,27	0,00	0,00	542.747.705,25	213.056.446,06	438.837,33	0,00	10.489.035,64	223.106.644,37	319.641.060,88	293.493.189,43
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	585.758,40	636.310,86	0,00	0,00	0,00	1.222.069,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.222.069,26	585.758,40
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	30.764,52	0,00	6.519,76	0,00	0,00	24.244,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.244,76	30.764,52
	984.937,08	636.310,86	6.519,76	0,00	0,00	1.614.728,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.614.728,18	984.937,08
Anlagevermögen insgesamt	507.534.572,57	40.364.078,89	3.536.218,03	0,00	0,00	544.362.433,43	213.056.446,06	438.837,33	0,00	10.489.035,64	223.106.644,37	321.255.789,06	294.478.126,51

*) davon Baukostenzuschuss 284.524,15 €

**) davon Tilgungsnachlass 2.322.320,00 €

***) davon Baukostenzuschuss 1.037.111,90 €

ANHANG

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellung umfasst Gewerbesteuer von 52.130,44 € (im Vorjahr: 46.163,08 €). Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Verkaufs- und Betreuungsmaßnahmen von 1.351.197,60 € (im Vorjahr: 1.473.348,18 €), für unterlassene Instandhaltung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB von 1.019.000,00 € (im Vorjahr: 755.200,00 €) sowie diverse andere Rückstellungen von 331.416,98 € (im Vorjahr: 205.620,51 €).

6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert*)
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	181.363.627,68	7.173.991,32	30.953.494,97	143.236.141,39	181.363.627,68
Vorjahr	151.733.863,64	6.835.851,90	31.156.701,99	113.741.309,75	151.733.863,64
Verbindlichkeiten gegenüber					
anderen Kreditgebern	52.866.651,19	2.998.567,72	9.497.440,57	40.370.642,90	52.866.651,19
Vorjahr	49.780.862,70	3.066.363,42	9.856.961,93	36.857.537,35	49.780.862,70
Erhaltene Anzahlungen	14.759.858,70	14.759.858,70			
Vorjahr	13.051.156,28	13.051.156,28			
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	709.921,80	709.921,80			
Vorjahr	718.087,42	718.087,42			
Verbindlichkeiten aus					
Betreuungstätigkeit	895,64	895,64			
Vorjahr	0,00	0,00			
Verbindlichkeiten aus					
anderen Lieferungen und					
Leistungen	874.170,90	91.161,71	783.009,19		
Vorjahr	2.092.640,29	1.182.130,23	910.510,06		
Verbindlichkeiten gegen					
Verbundene Unternehmen	0,00	0,00			
Vorjahr	12.856,69	12.856,69			
Sonstige Verbindlichkeiten	143.604,50	143.604,50			
Vorjahr	13.081,76	13.081,76			
Gesamtbetrag	250.718.730,41	25.878.001,39	41.233.944,73	183.606.784,29	234.230.278,87
Vorjahr	217.402.548,78	24.879.527,70	41.924.173,98	150.598.847,10	201.514.726,34

*) 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 1.098.644,44 € (im Vorjahr 898.983,01 €).
- 2.** Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten periodenfremde Aufwendungen aus Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 266.451,47 € (im Vorjahr 261.849,39 €).
- 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 8,26 Prozent. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2022 beträgt 5.041 T€. Die Umlagen sind in den ausgewiesenen Sozialversicherungsbeiträgen enthalten.
- 4.** Dem Aufsichtsrat wurden 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 28.520,00 € (im Vorjahr 29.410,20 €) 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 25.725,00 € (im Vorjahr: 24.500,00 €). Für Prüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates betrug das Honorar in 2022 1.412,46 €.
- 7.** In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 0,00 € (im Vorjahr: 3.820,81 €) Erträge aus der Abzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen enthalten.
- 8.** Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 6.603,32 € (im Vorjahr: 4.689,93 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Betreuungs- und Verkaufsmaßnahmen.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

1. Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Ausweis unter Bilanzposten:	31.12.2022	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	609,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.613,98	189.007,40
Sonst. Vermögensgegenstände	6.145,59	108.778,70
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.227.788,69	4.499.429,97
Gesamt	9.328.157,26	4.797.216,07
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.956.798,74	23.723.981,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.523.061,23	6.056.091,94
Erhaltene Anzahlungen	136.778,50	155.299,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.515,59	20.846,63
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	370,37	2.385,39
Gesamt	27.652.524,43	29.958.604,54

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Treuhandforderungen /-verbindlichkeiten

Es bestehen Zahlungsverpflichtungen aus begonnenen Baumaßnahmen in Höhe von 51.652.139,95 € sowie aus Leasingverträgen in Höhe von 149.764,28 €.

Die Haftungsverhältnisse aus der treuhänderischen Verwaltung von Bankbeständen der Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung betragen zum 31.12.2022 2.780.188,45 €.

Im Jahr 2022 werden drei derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10.053.750 €. Der Marktwert beträgt 1.778.099,60 €. 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 31.12.2021 weist ein Eigenkapital dieser Gesellschaft von 675.594,09 € und einen Jahresüberschuss von 34.501,74 € aus.

ANHANG

4. Gesellschafter

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Steffen Krach, Regionspräsident, Aufsichtsratsvorsitzender	Simone Meyer, Dipl. Ing. Architektin ab 22.02.2022
Mirko Heuer, Bürgermeister, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	Cord Mittendorf, Bürgermeister bis 31.10.2022
Werner Backeberg, Bürgermeister bis 22.02.2022	Dirk Musfeldt, Vorstand bis 22.02.2022
Marina Barth, Vorstandsmitglied der Sparkasse Hannover	Armin Pollehn, Bürgermeister Burgdorf
Jan Dingeldey, Bürgermeister Hemmingen ab 22.02.2022	Angelika Rohde, Bürokauffrau bis 22.02.2022
Rolf-Axel Eberhardt, Bürgermeister bis 22.02.2022	Anja Sander, medizinisch-technische Radiologieassistentin ab 22.02.2022
Gundhild Fiedler-Dreyer, Krankenkassenfachwirtin ab 22.02.2022	Christina Schlicker, Kauffrau bis 22.02.2022
Stephanie Harms, Bürgermeisterin bis 22.02.2022	Ulrich Schmersow, Landschaftsökologe/Landschaftsplaner
Marlo Kartzke, Bürgermeister Ronnenberg ab 22.02.2022	Claudia Schüßler, Rechtsanwältin ab 22.02.2022
Olaf Kruse, Bürgermeister Sehnde	Ramona Schumann, Bürgermeisterin

ANHANG

6. Geschäftsführung

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

7. Organisation

Hauptverwaltung

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

Prokurist

Stephan Prinz

Handlungsbevollmächtigte

Volker Krone

Christoph Reimann

Siegfried Volker

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	66 (66)	26 (24)
Technische Mitarbeiter	7 (6)	4 (4)
Mitarbeiter im Bauhof	3 (3)	0 (0)
Gesamt	76 (75)	30 (28)

Außerdem wurden durchschnittlich 6 (6) Auszubildende beschäftigt.

F. Nachtragsbericht

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

G. Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Bilanzgewinn von 1.385.222,62 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen

1.385.222,62 €.

Laatzen, den 24. März 2023

KSG Hannover GmbH

Karl Heinz Range

Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen (05.05., 07.07., 22.09. und 23.11.2022) zusammengetreten und hat dabei die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich regelmäßig anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung mit der Lage und Entwicklung der Gesellschaft beschäftigt und über bedeutende Geschäftsvorfälle, die Bautätigkeit, die Hausbewirtschaftung und Grundstücksangelegenheiten beraten. Es wurden Beschlüsse über die Vorwegzuweisung in andere Gewinnrücklagen, über den Neubau des KSG Geschäftsgebäudes, den Verkauf von Mehrfamilienhäusern sowie Grundstücksteilflächen aus dem Anlagevermögen, den Erwerb von Grundstücksflächen 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 2022 vorgenommen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die DOMUS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führte am 21.12.2022 im Namen des Aufsichtsrates die Prüfung der Kassen- und Bankbelege durch. Bei der Prüfung 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 2022
- ◆ Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang für das Geschäftsjahr 2022
- ◆ Prüfungsbericht des GdW für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- ◆ die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 2022 zu genehmigen und festzustellen sowie
- ◆ die im Anhang zur Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 dargestellte Gewinnverwendung zu beschließen.

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

Laatzen, den 25. April 2023

KSG Hannover GmbH

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Steffen Krach

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an die KSG Hannover GmbH, Laatzen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KSG Hannover GmbH, Laatzen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KSG Hannover GmbH, Laatzen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 und
- ◆ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

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

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

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

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

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

Berlin, den 27. März 2023

GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text

KSG Hannover GmbH
Redaktionelle Bearbeitung:
Christian Otto

Konzept und Gestaltung

bird, Kassel
www.bird-online.de

KSG HANNOVER GmbH

Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen

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

E-Mail mail@ksg-hannover.de

www.ksg-hannover.de

