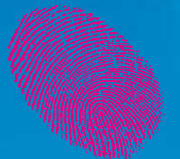


Geschäftsbericht 2007

Energie erleben

GBH



Worin wir bei der GBH viel Energie investieren ...

Energie bewegt uns alle – in jedem Sinn des Wortes. Denn ihre Verfügbarkeit, ihre Klimaaspekte und ihre Kosten sind global diskutierte Themen, die für uns alle von Relevanz sind. Dass Energie bei aller Bedeutsamkeit aber vor allem auch faszinierend sein kann, das möchten wir Ihnen unter dem Motto „Energie erleben“ als Leitthema dieses Geschäftsberichts nahebringen. Einige kleine Experimente lassen durch Sehen und Fühlen sinnlich erfahrbar werden, wie einfach Energie funktioniert. Wodurch ebenso anschaulich wird, dass der verantwortungsvolle und effiziente Umgang mit Energie im Grunde so einfach ist, dass jede und jeder dazu beitragen kann.

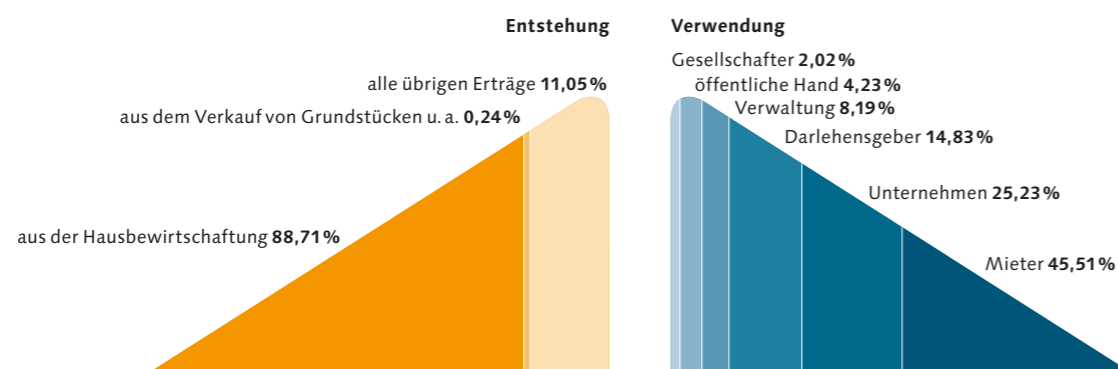
Der Beitrag, den die GBH leistet, besteht aus einem breit gefächerten Spektrum an Initiativen, um Energie möglichst sparsam zu verbrauchen. Und das nicht erst, seit stetig steigende Energiekosten und der Klimawandel von breitem öffentlichem Interesse sind. Damit gilt die GBH übrigens auch über Hannover hinaus als beispielgebend.

Bei unserer beständigen Suche nach erneuerbaren Energieträgern stieß die GBH schon vor Jahren auf Holz: Es hat einen hohen Wirkungsgrad, verhält sich klimaneutral und ist in der Region reichlich verfügbar. Ebenso wie unsere Solaranlagen trägt es dazu bei, unsere Unabhängigkeit von importierten Energieträgern wie Öl und Gas zu erhöhen. Damit die erzeugte Wärme länger wirkt, investiert die GBH in vielfältige bauliche Maßnahmen zur Wärmedämmung. Vor allem aber führen optimal eingestellte und gewartete Heizungsanlagen zu effizientem und kostendämpfendem Energieeinsatz in unseren rund 15.000 Wohnungen in allen Stadtteilen Hannovers.

Die folgenden Seiten geben Ihnen, verbunden mit kleinen Experimenten, einen Überblick über die Aktivitäten, in die wir sehr viel Energie investieren, um Energie zu sparen.

Die GBH 2007 auf einen Blick

| | |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Eigener Wohnungsbestand | 13.506 |
| Wohn- und Nutzfläche | 853.997 m ² |
| Fertiggestellte Mietwohnungen | 0 |
| Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigte | 144 |
| Bilanzsumme | 515.364 TEUR |
| Anlagevermögen | 478.890 TEUR |
| Eigenkapital und Rückstellung für Bauinstandhaltung | 122.866 TEUR |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 360.508 TEUR |
| Aufwendungen für | |
| a) Betriebskosten | 22.595 TEUR |
| b) Instandhaltung | 16.548 TEUR |
| c) Zinsaufwand | 12.980 TEUR |
| d) Wohnumfeldverbesserung | 116 TEUR |
| Erträge für | |
| a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen | 49.505 TEUR |
| b) Zins- und Aufwendungszuschüsse | 4.834 TEUR |
| c) Pachterlöse | 119 TEUR |



GBH-Unternehmensleistungen 2007

| | in TEUR | in % |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mittelherkunft | | |
| durch Umsatzerlöse | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 77.655 | 88,71 |
| aus Betreuungstätigkeit u. a. | 209 | 0,24 |
| alle übrigen Erträge | 9.672 | 11,05 |
| Unternehmensleistung | 87.536 | 100,00 |
| Mittelverwendung | | |
| für Mieter | | |
| Betriebskosten | 22.595 | 25,81 |
| Instandhaltungskosten | 16.548 | 18,90 |
| andere Aufwendungen | 695 | 0,79 |
| | 39.838 | 45,51 |
| für Darlehensgeber | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 12.979 | 14,83 |
| für Verwaltung | | |
| Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen | 7.166 | 8,19 |
| für öffentliche Hand | | |
| Steuern | 3.700 | 4,23 |
| für Unternehmen | | |
| Abschreibungen | 12.813 | 14,64 |
| übrige Aufwendungen | 5.655 | 6,46 |
| Eigenkapitalbildung | 3.615 | 4,13 |
| | 22.083 | 25,23 |
| für Gesellschafter | | |
| Dividende | 1.770 | 2,02 |
| Unternehmensleistung | 87.536 | 100,00 |
| für Mieter | | 45,51 |
| für Darlehensgeber | | 14,83 |
| für Verwaltung | | 8,19 |
| für öffentliche Hand | | 4,23 |
| für Unternehmen | | 25,23 |
| für Gesellschafter | | 2,02 |

Gut vorbereitet für neue Herausforderungen

- 1 Die GBH präsentiert im vorliegenden Geschäftsbericht das fünfte Mal in Folge einen hervorragenden Jahresabschluss.
- 2 Die auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik steht nicht im Widerspruch zum wirtschaftlichen Erfolg; sie ist deren Grundlage.
- 3 Die richtige Strategie, gepaart mit Kompetenz und Engagement unserer Mitarbeiter, ermöglichte diesen Erfolg. Der konsequent betriebene Aufbau der Marke GBH, die für preiswertes Wohnen, für familiengerechtes Wohnen, für selbstbestimmtes Wohnen im Alter und für das Wohnen in gepflegter grüner Umgebung steht, hilft uns auch auf einem entspannten Markt bei der Suche nach neuen Mietern ebenso wie bei der Kundenbindung.
- 4 Wir haben die Leerstände deutlich abgebaut und steuern auf eine Vollvermietung zu. Wir haben den Komfort der Wohnungen deutlich gesteigert und investieren weiter in den Bestand.
- 5 Wir engagieren uns in den Quartieren und verbessern die Wohnqualität in Hannover. Wir haben unsere wohnungswirtschaftlichen Hausaufgaben gemacht und stellen uns neuen Herausforderungen auf dem Gebiet der städtischen Infrastruktur, bei der Modernisierung der Medienversorgung und bei der Gemeinschaftsaufgabe Klimaschutz.
- 6 Wir freuen uns auf neue Aufgaben und werden dabei unser Kerngeschäft im Mittelpunkt unserer Aktivitäten halten und erfolgreich weiterentwickeln.



René Schweyen



Dieter Cordes

Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

Ergebnisstruktur und Entwicklung

- 1 Im Geschäftsjahr 2007 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 5.385 erwirtschaftet gegenüber TEUR 4.401 in 2006. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Erträge aus der Aktivierung von Herstellungskosten im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme für den Zeitraum 2004 bis 2006 in Höhe von TEUR 4.679.
- 3 Erträge aus dem Verkauf von 66 Mietwohnungen, 6 Gewerbeeinheiten und einer sonstigen Einheit des Anlagevermögens mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 4.768,47 qm in Höhe von TEUR 1.997.
- 4 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 1.021.
- 5 Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr durch die fortgesetzte Zurückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie der auf Basis des niedrigeren Zinsniveaus erfolgten Umschuldung von hochverzinslichen Darlehen zum Prolongationstermin erheblich gesenkt werden.
- 6 In der Hausbewirtschaftung zeigen die Anstrengungen des Unternehmens Wirkung. Die Leerstände sind gesunken.
- 7 Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität setzte die GBH ihre bestandsorientierte Bautätigkeit auf gesteigertem Niveau fort. Schwerpunkte waren dabei wieder grundlegende Modernisierungsmaßnahmen und die Herstellung zeitgemäßer Ausstattungen.
- 8 Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr infolge des Verkaufs von Beständen absolut gesunken, die Einzelmieten im Wesentlichen durch die zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch zulässige Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen gestiegen.
- 9 Auf der Aufwandsseite wurden die Kosten für Personal leicht gesenkt.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 % erhöht. Damit ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 erneut kräftig gewachsen.
Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2007 die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Die ungebrochene Nachfrage des Auslands nach deutschen Waren und Dienstleistungen bescherte dem Export einen Zuwachs von 8,3 %. Das Wachstum der Importe blieb mit einem Plus von 5,7 % deutlich hinter dem der Exporte zurück.
Zunehmende Nachfrage nach Arbeitskräften als Folge der guten Konjunktur und ein leicht rückläufiges Angebot an Arbeitskräften ließen die Arbeitslosigkeit 2007 deutlich sinken. Im Jahresdurchschnitt waren bundesweit 3.776.000 Menschen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt 2007 auf 9,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,8 Prozentpunkte.

7

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbrachte einen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Höhe von 11,8 %.

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2007 nur wenig gestiegen. Mit 1,0 % war ihr Anstieg gleich hoch wie 2006 und 2005 mit 1,0 bzw. 0,9 %.

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten stiegen nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahr 2007 erneut stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 % fiel der Anstieg zwar nicht mehr so hoch aus wie in den Vorjahren mit 7,2 % (2006) und 7,8 % (2005), lag aber mit 2,0 % erneut über der Inflationsrate. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand Gas und flüssige Brennstoffe, insbesondere Heizöl. Gas hat sich im Jahr 2007 „nur“ um 2,9 % verteuert. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungen 2007 – mit Ausnahme der Stromkosten – durchweg moderat und niedriger als die Lebenshaltungskosten ausgefallen. Einen deutlichen Preisschub gab es dagegen beim Strompreis mit einer Erhöhung um 6,8 % (2006: 4,0 %).

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Lage

- 1 Der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland beträgt rund 39,6 Millionen Wohnungen. Ungefähr 16,0 Millionen werden von Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Demnach beträgt der Bestand an Mietwohnungen knapp 23,7 Millionen. 61 % aller Mietwohnungen werden von privaten Kleinanbietern bereitgestellt. Private professionell-gewerbliche Anbieter haben einen Marktanteil von 17 %. Der Anteil der öffentlichen Hand beträgt knapp 10 %, die zum überwiegenden Teil im Besitz der Kommunen sind. Die restlichen 13 % entfallen auf sonstige Anbieter wie Genossenschaften, Kirchen usw. Von 1999 bis zum 31. Dezember 2006 wurden insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen im Rahmen großer Wohnungstransaktionen gehandelt. Hieraus ergaben sich Veränderungen in der Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Durch große Wohnungsverkäufe haben angelsächsische Unternehmen ihren Bestand ausgebaut.
- 2 Die skizzierte Entwicklung ist ein Beleg für die positiven Renditeerwartungen ausländischer Investoren auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Diese Erwartungen stützen sich auf eine jahrelange moderate Entwicklung der Immobilienpreise, ein geringes Risiko im Vergleich zu anderen Ländern sowie auf stabile wirtschaftliche und soziale Bedingungen. Ein weiterer wichtiger Faktor für die Erwerber ist das Zinsniveau, das lange Zeit auf niedrigem Stand verharrte. Die Verkäufe von großen Wohnungspaketen und ganzen Wohnungsunternehmen mit insgesamt 1,4 Millionen Wohnungen in den letzten sieben Jahren haben erhebliche Unsicherheiten ausgelöst und viele Fragen zu den Auswirkungen auf die Mieter, die Kommunalpolitik und auf die Stabilität der Finanzmärkte aufgeworfen.

3 Seit Anfang 2005 übernehmen die Kommunen zusätzliche Aufgaben im Rahmen des Arbeitslosengeldes II. Unabhängig davon bleiben sie zuständig für die Sozialhilfeempfänger und die Bezieher einer Grundsicherung. Für die Unterbringung einkommensschwacher und sozial schwacher Haushalte sind die Kommunen nicht zwingend auf eigene Wohnungsbestände angewiesen. Allerdings benötigen sie Zugangsrechte in Form von direkten und indirekten Belegungsrechten im Wohnungsbestand sowie Kooperations- und Belegungsvereinbarungen mit Unternehmen.

4 Viele Kommunen können über eigene Wohnungsunternehmen Einfluss auf die Belegung sowie die Gestaltung von Wohnquartieren nehmen und beispielsweise Tendenzen der Segregation und Ghettobildung vermeiden bzw. deren Negativwirkungen abschwächen. Die Praxis zeigt, dass die Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen und auch Genossenschaften im Wesentlichen funktionieren. Schwieriger ist dagegen die Einbindung privater Wohnungsunternehmen; sie müssen stärker prüfen, ob ein Projekt letztlich die erwünschte betriebswirtschaftliche Rendite erbringt.

Immobilienmarkt Region und Stadt Hannover

1 Die Region Hannover bleibt weiterhin ein attraktiver Standort für Investitionen. Das belegt ein Ranking von Ernst & Young (2006) unter 20 deutschen Großstädten. Die befragten Unternehmen bescheinigten Hannover Spitzenwerte bei den Faktoren Immobilienpreise, Lohnniveau, Qualifikation der Arbeitnehmer und Qualität der Forschungseinrichtungen. Die besten Voraussetzungen hierfür bieten vielversprechende Entwicklungspotenziale in den Zukunftsbranchen und eine Bevölkerungsentwicklung, die bis zum Jahr 2020 stabil bleiben wird.

Hannover ist einer der führenden deutschen B-Standorte mit ausgesprochen interessanten Bedingungen für alle Marktteilnehmer: Für Nutzer sind die Immobilienmieten vergleichsweise günstig, gleichzeitig liegen die Immobilienrenditen für Investoren seit Jahren auf einem guten und stabilen Niveau. Die geringen Volatilitäten der Mieten und Renditen Hannovers machten den Standort auch in der Abschwungphase der letzten Jahre für institutionelle Anleger interessant. So nahmen Investments in der Region Hannover gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Vor allem internationale Anleger ergänzten ihre Portfolios durch den Kauf von Objekten, darunter auch umfangreiche Immobilienpakete wie VGH Versicherung, NILEG/GAGFAH, Pelikanviertel oder Linden-Park. Eine gute Performance mit Schwerpunkt im Büro- und Logistikimmobilienmarkt lässt weiter steigende Investments erwarten und stärkt Hannovers Position als Immobilienstandort mit renditesicheren Investments, zunehmender Dynamik und ausgezeichnetem Entwicklungspotenzial auf allen Teilmärkten.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Bandbreite des Preisniveaus der durchschnittlich erzielbaren Wohnflächenpreise einzelner Teilmärkte typischer Baujahresgruppen für die Landeshauptstadt Hannover und die Region Hannover:

| | 2007 EUR/qm | 2006 EUR/qm | 2005 EUR/qm | 2004 EUR/qm |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Landeshauptstadt Hannover | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 1.789 – 2.043 | 1.501 – 1.842 | 1.548 – 1.871 | 1.582 – 1.789 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälfte | 1.493 – 1.908 | 1.430 – 1.814 | 1.486 – 1.814 | 1.520 – 1.905 |
| Wohnungseigentum | 1.290 – 2.601 | 1.369 – 2.424 | 1.254 – 2.334 | 1.281 – 2.450 |
| Mehrfamilienhäuser | 658 – 995 | 715 – 1.008 | 752 – 759 | 669 – 735 |
| Region Hannover | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 923 – 2.035 | 987 – 1.675 | 1.060 – 1.694 | 996 – 1.741 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälfte | 1.196 – 1.437 | 1.070 – 1.559 | 1.197 – 1.524 | 993 – 1.480 |
| Wohnungseigentum | 669 – 1.837 | 996 – 1.636 | 806 – 1.902 | 1.208 – 1.838 |
| Mehrfamilienhäuser | 599 – 659 | 609 – 617 | 596 – 616 | 586 – 624 |

Die Entwicklung der Bandbreite des Preisniveaus der durchschnittlich erzielbaren Wohnraum-mieten für die Landeshauptstadt Hannover und die Region wird nachstehend abgebildet:

| | 2007 EUR/qm | 2006 EUR/qm | 2005 EUR/qm | 2004 EUR/qm |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Landeshauptstadt Hannover | | | | |
| Gute Wohnlage | 5,40 – 6,80 | 5,40 – 6,80 | 5,40 – 6,80 | 5,25 – 5,60 |
| Mittlere Wohnlage | 4,90 – 6,65 | 4,90 – 6,30 | 4,90 – 6,30 | 4,95 – 6,35 |
| Einfache Wohnlage | 4,60 – 6,10 | 4,45 – 5,80 | 4,45 – 5,80 | 4,50 – 6,00 |
| Region Hannover | | | | |
| Gute Wohnlage | 4,80 – 6,30 | 4,80 – 6,05 | 4,80 – 6,05 | 5,10 – 6,40 |
| Mittlere Wohnlage | 4,50 – 6,00 | 4,45 – 5,65 | 4,45 – 5,65 | 4,75 – 6,15 |
| Einfache Wohnlage | 4,30 – 5,70 | 3,72 – 5,25 | 3,75 – 5,25 | 3,95 – 5,80 |

Grundstücksmarktbericht 2008 für die Region Hannover, eigene Darstellung.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

12

Hausbewirtschaftung

- 1 Seit fast 80 Jahren ist die GBH ein bedeutendes und erfolgreiches Unternehmen des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover. Zum 31. Dezember 2007 bewirtschafteten wir einen Wohnungsbestand von 13.506 Wohnungen, 8 Heimen mit 510 Heimplätzen, 163 sonstigen Einheiten sowie 2.517 PKW-Einstellplätzen mit einer Gesamtnutzfläche von 853.997 Quadratmetern. Damit sind wir nach wie vor größter Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt Hannover.
- 2 Im Berichtsjahr wurden die Möglichkeiten zu Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum errechnet sich die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung). Bei der Ermittlung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen und der aktuellen Marktlage. Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2007 Umsatzerlöse von TEUR 77.655 (Vorjahr: TEUR 79.961). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2007 bei 5,20 Euro pro Quadratmeter. Da durch den Anstieg der Energiepreise die Gesamtmieterbelastung weiter steigen wird, sind die Spielräume für weitere Mietsteigerungen weitgehend ausgeschöpft. Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen vermietet werden kann, liegt bei etwa 40%. Darüber hinaus ist für einen Teil der preisgebundenen Wohnungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Linden-Süd, Hainholz und Bemerode auf dem Wege der Gebietsfreistellungen mit der Landeshauptstadt Hannover ein Verzicht auf Belegungs- und Bindungsrechte vereinbart worden. Somit ist eine Vermietung an Personen ohne Berechtigungsschein möglich.
- 3 Die absolute Leerstandsquote der GBH liegt bei 3,3% und damit um 0,3% unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,6% für die Landeshauptstadt Hannover. Zum 31. Dezember 2007 standen 445 Wohnungen (Vorjahr: 479 Wohnungen) länger als drei Monate leer. Bei 138 Wohnungen waren Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Grund (Vorjahr: 116). Wegen beabsichtigten Verkaufs wurden 132 Wohnungen (Vorjahr: 84) nicht neu vermietet. Für weitere 83 Wohnungen erfolgte die Belegung durch das Amt für Wohnungswesen (Vorjahr: 99). Bereinigt standen der GBH zum Jahresende 92 Wohnungen zur freien Vermietung am Markt (Vorjahr: 180) zur Verfügung. Dies entspricht einer relativen Leerstandsquote von 0,7% (Vorjahr: 1,3%).
- 4 Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete verringerte sich von 2006 (8,4%) um 0,9% auf 7,5% in 2007. Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2007 um TEUR 522 auf TEUR 4.041 (Vorjahr: TEUR 4.563).
- 5 Die Erlösschmälerungen bei den Betriebskosten für leerstehende Wohnungen und leerstehende Gewerbeeinheiten konnten im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 83 auf TEUR 1.370 (Vorjahr: TEUR 1.453) reduziert werden.

13

- 6 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.767 (Vorjahr: 1.939) Wohnungswechsel stattgefunden, das entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 13,0% (Vorjahr: 13,8%) des Wohnungsbestandes und liegt auf dem hohen Niveau des Branchendurchschnitts.
- 7 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2007 Mietforderungen in Höhe von TEUR 749 (Vorjahr: TEUR 895) abgeschrieben. Die Mietrückstände belaufen sich auf TEUR 8.724 (Vorjahr: TEUR 8.412). An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 1.924) bilanziert. Diese Entwicklung ist Folge des entspannten Wohnungsmarktes, der die Zahlungsbereitschaft der Mietkunden negativ beeinflusst. Die GBH hat darauf mit weiterem Ausbau des aufsuchenden Forderungsmanagements reagiert.
- 8 Im Jahr 2007 wurden insgesamt TEUR 4.834 (Vorjahr: TEUR 5.637) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt: von der Landeshauptstadt Hannover TEUR 1.558 (Vorjahr: TEUR 2.160) und vom Land TEUR 3.276 (Vorjahr: TEUR 3.477). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 14,2% (Vorjahr: 9,9%) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung um TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 619) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen, Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.

Modernisierung und Instandhaltung

- 1 Als primär bestandhaltendes Wohnungsunternehmen sichert und erhöht die GBH den Substanzwert der Gebäudebestände durch eine langfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung. Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Vorstellungen von Lebensplanung ihrer Mieter Rechnung und berücksichtigt die veränderten Ansprüche an den Wohnkomfort. Neben der Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlich angelegten Konzepte vor allem darauf gerichtet, den Standard und die Qualität der Wohnungen zu verbessern. Priorität haben auch künftig Maßnahmen zur Einsparung und effizienten Nutzung von Energie. Zu den Bauprogrammen zählen auch Vorhaben, um Teilbestände für neue Mietergruppen zu gestalten. Alle Projekte werden einer umfassenden Portfolioanalyse unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die Vermietbarkeit der Wohnungen.
- 2 Wie in den Vorjahren hat die GBH umfangreiche Mittel für die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewendet und mit der Vergabe von Aufträgen – überwiegend an das Handwerk und an mittelständische Betriebe – die regionale Wirtschaft unterstützt. Insgesamt TEUR 32.158 (Vorjahr: TEUR 34.282) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Hiervon entfielen TEUR 16.548 auf den Aufwandsbereich (Vorjahr: TEUR 22.859) und TEUR 15.610 auf den aktivierungspflichtigen Bereich (Vorjahr: TEUR 11.423). Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 1.158 Wohnungen (Vorjahr: 1.324) und den zugehörigen Außenanlagen zugute.

Verwaltung von Wohnungseigentum

1 Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden für 4 Eigentümergemeinschaften insgesamt 26 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Geschäftsbesorgung

- 1 Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Stadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 211 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten, 11 PKW-Einstellplätze und Garagen und 3 sonstige Einheiten durch die GBH wahrgenommen.
- 2 Ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der 100%igen Tochter MSV GmbH regelt, dass das Finanz- und Rechnungswesen, das Personalwesen, das Controlling und die EDV durch die GBH erfolgen.

Privatisierung und Verkauf von Bestandswohnungen

1 Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 wurden insgesamt 66 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten und eine sonstige Einheit mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 4.768,47 qm verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 1.997 (Vorjahr: TEUR 8.631).

Qualitätsmanagement

1 Die Gesellschaft wurde am 5. Juli 2002 erstmalig nach DIN EN ISO 9001/2000 zertifiziert und hat somit ihre wesentlichen Abläufe und Verfahrensweisen mit Erfolg auf einen externen Prüfstand gestellt. Die Zertifizierung der Gesellschaft wurde im September 2007 ohne Einschränkung bestätigt.

Beteiligungen

- 1 Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100% des Stammkapitals in Höhe von EUR 750.000,00. Die Gesellschaft führt insbesondere im Stadtteil Vahrenheide Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und der Unterhalt von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.
- 2 Für das Geschäftsjahr 2007 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1.021 (Vorjahr: TEUR 903) aus.

Finanzierung

1 Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2007 betrug TEUR 360.508 (Vorjahr: TEUR 373.311), bestehend aus 1.050 Einzeldarlehen (Vorjahr: 1.089 Einzeldarlehen), und ist damit um TEUR 12803 (= 3,4%) gesunken. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:

| | |
|------------------------|-----|
| Versicherungen | 14% |
| Gesellschafter | 24% |
| NBank | 26% |
| KFW | 9% |
| Übrige Kreditinstitute | 27% |

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

2 Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 3,31% (Vorjahr: 3,71%). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank (ehemals Niedersächsische Landestreuhandstelle) betrug der Durchschnittszinssatz 3,87% (Vorjahr: 4,28%) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,37% (Vorjahr: 4,80%).

3 Im Jahr 2007 wurden insgesamt TEUR 26.914 (Vorjahr: TEUR 34.935) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 11.429 (Vorjahr: TEUR 11.130) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 15.485 (Vorjahr: TEUR 23.805).

4 Mit Datum vom 1. August 2007 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt. Aufgrund dieser Bonitätsbeurteilung besteht für finanzierende Kreditinstitute die Möglichkeit zur Refinanzierung über die Deutsche Bundesbank, indem refinanzierungsfähige Sicherheiten (z. B. Kreditforderungen) an diese verpfändet werden.

Zinsaufwendungen

1 Die Zinsaufwendungen konnte die GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die nachhaltige Tilgung von Verbindlichkeiten erneut reduzieren, und zwar um 10,3% (Vorjahr: 12,4%) auf TEUR 12.979 (Vorjahr: TEUR 14.470). Des Weiteren hat die GBH das gegenwärtige niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige höherverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

16

Ertragslage

1 Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2007 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als zufrieden stellend bis gut.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

| | 31.12.2007 in TEUR | in % | 31.12.2006 in TEUR | in % |
|----------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Entstehung | | | | |
| Umsatzerlöse | | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 77.655 | 88,71 | 79.961 | 85,44 |
| aus Betreuungstätigkeit | 184 | 0,21 | 584 | 0,62 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 25 | 0,03 | 129 | 0,14 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 7.691 | 8,79 | 11.012 | 11,77 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 548 | 0,63 | 580 | 0,62 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 412 | 0,47 | 419 | 0,45 |
| Erträge aus Gewinnabführungsvertrag | 1.021 | 1,16 | 903 | 0,96 |
| Unternehmensleistung | 87.536 | 100,00 | 93.588 | 100,00 |
| Verwendung | | | | |
| für Mieter | | | | |
| Betriebskosten | 22.595 | 25,81 | 22.381 | 23,91 |
| Instandhaltungskosten | 16.548 | 18,90 | 22.859 | 24,43 |
| andere Aufwendungen | 695 | 0,79 | 763 | 0,82 |
| für Darlehensgeber | | | | |
| Zinsaufwendungen | 12.979 | 14,83 | 14.469 | 15,46 |
| für Verwaltung | | | | |
| Personalaufwendungen | 7.166 | 8,19 | 7.205 | 7,70 |
| für öffentliche Hand | | | | |
| Steuern | 3.700 | 4,23 | 3.467 | 3,70 |
| für Unternehmen | | | | |
| Abschreibungen | 12.813 | 14,64 | 12.704 | 13,57 |
| übrige Aufwendungen u. a. | 5.655 | 6,46 | 5.339 | 5,71 |
| Eigenkapitalbildung | 3.615 | 4,13 | 2.631 | 2,81 |
| für Gesellschafter | | | | |
| Dividende | 1.770 | 2,02 | 1.770 | 1,89 |
| Unternehmensleistung | 87.536 | 100,00 | 93.588 | 100,00 |

17

1 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahr 2007 belief sich auf TEUR 87.536, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 77.655 einen Anteil von 88,71 % haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 39.838 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute. Für Personal wurden TEUR 7.166 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 12.979. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.700 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 22.083 verwendet. Die Anteilseigner beschieden sich 2006 aufgrund des besonderen gesellschaftlichen Zwecks der GBH mit einer Dividende von 5%.

2 Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Die Hausbewirtschaftungs- und Vermietungsergebnisse konnten insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert werden. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft bilden Investitionen in den Wohnungsbestand, um die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit anzuheben und in eine Verringerung der Fluktuation, um die betroffenen Wohnquartiere sozial zu stabilisieren.

3 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen – insbesondere durch Leerstand – von TEUR 5.411 (Vorjahr: TEUR 6.015).

4 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Investitionen in den Bestand in Höhe von TEUR 16.548 (Vorjahr: TEUR 22.859), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.997 (Vorjahr: TEUR 8.631) sowie durch Zuschreibungserträge in Höhe von TEUR 4.679 beeinflusst. Die Ertragslage hat sich zufrieden stellend entwickelt.

5 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 56.873 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt in Höhe von TEUR 29.230.

Wertschöpfung

| | 31.12.2007 in TEUR | in % | 31.12.2006 in TEUR | in % |
|-------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Eigenkapitalbildung | 3.615 | 12,37 | 2.631 | 8,91 |
| Dividende | 1.770 | 6,06 | 1.770 | 5,99 |
| Steuern | 3.700 | 12,66 | 3.467 | 11,73 |
| Personalaufwendungen | 7.166 | 24,51 | 7.205 | 24,39 |
| Zinsaufwendungen | 12.979 | 44,40 | 14.469 | 48,98 |
| Summe | 29.230 | 100,00 | 29.542 | 100,00 |
| Anteil an der Unternehmensleistung: | | 33,39 | | 31,57 |

Vorleistungen

| | 31.12.2007 in TEUR | in % | 31.12.2006 in TEUR | in % |
|-------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Abschreibungen | 12.813 | 21,98 | 12.704 | 19,84 |
| Betriebskosten | 22.595 | 38,75 | 22.381 | 34,95 |
| Instandhaltungskosten | 16.548 | 28,38 | 22.859 | 35,69 |
| andere Aufwendungen | 695 | 1,19 | 763 | 1,19 |
| übrige Aufwendungen | 5.655 | 9,70 | 5.339 | 8,33 |
| Summe | 58.306 | 100,00 | 64.046 | 100,00 |
| Anteil an der Unternehmensleistung: | | 66,61 | | 68,43 |

Finanz- und Liquiditätslage

1 Das interne Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Darüber hinaus sorgt es für die Bereitstellung ausreichender Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Für kurzfristige Überziehungen über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die GBH über verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.000, die im Jahr 2007 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen bleiben. Überwiegend langfristig im Unternehmen gebundenes Fremdkapital (Immobilienfinanzierungen/ Laufzeit über 5 Jahre) mit fester Verzinsung über die gesamte Laufzeit sorgt für eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen der Zinshöhe. Kurz- und mittelfristig zur Prolongation anstehendes Fremdkapital wird rechtzeitig umfinanziert oder ist zur Rückzahlung vorgesehen. Günstige Zinsphasen nutzt die GBH zur langfristigen Umfinanzierung von Fremdmitteln, deren zukünftige Entwicklung sich wirtschaftlich ungünstig darstellen.

Der Cashflow nach DVFA/SG als Ausdruck der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens betrug 2007 TEUR 14.284 (Vorjahr: TEUR 17.088) und verdeutlicht in Verbindung mit dem dynamischen Verschuldungsgrad von 25,2 Jahren (Vorjahr: 21,8 Jahre) die gute Finanz- und Liquiditätslage der GBH.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung

| | 31.12.2007 in TEUR | 31.12.2006 in TEUR |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pos. 1: Jahresüberschuss | 5.385 | 4.401 |
| Pos. 2: Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 12.813 | 12.704 |
| Pos. 3: Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen | -36 | -17 |
| Pos. 4: Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen | -3.878 | 0 |
| Pos. 5: Cashflow nach DVFA/SG | 14.284 | 17.088 |
| Pos. 6: Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen | -598 | -291 |
| Pos. 7: Gewinne aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | -1.986 | -8.603 |
| Pos. 8: Zunahme/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva | -796 | -31 |
| Pos. 9: Zunahme/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten | -16 | -810 |
| Pos. 10: Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 10.888 | 7.353 |
| Pos. 11: Investitionen in das Anlagevermögen | -16.972 | -13.431 |
| Pos. 12: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 2.849 | 14.968 |
| Pos. 13: Cashflow aus Investitionstätigkeit | -14.123 | 1.537 |
| Pos. 14: Auszahlungen (-) an Gesellschafter | -1.770 | -1.416 |
| Pos. 15: Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 1.219 | 1.739 |
| Pos. 16: Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 14.111 | 18.630 |
| Pos. 17: Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung von Finanzkrediten | -11.431 | -11.130 |
| Pos. 18: Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung von Finanzkrediten | -15.485 | -23.803 |
| Pos. 19: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -13.356 | -15.980 |
| Pos. 20: Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | -16.591 | -7.090 |
| Pos. 21: Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 24.846 | 31.936 |
| Pos. 22: Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 8.255 | 24.846 |

Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2006 und 2007 aus:

| Vermögenslage | | | | |
|---------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| | 31.12.2007 in TEUR | in % | 31.12.2006 in TEUR | in % |
| Vermögensstruktur | | | | |
| Anlagevermögen | 478.890 | 92,92 | 472.934 | 90,05 |
| Umlaufvermögen/RAP | 36.474 | 7,08 | 52.268 | 9,95 |
| Summe | 515.364 | 100,00 | 525.202 | 100,00 |
| Fremdkapital | | | | |
| Fremdkapital | 457.498 | | 470.952 | |
| Reinvermögen | 57.866 | | 54.250 | |
| Reinvermögen | | | | |
| Reinvermögen Jahresanfang | 54.250 | | 51.265 | |
| Vermögenszuwachs | 3.616 | | 2.985 | |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Eigenkapital | 57.866 | 11,23 | 54.250 | 10,33 |
| Rückstellungen | 67.620 | 13,12 | 68.254 | 13,00 |
| Verbindlichkeiten | 389.878 | 75,65 | 402.698 | 76,67 |
| Summe | 515.364 | 100,00 | 525.202 | 100,00 |

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2007 beträgt TEUR 515.364 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.838 verringert. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 92,92% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (inkl. der Rückstellung für Bauinstandhaltung) finanziert.

3 Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 57.866 gegenüber TEUR 54.250 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um TEUR 9.838 niedrigeren Bilanzsumme von 10,3% im Vorjahr auf 11,2% am 31. Dezember 2007.

4 Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Bilanzstruktur

| Vorleistungen | | | | |
|-------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| | 31.12.2007 in TEUR | in % | 31.12.2006 in TEUR | in % |
| Aktiva | | | | |
| Anlagevermögen | 478.890 | 92,92 | 472.934 | 90,05 |
| Umlaufvermögen | 36.413 | 7,07 | 52.123 | 9,92 |
| Sonstiges | 61 | 0,01 | 145 | 0,03 |
| Summe | 515.364 | 100,00 | 525.202 | 100,00 |
| Passiva | | | | |
| Eigenkapital | 57.866 | 11,23 | 54.250 | 10,33 |
| Rückstellungen | 67.620 | 13,12 | 68.254 | 13,00 |
| Verbindlichkeiten | 389.878 | 75,65 | 402.698 | 76,66 |
| Sonstiges | 0 | – | 0 | – |
| Summe | 515.364 | 100,00 | 525.202 | 100,00 |

1 Die GBH verfügte per 31. Dezember 2007 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 515.364 (Vorjahr: TEUR 525.202). Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 477.839 (Vorjahr: TEUR 471.850). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.506 Wohnungen und 163 Gewerbeeinheiten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Wert hauptsächlich durch Investitionen und Zuschreibungen von insgesamt TEUR 20.408 erhöht. Gegenläufig wirkten planmäßige Abschreibungen von TEUR 12.777 und Buchwertabgänge aufgrund von Bestandsverkäufen und Grundstücksabgängen von TEUR 1.642. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 478.890 (Vorjahr: TEUR 472.934) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) erhöhte sich um 2,87% auf 92,92% (Vorjahr: 90,05%). Das Umlaufvermögen verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 52.123 auf TEUR 36.413. Die Forderungen erhöhten sich um TEUR 706 auf TEUR 4.581. Zum Bilanzstichtag waren TEUR 8.255 (Vorjahr: TEUR 24.846) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 57.866 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 54.250). Das gezeichnete Kapital, die gesellschaftsvertraglichen sowie die anderen Gewinnrücklagen blieben nahezu unverändert. Ebenso konnte der Bilanzgewinn 2007 um TEUR 886 auf TEUR 4.847 gesteigert werden, wodurch sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote kletterte von 10,3% auf 11,2%. Unter Einbeziehung der Rückstellung für Bauinstandhaltungen in die Eigenmittelquote konnte sich diese gegenüber dem Vorjahr von 22,7% auf 23,8% verbessern. Auch im abgelaufenen Jahr hat die GBH durch eine konservative Bilanzierung drohende Risiken und Kosten berücksichtigt.

Dem Ziel, die Bilanzrelation weiter zu verbessern, ist die GBH auch im Jahr 2007 einen Schritt nähergekommen. Das Unternehmen reduzierte seine Verbindlichkeiten um TEUR 12.820 bzw. rund 3,2% auf TEUR 389.878 (Vorjahr: TEUR 402.698). Insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich um insgesamt TEUR 12.804, die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich geringfügig um TEUR 1.325 und die übrigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um TEUR 1.341. Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) der GBH erhöhte sich im Berichtsjahr leicht von TEUR 348.465 auf TEUR 352.252.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Lokale Wirtschaft, Personal und Sozialbereich

1 Die Investitionen der GBH stärken die regionale Wirtschaftskraft durch Auftragsvergabe vorzugsweise an kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Damit leistete die GBH einen nicht unwesentlichen Beitrag für die Sicherheit und Stabilität der Wirtschaft der Landeshauptstadt und der Region Hannover. Untermauert wird dieser Beitrag mit einem geplanten Investitionsvolumen von insgesamt rund TEUR 140.150 in den nächsten fünf Jahren. Des Weiteren investiert die GBH in die Schaffung und Förderung von Ausbildungsplätzen. Nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr beschäftigt die GBH 144 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 27 in Teilzeit.

2 Das Durchschnittsalter von 43,7 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 12,86 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin und damit auf eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist. Im Bereich Ausbildung nimmt das Unternehmen seine Verantwortung wahr, seinen Beitrag zur Behebung des Mangels an Ausbildungsplätzen zu leisten. Zu den Mitarbeitern zählen neun Auszubildende, die wir in zwei Berufen ausbilden:

- Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Fachinformatikerin/Fachinformatiker

Mit einer Ausbildungsquote von 7,7% bilden wir auf gleichbleibend hohem Niveau aus, das wir auch in den kommenden Jahren halten wollen. Nach erfolgreichem Berufsabschluss werden wir die Auszubildenden für wenigstens ein Jahr im Unternehmen weiterbeschäftigen, um ihnen erste berufliche Erfahrungen zu ermöglichen.

| Mitarbeiter in Jahren | nach Alter zum 31.12.2007 | | nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2007 | |
|--------------------------|---------------------------|---|-------------------------------------------|----|
| | > 60 | 6 | > 40 | 0 |
| 56 – 60 | 17 | | 36 – 40 | 0 |
| 51 – 55 | 20 | | 31 – 35 | 9 |
| 46 – 50 | 29 | | 26 – 30 | 9 |
| 41 – 45 | 29 | | 21 – 25 | 6 |
| 36 – 40 | 9 | | 16 – 20 | 28 |
| 31 – 35 | 12 | | 11 – 15 | 28 |
| 26 – 30 | 11 | | 6 – 10 | 33 |
| bis 25 | 14 | | bis 5 | 34 |

3 Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Kompetente Berufsausbildung und kontinuierliche Weiterbildung sind deshalb feste Bestandteile einer systematischen Weiterentwicklung unseres Personals.

4 Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahr 2007 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu einer beide Seiten zufrieden stellenden Lösung. Neben den gemeinsamen Sitzungen von Vertretern der Geschäftsführung und des Betriebsrats fand im Laufe des Jahres eine Betriebsversammlung statt.

5 Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich allen Herausforderungen des Jahres 2007 gestellt und motiviert gearbeitet. Wir danken allen, die durch ihre Leistungsbereitschaft und ihr Engagement zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens beigetragen haben.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1 Fragen des Klimaschutzes haben für die GBH eine hohe Bedeutung. Sowohl bei Modernisierungen als auch bei der Bewirtschaftung des Bestandes werden ressourcensparende Technologien und regenerative Energieträger eingesetzt. So hat die Contracting-Tochter MSI bei einzelnen Objekten Solaranlagen/Photovoltaikanlagen, Pelletheizanlagen und mehrere Blockheizkraftwerke realisiert. Steigende Energiekosten sind ein zusätzliches Argument, erneuerbare Energien und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz wie Wärmedämmung verstärkt einzusetzen. Für die kommenden Jahre sind weitere ökoefiziente Modernisierungen in Planung. Finanziert werden sie über zinsverbilligte Darlehen der KfW-Förderbank und aus Mitteln des niedersächsischen Modernisierungsprogramms.

Mit diesen Maßnahmen stellt sich die GBH der Herausforderung nachhaltigen Handelns, das Partner, Kunden und Gesellschaft zu Recht von jedem Unternehmen erwarten und das wirtschaftlichen Erfolg auf Kosten ökologischer und sozialer Interessen untersagt.

Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2007 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss von ca. TEUR 2.500 gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

| | | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---------------------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Allgemeine Kennzahlen | | | | | | |
| Bilanzsumme | TEUR | 515.364 | 525.202 | 539.639 | 572.307 | 581.303 |
| Anlagendeckungsgrad | % | 101,2 | 104,2 | 105,6 | 102,6 | 102,8 |
| Anlagenintensität | % | 92,9 | 90,0 | 89,0 | 91,7 | 92,2 |
| Eigenkapitalquote | % | 11,2 | 10,3 | 9,5 | 8,5 | 8,3 |
| Eigenmittelquote ¹⁾ | % | 23,8 | 22,7 | 21,6 | 19,9 | 19,4 |
| Gesamtkapitalrentabilität ²⁾ | % | 3,6 | 3,6 | 4,0 | 3,6 | 3,8 |
| Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ³⁾ | % | 3,3 | 3,8 | 4,2 | 4,3 | 4,5 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad ⁴⁾ | Jahre | 25,2 | 21,8 | 23,3 | 24,4 | 21,8 |
| EBIT ⁵⁾ | TEUR | 17.757 | 18.028 | 20.447 | 20.472 | 21.375 |
| EBITDA ⁶⁾ | TEUR | 30.569 | 30.732 | 33.339 | 35.943 | 38.804 |
| Cashflow nach DVFA/SG | TEUR | 14.284 | 17.088 | 17.224 | 17.425 | 21.372 |
| Cashflow-Rate ⁷⁾ | % | 18,3 | 21,2 | 20,1 | 19,1 | 22,4 |
| ROI ⁸⁾ | % | 1,03 | 0,84 | 0,70 | 0,38 | 0,42 |
| Tilgungsquote ⁹⁾ | % | 1,25 | 1,54 | 1,22 | 1,34 | 1,56 |
| Jahresergebnis | TEUR | 5.385 | 4.401 | 3.789 | 2.175 | 2.416 |

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--------------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Wohnungsbestand | Anzahl | 13.506 | 13.720 | 14.377 | 16.901 | 17.383 |
| Wohn- und Nutzfläche | Tqm | 854 | 859 | 900 | 1.067 | 1.105 |
| Fluktuationsquote | % | 13,0 | 13,8 | 13,4 | 14,4 | 13,5 |
| Sollmiete | EUR/qm/Monat | 5,20 | 5,13 | 5,07 | 5,00 | 4,89 |
| Erlösschmälerungen | EUR/qm/Monat | 0,53 | 0,58 | 0,47 | 0,49 | 0,52 |
| Instandhaltungskosten | EUR/qm/Monat | 1,61 | 2,22 | 2,63 | 1,81 | 1,44 |
| Betriebskosten | EUR/qm/Monat | 2,20 | 2,17 | 2,09 | 1,92 | 1,75 |
| Zinsaufwendungen | EUR/qm/Monat | 1,27 | 1,40 | 1,53 | 1,41 | 1,47 |
| Zins- und Aufwendungszuschüsse | EUR/qm/Monat | 0,47 | 0,61 | 0,58 | 0,57 | 0,64 |
| Personalaufwand | EUR/qm | 0,70 | 0,70 | 0,69 | 0,63 | 0,66 |
| Sächliche Verwaltungskosten | EUR/qm | 0,31 | 0,35 | 0,37 | 0,26 | 0,23 |
| Kreditbelastung | EUR/qm | 422,24 | 434,56 | 432,89 | 397,72 | 394,66 |

¹⁾ Berechnet unter Einbezug der Rückstellung für Bauinstandhaltung

²⁾ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital

³⁾ Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz = (Zinsaufwendungen x 100)/langfristiges Fremdkapital

⁴⁾ Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital/Cashflow nach DVFA/SG

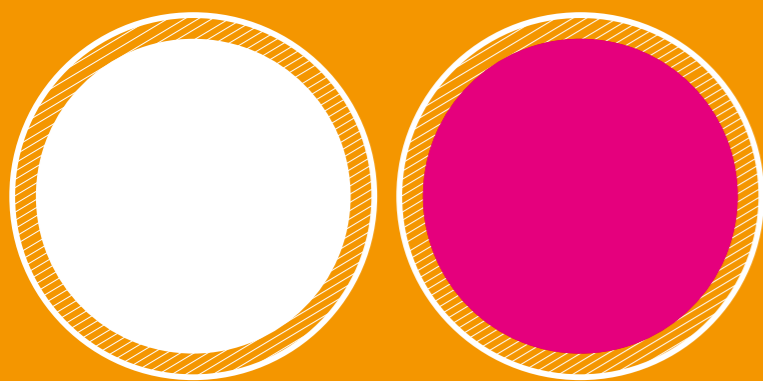
⁵⁾ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

⁶⁾ EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen

⁷⁾ Cashflow-Rate = (Cashflow nach DVFA/SG)/Umsatzerlöse

⁸⁾ Return on Investment (ROI) = (Jahresergebnis x 100)/Gesamtkapital

⁹⁾ Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG/planmäßige Tilgungen Objektfinanzierungsmittel



Regenerative Energien: Energie, die aus der Natur kommt.

Die Sonne als nahezu unbegrenzt verfügbare und besonders klimafreundliche Energiequelle – die großen Fortschritte bei der Herstellung von Kollektoren haben sie zu einer weltweit populären „alternativen Energie“ werden lassen. Und noch eine Form erneuerbarer Energie wird immer beliebter: Holz. Die Nutzung der während des Baumwachstums gespeicherten Heizkraft ist in modernen Holzhackschnitzel- und Pelletöfen sehr effizient. Und Holz ist ein klimaneutraler Brennstoff: Bei der Verbrennung freigesetztes CO₂ wird von nachwachsenden Pflanzen wieder gebunden.

Holz als Energielieferant ist für die GBH seit geraumer Zeit von steigender Bedeutung. Damit ist die GBH in Norddeutschland ein Vorreiter beim Einsatz von Holzheizanlagen. Betrieben werden sie vor allem mit Restholz, das aus der regionalen Forstwirtschaft stammt und deshalb auf kurzen Wegen beschaffbar ist. So stammen 60% der für Heizung und Warmwasser benötigten Energie in einem Wohngebäude in der Magdeburger Straße aus einem Pelletofen, den Rest liefert eine Solaranlage auf dem Flachdach. Da die Preisentwicklung für Holzhackschnitzel und Pellets überschaubar bleibt, leisten Investitionen in Holzheizungen für die GBH einen wichtigen Beitrag dazu, den Anstieg der Energiekosten ihrer Mieter zu dämpfen – und gleichzeitig das Klima zu schonen.

EXPERIMENTBESCHREIBUNG_Legen Sie diese Seite in die Sonne. Schon nach kurzer Zeit wird sich der schwarze Kreis rot verfärben. Dabei können Sie mit dem Finger feststellen, dass die rote Fläche deutlich wärmer wird als die weiße: Sie hat die Energie des Sonnenlichts stärker angenommen. Auf diesem einfachen Prinzip beruht die Technik der Solarenergiegewinnung.

Solarenergie

| | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005 | 10,6 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Olberstraße 9 Versorgte Wohneinheiten: 30 Kollektorfläche: 33,6 m ² |
| 2006 | 100 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Magdeburger Straße 2 Versorgte Wohneinheiten: 36 Kollektorfläche: 135 m ² |

Holzenergie

| | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | 580 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Weiserweg 7A Versorgte Wohneinheiten: 319 Fassungsvermögen Silo: 150 m ³ Wärmeleistung Holzessel: 550 kW | 420 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Laher Kirchweg 37 Versorgte Wohneinheiten: 174 Fassungsvermögen Silo: 150 m ³ Wärmeleistung Holzessel: 360 kW |
| 2007 | 100 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Magdeburger Straße 2 Versorgte Wohneinheiten: 36 Fassungsvermögen Silo: 30 m ³ Wärmeleistung Holzessel: 150 kW | 560 t CO ₂ -Einsparung pro Jahr Chemnitzer Straße 1 Versorgte Wohneinheiten: 318 Fassungsvermögen Silo: 150 m ³ Wärmeleistung Holzessel: 650 kW |

Finanzinstrumente

- 1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zum Einsatz gekommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Gegebenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.
- 2 Freie Liquidität wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Risikobericht

Risikomanagement

- 1 Die Risikopolitik der GBH folgt dem Bestreben, Risiken weitestgehend zu minimieren. Das Risikomanagement ist daher ein integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung von Geschäftsstrategien. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

Gesamtwirtschaftliche Risiken

- 1 Die GBH wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das belebte Wirtschaftswachstum, die verbesserte Lage am Arbeitsmarkt und die erhöhten Steuern beeinflussen nachhaltig den Konsum in Deutschland. Das verbesserte Konsumklima führt nicht zu nennenswerten Impulsen auf dem Wohnungsmarkt.

Branchenrisiko

- 1 Im Rahmen des Branchenrisikos beobachtet die GBH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Einflussfaktoren auf das Branchenrisiko sind zum einen der unaufhaltsame Anstieg der Energiekosten, zum anderen die Stagnation bei den Löhnen und Gehältern der Mieter. Wenn beide Entwicklungen sich auch zukünftig gegenläufig verhalten, besteht die Gefahr wachsender Ausfälle verauslagter Betriebskosten.

Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

Markt- und Objektrisiken

- 1 Leerstandsrisiken nehmen einerseits zu vor dem Hintergrund der allgemeinen demographischen Entwicklung, andererseits bringen die getätigten Investitionen in die Bestände größere Neuvermietungschancen mit sich.

Mietausfallrisiken

- 1 Mietausfallrisiken bestehen, wenn Mieter aufgrund ihrer persönlichen Entwicklung zahlungsunfähig werden und ihren mietvertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen können. Diesem wirken wir entgegen, indem wir regelmäßig die Umsatzentwicklung bei den Mietern und die Entwicklung der Außenstände analysieren. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden durch unser aktives Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

Kostenrisiken

- 1 Kostenrisiken könnten sich vor allem bei unvorhergesehenen Mehraufwendungen für laufende Investitionen ergeben. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Die steigenden Energiekosten beeinflussen die Bewirtschaftungskosten nachhaltig.

Kredit- und Zinsänderungsrisiken

- 1 Kredit- und Zinsänderungsrisiken, die direkt aus dem wirtschaftlichen Verhalten der Banken resultieren, werden Cash- und Finanzmanagement durch laufende Überwachung der bestehenden Kredite und eine kontinuierliche Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die konsequente Verfolgung des eingeschlagenen Kurses der Entschuldung, der laufenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen und bei Prolongationen sowie durch eine traditionell langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe des Darlehensportfolios in den einzelnen Jahren begegnet.

Liquiditätsrisiken

- 1 Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen und zukünftigen Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die GBH konnte und wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Operationale Risiken

- 1 Der Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder als Folge externer Ereignisse auftreten, wird durch ein angemessenes Kontrollsystem begegnet. Darüber hinaus besteht für eventuell eintretende Schäden in ausreichendem Maße Versicherungsschutz.

Rechtliche Risiken

- 1 Es bestehen keine rechtlichen Bestandsgefährdungspotenziale, Überschuldung (§ 64 Abs. 1 GmbHG) sowie Zahlungsunfähigkeit sind auszuschließen.

Sonstige Risiken

- 1 Sonstige Risiken, die besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht erkennbar.

Einschätzung der Gesamtheit der Risiken

- 1 Nach Einschätzung der Geschäftsführung kann die Summe aller Risiken den Fortbestand der GBH nicht gefährden.

Chancenbericht

- 1 Die GBH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover verbundenes Unternehmen, das über den größten Bestand an Wohnungen in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister eine hervorragende Marktposition einnimmt. Aufgrund ihrer Geschichte ist die GBH den Einwohnern besonders verpflichtet und versorgt sie nicht nur mit umfassenden Angeboten für Wohnraum, sondern bemüht sich immer auch darum, ein „Zuhause“ zu vermitteln. Den geschäftsbedingten – häufig durch die GBH nicht zu beeinflussenden Risiken – steht eine Fülle von Chancen gegenüber, die sich auf Basis umfassender Erfahrungen, zukunftsgerichteter Unternehmensstrategie und einer gesunden Unternehmensstruktur verwirklichen lassen. Die Größe und Bandbreite unseres Immobilienportfolios sowie unsere sorgfältige Marktbeobachtung ermöglichen es uns, auf veränderte Anforderungen und Ansprüche der Mieter zu reagieren. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus jene Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften, die andernorts durch Verkäufe großer Immobilienpakete an ausschließlich renditeorientierte Investoren bedroht ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modernisierungen ermöglichen uns die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte, sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswerts bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken und für die GBH nicht abrechenbare Kosten reduzieren. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

Künftige Rahmenbedingungen und Branchensituation

- 1 Nach einem lang anhaltenden und sehr starken Aufschwung wird die Weltwirtschaft im Jahr 2008 an Fahrt verlieren. Die Erwartungen für das Jahr 2008 in Deutschland beruhen auf der Fortsetzung einer robusten weltwirtschaftlichen Konjunktur. Die Bedingungen für eine weitere – wenngleich moderate – Zunahme des Bruttoinlandsprodukts sind grundsätzlich gegeben. Mit einer durchgreifenden Erholung der Inlandsnachfrage ist nicht zu rechnen. Die allmähliche Verbesserung wird indes noch nicht kräftig genug ausfallen, um den privaten Konsumausgaben Auftrieb zu verleihen. Die dämpfenden Effekte hoher Energiepreise und die damit verbundenen Preissteigerungen entziehen den privaten Haushalten Kaufkraft. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2008 keine wesentliche Verbesserung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover. Zielsetzung der Geschäftsführung ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, die Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität und durch die Weiterentwicklung der Serviceleistungen zur Stärkung der Kundenbindung.

Künftige Unternehmenssituation

32

Unternehmenswert

1 Bei der Entwicklung der eigenen Wohnungen wird die GBH den eingeschlagenen Weg fortsetzen. Die Bestände sollen im laufenden Jahr und in den Folgejahren weiter an die Marktbedingungen angepasst und die Attraktivität der Wohnungen im Vergleich zu den Wettbewerbern gesteigert werden.

Entschuldung

1 Auch im Jahr 2008 hält die GBH an der bisherigen Unternehmensstrategie fest, den Immobilienbesitz weiter zu entschulden. Neben den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden.

Ertrags- und Liquiditätssituation

- 1 Trotz anhaltend schwieriger Marktsituation erwartet die GBH 2008 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2012 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Leerstände stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens.
- 2 Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass.

Hausbewirtschaftung

1 Die Bewältigung der Marktanforderungen und die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erfordern eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse. In der Hausbewirtschaftung wird die Gesellschaft auch künftig zur Steigerung der Ertragskraft zeitnah und marktgerecht Ertragspotenziale nutzen, Erlösschmälerungen durch den Abbau von Leerständen reduzieren, die Mieterlöse auf der Basis von Modernisierungsmaßnahmen erhöhen und dem Mietausfall mit einem aktiven Forderungsmanagement begegnen.

Modernisierung und Instandhaltung

1 Zur weiteren nachhaltigen Absicherung der Produktqualität wird die Gesellschaft den eingeleiteten kontinuierlichen Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2008 im Rahmen ihrer Ertragskraft durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren TEUR 140.150 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände investiert werden. Hiervon entfallen TEUR 58.000 auf den aktivierungspflichtigen Bereich. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt TEUR 28.030.

33

Verkaufstätigkeit

1 Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen und Einzelobjekten an Selbstnutzer und an Mieter sowie der Verkauf von Bestandswohnungen werden einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Mittel der Innenfinanzierungskraft leisten.

Portfoliomanagement

1 Die rege Bautätigkeit der 90er Jahre und zunehmende soziale und demographische Veränderungen haben den Wohnungsmarkt zum Vorteil für Mieter verändert. Als Vermieter reagiert die GBH darauf mit umfangreichen Investitionsplänen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und damit für den sich verändernden Wohnungsmarkt attraktiv zu halten. Zeitgemäße und energiesparende Heizungs- und Sanitäreinrichtungen gehören ebenso dazu wie die Schaffung baulicher Voraussetzungen für behinderten-, senioren- und familienfreundliche Wohnungen und für neue Lebensformen wie etwa das „Generationenhaus“. Zur Pflege ihres Portfolios zählt für die GBH auch ein marktgerechtes Angebot unterschiedlicher Wohnqualitäten von preisgünstigen, aber mit Internetanschluss ausgestatteten Wohnungen für Studenten bis zu großzügigen Komfortwohnungen mit gehobener Ausstattung. Auch im Wohnumfeld realisiert die GBH Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität: Grünanlagen mit Parkbänken und Spielplätzen, Mietergärten und die Organisation sozialer Kontaktmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität unserer Bestände und tragen zur Wertsteigerung des Unternehmens bei.

Geschäftsfelderweiterung

1 Die GBH hat sich mit einem Beschluss zur Geschäftsfelderweiterung im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien (Grundstücke und Gebäude), insbesondere von Schulen und den zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden, auf die aktuelle Aufgabenstellung des kommunalen Gesellschafters eingestellt und bietet ihre Mitwirkung offensiv an.

Wesentliche Risiken

34

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale

1 Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Wesentliche Zinsänderungs- oder konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbestand sind nicht erkennbar. Die Existenz des Unternehmens ist somit weder gegenwärtig noch in absehbarer Zukunft gefährdet.

Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale

1 Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale, wie die Überschuldung (§ 64 Abs. 1 GmbHG), sind nicht erkennbar. Die GBH führt gegenwärtig keine rechtlichen Auseinandersetzungen mit Auftraggebern, Auftragnehmern, Kunden, Käufern oder Dritten, die von Art und Umfang über das normale Maß unvermeidbarer gerichtlicher Auseinandersetzungen hinausgehen.

Sonstige Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1 Trotz der schwierigen Marktsituation in Hannover sind derzeit aus der GBH und aus der Beteiligung keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, die das Unternehmen im Kerngeschäft betreffen.

2 Risikopotenziale, die mittelfristig Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und damit zusätzliche Risikomaßnahmen auslösen, sind aus heutiger Sicht die

- zukünftigen Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs,
- höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot,
- zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung.

3 Das Risikofeld der Aufwendungszuschüsse in ihrem Umfang und mit Blick auf die unpräzisierte Anschlussförderung nimmt von Jahr zu Jahr mit fortschreitendem Baualter der jüngsten Neubaumaßnahmen ab.

35

Sonstiges

1 Außergewöhnliche rechtliche Auseinandersetzungen mit Kunden, Auftragnehmern, Auftraggebern oder Dritten sind aktuell nicht anhängig.

2 Durch unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsstandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

3 Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.

4 Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihre guten Leistungen.

Hannover, den 5. März 2008

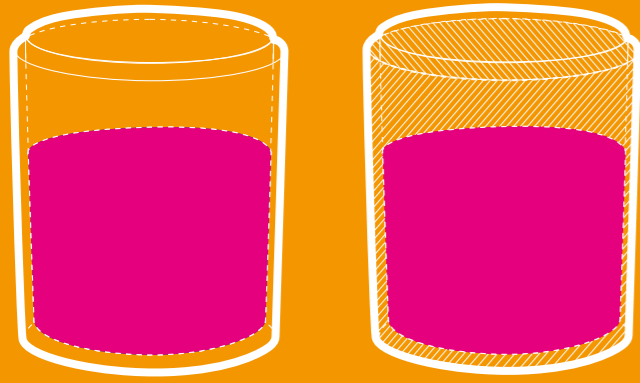
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover
mit beschränkter Haftung (GBH)



René Schweyen



Dieter Cordes



Energetische Sanierung: Energie, die länger wirkt.

Mit guter Isolierung lässt sich erreichen, dass die Wärme aus den Räumen langsamer entweicht und entsprechend weniger geheizt werden muss. Hightechmaterialien und moderne Methoden erzielen hierbei beachtliche Einsparungen – auch bei der Nachrüstung älterer Gebäude.

Diese Form der energetischen Sanierung führt die GBH jährlich bei durchschnittlich 300 Wohnungen durch. Alte Fenster werden durch neue mit Wärmeverglasung und besseren Dichtungen ersetzt, Fassaden, Kellerdecken und Dachböden erhalten Beschichtungen aus Dämmmaterialien, die den Wärmeverlust erheblich reduzieren. Somit haben die Bewohner mehr von jeder eingesetzten Kilowattstunde Energie und ihre Wohnqualität steigt. Was dabei deutlich weniger steigt, sind ihre Heizkosten, trotz der stetig steigenden Energiekosten. Den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, dadurch das Klima zu entlasten und die Kosten abzufedern sind zentrale Anliegen der GBH bei allen Investitionen, die sie im Rahmen der Pflege ihrer Wohnungsbestände tätigt.

EXPERIMENTBESCHREIBUNG_Füllen Sie heißes Wasser in zwei Gläser. Stellen Sie eines in ein mit Alufolie ausgekleidetes größeres Glas und messen Sie die Wassertemperatur in beiden Gläsern. Wenn Sie nach 5 und nach 10 Minuten erneut die Temperatur messen, werden Sie feststellen, dass das Wasser in dem mit Folie „isolierten“ Glas langsamer abkühlt. Denselben Effekt können Sie beobachten, wenn Sie diese Seite dem Sonnenlicht aussetzen: Die linke Fläche verfärbt sich blau, die rechte rot. Legen Sie die Seite wieder in den Schatten, wird sich die blaue Fläche schneller zu schwarz zurückverfärben als die rote. Dies veranschaulicht, wie Wärmedämmung bei Gebäuden funktioniert.

2007

| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.935 m² Isolierung Kamenzer Weg 38–48 Versorgte Wohneinheiten: 59 Fenster: 340 | 1.660 m² Isolierung Beuthener Str. 12, 14 Versorgte Wohneinheiten: 12 Fenster: 84 | 1.950 m² Isolierung Prußweg 1, 3, 5 Versorgte Wohneinheiten: 21 Fenster: 120 | 4.805 m² Isolierung Zittauer Hof 1–5 Versorgte Wohneinheiten: 55 Fenster: 400 | 4.785 m² Isolierung Bautzener Hof 1–5 Versorgte Wohneinheiten: 55 Fenster: 500 | 1.230 m² Isolierung Bömelburgstr. 52, 54 Versorgte Wohneinheiten: 12 Fenster: 82 | 1.711 m² Isolierung Kolumbusstr. 1, 3 Versorgte Wohneinheiten: 12 Fenster: 88 | 1.736 m² Isolierung Weiserweg 1, 2 Versorgte Wohneinheiten: 12 Fenster: 88 | 1.790 m² Isolierung Dresdener Str. 48, 50, 52 Versorgte Wohneinheiten: 18 Fenster: 97 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

* Hier sind nur einige Modernisierungsmaßnahmen der GBH beispielhaft aufgeführt, insgesamt sanieren wir vor dem Hintergrund der Energieeinsparung jährlich im Schnitt etwa 300 Wohneinheiten.



| AKTIVA | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 48.447,81 | 61 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 466.629.459,98 | | 459.431 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 10.556.219,94 | | 10.855 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 162.630,05 | | 964 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 490.929,94 | | 600 |
| | | 477.839.239,91 | 471.850 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 750.000,00 | | 750 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 252.700,00 | | 274 |
| | | 1.002.700,00 | 1.024 |
| | | 478.890.387,72 | 472.934 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 23.577.362,06 | 23.577.362,06 | 23.402 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.914.937,66 | | 1.924 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 0 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 22 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 595,00 | | 2,4 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.993.638,40 | | 1.287 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | 671.370,72 | | 639 |
| | | 4.580.541,78 | 3.875 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 8.255.429,56 | 24.846 |
| | | 36.413.333,40 | 52.122 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 60.110,47 | 145 |
| | | 515.363.831,59 | 525.202 |

| PASSIVA | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 35.400.000,00 | 35.400 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 4.704.892,25 | | 4.166 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 12.914.091,03 | | 10.723 |
| | | 17.618.983,28 | 14.889 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 5.385.381,92 | | 4.401 |
| 2. Einstellungen in Rücklagen | 538.538,19 | | 440 |
| | | 4.846.843,73 | 3.961 |
| | | 57.865.827,01 | 54.250 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.036.407,00 | | 1.072 |
| 2. Steuerrückstellungen | 0,00 | | 640 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 65.000.000,00 | | 65.000 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 1.583.749,00 | | 1.541 |
| | | 67.620.156,00 | 68.254 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 276.602.516,06 | | 286.807 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 83.905.093,56 | | 86.504 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 22.771.039,30 | | 21.446 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.554.620,50 | | 1.590 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 866,02 | | 0 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.336.431,31 | | 4.844 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.707.281,83 | | 1.506 |
| | | 389.877.848,58 | 402.698 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 0,00 | 0,04 |
| | | 515.363.831,59 | 525.202 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 77.654.691,84 | | 79.961 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 184.249,40 | | 584 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 25.000,00 | | 129 |
| | | 77.863.941,24 | 80.674 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 175.412,39 | 199 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 412.011,58 | 419 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 7.690.988,02 | 11.013 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -39.622.972,28 | | -45.701 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -24.268,91 | | 0 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -214.951,05 | | -302 |
| | -39.862.192,24 | -39.862.192,24 | -46.003 |
| 6. Rohergebnis | | 46.280.160,99 | 46.302 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -5.682.164,04 | | -5.671 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -1.484.093,40 | | -1.533 |
| | | -7.166.257,44 | -7.205 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -12.812.619,32 | -12.704 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -5.804.977,88 | -5.538 |
| 10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag | | 1.020.869,98 | 903 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 548.106,28 | 580 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -12.979.812,03 | -14.470 |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 9.085.470,58 | 7.869 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -960.319,01 | -640 |
| 15. Sonstige Steuern | | -2.739.769,65 | -2.827 |
| 16. Jahresüberschuss | | 5.385.381,92 | 4.401 |
| 17. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen | | 538.538,19 | 440 |
| 18. Bilanzgewinn | | 4.846.843,73 | 3.961 |

Allgemeine Angaben

- Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2007 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 6. März 1987.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- Die Gesellschaft hat auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.
- Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.
- Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

42

- 1 Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

1 Immaterielle Vermögensgegenstände. Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten nicht mehr als netto EUR 410,00 betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 33,3 %.

2 Sachanlagen. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.

2007 wurden Nachaktivierungen von Herstellungskosten in Höhe von EUR 4.678.638,70 vorgenommen, die in den Geschäftsjahren 2004 bis 2006 als Instandhaltungsaufwendungen erfasst wurden. Die ertragswirksame Zuschreibung erfolgte unter dem Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren sowie 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10% abgeschrieben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2007 eine Überprüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB vorgenommen. Im Ergebnis folgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden – unter Anwendung der linearen Methode nach den Afa-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen – als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

3 Geringwertige Anlagegüter. Geringwertige Anlagegüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als netto EUR 410,00 betragen, werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

4 Finanzanlagen. Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist.

43

Umlaufvermögen

1 Unfertige Leistungen. Die unfertigen Leistungen betreffen überwiegend noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.

2 Forderungen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

3 Liquide Mittel. Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Rückstellungen

1 Rückstellungen für Pensionen. Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt worden.

2 Rückstellungen für Altersteilzeit. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5% ermittelt worden.

3 Rückstellungen für Dienstjubiläen. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5% ermittelt worden.

4 Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung stellen Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB dar. Die Rückstellungen werden unter Zugrundelegung eines statistisch ermittelten nachhaltigen Instandhaltungsbedarfs, der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Bestandsimmobilien sowie der insgesamt bewirtschafteten Wohnfläche der Nachkriegsbauten pauschal ermittelt.

5 Steuerrückstellungen. Bei der Dotierung der Steuerrückstellungen wurde davon ausgegangen, dass die aus dem Ergebnisverwendungsvorschlag vorgenommenen Gewinnausschüttungen aus sogenanntem „Alt-EK 02“ erfolgen und die hieraus resultierende Körperschaftsteuernachbelastung (nebst Solidaritätszuschlag) gemäß § 38 KStG somit 3/7 des auszuschüttenden Gewinns beträgt.

6 Übrige Rückstellungen. Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Wert angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

- 1 Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung – Bilanz

44

1 Die Gliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt.

Sachanlagevermögen

1 Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2007 erneut überprüft. Als Ergebnis waren außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung nicht vorzunehmen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

1 Die Gesellschaft ist mit 100% an der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, (Stammkapital EUR 750.000,00) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2007 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 1.020.869,98 (Vorjahr: EUR 903.083,93) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1 Im Jahr 2007 bestand ein Darlehen in Höhe von EUR 252.700,00 (Vorjahr: EUR 273.800,00).

Unfertige Leistungen

1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 24.294.362,06, verrechnet mit EUR 717.000,00 Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rund 3,0% (Vorjahr: 3,4%) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um 0,4% bzw. EUR 118.000,00 ist insbesondere auf die sinkenden Leerstandstage zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Forderungen aus Vermietung

1 Wegen Zweifelhafteit bzw. voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurde eine Einzelwertberichtigung auf die Mietforderungen aus aufgelösten Mietverhältnissen gebildet. Hinsichtlich der Höhe der pauschalen Einzelwertberichtigung wurde nach dem Alter der Forderungen differenziert.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert zum Vorjahr, in Höhe von 100% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2005 beendeten Mietverhältnissen, 90% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2006 beendeten Mietverhältnissen und 50% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2007 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 13,9% (Vorjahr: 15,6%) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2007.

45

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

1 Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Guthabenerstattung im Rahmen des Wärmecontractings sowie der Ergebnisabführung.

Sonstige Vermögensgegenstände

1 Im Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ werden insbesondere Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen.

Forderungsspiegel

1 Angaben zu den Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ (Vorjahreszahlen zweite Zeile):

| | insgesamt | davon an Gesellschafter |
|------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| | 31.12.2007 | 31.12.2007 |
| | in EUR | in EUR |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Vermietung | 1.914.937,66 | 0,00 |
| | 1.923.665,03 | 0,00 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | 0,00 |
| | 21.743,90 | 21.743,90 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 595,00 | 0,00 |
| | 2.436,00 | 0,00 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.993.638,40 | 0,00 |
| | 1.287.406,35 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 671.370,72 | 78.028,59 |
| | 639.312,87 | 114.128,89 |

Liquide Mittel

1 Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 8.255.429,56 (Vorjahr: EUR 24.845.920,05) setzten sich wie folgt zusammen:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 8.239.073,86 | 24.822.245,28 |
| Kassenbestände | 16.341,96 | 13.360,66 |
| Postgiroguthaben | 0,00 | 5.869,43 |
| Schecks | 13,74 | 4.444,68 |
| | 8.255.429,56 | 24.845.920,05 |

1 Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 4.248.519,20 angelegt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung – Bilanz

46

Rechnungsabgrenzungsposten

1 Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Hierbei handelt es sich insbesondere um vorausgezahlte Mieten.

Gezeichnetes Kapital

1 Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der Gesellschaft in Höhe von EUR 35.400.000,00 entspricht den Festsetzungen im Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen

1 Die anderen Gewinnrücklagen der GBH beinhalten neben den Gewinnrücklagen auch die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

| | Stand am 01.01.2007 in EUR | Zuführung in EUR | Stand am 31.12.2007 in EUR |
|----------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Rücklagenspiegel | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 4.166.354,06 | 538.538,19 | 4.704.892,25 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 10.722.746,01 | 2.191.345,02 | 12.914.091,03 |
| | 14.889.100,07 | 2.729.883,21 | 17.618.983,2 |

47

Rückstellungen

1 Rückstellungen sind der bilanzmäßige Ausdruck für den wirtschaftlichen Aufwand, der am Bilanzstichtag dem Grunde nach gegeben erscheint, ohne dass seine Höhe, seine Fälligkeit oder seine Rechtsgrundlage genau feststehen müssen. Rückstellungen sind somit zukünftige Ausgaben, die den wirtschaftlichen Aufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs darstellen und dementsprechend diesem belastet werden.

Rückstellungsspiegel

1 Der Rückstellungsspiegel zeigt die Entwicklung der Rückstellungen mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende wie folgt:

| | Stand 01.01.2007 in EUR | Verbrauch in EUR | Auflösung in EUR | Zuführung in EUR | Stand 31.12.2007 in EUR |
|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| Rückstellungsspiegel | | | | | |
| 1. Pensionsrückstellungen | 1.072.472,00 | 0,00 | 36.065,00 | 0,00 | 1.036.407,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 640.174,00 | 640.174,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 65.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 65.000.000,00 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | | | | | |
| a.) Personalrückstellungen | | | | | |
| aa.) Altersteilzeit | 514.706,00 | 8.822,00 | 0,00 | 0,00 | 505.884,00 |
| ab.) Pensionsversicherungsverein | 8.120,00 | 8.120,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ac.) Urlaubsansprüche | 66.642,00 | 66.642,00 | 0,00 | 54.359,00 | 54.359,00 |
| ad.) Zeitguthaben | 130.369,00 | 130.369,00 | 0,00 | 86.052,00 | 86.052,00 |
| ae.) Dienstjubiläen | 57.660,0 | 0,00 | 0,00 | 10.359,00 | 68.019,00 |
| | 777.497,00 | 213.953,00 | 0,00 | 150.770,00 | 714.314,00 |
| b.) Instandhaltungen | | | | | |
| ba.) ausstehende Rechnungen | 90.893,25 | 86.436,80 | 4.456,45 | 136.006,53 | 136.006,53 |
| bb.) unterlassene Instandhaltung | 121.871,44 | 120.061,23 | 1.810,21 | 123.828,47 | 123.828,47 |
| | 212.764,69 | 206.498,03 | 6.266,66 | 259.835,00 | 259.835,00 |
| c.) Betriebskosten | 189.400,00 | 189.262,03 | 137,97 | 239.300,00 | 239.300,00 |
| d.) Jahresabschlusskosten | 142.200,00 | 91.408,54 | 50.791,46 | 142.100,00 | 142.100,00 |
| e.) anfallende Kosten Verkaufsbauten | 124.055,31 | 22.241,71 | 21.813,60 | 0,00 | 80.000,00 |
| f.) übrige | 95.562,08 | 77.982,83 | 3.379,25 | 134.000,00 | 148.200,00 |
| | 1.541.479,08 | 801.346,14 | 82.388,94 | 926.005,00 | 1.583.749,00 |
| | 68.254.125,08 | 1.441.520,14 | 118.453,94 | 926.005,00 | 67.620.156,00 |

Verbindlichkeiten

1 Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern angegeben.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

1 Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen EUR 276.602.516,06 auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 245.237.999,60 durch Grundpfandrechte und EUR 31.364.516,46 durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,50% und 6,30%.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1 Unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen

1 Hierunter werden alle erhaltenen Anzahlungen, z. B. Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, ausgewiesen. Die erhaltenen Anzahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Betriebskosten | 11.041.497,51 | 10.493.499,79 |
| Heizkosten | 6.740.360,03 | 6.211.421,83 |
| Wasser/Abwasser | 4.783.496,43 | 4.691.427,22 |
| Stromkosten | 54.185,33 | 49.859,79 |
| | 22.619.539,30 | 21.446.208,63 |

Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 615.390,18 (Vorjahr: EUR 643.485,55) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

1 Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung – Gewinn- und Verlustrechnung

50

- Die Grundsteuer ist nach der II. Berechnungsverordnung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebskosten unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen.
- In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Posten wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Erträge | | |
| Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 1.996.689,37 | 8.630.989,89 |
| Auflösung von Rückstellungen | 118.453,94 | 205.035,28 |
| Eingänge abgeschriebener Forderungen | 47.495,67 | 36.685,94 |
| Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen | 19.000,00 | 94.754,69 |
| Zuschüsse | 110.123,58 | 55.368,88 |
| Zuschreibungen Modernisierungskosten | 4.678.638,70 | 0,00 |
| | 6.970.401,26 | 9.022.834,68 |
| Aufwendungen | | |
| Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen | 51.268,00 | 1.962,00 |
| Abschreibung von Mietforderungen | 748.563,36 | 894.843,76 |
| Abschreibung, sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände | 194.541,97 | 12.271,95 |
| Zuführung zu Rückstellungen | 118.009,37 | 80.000,00 |
| Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV | 813.572,97 | 28.594,65 |
| Wertberichtigungen zu Mietforderungen | 340.500,00 | 501.000,00 |
| | 2.266.455,67 | 1.518.672,36 |

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- Die GBH erzielt ihre Umsätze vorrangig aus der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sollmieten und Zuschläge | 53.545.465,09 | 54.655.090,35 |
| ./. Erlösschmälerungen | 2.744.367,38 | 3.513.219,51 |
| ./. Mietminderungen | 1.296.076,43 | 1.049.399,59 |
| | 49.505.021,28 | 50.092.471,25 |
| Abgerechnete Umlagen | 24.600.291,34 | 25.529.175,45 |
| ./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands | 1.370.391,00 | 1.452.610,29 |
| | 23.229.900,34 | 24.076.565,16 |
| Pachterlöse | 119.046,59 | 121.027,68 |
| Zins- und Aufwendungszuschüsse | 4.834.084,29 | 5.636.983,21 |
| Erlöse aus Sondereinrichtungen | 6.637,82 | 6.414,90 |
| Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre | 65.430,39 | 110.217,98 |
| ./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre | 105.428,87 | 82.632,91 |
| | 4.919.770,22 | 5.792.010,86 |
| | 77.654.691,84 | 79.961.047,27 |

51

Bestandsveränderungen

- Unter diesem Posten werden die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

- Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird unter anderem Folgendes ausgewiesen:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 118.453,94 | 205.035,28 |
| Erträge aus Zuschreibungen (Modernisierungskosten) | 4.678.638,70 | 0,00 |
| Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und Mahngebühren | 67.441,09 | 81.214,22 |
| Verwaltungskostenerstattungen | 51.171,22 | 56.171,22 |
| Zuschüsse und Entschädigungen | 139.254,89 | 55.368,88 |
| Abstandszahlung Verwaltungstätigkeit | 0,00 | 450.000,00 |
| Erträge aus Dienstleistungen | 104.048,67 | 96.858,64 |
| Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens | 1.996.689,37 | 8.630.989,89 |
| Übrige betriebliche Erträge | 535.290,14 | 1.437.109,12 |
| | 7.690.988,02 | 11.012.747,25 |

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Betriebskosten | 22.594.890,35 | 22.381.193,09 |
| Instandhaltungs-/Modernisierungskosten | 16.547.806,05 | 22.859.022,35 |
| Andere Aufwendungen | 480.275,88 | 461.286,49 |
| | 39.622.972,28 | 45.701.501,93 |

Personalaufwand

- Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 413.353,70 (Vorjahr: EUR 422.285,23).

Abschreibungen

- Abschreibungen werden in Höhe von EUR 12.812.619,32 (Vorjahr: EUR 12.703.776,46) ausgewiesen. Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von EUR 51.268,00. Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Werthaltigkeit des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

1 Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten unter anderem folgende Beträge:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse | 193.822,94 | 194.055,00 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 748.563,36 | 894.843,76 |
| Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen | 340.500,00 | 501.000,00 |
| Spenden | 99.946,08 | 93.445,89 |
| EDV-Kosten | 502.068,00 | 467.710,44 |
| Unternehmenswerbung/Marke „GBH“ | 307.615,00 | 534.119,49 |
| Zeitarbeitspersonal | 70.866,94 | 258.245,78 |
| INWIS Mietersozialprognose | 0,00 | 7.099,20 |
| Kabelnetz-Projekt | 78.177,94 | 4.002,00 |
| PPP-Projekt-Schulen | 88.981,28 | 48.785,25 |
| Verbandsbeiträge | 51.426,70 | 70.507,90 |
| Instandhaltung der Verwaltungsgebäude | 36.860,53 | 171.172,59 |
| Unternehmensbewertung | 26.775,00 | 0,00 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | 3.259.374,11 | 2.292.816,64 |
| | 5.804.977,88 | 5.537.803,94 |

Zinserträge/Zinsaufwendungen

- 1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 548.106,28 (Vorjahr: EUR 579.883,01) entfallen EUR 13.550,93 (Vorjahr: EUR 14.484,15) auf verbundene Unternehmen.
- 2 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Darlehenszinsen Kreditinstitute | 9.343.212,80 | 10.181.472,91 |
| Darlehenszinsen andere Kreditgeber | 3.029.063,45 | 3.381.886,88 |
| Vorfälligkeitszinsen Umschuldung | 7.450,42 | 0,00 |
| Vorfälligkeitszinsen Verkäufe | 10.598,15 | 8.330,69 |
| Gebühren KfW-Darlehen | 405.791,37 | 565.492,85 |
| Übrige Zinsaufwendungen | 183.695,84 | 332.392,82 |
| | 12.979.812,03 | 14.469.576,15 |

- 3 Die Aufwendungen für Darlehenszinsen konnten durch Tilgungsleistungen sowie verminderte Zinssätze bei Prolongationen reduziert werden.

Sonstige Steuern

- 1 In den sonstigen Steuern werden die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 2.739.769,65 (Vorjahr: EUR 2.827.091,72) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

- 1 Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug für das Jahr 2007 135 Mitarbeiter (Vorjahr: 132 Mitarbeiter).

| | Vollzeitbeschäftigte | | Teilzeitbeschäftigte | |
|---------------------------|----------------------|------|----------------------|------|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 |
| Geschäftsstellen | 61 | 62 | 7 | 9 |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 9 | 10 | 4 | 3 |
| Technische Mitarbeiter | 13 | 14 | 4 | 3 |
| Stabsstellen | 20 | 18 | 9 | 8 |
| Vertrieb | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Sonstige Mitarbeiter | 5 | 4 | 2 | 1 |
| Summe | 108 | 109 | 27 | 23 |

- 2 Außerdem wurden durchschnittlich 9 Auszubildende (Vorjahr: 9 Auszubildende) beschäftigt.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

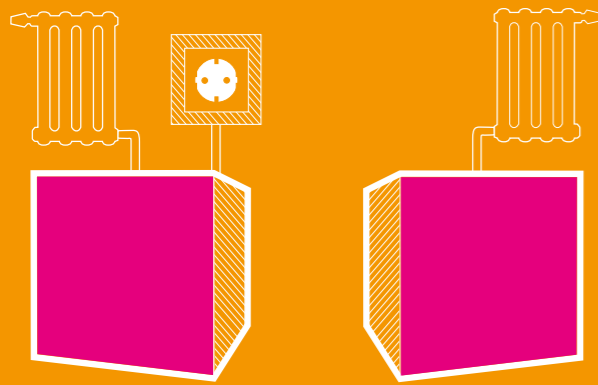
- 1 Es bestand eine Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.392.619,35 (Vorjahr: EUR 887.800,00).
- 2 Die Mietkautionsguthaben betragen am 31. Dezember 2007 EUR 780.185,04 (Vorjahr: EUR 614.680,47). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2007 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- 3 Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 280.000,00 (Vorjahr: EUR 110.000,00) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

- 1 Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 312.575,32 (Vorjahr: EUR 312.575,32).
- 2 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 29.162,00 (Vorjahr: EUR 29.032,80).
- 3 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 1.036.407,00 (Vorjahr: EUR 1.072.472,00) voll zurückgestellt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.
- 4 Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat der Gesellschaft Darlehen oder Kredite gewährt.

Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

- 1 Für die Abschlussprüfung 2007 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 52.360,00 (Vorjahr: EUR 52.360,00).



Optimierte Heiztechnik: Energie, die sich intelligent verhält.

Kraft-Wärme-Kopplung ist als doppelte Energieerzeugung für Wärme und Strom die wirtschaftlichste Form der Versorgung von Gebäuden ab zehn Wohnungen. Bereits 1992 errichtete die GBH in der Gronostraße ihr erstes Blockheizkraftwerk. Nachdem 2007 16 weitere Anlagen in Betrieb gingen, werden bei der GBH 1.361 Wohneinheiten auf diese Weise beliefert – das sind 10% des Wohnungsbestandes der GBH. Das führt dank raffinierter Anlagensteuerung zu minimalen Abgaswerten und einer jährlichen Reduktion von 1.500 Tonnen CO₂. Möglich wird dies nicht nur durch modernste Technik, sondern auch durch die professionelle Wartung, mit der eine Spezialfirma beauftragt ist.

Intensiver Service zahlt sich auch für die rund 450 weiteren Öl- und Gasheizungszentralen der GBH aus. Allein durch Steigerung der Energieeffizienz konnte der Gasverbrauch in vier Jahren um fast ein Viertel gesenkt werden, weil das Verhältnis von eingesetzter Energie zu erzeugter Wärme ständig überprüft wird, die Anlagen entsprechend optimal eingestellt oder nötigenfalls durch sparsamere Technik ersetzt werden. Was gleichzeitig höchste Versorgungssicherheit der Mieter garantiert. Auch das gehört für die GBH zur Verantwortung gegenüber ihren Kundinnen und Kunden.

EXPERIMENTBESCHREIBUNG Die linke Zeichnung stellt ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung dar, die rechte eine herkömmliche Heizanlage. Wenn Sie an beiden schwarzen Flächen rubbeln, kommt jeweils eine Zahl zum Vorschein: Die konventionelle Heizung erzeugt zwar Wärme, aber keinen Strom. Das Blockheizkraftwerk aber liefert zusätzlich etwa 115.000 kWh Strom jährlich, der entweder im Gebäude selbst verbraucht werden kann oder an den örtlichen Stromversorger verkauft wird.

2006

95.940 kWh pro Jahr
Annette-Kolb-Straße 5
Versorgte Wohneinheiten: **98**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **65 t**

2007

266.400 kWh pro Jahr
Albrecht-Schaeffer-Weg 23
Versorgte Wohneinheiten: **125**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **174 t**

118.800 kWh pro Jahr
An der Strangriede 8
Versorgte Wohneinheiten: **48**

CO₂-Einsparung pro Jahr: **78 t**

142.200 kWh pro Jahr
Auf den Kirchstücken 8
Versorgte Wohneinheiten: **80**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **93 t**

117.000 kWh pro Jahr
Bodestraße 7
Versorgte Wohneinheiten: **50**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **76 t**

129.600 kWh pro Jahr
Deurag Nerag Straße 8
Versorgte Wohneinheiten: **60**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **85 t**

118.800 kWh pro Jahr
Dunantstraße 2
Versorgte Wohneinheiten: **56**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **78 t**

133.200 kWh pro Jahr
Hallesche Straße 24
Versorgte Wohneinheiten: **48**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **87 t**

266.400 kWh pro Jahr
Plauener Straße 22/24
Versorgte Wohneinheiten: **81**
CO₂-Einsparung pro Jahr: **174 t**

* In dieser Auflistung sind lediglich einige Blockheizkraftwerke der GBH exemplarisch aufgeführt, insgesamt betreiben wir derzeit 18 Anlagen dieser Bauart.

Organe der Gesellschaft

- __Gesellschafter:
(89,89 %) Landeshauptstadt Hannover
(10,11 %) Sparkasse Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

__Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

- Hermann, Thomas, Vorsitzender-, Referent
Boockhoff-Gries, Uta, stellvertretende Vorsitzende-, Baudezernentin (bis 21. Februar 2008)
Bodemann, Uwe, Stadtbaurat (ab 21. Februar 2008)
Blickwede, Burkhard, Finanzbeamter
Dette, Michael, Eisenbahner
Fischer, Regina, Pfarrsekretärin
Ike, Brigitte, Pflegedienstleitung i. R.
Jakob, Gabriele, Verkäuferin
Dr. Koch, Gudrun, Fachärztin
Hellmann, Hans-Georg, Kaufmann
Hexelschneider, Martin, Bankcontroller
Löser, Johannes, Berufsschullehrer
Wagemann, Ingrid, Sozialpädagogin

__Vertreter der Sparkasse Hannover:
Petry, Walter, Sparkassendirektor

__Vertreter des Gesamtmieterbeirats der GBH:
Wellermann, Jürgen, Rentner

__Vertreter des Betriebsrats der GBH:
Böhler, Renate, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (bis 19. Februar 2007)
Kofink, Jörg, Sozialpädagoge (ab 20. Februar 2007)

Geschäftsführer:

- Cordes, Dieter, Kaufmann – Sprecher der Geschäftsführung
Schweyen, René, Diplom-Ingenieur

Prokuristen:

- Grochowski, Jörg, Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)
Hornbostel, Margret, Diplom-Ingenieurin

Prüfungsgesellschaft:

- Prüfungsgesellschaft ist der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

- ¹ Das Geschäftsjahr 2007 schließt nach Einstellung von EUR 538.538,19 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 4.846.843,73. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2007 zu beschließen:

| Gewinnverteilung | EUR |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| a.) Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn | |
| Landeshauptstadt Hannover | 1.591.000,00 |
| 5% brutto auf die Stammeinlage von EUR 31.820.000,00 | |
| b.) Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn | |
| Sparkasse Hannover | 179.000,00 |
| 5% brutto auf die Stammeinlage von EUR 3.580.000,00 | |
| c.) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen | 3.076.843,73 |
| | <u>4.846.843,73</u> |

Hannover, den 5. März 2008

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover
mit beschränkter Haftung (GBH)



René Schweyen



Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Wertberichtigungen | | | | Restbuchwerte | |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| | Stand am 01.01.2007 in EUR | Zugänge in EUR | Um- buchungen in EUR | Abgänge in EUR | Stand am 31.12.2007 in EUR | Stand am 01.01.2007 in EUR | Zuführung in EUR | Auflösung in EUR | Stand am 31.12.2007 in EUR | Stand am 31.12.2007 in EUR | Vorjahr in EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 811.204,04 | 23.425,44 | 0,00 | 1.432,74 | 833.196,74 | 750.647,04 | 35.534,63 | 1.432,74 | 784.748,93 | 48.447,81 | 45.593,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 669.361.437,08 | 20.283.225,42* | 0,00 | 1.308.844,54 | 688.335.817,96 | 209.930.187,91 | 12.256.058,30 | 479.888,23 | 221.706.357,98 | - | 459.431.249,17 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 16.356.500,82 | 6.014,00 | 0,00 | 5.026,12 | 16.357.488,70 | 5.501.668,28 | 300.002,60 | 402,12 | 5.801.268,76 | 10.556.219,94 | 10.854.832,54 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.356.010,36 | 0,00 | 0,00 | 801.288,97 | 544.721,39 | 392.091,34 | 0,00 | 0,00 | 392.091,34 | 162.630,05 | 963.919,02 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.336.832,33 | 119.509,84 | 0,00 | 289.377,31 | 3.166.964,86 | 2.736.728,44 | 221.023,79 | 281.717,31 | 2.676.034,92 | 490.929,94 | 600.103,89 |
| | 690.410.780,59 | 20.408.749,26 | 0,00 | 2.404.536,94 | 708.414.992,91 | 218.560.675,97 | 12.777.084,69 | 762.007,66 | 230.575.753,00 | 477.839.239,91 | 471.850.104,62 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 750.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750.000,00 | 750.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen | 273.800,00 | 0,00 | 0,00 | 21.100,00 | 252.700,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 252.700,00 | 273.800,00 |
| | 1.023.800,00 | 0,00 | 0,00 | 21.100,00 | 1.002.700,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.002.700,00 | 1.023.800,00 |
| | 692.245.784,63 | 20.432.174,70 | 0,00 | 2.427.069,68 | 710.250.889,65 | 219.311.323,01 | 12.812.619,32 | 763.440,40 | 231.360.501,93 | 478.890.387,72 | 472.934.461,62 |

* Der Zugang beinhaltet Zuschreibungen in Höhe von EUR 4.678.638,70 aus der Nachaktivierung von 2004 bis 2006 aufwandwirksam erfassten Modernisierungen.

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 20007

| | Bilanzausweis in EUR | mit einer Restlaufzeit von | | | durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR | durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR | davon |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr in EUR | 1 – 5 Jahren in EUR | über 5 Jahren in EUR | | | gegenüber Gesellschaftern in EUR |
| Verbindlichkeiten | | | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 276.602.516,06 (286.806.777,62) | 8.956.602,52 (9.634.342,71) | 34.706.636,53 (38.965.579,46) | 232.939.277,01 (238.206.855,45) | 245.237.999,60 (263.817.223,62) | 31.364.516,46 (22.989.554,00) | 52.900.048,76 (59.333.422,87) |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 83.905.093,56 (86.504.524,72) | 2.213.168,06 (2.176.562,52) | 9.603.734,22 (9.474.476,16) | 72.088.191,28 (74.853.486,04) | 83.905.093,56 (86.504.524,72) | 0,00 0,00 | 32.456.910,76 (33.362.024,45) |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 22.771.039,30 (21.446.208,63) | 22.771.039,30 (21.446.208,63) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.554.620,50 (1.589.620,03) | 1.554.620,50 (1.589.620,03) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (22.057,45) |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 866,02 (0,00) | 866,02 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| 6. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen | 3.336.431,31 (4.844.155,29) | 2.999.521,28 (4.530.637,84) | 296.077,53 (291.594,95) | 40.832,50 (21.922,50) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 329.197,69 (141.634,44) |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ | 1.707.281,83 (1.506.281,97) | 1.667.196,54 (1.506.281,97) | 40.085,29 (0,0) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 221.636,68 (222.617,99) |
| | 389.877.848,58 (402.697.568,26) | 40.163.014,22 (40.883.653,70) | 40.163.014,22 (40.883.653,70) | 305.068.300,79 (313.082.263,99) | 329.143.093,16 (350.321.748,34) | 31.364.516,46 (22.989.554,00) | 85.907.793,89 (93.081.757,20) |
| ¹⁾ davon aus Steuern: | 889.116,04 (752.347,51) | | | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | 0,00 (0,00) | | | | | | |

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

1 Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

2 Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

3 Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

4 Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 20. März 2008

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.



Schiffers
Wirtschaftsprüfer



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in sechs Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.
- 2 Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem durch den Aufsichtsrat gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung wurde auch nach Maßgabe des § 53, Absatz 1, Nr. 1 und 2 HGrG durchgeführt. Auch der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und nimmt den Lagebericht zur Kenntnis. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.
- 3 Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

GRÜNDUNG DER FIRMA

Die Gesellschaft wurde am 27. April 1927 als Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Hannover gegründet.

Die Gesellschaft firmiert im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Bezeichnung Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH). HRB-Nr. 3689

SITZ DER VERWALTUNG

Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)
In den Sieben Stücken 7A
30655 Hannover
Telefon 0511.6467-1
Telefax 0511.6467-3 11

HERAUSGEBER, TEXT:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mit beschränkter Haftung (GBH)

GESTALTUNG, TEXT:

in(corporate
communication + design GmbH,
Bremen/Berlin

FOTOGRAFIE:

getty images, veer, shutterstock

DRUCK:

D+S, Neubrandenburg

**Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)**
In den Sieben Stücken 7A
30655 Hannover