

2014



Geschäftsbericht

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

# 2014 Geschäftsbericht

## Inhalt

<b>05</b>	<b>01. Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>25</b>	<b>05. GBH Mieter</b>
		25	Interview Herr Robl, Herr Kulle
		27	Wettbewerb »Grüner Leben«
		28	Quartiersmanagement
<b>07</b>	<b>02. Aktuelle Darstellung</b>	<b>31</b>	<b>06. GBH Umwelt</b>
07	Interview Frank Ermlich	31	Interview Jürgen Müller, Dierk Schneider
09	Die GBH – Verantwortung für Hannover	32	GraffitiProjekt am Klagesmarkt
10	Beteiligungen	32	E-Mobilität bei der GBH
11	Gleichordnungskonzern GBH union-boden gmbh	35	MSV-Energiesparmaßnahmen
<b>13</b>	<b>03. Aktuelle Projekte</b>	<b>36</b>	<b>07. Die GBH auf einen Blick</b>
13	Interview Ingrid Weinreich, Helge-Michael Donnerstag	<b>39</b>	<b>08. Lagebericht</b>
14	Neubau IGS Mühlenberg	<b>67</b>	<b>09. Zahlen</b>
14	Neubau Klagesmarkt	67	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Neubau Flüchtlingswohnheime	68	Bilanz
17	Neubau Hainhölzer Markt	76	Anhang
18	Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes	90	Bericht des Aufsichtsrates
<b>21</b>	<b>04. GBH Mitarbeiter</b>	91	Bestätigungsvermerk
21	Interview Renate Böhler		
22	Gesundheitsprävention		
22	»berufundfamilie« – eine Zertifizierung		

### Impressum

**Herausgeber**  
Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover

**Konzeption und Gestaltung**  
creativteam Hamburg GmbH, Hamburg

**Text**  
Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover  
creativteam communications GmbH, Hannover

**Projektmanagement, Lektorat und Herstellung**  
creativteam communications GmbH, Hannover

**Fotografien**  
Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover  
Henning Stauch Photography, Hannover

**Druck**  
August Lönneker, Stadtdendorf

# 01. Vorwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

wieder liegt ein Jahr voller Entscheidungen und wichtiger Aufgabenstellungen hinter uns – ein Jahr, das auch viele Veränderungen mit sich brachte. Wir sind jetzt Bestandteil eines Gleichordnungskonzerns, einer wenig bekannten Rechtsform mit einem gemeinsamen Geschäftsführer. Diese Entwicklung eröffnet uns neue Geschäftszweige, die unser Portfolio in sinnvoller Weise ergänzen.

Die aktuellen Projekte IGS Mühlenberg, Klagesmarkt und Hainhölzer Markt bedeuten für uns, gewohnte Pfade zu verlassen und neue Wege zu verfolgen, unterstützt durch die union-boden gmbh. Auch unsere vielen anderen Projekte in der Landeshauptstadt Hannover sind erfreulicherweise auf einem guten Weg und tragen dazu bei, dass Hannovers Wohnungsangebot attraktiv und energieschonend in die Zukunft geht. Mit den Projekten erfüllen wir nachhaltig die Ziele der LHH unter dem Titel »Hannover City 2020+«.

Im Unternehmen selbst wurde die Gesundheitsprävention in neue Bahnen gelenkt und in 2014 weiter ausgebaut. Auch auf dem Weg der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist die GBH einen weiteren Schritt vorangekommen. Zwei Seiten des Lebens, die wir bestmöglich koordinieren wollen, um allen Aspekten des Lebens unserer Mitarbeiter weitestgehend gerecht zu werden. Konkretisierte Rahmenbedingungen für mobile Arbeitsformen sind das vorderste Ziel. Verringerter Krankenstände und weniger Fluktuation gehen eben einher mit wachsender Arbeitsqualität und persönlicher Erfüllung.

Für die Mieter unserer zahlreichen Objekte wurde auch in 2014 wieder ein Wettbewerb ausgerufen, der die Verbindung von Mieter und Vermieter festigen hilft.

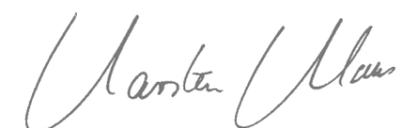
Es geht wie in jedem Jahr um die Grünflächen rund um die Gebäude und das Zusammenspiel von Mietern und Verwaltung, um das Wohnumfeld unserer Bestände attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang und weit darüber hinaus leistet unser Quartiersmanagement schon einige Jahre hervorragende Arbeit und bringt die Erfahrung aus den unterschiedlichen Stadtteilen in unsere Gesamtstrategie für ein soziales Miteinander ein.

Durch unseren Graffiti-Wettbewerb am Klagesmarkt haben wir für ein erfolgreiches »Nachwuchsprojekt« den Startschuss gegeben. Ein Experiment, das uns auf Neuland führte, aber bestens funktioniert hat. »Jungsprayer« und Eltern waren gleichermaßen angetan vom Erreichten. Das Resultat kann sich wirklich sehen lassen und wird vom Laufpublikum positiv erlebt. Durchaus eine Maßnahme, die wir zu gegebener Zeit wiederholen wollen, wenn sich Großprojekte dafür anbieten. Diese junge Kunstform trägt sehr viele soziale Aspekte in sich, wird also unserem Selbstverständnis gerecht.

Auch E-Mobilität hat sich im Unternehmen weiter durchgesetzt und in Zusammenarbeit mit Volkswagen als zukunftsweisend herausgestellt. In diese Richtung zielen auch die Energieeinsparmaßnahmen, die unsere Tochtergesellschaft MSV in vorbildlicher Weise in die Realität umsetzt. Generell können wir für das Jahr 2014 nur ein positives Ergebnis vermelden, und das geben Lagebericht und Zahlenwerk auch wieder.

Auf diesem Wege wollen wir in 2015 weiter voranschreiten, gemeinsam, offen für Neues, sensibel für die Erfordernisse unserer Mitarbeiter und der Mieter in unseren Objekten.

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer



**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

Geschäftsführer des Gleichordnungskonzerns GBH/union-boden gmbh – offen für die internen Veränderungen, die die Eigenverantwortlichkeit aller Zuständigkeitsbereiche inkl. aller Mitarbeiter stärken, aber auch treibende Kraft für die Vielzahl von Neuprojekten und die Erfüllung der Erhaltungsmaßnahmen, um die Aufgabenstellungen der Landeshauptstadt Hannover sinnvoll und kostengerecht umzusetzen.



## 02. Aktuelle Darstellung

### Interview

**Wer sind Sie?**

Frank Ermlich

**Wie alt sind Sie?**

58 Jahre

**Seit wann sind Sie für die GBH tätig?**

Seit dem 01.01.2000

**Welche Funktion erfüllen Sie bei der GBH?**

Ich bin Leiter der Stabsstelle Personal/Vertrieb.

**Welche Aufgaben gehören zu Ihrem Tätigkeitsbereich?**

Die strategische und operative Gestaltung des Personal- und Vertriebsbereichs, die rechtliche Beratung der Fachbereiche und die Koordination der Gremienarbeit gehören zu meinen täglichen Aufgaben. Darüber hinaus kümmere ich mich um die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der GBH.

**Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte im vergangenen Jahr?**

Die Landeshauptstadt Hannover hat für ihre Gesellschaften union-boden gmbh und GBH die Entscheidung zur Schaffung eines Gleichordnungskonzerns getroffen. Diese verantwortungsvolle und spannende Aufgabe durfte ich als Mitglied des Lenkungskreises begleiten.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden darüber hinaus die Weichen zum Ankauf von Projektentwicklungen gestellt. Die rechtliche Due Dilligence (Risikoprüfung) von Projektentwicklungen ist eine Herausforderung, der ich mich gerne stelle.

**Was schätzen Sie an der GBH?**

Durch die zusätzlichen Leistungen im Bereich Beruf und Familie ist die GBH ein Arbeitgeber, der einer familienbewussten Personalpolitik eine große Bedeutung beimisst.

Für die Stadt Hannover ist die GBH ein wichtiger und unverzichtbarer Partner im Bereich der Sozialpolitik und im Städtebau.

#### **Frank Ermlich**

Leiter der Stabsstelle Personal/Vertrieb,  
Prokurist

Leiter der Stabsstelle Personal/Vertrieb, verantwortlich für die Personalplanung, -rekrutierung und -entwicklung, den An- und Verkauf von Immobilien, die rechtliche Beratung der Fachbereiche sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und die Koordination der Gremienarbeit.



## Die GBH – Verantwortung für Hannover

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) ist seit 87 Jahren das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover. Die GBH versteht sich als Instrument der kommunalen Wohnungspolitik. Seit 2011 ist sie Vertragspartner der Landeshauptstadt Hannover (LHH), um im Rahmen von öffentlichen Partnerschaften unterschiedliche Hochbauprojekte zu realisieren. Seit dem 01. Juni 2012 bilden die GBH und ihre Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit der kommunalen union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft Expo Grund GmbH einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Die genannten Unternehmen werden von einem Geschäftsführer geleitet und stimmen ihre immobilienwirtschaftlichen Prozesse aufeinander ab.

Der GBH gehören ca. 13.500 Wohnungen, davon werden rund 40% öffentlich gefördert. Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz bestimmen das unternehmerische Handeln bei der Pflege, Betreuung und Optimierung der Bestände. Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns steht die nachhaltige Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen Hannovers.

Bei ihren Aktivitäten lässt sich die Gesellschaft vom Grundsatz der sozialen Verantwortung leiten. Sie bietet im Rahmen der vorgehaltenen Ressourcen insbesondere der Landeshauptstadt Hannover Verwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen rund um Immobilien an. In dieser Verantwortung realisiert die GBH öffentliche Bauten wie die IGS Mühlenberg, Stadtteil-Kitas, die langfristig an die Landeshauptstadt vermietet werden, aber auch eine größere Anzahl von Flüchtlingsunterkünften und weitere neue Wohnprojekte wie die Bebauung am Klagesmarkt gemäß dem Konzept »Hannover City 2020+«.

Als verantwortungsbewusster Bauherr ist sich die GBH der Vorbildfunktion bewusst, die sie als kommunales Unternehmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer gestalteten Stadt Hannover ausübt. Sie geht mit der vorhandenen Substanz und mit neuen Bauaufgaben sorgfältig im Sinne der Baukultur um. Die GBH freut sich über neue Aufgabenstellungen, vernachlässigt jedoch keines der in ihrer Obhut befindlichen Projekte.

## Beteiligungen

### **GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH**

Die 1999 gegründete GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der GBH und beschäftigt derzeit 78 Mitarbeiter. Zum Service des MSV gehören die Reinigung und Pflege der Grünflächen sowie der Winterdienst in den Wohnanlagen der GBH. Zudem betreut der MSV sämtliche Wohnanlagen im Hinblick auf die optimale Versorgung mit Signalen für TV, Rundfunk, Internet und Telefonie. Ein weiteres Arbeitsfeld des MSV ist das Wärmecontracting. Als eines der größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover betreibt der MSV annähernd 500 Heizzentralen und versorgt damit über 17.000 Wohneinheiten. Im Vordergrund steht die Entwicklung optimaler Lösungen für einen sicheren, umweltfreundlichen und kostengünstigen Betrieb von Heizzentralen.

### **Hannover-Multimedia GmbH**

Zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG hat die GBH am 08. März 2012 die »Hannover-Multimedia GmbH« gegründet. Geführt wird die Hannover-Multimedia GmbH von den Geschäftsführern Michael Jedamski (WGH-Herrenhausen eG) und Jürgen Müller (GBH).

Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsnetzstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

Die Aufgaben der Hannover-Multimedia GmbH umfassen im Einzelnen folgende Leistungen:

- Einkauf, Durchleitung und Abrechnung von Signalen für den Fernseh- und Rundfunkempfang
- Schaffung, Förderung und Stärkung der Strukturen für Internet- und Telefonieangebote an die Kunden der Wohnungswirtschaft
- Koordination, Bündelung und Strukturierung der Zusammenarbeit mit Anbietern von TV-Inhalten, Telefonie- und Internetdienstleistungen

- Betrieb von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie und Internet innerhalb von Grundstücken und Gebäuden wie in Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften und anderen Wohnungsanbietern
- Betrieb und Verbindung von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie und Internet über die Grundstücksgrenzen hinweg sowie in kommunalen Straßen und Wegen
- Betrieb von Hausverteileranlagen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie, Internet und andere medientechnische Ausstattungen

Im Jahr 2013 wurde durch die Hannover-Multimedia GmbH zunächst ein Rahmenvertrag für die Wohnungswirtschaft in Hannover vorbereitet, der Konditionsverbesserungen beim Einkauf der TV-Signale, aber auch Qualitätsverbesserungen beim TV-Signal sowie beim kostenfreien Bezug von zusätzlichen fremdsprachigen Programmen bewirkte. Weiterhin profitieren viele Mieter Hannovers nun von kostenfreien HD-Programmen, die ansonsten direkt bei den TV-Anbietern gegen Bezahlung abonniert werden müssten.

Zusätzlich zu diesen Neuerungen konnten die vertraglichen Laufzeiten optimiert werden. Anstelle von zehn Jahren Vertragslaufzeit werden jetzt Verträge mit einer Laufzeit von 2,5 Jahren geschlossen. Da gleichzeitig ein weiterer Wettbewerber für die Lieferung von TV-Signalen in den Markt eingetreten ist, hat sich die Möglichkeit ergeben, für die einzelnen Wohnanlagen das jeweils bestmögliche TV-Signal zu beziehen. Weiterhin kann die hannoversche Wohnungswirtschaft nun auf den schnellen Wandel in der grundlegenden Infrastruktur reagieren und somit für den Wohnungsbestand sehr kurzfristige Neuerungen wie z. B. die Anbindung von Mediatheken der TV-Sender ermöglichen.

## Gleichordnungskonzern GBH/union-boden gmbh

Seit dem 01. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit der städtischen Tochtergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND GmbH einen sogenannten Gleichordnungskonzern.

Der Begriff des Gleichordnungskonzerns findet im Gesetz zwar Erwähnung, wird jedoch nicht weiter ausgeführt (§ 18 Abs. 2 AktG). Im Allgemeinen versteht man unter diesem Begriff rechtlich selbstständige Unternehmen mit einheitlicher Leitung, die nicht voneinander abhängig sind. Der Gleichordnungskonzern ist durch die gleichrangige Stellung seiner Konzernunternehmen gekennzeichnet.

Das Kerngeschäft der GBH liegt in der Versorgung der Bevölkerung Hannovers mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die GBH Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Der Aufgabenschwerpunkt liegt also deutlich im Segment Wohnen.

Zum Gesellschaftszweck der union-boden gmbh gehören Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen oder fremden Grundstücken, aber auch die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Der Aufgabenschwerpunkt liegt hier im Segment Parken.

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how der Unternehmen GBH und union-boden gmbh wird nun in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Die beiden Unternehmen werden dabei von einem Geschäftsführer geleitet und stimmen ihre immobilienwirtschaftlichen Prozesse aufeinander ab.

Die gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt wird Ende 2016 fertiggestellt sein. Bereits heute werden Gleichordnungsprojekte wahrgenommen, bei denen jeder vom Fachwissen des anderen profitiert und Synergieeffekte gehoben werden.

Insbesondere im Bereich Bau und Technik bestehen Kooperationspotenziale. Beispielsweise unterstützt die union-boden gmbh die GBH bei ihrem Neubauprojekt IGS Mühlenberg im Bereich des Bestandsmanagements, da die union-boden gmbh auf mehrjährige Erfahrungen im Gebäudebetrieb der IGS List/Leibnizschule zurückgreifen kann. Dieses Know-how wird genutzt, um auch den Gebäudebetrieb der IGS Mühlenberg sicherzustellen. Die GBH wiederum unterstützt die union-boden gmbh bei der Entwicklung eines Großprojektes mit ihrem Wissen.

Zur Identifizierung von Kooperationspotenzialen, Vereinheitlichung von Prozessen und Systemen sowie zur Hebung von Synergien, zum Abbau von Doppelstrukturen u. Ä. wird der Gleichordnungskonzern seit 2014 durch die Beratungsgesellschaft Ernst & Young im »Projekt Leibniz« unterstützt. In einem mehrstufigen Verfahren werden Analyse, Umsetzung und Dokumentation gemeinsam mit der Führungsmannschaft von GBH, union-boden gmbh und MSV vorgenommen. Die Phasen 1–3 (Aufnahme der Ist-Situation, Analyse und Bewertung, grobe Soll-Konzeption und Maßnahmenplanung) im »Projekt Leibniz« sind bereits abgeschlossen. Derzeit befindet sich der Gleichordnungskonzern in der Phase 4 – Verfeinerung der Soll-Konzeption. Anschließend folgt die Umsetzung und im Jahr 2017 schließlich die Evaluation und Nachsteuerung.



#### **Ingrid Weinreich**

Architektin und Leiterin Fachgebiet Wohnungsbau, verantwortlich für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Planung von Wohnungsneubauten.

#### **Helge-Michael Donnerstag**

Architekt, Leiter des Fachgebietes Sonderbauten, verantwortlich für öffentliche Bauten, wie Kitas, Schulen, Flüchtlingswohnheime.

## 03. Aktuelle Projekte

### Interview

#### Wer sind Sie?

Ingrid Weinreich, Architektin

#### Darf ich nach Ihrem Alter fragen?

54 Jahre

#### Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit dem 01.12.1989

#### Welche Funktion erfüllen Sie bei der GBH?

Ich leite das Fachgebiet Wohnungsbau.

#### Welche Aufgaben erfüllen Sie in dieser Funktion?

Ich bin verantwortlich für die systematische Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Planung von Wohnungsneubauten. Die Weiterentwicklung technischer Qualitätsstandards und Analysen zur Optimierung der Bau- und Betriebskosten gehören ebenso dazu. In technischen Fachausschüssen verrete ich die GBH.

#### Was waren Ihre Highlights in 2014?

Zum einen die Schaffung des Baurechts für den Hainhölzer Markt mit dem Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zum anderen der Baubeginn im November sowie die Grundsteinlegung.

#### Was schätzen Sie an der GBH?

Die GBH bewirtschaftet die Bestände mit hoher sozialer Kompetenz und übt zudem eine Vorbildfunktion bei den energetischen Standards und der architektonischen Qualität aus. Als Partner der Stadt Hannover im Bereich der Stadtentwicklung und Sanierung realisieren wir Infrastrukturprojekte – Kitas, Schulen, Kindergärten. An der GBH als Arbeitgeber schätze ich die Möglichkeit, in verschiedenen Bereichen des Unternehmens tätig sein zu können und damit einen umfassenden Einblick in das gesamte Unternehmen zu erhalten und auch bei langjähriger Betriebszugehörigkeit immer wieder Möglichkeiten zur beruflichen Weiterentwicklung zu erhalten. Außerdem ist die GBH ein sehr familienfreundlicher Arbeitgeber mit der Möglichkeit, durch die flexible Arbeitszeit und ggf. Reduzierung der Stundenzahl Beruf und Familie gut in Einklang zu bringen.

#### Wer sind Sie?

Ich bin Architekt, mit Namen Helge-Michael Donnerstag.

#### Wie alt sind Sie?

53 Jahre

#### Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit 2004

#### Welche Funktion erfüllen Sie bei der GBH?

Ich bin der Fachgebietsleiter Sonderbauten.

#### Welche Aufgaben fallen in Ihr Ressort?

In der Leitung des Fachgebietes Sonderbauten entwickle und realisiere ich für die Landeshauptstadt Hannover öffentliche Bauten – Kitas, Schulen etc.

#### Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte in 2014?

Der Bau der IGS Mühlenberg nach einer nahezu achtjährigen Entwicklungszeit für unsere Stadt, die Fertigstellung der dritten Passivhaus-Kita und die Errichtung und Inbetriebnahme von drei Flüchtlingswohnheimen in kürzester Bauzeit.

#### Was schätzen Sie an der GBH?

Kurz gesagt: Verlässlichkeit und Kontinuität

## Neubau IGS Mühlenberg

Die GBH begann Ende 2013 mit den baulichen Vorbereitungen für die größte hannoversche Schule – die Integrierte Gesamtschule Mühlenberg. Nach mehreren Jahren intensiver Abwägung wurde beschlossen, das Gebäude durch einen Neubau mit Nebenanlagen in Passivhaus-Bauweise, zu ersetzen. Das Projekt ließ sich vor Baubeginn in vier Realisierungsstufen einteilen. Dieses zeitliche »Nacheinander« war von Bedeutung, weil der laufende Schulbetrieb so wenig wie möglich gestört werden sollte und eine Auslagerung während der Bauphase nicht einzurichten war. Zunächst mussten eine Sporthalle und das Stadtteilzentrum abgerissen werden (Realisierungsstufe 1). Im Jahr 2014 wurde dann der Bauabschnitt 1 vorangetrieben (Realisierungsstufe 2). Es begann mit der Errichtung der vier neuen Schulgebäude und der ersten von zwei Sporthallen. Am 01. Oktober 2014 konnte das Richtfest für diese Realisierungsstufe

stattfinden, die Inbetriebnahme und der Umzug vom alten ins neue Gebäude erfolgten pünktlich zu Ostern 2015. Die dritte und vierte Realisierungsstufe beinhalten die Schulmensa, das Stadtteilzentrum mit Aula, die zweite Sporthalle und den Abbruch des alten Schulkomplexes. Bis zum Herbst 2016 ist der Gesamtkomplex fertiggestellt. Für die Wärmeversorgung wurde eine zeitgemäße klimaneutrale Holzpelletheizung installiert, wodurch der Ausstoß des Klimakillers Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) gegenüber einer reinen Erdgasheizung um 200 Tonnen pro Jahr reduziert werden kann. Nicht nur die CO<sub>2</sub>-Reduzierung, sondern auch die Schaffung und Sicherung heimischer Arbeitsplätze im Bereich »Erneuerbare Energien« und die Wertschöpfung vor Ort werden durch dieses Heizsystem gesichert. Anders als bei dem Import von Erdgas verbleibt die Kaufkraft im internen Wirtschaftskreislauf.



## Neubau Klagesmarkt

Die GBH plante im Jahr 2014 den Bau neuer Gebäude am Klagesmarkt. Zukünftig soll ein neuer Stadtraum von hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität entstehen. Die GBH verfolgt mit dem Neubau am Klagesmarkt das Konzept der Landeshauptstadt Hannover: »Hannover City 2020+«. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde u. a. der Bereich um den Klagesmarkt als ein Stadtraum mit Entwicklungspotenzial definiert. Die GBH setzt mit dem Bauvorhaben im südlichen Teil des Klagesmarktes den ersten Bauabschnitt dieses städtebaulichen Konzeptes um. Im zweiten Schritt soll ein weiterer, bisher noch nicht definierter Teil des Klagesmarktes für eine Bebauung aktiviert werden.

Beginn des Neubaus am Klagesmarkt waren eine Baugrube und ein Bauzaun. Im Sommer wurde der Bauzaun von Jugendlichen unter fachkundiger Anleitung durch Graffiti verschönert. Die Grundsteinlegung fand am 19. November 2014 statt, am 02. Dezember 2014 war Baubeginn. Es wurde ein Planum mit Sauberkeitsschicht erstellt, sodass im Jahr 2015 die Rohbau- bzw. Betonarbeiten beginnen konnten.

Es entstehen sieben Wohn- und Geschäftshäuser und das Verwaltungsgebäude der GBH und der union-boden gmbh. Insgesamt 100 barrierefreie, mit dem Aufzug erreichbare Wohnungen werden in den Obergeschossen entstehen. 30% dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert. 24 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen werden zukünftig von der Wohnprojektgruppe »Wohnen am Klagesmarkt e.V.« genutzt. Das Service-Wohnkonzept »wohnen+« der GBH ist für zwei Gebäude vorgesehen. Es ermöglicht ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter: Ein Gemeinschaftscafé und eine Betreuung durch einen Sozialdienst ist für die Bewohner im Seniorenalter vorgesehen. Eine Kindertagesstätte und Geschäfte in der Erdgeschosszone mit großen Schaufenstern sollen das Quartier neu beleben.

Die acht Gebäude werden zudem in Passivhaus-Bauweise mit dezentraler Lüftungsanlage entstehen, zusätzlich eine Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen. Im Innenhof ist eine Begrünung vorgesehen, die von den Bewohnern als Begegnungsraum nutzbar ist. Für die Kinder der Kindertagesstätte wird eine gesonderte Außenspielfläche im Bereich der öffentlichen Durchwegung geschaffen.



**IGS Mühlenberg**  
Neubau/Richtfest

**Klagesmarkt**  
Neubau/Grundsteinlegung



## Neubau Flüchtlingswohnheime

Auch dieser Aufgabenbereich mit zunehmender Bedeutung hat einen festen Platz in der Projektplanung und -durchführung der GBH. Jeweils 50 Flüchtlinge verschiedener Nationalitäten haben in Kleefeld, Am Annateich, auf der Bult, Janusz-Korczak-Allee und in Bothfeld, Eichenweg schon eine vorläufige Heimat gefunden. Sowohl Einzelpersonen als auch Familien werden in 4–5-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Damit soll ein Heimcharakter vermieden und die gegenseitige Kontrolle in familienähnlicher Wohnform ermöglicht werden.

Bereits 2014 wurde die Planung von weiteren Flüchtlingswohnheimen und -projekten aufgenommen:

- **Badenstedt** – an der Hermann-Ehlers-Allee entsteht ein Wohnprojekt mit 14 Einheiten, Baubeginn ist im April 2015.
- **Weißbergen** – auch hier entstehen ab Frühjahr 2015 in der Tresckowstraße 10 Wohneinheiten für ca. 50 Flüchtlinge mit sozialer Begleitung.
- **Nordstadt** – in der Kopernikusstraße wird ein Grundstück erworben und ab Mai 2015 mit einem viergeschossigen Baukörper bebaut. Es sind 13 Wohneinheiten geplant, eine Büro- und Serviceeinheit sowie eine ebenerdige Gewerbeeinheit.

- **Bemerode** – am Oheriedentrieff entsteht ab Sommer 2015 ein Riegel mit 5 Gebäuden, von denen 2 zunächst als Flüchtlingswohnprojekt genutzt werden. Später ist eine Umnutzung vorgesehen.
- **Südstadt** – an der Jordanstraße wird ein ehemaliges Feuerwehrgrundstück zu Wohnzwecken umgenutzt und mit 14 Wohneinheiten bebaut. Baubeginn ist der Herbst 2015, die Bauzeit beträgt ca. 9 Monate.
- **List** – in der Hebbelstraße entstehen zwei Gebäude mit 20 Wohneinheiten. Bis Oktober sind dort für die benachbarte Kindertagesstätte Modulersatzbauten aufgestellt. Nach Abbau dieser Module wird mit der Errichtung des Flüchtlingsprojektes begonnen.
- **Ahlem** – hier ist für Herbst 2015 der Baubeginn für eine Unterkunft mit 24-Std.-Betreuung geplant.

Die aufgeführten Projekte werden von der Landeshauptstadt Hannover für 10–15 Jahre angemietet. Je zur Hälfte befinden sich die Gebäude auf Erbbaurechts- oder angekauften Grundstücken und werden teilweise nach Umbau- und Erüchtigungsmaßnahmen zur freien Vermietung durch die GBH in den Bestand übernommen.



## Neubau Hainhölzer Markt

Für das Bauvorhaben führte die GBH Anfang des Jahres 2012 einen Architektenwettbewerb durch, aus dem das Sarstedter Architekturbüro Kiefer und Kiefer als Sieger hervorging. Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der im Sommer 2014 rechtskräftig wurde und damit die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung darstellte.

Integratives Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung ist ein Schwerpunkt des Projektes – kombiniert mit dem GBH-Konzept »wohnen+«. Eine Sparkassen-Filiale stärkt die Infrastruktur im Stadtteil. Die auf der nördlichen Seite des Baublocks entstehende Öffnung schafft die Verbindung zwischen der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße. Mit der neuen, barrierefreien Stadtbahnhaltestelle »Hainhölzer Markt« sind die Bewohner des nördlichen Teils von Hainholz bestens angebunden.

Dass das attraktive Gebäude auf 2.200 m<sup>2</sup> im Passivhaus-Standard errichtet wird, ist ein dickes Plus für reduzierten Energiebedarf.

Im Detail heißt »Neubauprojekt« in diesem Fall, dass etwas wirklich Neues entsteht. Im barrierefreien Gebäude wird es 22 Wohnungen geben, davon drei rollstuhlgerecht. Zusätzlich entsteht eine große Wohnung für eine Wohngemeinschaft aus 8 behinderten jungen Menschen, unterstützt durch die 24-Std.-Anwesenheit von Mitarbeitern der GIS – gemeinnützige Gesellschaft für integrative Sozialdienste Hannover. Das Service-Wohnkonzept »wohnen+« der GBH sieht vor, dass im Erdgeschoss ein ambulanter Pflegedienst einzieht. Daran angegliedert wird das Wohncafé, hier soll ein Ort der Kommunikation für alle Mieter und die Nachbarschaft geschaffen werden. Die Grundsteinlegung fand am 04. Dezember 2014 statt, die Fertigstellung des Projektes ist für Sommer 2016 vorgesehen.

**Flüchtlingswohnheime**  
Neubau

**Hainhölzer Markt**  
Neubau

## Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes

Neben den vorgestellten Neubauprojekten gilt es, die Wohnqualität des Bestandes für die Mieter zu optimieren – durch Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Häuser verbessern. Im Jahr 2014 wurden Gebäude aus verschiedenen Baujahren modernisiert, nicht nur technisch und wirtschaftlich, sondern auch gestalterisch mit der Hervorhebung der Besonderheiten. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

### **Eisenbartweg 1–5/Paracelsusweg 2–10**

88 Wohnungen wurden umfassend energetisch saniert, Küchen und Bäder modernisiert und die Treppenhäuser neu gestaltet. Die ursprünglich verklinkerten Fassaden der 1959 entstandenen Gebäude haben jetzt eine wärmegeämmte Fassade. Es wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Fassade, der Eingangsbereiche und Balkone gelegt. Bei der Neugestaltung der Außenanlagen wurde auch die Sicherheit der Bewohner berücksichtigt, indem Feuerwehrezufahrten angelegt wurden.

### **Laher Kirchweg 13–15, 25–29, 47–51**

Die Siedlung Hoffmann-von-Fallerleben-Straße/Laher Kirchweg von 1961 hat durch ihre städtebauliche Anordnung und das Erscheinungsbild der drei unterschiedlichen Haustypen eine eigene Qualität. Bereits 2005 wurden Küchen und Bäder modernisiert und neue Fenster eingebaut. Nachdem 2013 die erste Hauszeile als Pilotprojekt energetisch saniert war, wurden 2014 drei Blöcke saniert. Weitere Gebäude folgen 2015 und 2016.

### **Kötnerholzweg 20**

Im Zeitraum von Ende 2013 bis Juni 2014 wurde das Gebäude aus dem Jahr 1906 mit komplettem Leerzug saniert und modernisiert. Neben dem Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung wurden alle Grundrisse durch den Einbau von modernen Bädern geändert. Die vorderseitige Klinkerfassade wurde saniert sowie rückwärtig Balkone angebaut und die Fassade gedämmt. Optisch und energetisch sinnvoll wurden zudem denkmalgerechte Fenster eingebaut. Auch die Außenanlagen und Wohnungseingangs- und Haustüren wurden neu gestaltet. Eine ehemalige Gewerbefläche wurde zu einer Wohneinheit.

### **Mathildenstraße 7A–7D/Fortunastraße 23A–23C**

117 Wohnungen aus dem Jahre 1975 werden seit Juni 2014 in zwei Bauphasen saniert und modernisiert. Neben der Erneuerung der Fenster, Trinkwasserleitungen und der Dachdämmung wird auch die Fassade eine Wärmedämmung erhalten. Balkone und Außenanlagen werden umgestaltet und der Eingangsbereich erneuert. Die Wohnanlage erhält so ein völlig neues Äußeres.

### **Plauener Straße 19**

Die Fassade und die Balkone des 8-geschossigen Wohnhauses wurden energetisch saniert und optisch aufgewertet. Neue Fenster und ein neugestalteter barrierefreier Eingangsbereich unterstützen das Bild.

### **Hogrefestraße 9 und 11/Moorhoffstraße 33 und 35**

Als Teil des Gebietes »Soziale Stadt Stöcken« wurden die Gebäude energetisch durch die Fortführung des bestehenden Konzeptes für die Gebäude- und Freiraumgestaltung modernisiert. Die 1954 erbauten Wohnungen wurden mit neuen Fenstern und Balkonen versehen sowie mit einer Kellerdeckendämmung und einem neuen Dach. Eingangsbereich und Treppenhäuser wurden gleichfalls aufgewertet.

### **Hudeplan 20–28/Lindener Weg 23–35**

Die Modernisierung der 72 Wohnungen war in zwei Bauabschnitten geplant und umfasst die Erneuerung von Dächern und Fenstern, die Dämmung des Gebäudes und die Balkonsanierung sowie den Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung und einer neuen Heizzentrale. Modernisiert wurden auch die Küchen und Bäder sowie die Hauseingänge. Der Beginn des ersten Bauabschnittes erfolgte 2013 und wurde mit Fertigstellung der Außenanlage 2014 beendet. Der zweite Bauabschnitt begann 2014, alle bewohnten Wohnungen wurden fertiggestellt. Restarbeiten sind für 2015 geplant.



**Eisenbartweg 1–5/Paracelsusweg 2–10**  
Modernisierung

**Plauener Straße 19**  
Modernisierung

**Kötnerholzweg 20**  
Modernisierung



## 04. GBH Mitarbeiter

### Interview

**Wer sind Sie?**

Renate Böhler

**Verraten Sie uns Ihr Alter?**

38 Jahre

**Seit wann sind Sie für die GBH tätig?**

Ich habe mit 17 Jahren, im Sommer 1994, meine Ausbildung bei der GBH gemacht und war bis auf eine zweijährige Elternzeit durchgehend hier tätig.

**Welche Funktion erfüllen Sie bei der GBH?**

Seit April 2014 bin ich wiedergewählte Betriebsrätin und erstmals freigestellte Betriebsratsvorsitzende.

**Welche Aufgaben erfüllen Sie in dieser Funktion?**

Unter anderem die Betreuung und die Unterstützung meiner Kollegen/-innen, aber auch die Organisation und Administration innerhalb des Betriebsrates.

**Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte in 2014?**

Die Betriebsversammlung im Oktober war eines meiner persönlichen Highlights. Das Interesse der KollegInnen und die vielen Rückmeldungen zur Betriebsratsarbeit bestätigten meine Arbeit. Das Thema »Gesundheitsprävention« war ein ständiger Begleiter in 2014. Dank einem jährlichen Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro, einer Vereinbarung mit der Geschäftsleitung, konnten wir zwei Yoga-Gruppen unter professioneller Anleitung ins Leben rufen. Das unterstützt nicht nur die gesundheitliche Fitness, sondern fördert gleichzeitig auch das Miteinander in der Kollegenschaft.

**Was schätzen Sie an der GBH?**

Die Vereinbarkeit meiner Betreuungspflichten gegenüber meinem 7-jährigen Sohn mit meiner beruflichen Tätigkeit wurde und wird von der GBH unterstützt. Dass zudem innerhalb der GBH der Zusammenhalt unter den KollegInnen da ist, macht vieles leichter und angenehmer.

**Renate Böhler**

Betriebsratsvorsitzende, zuständig für die Betreuung und Unterstützung der KollegInnen und die Organisation innerhalb des Betriebsrates.

## Gesundheitsprävention

Die GBH weiß, dass der andauernde Erfolg des Unternehmens sehr stark von der Arbeitskraft der Mitarbeiter abhängt. Die Mitarbeiter können immer dann gute Arbeit leisten, wenn sie gesundheitlich dazu in der Lage sind. Hier setzt die GBH an und macht das Motto »Gesunde Mitarbeiter – gesundes Unternehmen« zum Ziel. 5.000 Euro stehen den Arbeitnehmern jährlich für »gesundheitliche Präventionsmaßnahmen« zur Verfügung.

Das Unternehmen fördert die Gesundheit seiner Mitarbeiter mit Betriebssportangeboten – z. B. Drachenboot fahren auf dem Maschsee, aber auch das gemeinsame Laufen in der Natur. Für Mitarbeiter, die weder Wasserratten noch Läufer sind, stellt Yoga seit 2014 eine Alternative zur Entspannung und zum Training der körperlichen Beweglichkeit dar, welche von den teilnehmenden Mitarbeiter/-innen sehr geschätzt wird. Auch am Firmenlauf wurde mit vorherigem Training wieder teilgenommen. Inzwischen ist auch die eigentlich unerlässliche Fußballrunde ins Leben gerufen worden – wobei es mehr um Spaß als um Punkte geht.

Lobend erwähnt werden sollte an dieser Stelle, dass die Organisation dieser Betriebssportangebote ehrenamtlich und sehr erfolgreich von Mitarbeiter/-innen der GBH erfolgt.

Außerdem widmet sich die GBH der aktuellen Situation des Krankenstandes. Sie nimmt die im Bundesdurchschnitt erhöhte Zahl der Krankmeldungen und die damit verbundenen Kosten für das Unternehmen sehr ernst und versucht herauszufinden, welche Maßnahmen bei der GBH erfolgen müssen, um den Krankenstand zu reduzieren.

Einen weiteren wichtigen Aspekt einer umfassenden Gesundheitsprävention stellt der Arbeitssicherheitsausschuss dar. Unfallgefahren und Schäden durch falsche Büroeinrichtungen zu erkennen und zu beheben ist derzeit eine der zentralen Aufgaben des Ausschusses. Dabei ist die Bürobegehung mit einem Sicherheitsbeauftragten ein wichtiger Bestandteil. Eine Betriebsärztin steht allen Mitarbeitern ebenfalls jederzeit zur Verfügung. Außerdem gibt die GBH ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich von der Krankenkasse anerkannte Präventionsmaßnahmen mit einer jährlichen Summe von 150 Euro sponsern zu lassen, der Eigenanteil wird also bis zu einer Summe von 150 Euro durch die GBH getragen.

## »berufundfamilie« – eine Zertifizierung

Motivierte, leistungsstarke Mitarbeiter/-innen sind ein wesentlicher Bestandteil des Erfolges der GBH. Durch optimierte Bedingungen der Vereinbarkeit von Beruf und Familie will die GBH die Zufriedenheit und das Selbstverständnis der Mitarbeiter/-innen fördern. Mit der Zertifizierung des Audits »berufundfamilie« werden Vereinbarkeit von Beruf und Familie und Ausbau einer familienbewussten Personalpolitik vorangebracht.

Wesentliche Ziele sind z. B. die Konkretisierung des Rahmens für mobile Arbeitsformen, eine umfassende, kontinuierliche Information der Mitarbeiter zum Thema, die Flexibilisierungsmöglichkeiten im Pflegefall, Integration des Themas in die periodisch stattfindenden Mitarbeitergespräche, Unterstützung der Führungskräfte bei der Umsetzung – um nur einige Maßnahmen herauszugreifen, die die Komplexität des Themas verdeutlichen.

Es entsteht eine höhere Bindung der Mitarbeiter/-innen an das Unternehmen, eine gute Voraussetzung für ein eigenverantwortliches Arbeiten. Die Angebote zur Flexibilisierung der Arbeitszeit sorgen zudem dafür, dass Mitarbeiter/-innen gern zur Arbeit kommen. Die Beschäftigten schätzen Variabilität – durch Job-Sharing oder die Homeoffice-Variante.

Ein hohes betriebliches Familienbewusstsein geht unter anderem einher mit einer geringeren Fehlzeiten- und Krankheitsquote, selteneren Eigenkündigungen und einer höheren Qualität der BewerberInnen. Die Kriterien im Rahmen der erweiterten Zielvereinbarungen von »berufundfamilie« werden auf diesem Weg durch die GBH forciert realisiert.



**Gesundheitsprävention**  
Firmenlauf

**»berufundfamilie« – eine Zertifizierung**  
Zertifizierung



## 05. GBH Mieter

### Interview

Wer sind Sie?

Robert Kulle

Wie alt sind Sie?

49 Jahre

Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit dem Jahr 2000

Welche Funktion erfüllen Sie?

Ich bin Leiter der Bestandsentwicklung.

Welche Aufgaben gehören zu Ihrem Tätigkeitsbereich?

Eine Vielzahl von Aufgaben gehört in meinen Aufgabenbereich. Das Portfolio- und Quartiersmanagement, die Wohnberatung und Wirtschaftlichkeitsberechnung sind Aufgaben meiner täglichen Arbeit. Zusätzlich betreue ich den Bereich »wohnen+« und weitere Projekte.

Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte im vergangenen Jahr?

Ein ganz besonderer Themenschwerpunkt in 2014 war für mich die Aufnahme des Mühlenbergs in das Förderprogramm »Soziale Stadt«, denn es stellte eine Wertschätzung unserer langjährigen Arbeit dar. Die GBH hat hier auch die vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm können wir nun gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover den Stadtteil künftig noch besser unterstützen.

Was schätzen Sie an der GBH?

Die GBH ist ein verlässlicher Partner. Sie ist mit ihrer ganzheitlichen Herangehensweise für das Wohnen und Leben in Hannover in vielfältiger Weise zuständig. Als Werkzeug der Landeshauptstadt Hannover kann sie in der Stadtentwicklung und der Stabilisierung des Wohnungsmarktes wertvolle Beiträge leisten.

Wer sind Sie?

Klaus Robl

Wie alt sind Sie?

61 Jahre

Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit 1982

Welche Funktion nehmen Sie wahr?

Die des Garten- und Landschaftsarchitekten im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung.

Welche Aufgaben gehören zu Ihrem Tätigkeitsbereich?

Beratung und Beteiligung bei Neubauprojekten und Bestandsprojekten durch z. B. Überarbeitung von Spielplätzen, Eingangsbereichen, Pflanzungen an Gebäuden, Pflanzaktionen mit Mietern, den Grünwettbewerb »Grüner leben« u.v.m.

Was waren Ihre persönlichen Highlights in 2014?

Das Abbauen von Vorurteilen durch z. B. Pflanzaktionen mit Kindern im ehemaligen sozialen Brennpunkt Ludwig-Richter-Straße, Badenstedt – jetzt bunt und gepflegt. Die Aktion Kinderbeet, Hochbeete für Gemüse – wer anbaut, behandelt das Geschaffene mit Liebe und Respekt. Ein Projekt, das, betreut von einer afghanischen Familie und einer Studentin, einen ersten Platz beim Wettbewerb »Grüner leben« gewann und große Anerkennung beim LHH-Wettbewerb »GartenLust« erhielt.

Was schätzen Sie an der GBH?

Trotz der erforderlichen Verfahrensanweisungen der einzelnen Abteilungen bleiben genügend Entscheidungsspielräume und Möglichkeiten der Kreativität. Das lässt die tägliche Arbeit spannend bleiben. Hier ergeben sich für mich als »grünem Fachmann« viele erfüllende Aufgabenstellungen, die ich gern wahrnehme.

#### Robert Kulle

Leiter Bestandsentwicklung, verantwortlich für Quartiers- und Portfoliomanagement, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, »wohnen+«, Wohnberatung und Projekte.

#### Klaus Robl

Garten- und Landschaftsarchitekt, zuständig für die »grüne« Begleitung von Neubauprojekten und Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen im Bestand der GBH. Immer wieder mit überraschenden Projekten, in die die Mieter eingebunden sind.



## Wettbewerb »Grüner Leben«

Qualität mit Nachhaltigkeit nach innen – positive Wirkung im Wettbewerb nach außen, Kriterien, die im Grunde jedes Unternehmen für sich in Anspruch nimmt. Ein Wohnungsunternehmen, das eine sozial eher schwächere Klientel vertritt, hat es da nicht immer leicht. Die Außenwirkung wird wesentlich mitbestimmt vom Sozialverhalten der »Kunden«. Die Verpflichtung zu einem positiven Erscheinungsbild des Wohnumfeldes ist beidseitig, Vermieter und Mieter sind in der Pflicht. Betriebskostenwirksame Strategien einer nachhaltigen Gartenpflege im Rahmen der Instandhaltung werden als Anspruch seitens des Mieters genauestens registriert. Der Vermieter klagt seinerseits über das Anspruchsdenken. Wohnzufriedenheit ist jedoch durch konsumtives Denken allein nicht herzustellen. Zufriedene Mieter sind im Sozialgefüge »Nachbarn« und unter Vermietungsgesichtspunkten ein nicht zu unterschätzender Aspekt.

Hier setzt die Funktion des Inhouse-Wettbewerbs »Grüner Leben« an. Traditionell hat es im Mietwohnungsbau immer Aneignungsmechanismen für den Außenraum gegeben. Vorgärten an Hauseingängen wurden schon immer selbstbestimmt gestaltet. Die Tendenzumkehr zur eher privaten Aneignung durch Mietergärten und Balkonbepflanzung wiederum hält bis heute an. Durch umfassende Modernisierungen hat die Dominanz gestalterisch hochwertiger Pflanzungen durch den Vermieter zugenommen, privat gestaltete Vorgärten werden konstant weniger. Die Außenwirkung der Wohnanlagen ist aber immer stark vom Aneignungsverhalten der Mieter geprägt. Oft entsteht eine eigene subjektive Welt, die nicht so leicht zu regulieren ist. Es entwickeln sich allerdings kleine Wohnwelten, die stark zur Bindung an den Wohnort beitragen.

Der Wettbewerb »Grüner Leben« findet alljährlich seit rund 25 Jahren statt und führt zu einem Wettstreit von Mietern, die gärtnerische Beiträge angemeldet haben. Die Resonanz wird durch Artikel mit Anmeldecoupon in der Mieterzeitung erzeugt, ein Vorschlagsrecht führt zu einer noch breiteren Beteiligung. Eine Vorauswahl wird durch Fachpersonal im Hause getroffen, eine Bereisung findet im Spätsommer statt. Hierbei werden die Außenwirkung und damit der Beitrag zum positiven Erscheinungsbild besonders hoch bewertet – Gemeinschaftsanlagen und Vorgärten rangieren vor Mietergärten und Balkonen. Die Preisverleihung erfolgt im November zum »Abschluss des Gartenjahres« als beliebtes Highlight – eine Veranstaltung mit festlichem Charakter in ausgewählter Gastronomie.

Besonders augenfällig und bedeutsam für das Prozedere ist der mentale Austausch von Entscheidungsträgern und Protagonisten. Nur in wenigen Fällen ist eine so »spürbare« Nähe zwischen Vermieter und Mieter herstellbar, subjektive Erfahrungswelten prallen aufeinander. Der vielfältig anwendbare Slogan »Wohnen mit uns« wird zu keiner Zeit deutlicher. Die Zusammensetzung der Jury bildet zudem ganz bewusst eine Streuung von »Zuständigkeiten« und damit auch »Blickwinkeln«: ein Mitglied des Aufsichtsrates, die Geschäftsführung, ein Vertreter der LHH – Bereich »Umwelt und Stadtgrün«, externe Landschaftsarchitekten, Geschäftsstellenleitung und Vertreter aus der Mieterschaft, die sich alljährlich neu bewerben können. Organisiert und begleitet wird der Wettbewerb von den Landschaftsarchitekten der GBH und einer externen Fachkraft.



## Quartiersmanagement

Als direkte Ansprechpartner, Vermittler und Kümmerer für soziale und bauliche Themen bietet die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) in vier Stadtteilen Quartiersmanagement an. In Mühlenberg, Roderbruch, Vahrenheide und Linden-Süd führt die GBH in inhaltlicher Abstimmung mit dem Sachgebiet Stadterneuerung der Stadt Hannover dieses Vorgehen durch. Ziel des Quartiersmanagements ist es, die Stadtteile positiv zu gestalten, die dort lebende Bevölkerung an Entwicklungen teilhaben zu lassen, die Menschen zusammenzuführen und als Vertreter der lokalen Anliegen gegenüber Verwaltung und Politik aufzutreten. Es gibt den direkten Dialog mit den BewohnerInnen des Stadtteils, Begegnungsmöglichkeiten werden etabliert, gemeinsam wird gestaltet. Jeder Stadtteil weist eigene Kommunikations-, Arbeits- und Vernetzungsstrukturen auf.

Der Stadtteil Mühlenberg liegt direkt an einem Landschaftsschutzgebiet und ist mit vielen Grünanlagen ausgestattet. Es gibt eine breit gefächerte soziale und kulturelle Infrastruktur, die sich um den Mühlenberger Markt zentriert. Gegenwertig findet ein Generationswechsel statt, viele Menschen, auch mit Migrationshintergrund, kommen mit neuen Ideen und Bedürfnissen in den Stadtteil. Die Aufgabe des Quartiersmanagements Mühlenberg ist es, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Projekte und Aktivitäten zu entwickeln und umzusetzen. Aus den bisherigen Veranstaltungen leitet das Quartiersmanagement weitere Handlungsaufträge ab, z. B. die Schaffung eines offenen Angebots für Senioren im Canarisweg.

Der Roderbruch ist ein urbaner Stadtteil mit höherer Wohndichte, Straßen, Plätzen und kommunikativen Orten. Das von der GBH seit 25 Jahren vorgehaltene Gemeinschaftshaus Roderbruch bietet den Institutionen und Initiativen des Stadtteils Raum für nachbarschaftliche Arbeit. Die Volkshochschule Hannover ist von Anfang an wichtiger Bestandteil der Angebotspalette des Gemeinschaftshauses, die vom Hauptschulab-

schluss bis zu Sprachkursen reicht. Der Kommunale Seniorenservice der Landeshauptstadt Hannover (KSH) ist fester Bestandteil der Angebote für die Senioren. Eine Kooperation mit der GS Lüneburger Damm bietet Kindern dreimal die Woche eine Sprachförderung an. Das Quartiersmanagement Roderbruch hat seit Bestehen viele Projekte und Aktionen angeschoben und freut sich auf weitere Herausforderungen.

Vahrenheide ist ein junger Stadtteil mit ca. 9.000 Menschen. In den 50er–70er Jahren wurden entsprechend dem damaligen Bedarf Einfamilien- und Reihenhäuser, aber auch Geschosswohnungen gebaut. Es gibt dort überdurchschnittlich viele Kinder. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements gehört es, den Selbsthilfedanken zu fördern. Das Stadtteilforum wurde als Bürgervertretung gegründet, geleitet von einer Sprechergruppe. Hier treffen sich monatlich BürgerInnen und VertreterInnen von Einrichtungen, Initiativen und Verwaltung des Stadtteils, um gemeinsam aktuelle Themen zu diskutieren. Im November 2014 fand das 90. Treffen statt! Das Quartiersmanagement unterstützt Projekte durch die Mitorganisation und Vernetzung im Stadtteil und vertritt dabei Anwohnerinteressen.

Im Stadtteil Linden-Süd ist das Stadtteilforum in der Deisterstraße 66 eines der Herzstücke des Quartiers. Hier treffen sich monatlich BürgerInnen und VertreterInnen von Einrichtungen, Initiativen und Vereinen des Stadtteils sowie der Politik und Verwaltung. Gemeinsam werden aktuelle Themen des Stadtteils diskutiert. Das Quartiersmanagement Linden-Süd leitet aus den speziellen Stadtteilthemen seine Handlungsansätze ab. Schwerpunkte des Quartiersmanagements sind derzeit die lokale Wirtschaft der Deisterstraße, die Freiraumentwicklung im Stadtteil sowie die Lebens- und Bildungssituation der Kinder und Jugendlichen. Aktuell arbeitet das Quartiersmanagement an einem Freiflächenkatalog für den Stadtteil, der für weitere Planungen als Nachschlagewerk dienen soll.



**Quartiersmanagement**  
Lebendige Stadtentwicklung

# 06. GBH Umwelt

## Interview

### Wer sind Sie?

Dierk Schneider – Dierk tatsächlich mit »ie«

### Wie alt sind Sie?

52 Jahre jung

### Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit dem 01.04.2004 bin ich bei der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, kurz MSV genannt, aktiv.

### Welche Funktion erfüllen Sie bei der GBH?

Ich bin Prokurist und Bereichsleiter für den Geschäftsbereich Wärmecontracting. Das heißt, Planung, Bau, Erneuerung, Betrieb und Optimierung von Wärmeerzeugungsanlagen fallen in meinen Tätigkeitsbereich.

### Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte in 2014?

Mein Highlight ist die Holzpellettheizung beim größten Schulprojekt in Niedersachsen, der IGS Mühlenberg. Ansonsten genießen neben der Versorgungssicherheit die günstigen Energiekosten höchste Priorität – auch bei den Mietern. Weniger Treibhauseffekt bei mehr Klimaschutz, um globalen Klimaschutzzielen näher zu kommen.

### Was schätzen Sie an der GBH?

Kontinuität, Verlässlichkeit, Modernität und Erfahrung! Hannover hat sehr wenig Obdachlose – dazu tragen wir als GBH bei.

### Wer sind Sie?

Jürgen Müller

### Wie alt sind Sie?

Gefühlt überhaupt nicht alt – ich habe 51 Jahre Erfahrungen sammeln dürfen.

### Seit wann sind Sie für die GBH tätig?

Seit dem 01.08.2000

### Welche Funktion erfüllen Sie?

Ich bin der Leiter Service intern – IT und Verwaltung – und der Leiter QM – Qualitätsmanagement.

### Welche Aufgaben gehören zu Ihrem Tätigkeitsbereich?

Die strategische Entwicklung, die Leitung und Steuerung der IT und der allgemeinen Verwaltung, die Steuerung der Qualität gemäß ISO-Zertifizierung sowie die Ausrichtung unseres Produktes, d. h. der Wohnungen, auf die Anforderungen des Marktes gemäß unserer Selbstverpflichtung.

### Was waren Ihre persönlichen Themenschwerpunkte in 2014?

Neue Erfahrungen mit unseren E-Mobilen, das muss man echt erleben.

### Was schätzen Sie an der GBH?

Die GBH ist extrem wandlungsfähig. Sie präsentiert sich nach innen und nach außen immer wieder als Unternehmen mit Überraschungen und Wendungen.



#### Dierk Schneider

Prokurist und Bereichsleiter des Geschäftsbereiches Wärmecontracting bei der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH.

#### Jürgen Müller

Leiter Service Intern und QM, zuständig für die strategische Entwicklung, Leitung und Steuerung der IT und der allgemeinen Verwaltung sowie des Qualitätsmanagements.

## Graffitiprojekt am Klagesmarkt

Auf dem Klagesmarkt entstehen das neue Bürogebäude der GBH sowie mehrere Wohnhäuser und eine Tiefgarage. Im August 2014 bot die GBH einen zweitägigen Workshop für Jugendliche im Alter von zehn bis siebzehn Jahren an, 50 Teilnehmer folgten dem Ruf. Nachdem die professionellen Graffiti-Sprayer Kevin Lasner und Patrick Wolters den Bauzaun zunächst mit einer Grundierung versehen hatten, gestalteten die Jugendlichen mit eigenen Ideen und unter fachkundiger Anleitung große Teile des Bauzauns. Am ersten Workshoptag entwickelten die Jugendlichen erste Skizzen für den Zaun, am zweiten Tag setzten sie diese mit Hilfe der Profis um, wobei die Größe der Zaunfläche die »Jungsprayer« doch beeindruckte – immerhin ein Gesamtvolumen von 800 m<sup>2</sup>.

## E-Mobilität bei der GBH

Mobilität muss nicht zwangsläufig umweltschädlich sein. Seit 2007 unterstützt die GBH die Energiewende, auch im Bereich der E-Mobilität. Die Mitarbeiter der GBH müssen im Bedarfsfall jederzeit zu den GBH-Wohnungen kommen können. Was wäre da geeigneter als batteriebetriebene Fahrzeuge, die auch noch mit zertifiziertem Ökostrom geladen und betrieben werden können? Mit solchen Fahrzeugen gibt es keine Mensch und Umwelt belastenden Kaltstarts, das Fahrzeug emittiert keine CO<sub>2</sub>-Belastungen und ist äußerst leise. Zudem macht das Fahren in einem E-Fahrzeug auch noch Spaß, es ist agil und flott im Anzug. Die Mitarbeiter der GBH haben nach anfänglicher Skepsis die E-Stromer ins Herz geschlossen und nutzen sie gern.

Eine Stromladesäule bei der GBH mit kostenloser Stromversorgung auch für Kundenfahrzeuge wurde schon 2010 aufgebaut und ergänzt das Stromladernetz Hannovers. Die GBH selbst bezieht für die Zentrale und die drei Geschäftsstellen sämtlichen Strom seit 2010 aus regenerativen Quellen und ist dafür zertifiziert. Beim Lieferanten für die umweltfreundlichen Fahrzeuge hat sich die GBH ebenfalls für Nähe entschieden. Volkswagen gehört wie die GBH zu Hannover. Gemeinsam wurde über einen Zeitraum von zwei Jahren mit fünf anderen hannoverschen Unternehmen ein

Nach 800 verbrauchten Sprühdosen waren die Teilnehmer des Workshops begeistert und zu Recht stolz auf ihre Werke. Die GBH zeigte sich ebenfalls sehr zufrieden mit der aufmerksamkeitsstarken Umsetzung der Idee. Motive von Max und Moritz, die Nanas, Blumen und der VW-Turm, aber natürlich auch das GBH-Logo schmücken nun den Bauzaun rund um das Baugebiet.

Am 21. Oktober 2014 fand eine Abschlussveranstaltung statt, bei der sich alle Teilnehmer wiedersehen konnten. Insgesamt war es ein kreativer Workshop, bei dem die Graffiti-Kunst zu einem gern gesehenen Bestandteil des Stadtbildes wurde.

rein elektrisch fahrender Prototyp im Alltagsbetrieb erprobt. So wird ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der E-Mobilität geleistet.

Damit nicht genug, am neuen Standort Klagesmarkt werden auch diverse E-Bikes die Flotte von 10 Fahrrädern verstärken. Diese Fahrräder unterstützen einerseits die Umwelt und die Fitness jedes Einzelnen, andererseits sorgen sie auch für ein schnelles Durchkommen im oftmals dichten Stadtverkehr. Die derzeit im Bau befindliche Parkgarage am Klagesmarkt wird auch den Mietern der GBH das Laden von E-Mobilen ermöglichen.

Für Hannover ist die Reichweite der E-Fahrzeuge zwar ausreichend, doch Dienstreisen zu weiter entfernten Zielen sind mit E-Mobilen noch nicht möglich.

Neben der Nutzung der Bahn hat sich die GBH für eine ökologische Flottenvariante entschieden, die Erdgas-Kfz verwendet. Diese Fahrzeuge emittieren weniger CO<sub>2</sub> als vergleichbare Benzin-Kfz. Die GBH inkl. Geschäftsführung fährt schon längere Zeit Automobile der Effizienzklasse A+. Sukzessive werden auch in der restlichen GBH-Flotte Benziner durch Fahrzeuge mit Erdgas- oder Stromantrieb ersetzt. Damit ist die GBH schnell da, wo sie gebraucht wird – und belastet dabei die Umwelt so minimal wie möglich.



**Graffitiprojekt am Klagesmarkt**  
Sommer-Workshops

**E-Mobilität bei der GBH**  
Ladesäule, e-up!



**MSV-Energiesparmaßnahmen**  
Wärmeversorgung

## MSV-Energiesparmaßnahmen

### **Energiespar- und Erneuerungsmaßnahmen der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV)**

Die Energiesparmaßnahmen liegen ganz in der Hand der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV). Große Projekte verlangen intelligente Maßnahmen, um zum Klimaschutz beizutragen und im Sinne der Mietnebenkosten Einsparungen zu erzielen. Die hier folgenden Beispiele zeigen die unterschiedlichen Lösungen aktueller Aufgabenstellungen.

### **Integrierte Gesamtschule (IGS) Mühlberg**

Für die Wärmeversorgung wurde eine moderne und klimaneutrale Holzpelletheizung installiert. Im Ergebnis wird der Ausstoß des Klimakillers Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) um 200 Tonnen pro Jahr gegenüber einer reinen Erdgasheizung reduziert. Dies bedeutet eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung um ca. 80%.

Nicht nur die CO<sub>2</sub>-Minderung, sondern auch die Schaffung und Sicherung heimischer Arbeitsplätze im Bereich »Erneuerbare Energien« sowie die Wertschöpfung vor Ort werden durch die Holzpelletheizung gesichert. Anders als bei dem Import von Erdgas verbleibt die Kaufkraft im internen Wirtschaftskreislauf.

### **Gradestraße**

Zu der Wärmeversorgung der Gradestraße 4, 6, 8 hat die MSV erstmals Vakuumröhren für eine solare Wärmeerzeugung verwendet. Bisher wurden durch die MSV ausschließlich Flachkollektoren eingesetzt. Diese müssen auf Flachdächern mit einer Neigung

von ca. 40° aufgeständert werden. Derartige Solar Kollektoren sind anfällig für regionstypische Windlasten. Daher sind große Gewichtsbelastungen notwendig, die die Kollektoren bei Windanfall stabilisieren, jedoch die Statik des Daches stark beanspruchen. Ein großer Vorteil von Röhrenkollektoren ist, dass sie flach auf das Dach gelegt werden und keine weiteren statischen Maßnahmen am Dach erforderlich sind.

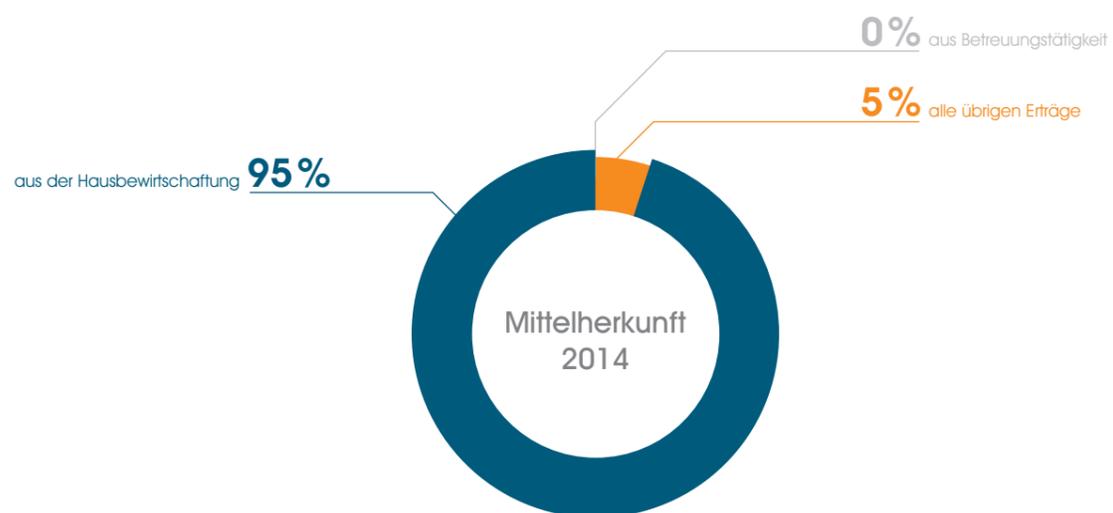
### **Blockheizkraftwerk (BHKW) Lindener Weg**

Im Jahr 2014 wurde die energetische Sanierung durch die GBH im Bereich Lindener Weg 23–35 durch die Zentralisierung der Raumheizung und der Warmwasserbereitung abgeschlossen. Schon im Jahr 2013 wurde die Fassade wärmege-dämmt. In 2014 errichtete die MSV im Keller des Hauses Lindener Weg 33 ein BHKW mit Spitzenkesselanlage. Außerdem wurden die Gebäudeblöcke Lindener Weg 23–29 sowie 31–35 durch eine Nahwärmeleitung miteinander verbunden. Die Wärme-erzeugung, die Nahwärmeleitung sowie die Unterstation werden durch die MSV im Contracting betrieben. Die Zentralisierung von Raumwärme und Wärme für Warmwasserbereitung durch die GBH war die Voraus-setzung für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes. Blockheizkraftwerke haben sich als eine gute Lösung für die Wohnungswirtschaft erwiesen. Sie gewährleisten eine effiziente und preisgünstige Wärmeversorgung. Sie verringern in der Folge auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und stellen damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar.

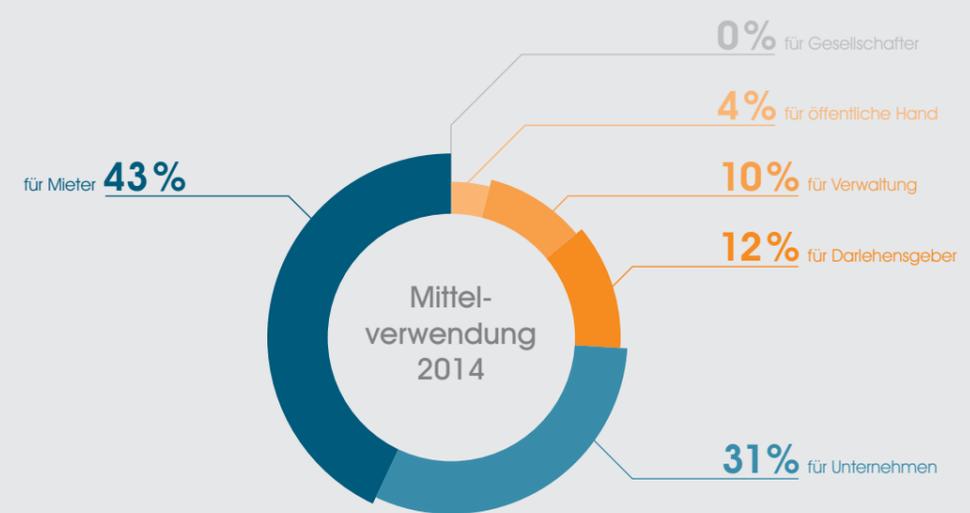
# 07. Die GBH auf einen Blick

Eigener Wohnbestand	13.356	
Wohn- und Nutzfläche	834.780	m <sup>2</sup>
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigte	157	
Bilanzsumme	625.502	TEUR
Anlagevermögen	580.614	TEUR
Eigenkapital	168.171	TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	404.878	TEUR
Aufwendungen für		
a) Betriebskosten inkl. Grundsteuer	28.105	TEUR
b) Instandhaltung	13.807	TEUR
c) Zinsaufwand	10.565	TEUR
Erträge für		
a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen	57.738	TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.361	TEUR
c) Pachterlöse	60	TEUR

Mittelherkunft durch	TEUR	in %
Umsatzerlöse		
– aus der Hausbewirtschaftung	85.791	94,98
– aus Betreuungstätigkeit	19	0,02
– alle übrigen Erträge	4.521	5,00
Unternehmensleistung	90.331	100,00

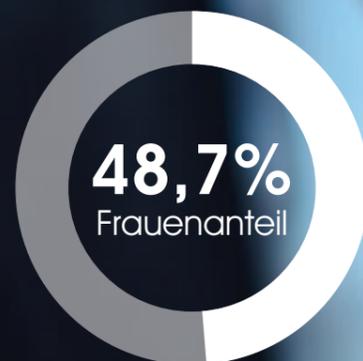
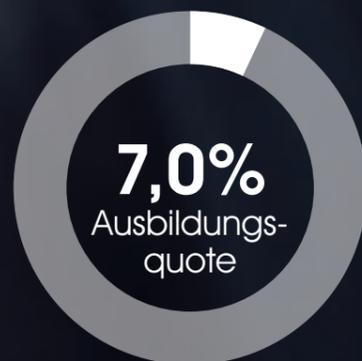


Mittelverwendung	TEUR	in %
für Mieter		
– Betriebskosten	24.978	27,65
– Instandhaltungskosten	13.807	15,28
– Andere Aufwendungen	450	0,50
	<b>39.235</b>	<b>43,43</b>
für Darlehensgeber		
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.565	11,70
für Verwaltung		
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	9.074	10,04
für öffentliche Hand		
– Steuern	3.123	3,46
für Unternehmen		
– Abschreibungen	15.632	17,31
– Übrige Aufwendungen	5.067	5,61
– Eigenkapitalbildung	7.635	8,45
	<b>28.334</b>	<b>31,37</b>
für Gesellschafter		
– Dividende	0	–
Unternehmensleistung	90.331	100,00





159  
GBH Mitarbeiter 2014



## 08. Lagebericht

der Gesellschaft für Bauen und Wohnen  
Hannover mbH (GBH)

### A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

#### I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

##### 1. Für die Stadt und die Gesellschaft – wirtschaftlicher Erfolg und Sozialkompetenz

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Außerdem erledigt sie Aufträge, die ihr von ihren Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftszwecks übertragen werden. Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz bestimmen unser unternehmerisches Handeln bei der Pflege, Betreuung und Optimierung unserer Bestände. Als kommunales Wohnungsunternehmen setzen wir uns nicht nur für alle Themen rund um unseren Immobilienbestand ein, sondern verstehen uns auch als wichtiger Partner der Landeshauptstadt Hannover. Die nachhaltige Betreuung der Immobilienbestände bei optimalem Einsatz der finanziellen Ressourcen steht für uns an oberster Stelle. Wir haben eine Vorbildfunktion für die Kommune bei der Errichtung und Bewirtschaftung der Bestände. Deswegen verstehen wir unsere Bauaufgaben immer als eine Synthese aus technischer Innovation und Wirtschaftlichkeit in Verbindung mit den emotionalen Bedürfnissen und besonderen Erfordernissen ihrer Nutzer. Als Vertragspartner der Landeshauptstadt Hannover (LHH) realisieren wir im Rahmen von

öffentlichen Partnerschaften unterschiedliche Infrastrukturprojekte wie z.B. Neubau der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg, Neubauten von Kindertagesstätten und Familienzentren sowie Aussiedler- und Flüchtlingswohnheimen.

##### 2. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH 159 Mitarbeiter. Im Vorjahr waren durchschnittlich 153 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Damit ist der Mitarbeiterstand seit Jahren weitestgehend stabil. Der Frauenanteil lag bei 48,7%. Mit einer Ausbildungsquote von 7,0% investiert das Unternehmen intensiv in den Nachwuchs. Mit diesem Engagement bei der Ausbildung junger Leute sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften. Darüber hinaus bietet die GBH die Möglichkeit zu individuellen Teilzeitmodellen und es wird der Wiedereinstieg von Mitarbeitern nach Eltern- oder Krankenzzeit gefördert. Dieses kontinuierliche Engagement wird durch das Zertifikat zum Audit »berufundfamilie« bestätigt.

### 3. Corporate Social Responsibility (CSR) – Nachhaltigkeit

Corporate Social Responsibility (CSR) steht für die freiwillige Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung durch das Unternehmen. Im Spannungsfeld zwischen ökonomischen Interessen von Unternehmen und gesellschaftlichen Interessen ist die wirtschaftliche und soziale Komponente verantwortungsvollen unternehmerischen Handelns von wesentlicher Bedeutung. Erfahrungswerte belegen, dass CSR-Aktivitäten nicht nur Gutes in der Welt bewirken, sondern auch dem Unternehmen Mehrwert schaffen. Durch gesellschaftliches Engagement, verantwortungsvolles Handeln der eigenen Mitarbeiter sowie ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein als gleichberechtigte Bausteine einer ökonomisch erfolgreichen und somit nachhaltigen Entwicklung der GBH profitieren sowohl unsere Kunden als auch die Öffentlichkeit auf vielfältigste Weise. Unser Engagement erstreckt sich von energetischen Maßnahmen, sozialen Projekten und dem Quartiersmanagement bis hin zu politischen Zielen. Seit über 85 Jahren bietet die GBH die größte Auswahl an Mietwohnungen an. Damit sich fast 30.000 Menschen weiterhin bei uns zu Hause fühlen, werden wir unsere Kunden- und Serviceorientierung in Verbindung mit der Optimierung und Weiterentwicklung unserer Wohnungen, Stadtteile und -quartiere konsequent weiterverfolgen. Darüber hinaus unterscheidet uns in der Wohnungswirtschaft eines sehr deutlich von einer Vielzahl anderer ausschließlich renditeorientierter Wohnungsanbieter: Maßgeblich bei unserem Handeln ist, dass sich wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz die Waage halten, d. h., das Gut Wohnung wird gleichermaßen als Wirtschafts- und Sozialgut betrachtet.

### 4. Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse der GBH zusammen. Derzeit gibt es einen alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat besteht aus fünfzehn Mitgliedern. Die Landeshauptstadt Hannover stellt zwölf Mitglieder, die Sparkasse Hannover, der

Gesamtmieterbeirat der Gesellschaft und der Betriebsrat der Gesellschaft jeweils ein Mitglied. Die Geschäftsführung leitet die Gesellschaft und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag obliegt dem Aufsichtsrat die Anstellung, Kündigung, Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern. Der Aufsichtsrat entscheidet, aus wie vielen Mitgliedern die Geschäftsführung bestehen soll. Zur vorübergehenden Wahrnehmung von Obliegenheiten eines Geschäftsführers/einer Geschäftsführerin kann der/die Vorsitzende des Aufsichtsrates eine(n) stellvertretende(n) Geschäftsführer/-in für höchstens neun Monate bestellen. Der Aufsichtsrat erlässt eine Geschäftsordnung. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Aufsichtsrates, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Die Geschäftsführung nimmt an allen Sitzungen des Aufsichtsrates teil. Sie berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussfassungen und beantwortet Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens zwei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Von der Möglichkeit, Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, wird nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

### 5. Ergebnisstruktur und Entwicklung – weiterhin in der Erfolgsspur

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 7.635 erwirtschaftet gegenüber TEUR 5.737 in 2013. Dieses Jahresergebnis liegt deutlich über dem Planwert des am 20. September 2013 genehmigten Wirtschaftsplans 2014 in Höhe von TEUR 5.045. Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Abweichend von den Planzahlen des Wirtschaftsplans konnten im Wesentlichen höhere Mieterlöse (rd. TEUR 1.687), geringere Zinsaufwendungen (rd. TEUR 756), höhere aktivierte Eigenleistungen (rd. TEUR 347), höhere Verkaufserträge (rd. TEUR 936) sowie höhere andere

Erträge (rd. TEUR 772) erwirtschaftet werden, denen ein höherer Personalaufwand (rd. TEUR 745), höhere Abschreibungen (rd. 592), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (rd. TEUR 364) und ein geringerer Gewinn aus Ergebnisabführung (rd. TEUR 207) gegenüberstehen. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:

- Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlöschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31.12.2014 weist mit 112 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 9,09 % den niedrigsten Wert seit Jahrzehnten aus.
- 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 nochmals reduziert werden.
- Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 228).
- Erträge aus dem Verkauf von 23 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.736 (Vorjahr: TEUR 984).

### 6. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Die Konjunktur der deutschen Wirtschaft hat nach einem überraschend guten Start zu Beginn des Jahres 2014 zwar einen deutlichen Dämpfer im weiteren Verlauf des Jahres erhalten, sich aber insgesamt als robust und stabil erwiesen. Mitverantwortlich für diese Entwicklung war die positive Arbeitsmarktentwicklung trotz des relativ schwachen Wirtschaftswachstums. Die Anzahl der registrierten Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei rd. 2,89 Millionen Personen. Damit hat sich die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 % reduziert.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit rd. 42,65 Millionen Menschen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Weiterer stabilisierender Effekt ist der moderate Anstieg der Verbraucherpreise, der unterhalb des Nominallohnanstiegs lag, sodass die Reallöhne und damit das verfügbare Einkommen gestiegen sind. Des Weiteren genießen die Unternehmen bei einer geringen Verschuldungsquote äußerst günstige Finanzierungsbedingungen. Zu guter Letzt darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass der Staat Fortschritte bei der Konsolidierung verzeichnet, ohne dafür eine restriktive Finanzpolitik verfolgen zu müssen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die deutsche Wirtschaft trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes behaupten konnte und vor allem von der starken Binnennachfrage profitierte.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt lassen sich keine Anzeichen für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen erkennen. Der Immobilienmarkt wird durch die insgesamt günstigen Fundamentaldaten gestützt, wie etwa die wirtschaftliche Situation in Deutschland und die bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts voraussichtlich noch ansteigende Anzahl der Haushalte. Ein treibender Faktor für die Immobiliennachfrage ist das weiterhin ungewöhnlich niedrige Zinsniveau. Die 10-Jahres-Einstandskonditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren lagen gegen Ende 2014 auf einem Niveau von rund 1,04 %. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände (Programm Nr. 151, 152, 153) mit Zinssätzen zwischen 1,00 % und 1,25 % abzielen.

Die steigende Wohnraumnachfrage in Großstädten stellt eine sozialpolitische Herausforderung dar.

Die Immobilienwirtschaft stellt nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 499 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 12,2 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die

Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als die Automobilindustrie (ca. 4,0%), der Maschinenbau (ca. 3,6%) oder der gesamte Handel (ca. 8,9%). Die Rahmenbedingungen für die Bauinvestitionen sind weiterhin gut, sodass die Wohnungsbauinvestitionen in den kommenden Quartalen die Bauinvestitionen stützen dürften. Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sowie die verstärkte Nachfrage nach Immobilien – nicht zuletzt infolge der niedrigen Kapitalmarktzinsen – dürften dafür verantwortlich sein. Insgesamt ist unter diesen Voraussetzungen mit einer weiter aufwärts gerichteten Entwicklung im Prognosezeitraum zu rechnen.

Die Verbandsunternehmen wirtschaften nachhaltig und sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur, z. B. gut beleuchtete und saubere Gehwege und ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Verbandsunternehmen ihren Mietern mit Nachbarschaftstreffs, Sportangeboten und Ausflügen einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

## 7. Wohnimmobilienmarkt Region Hannover – im Fokus liegt das innerstädtische Wohnen gepaart mit einer größtmöglichen Vielfalt zu bezahlbaren Mieten

Die Region Hannover ist der führende Wirtschaftsstandort in Niedersachsen. Der Wandel von der Industrie- zur Wissensökonomie mit einer im Kern stabilen industriellen Produktion sichert das Wachstum des regionalen Immobilienmarktes in allen Teilsegmenten nachhaltig. Die Region Hannover bietet Raum für Wachstum, um Werte für die Zukunft zu entwickeln und zu sichern. Der Wohnimmobilienmarkt erlebt in Hannover derzeit eine deutliche Renaissance. Die Umsätze und Erlöse im Wohnimmobilienmarkt steigen deutlich weiter an. Zahlreiche neue Projekte sind gegenwärtig im Bau oder in Planung. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen begünstigt diese Entwicklung. Wichtige Kriterien bei der Wahl des Wohnstandortes sind hierbei Innenstadtnähe, gute Nahversorgung und sehr gute Verkehrsverbindungen.

Aufgrund der aktuellen hohen Zuwanderung wird gemäß Prognoserechnung des Landesamts für Statistik Niedersachsen die Einwohnerzahl in der Region bis 2030 insgesamt leicht um 1,3% ansteigen (von 1.139 Mio. um 14.200 Personen auf 1.153 Mio.). In der Landeshauptstadt ergibt sich ein spürbarer Zuwachs um 19.200 Einwohner von 524.450 auf 543.600 (+3,7%). Für die Stadt Hannover wurde 2013 mit dem »Wohnkonzept Hannover 2025« eine verbindliche Handlungsgrundlage durch den Rat beschlossen, um in den nächsten Jahren ein räumlich und qualitativ differenziertes Potenzial an Wohnbauflächen anbieten zu können. Das Wohnkonzept deckt einen ermittelten Bedarf von knapp 8.000 neuen Wohnungen ab. Es müssen demnach also jährlich rund 600 Wohnungen neu gebaut werden.

Die besondere Herausforderung ist es dabei, das innerstädtische Wohnen in Verbindung mit bezahlbaren Mieten und einer größtmöglichen Vielfalt in Einklang zu bringen. An zentralen Orten wie dem Klagesmarkt, am Hohen Ufer, am Marstall und am Köblinger Markt sollen neue Quartiere in Citylage mit einer Mischung

aus Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie entstehen. Rd. 100 Wohnungen befinden sich allein bei einem Projekt im Bau und werden durch die GBH auf dem südlichen Teil des Klagesmarktes errichtet. Die sieben Wohngebäude werden sich in Blockrandbebauung um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Alle Gebäude sind Klinkerbauten; sie wurden von unterschiedlichen Architekturbüros entworfen, um ein abwechslungsreiches Fassadenensemble auf dem Platz entstehen zu lassen. Ergänzt wird das Ensemble um ein siebengeschossiges Bürogebäude, den Neubau der Firmenzentrale der GBH. In die Erdgeschosse werden gewerbliche Nutzungen (Ladenlokale) und

eine Kindertagesstätte einziehen. Eine weitere Besonderheit des ambitionierten Projektes der Quartiersentwicklung, das Ende 2016 fertiggestellt werden soll, ist die Umsetzung des Angebotes an ca. 30% öffentlich geförderten Wohnungen. Die öffentlich geförderten Wohnungen am Klagesmarkt sind Teil eines neu aufgelegten kommunalen Förderprogramms zur Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum. Die Landeshauptstadt stellt dafür in den nächsten Jahren bis zu 27,3 Millionen Euro an Wohnraumförderung zur Verfügung, um bis 2018/2019 jährlich den Bau von 100 Wohnungen zu unterstützen.

## II. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2014 verfügte die GBH über folgende Bestände:

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
<b>I. Mietwohnungen</b>		
öffentlich gefördert	4.882 WE	306.768,88 WF
frei finanziert	3.914 WE	224.323,30 WF
frei finanziert mit Preisbindung	4.453 WE	263.472,59 WF
	<b>13.249 WE</b>	<b>794.564,77 WF</b>
<b>II. Verpachtete Mietwohnungen</b>		
öffentlich gefördert	0 WE	0 WF
frei finanziert	107 WE	5.615,72 WF
	<b>107 WE</b>	<b>5.615,72 WF</b>
<b>III. Heime</b>		
	<b>3 HE</b>	<b>6.490,47 NF</b>
<b>IV. Gewerbe</b>		
	<b>96 GE</b>	<b>10.176,99 NF</b>
<b>V. Kitas/Horteinrichtungen</b>		
	<b>24 KT</b>	<b>7.328,16 NF</b>
<b>VI. Schulen</b>		
	<b>1 SH</b>	<b>1,00 AN</b>
<b>VII. Flüchtlingswohnheime</b>		
	<b>3 HE</b>	<b>3.770,39 NF</b>
<b>VIII. Sonstige Einheiten</b>		
	<b>51 SE</b>	<b>6.833,63 NF</b>
<b>IX. Garagen/Stellplätze</b>		
	<b>2.322 GA</b>	<b>2.322 AN</b>

Die kommunale Gesellschaft ist in Hannover weiterhin größter Wohnungsanbieter mit einem Anteil von 4,5 % gemessen am Gesamtwohnungsbestand von rd. 289.813 Wohneinheiten, hat aber keine marktbeherrschende Rolle. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu angemessenen Mietpreisen. Dies ist die Grundlage, um sowohl wettbewerbsfähig am Markt agieren zu können als auch den gesellschaftsvertraglichen Auftrag zu gewährleisten. Um Wohnquartiere nicht nur wirtschaftlich zu stabilisieren, sind einerseits bauliche, andererseits soziale Investitionen (z. B. Quartiersmanagement, »wohnen+«, etc.) erforderlich. Sie steigern die Wohnqualität, erhöhen

die Wohnzufriedenheit, senken die Fluktuation, gewährleisten einen nachhaltig niedrigen Leerstand und leisten somit einen wichtigen Beitrag für ein lebenswertes Hannover.

Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2014 Umsatzerlöse von TEUR 85.791 (Vorjahr: TEUR 83.014). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2014 bei 5,92 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,69 Euro pro Quadratmeter). Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll, lässt nur wenig Spielraum für weitere Mietsteigerungen.

Leerstände > 3 Monate	31.12.2014		31.12.2013	
Leerstandsgründe	Anzahl	%	Anzahl	%
Modernisierung und Sanierung	69	0,52	121	0,91
Belegung direkt durch Amt für Wohnungswesen	9	0,07	29	0,22
Verkauf	23	0,18	27	0,21
fluktuationsbedingt	11	0,08	11	0,08
<b>Summe</b>	<b>112</b>	<b>0,85</b>	<b>188</b>	<b>1,42</b>

Zum Jahresende waren 99,15 % (Vorjahr: 98,58 %) der GBH-Bestände vermietet. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten auf 0,85 % (Vorjahr: 1,42 %) nahezu konstant gehalten werden und liegt damit unter dem zuletzt stadtweit gemessenen Wohnungsleerstand von rd. 2,4 %.

Von den leerstehenden Wohnungen stehen allerdings nur 0,08 % bzw. 11 Wohnungen (Vorjahr: 0,08 % bzw. 11 Wohnungen) des Bestandes für Neuvermietung zur freien Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer bewusst nicht vermietet.

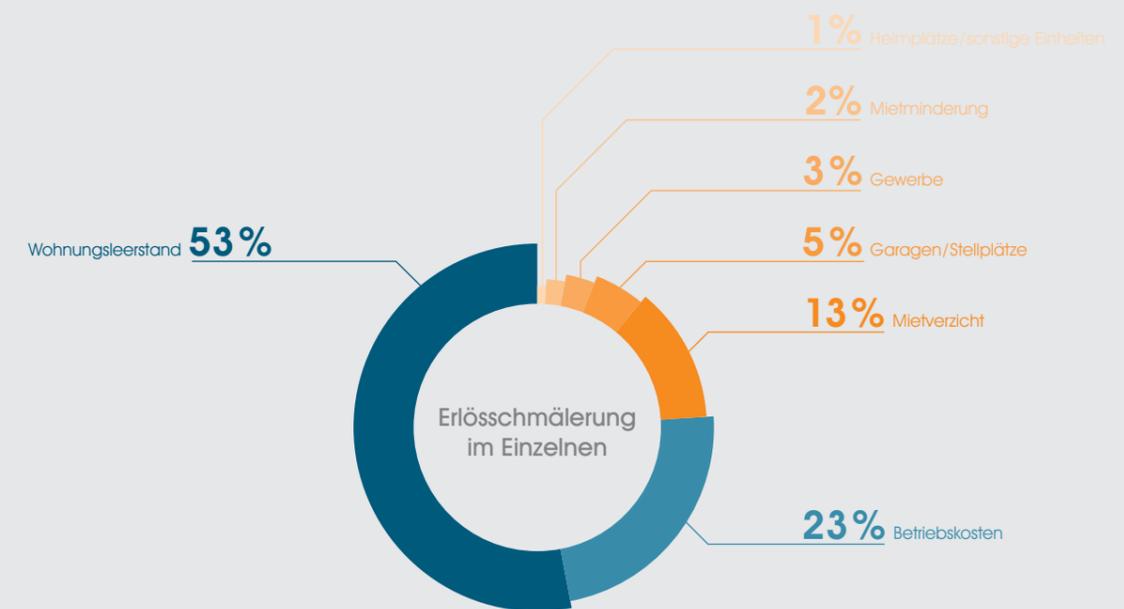
Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.212 (Vorjahr: 1.231) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 9,09 % (Vorjahr: 9,27 %) des Wohnungsbestandes.

Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2014 um TEUR 385 auf TEUR 2.220 (Vorjahr: TEUR 2.605), was einer Reduzierung um 14,8 % (Vorjahr: 15,7 %) entspricht.

Die GBH hat im Geschäftsjahr 2014 Miietforderungen in Höhe von TEUR 896 (Vorjahr: TEUR 919) abgeschlossen. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 912 (Vorjahr: TEUR 925) bilanziert. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet weiterhin erfolgreich. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt TEUR 1.361 (Vorjahr: TEUR 2.446) Aufwendungszuschüsse an die GBH aus-

gezahlt. Hiervon entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 774) und auf das Land Niedersachsen TEUR 629 (Vorjahr: TEUR 1.673). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 44,4 % (Vorjahr: 23,6 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 1.085 (Vorjahr: TEUR 758) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen sowie Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.



Aufgrund des gesellschaftsvertraglichen Auftrages, für »sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung Hannovers« zu sorgen, schöpft die GBH Mieterhöhungspotenziale nur moderat aus. 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 dem aktuellen Mietspiegel. Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen bei der Mietpreisfestlegung vermietet werden kann, liegt bei etwa 32 %. 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.



## 2. GBH startet große Wohnungsneubauoffensive – durchschnittlich 200 neue Wohnungen sollen in den nächsten fünf Jahren entstehen

### a. GBH feiert Richtfest beim Neubau des Schulprojektes IGS Mühlenberg

Es ist die derzeit größte Baustelle in Hannover und Umgebung und in Anbetracht des Bauvolumens ist es wohl auch die rasanteste: Bereits nach 180 Tagen Bauzeit mit insgesamt rund 280.000 Arbeitsstunden wurde vor Kurzem Richtfest gefeiert. 20 Millionen Euro wurden bisher verbaut, weitere 43 Millionen sollen bis zur Fertigstellung Ende 2016 folgen. Bis alles Ende 2016 fertig ist, muss noch sehr viel passieren. Der Neubau ist für alle Beteiligten ein Kraftakt ohne Beispiel, denn der Schulbetrieb läuft weiter – in räumlich beengten Verhältnissen und direkt neben der Großbaustelle. Der Teilumzug in den ersten neuen Schultrakt ist für das Frühjahr 2015 vorgesehen. Anschließend wird der verbleibende Rest des alten Schulgebäudes abgerissen – an dessen Stelle entstehen dann eine weitere Sporthalle, die Mensa, eine Aula und das neue Stadtteilzentrum. Die IGS Mühlenberg wird aus sechs verschiedenen Baukörpern bestehen, die alle miteinander verbunden sind – mit einer Nutzfläche von insgesamt 27.000 Quadratmetern. Alle Gebäude-

teile erfüllen die Anforderungen an ein Passivhaus und sind ebenerdig gebaut oder mit rollstuhltauglichen Rampen zu erreichen. Für den ersten Bauabschnitt wurden 2.000 Tonnen Stahl und 13.000 Kubikmeter Beton verbaut. Der Übergabetermin ist für Ende Dezember 2016 vereinbart – der Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der GBH läuft zunächst für eine Zeitspanne von 30 Jahren.

### b. Grundsteinlegung beim Neubau des GBH Verwaltungsgebäudes und 100 Wohnungen

Grauer Asphalt, parkende Autos, einige Bäume und, so weit man guckt, Pflastersteine – das war der alte Klagesmarkt. Über Jahrzehnte war es eine Brachfläche mitten in Hannover. Das Gelände zwischen Gewerkschaftshaus und dem Nikolaifriedhof fristete in den vergangenen Jahrzehnten eher ein Schattendasein in Hannover. Der Klagesmarkt erstreckt sich vom Rand der City bis zur Nordstadt. Es entsteht ein lebendiges, modernes Quartier, teilweise barrierefrei, familiengerecht. Die Stadt entschied sich für Klinker, eine tradierte Bauweise, die im Sinne eines guten Bewahrens und Entwickelns zur niedersächsischen Hauptstadt passt. Ein wesentliches Ziel ist es, die Wohnquartiere im Innenstadtbereich auszudehnen, mit der City zu verknüpfen und das Angebot an

Wohnraum insgesamt durch hochwertige Neubauten zu verbessern. Auch die GBH wird mit ihrer Firmenzentrale dort einziehen und für Kunden und Mietinteressenten gut erreichbar sein. Die gesamte Investitionssumme beträgt rund 50 Millionen Euro. Von den 100 Wohnungen werden 30 Wohnungen mit öffentlicher Förderung finanziert und zu günstigen Mieten angeboten.

### c. Neue Nachbarn – Neubau von Flüchtlingswohnheimen

Die GBH ist mit dem Neubau von vier Flüchtlingswohnheimen für je 50 Personen vom Aufsichtsrat der Gesellschaft für die Landeshauptstadt Hannover beauftragt worden. Die Gebäude werden in konventioneller Bauweise nach aktuellen Energiestandards und nach wirtschaftlich sowie ökologisch nachhaltigen Gesichtspunkten geplant, gebaut und instand gehalten. Über 50 Flüchtlinge aus dem Irak, Syrien, Eritrea und Palästina sind in das Ende des Jahres 2014 eröffnete Flüchtlingswohnheim auf der Bult eingezogen. Das Wohnheim auf der Bult unweit des Kinderkrankenhauses ist eines von insgesamt zehn Neubauprojekten der GBH im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover, um Flüchtlinge angemessen unterzubringen. Das neu errichtete Wohnheim umfasst insgesamt elf Wohnungen mit vier oder fünf Zimmern und jeweils einer Küche mit kombiniertem Gemeinschaftsraum und einem Bad. Eine Solaranlage auf dem Flachdach des Hauses unterstützt die Energieversorgung des Gebäudes, das im Übrigen alle derzeitigen Wärmeschutzbestimmungen erfüllt. Drei Flüchtlingswohnheime konnten bereits an die Landeshauptstadt übergeben werden. Es handelt sich hierbei um folgende Standorte:

- Stadtteil Kleefeld Am Annateich 3
- Stadtteil Bothfeld Eichenweg 81
- Stadtteil Bult Janusz-Korczak-Allee 16

Die von der GBH aufgewendete Investitionssumme für die drei vorgenannten Flüchtlingswohnheime beläuft sich auf rund TEUR 6.587.

Des Weiteren werden von der GBH für weitere sieben Flüchtlingswohnheime die Planungen für die nachstehend aufgeführten Standorte mit einem Investitionsvolumen von rd. TEUR 29.525 vorangetrieben:

- Stadtteil Wettbergen Tresckowstraße
- Stadtteil Bemerode Oheriedendrift
- Stadtteil List Hebbelstraße
- Stadtteil Nordstadt Kopernikusstraße 7
- Südstadt Jordanstraße
- Stadtteil Badenstedt Hermann-Ehlers-Allee 100
- Stadtteil Ahlem Am Bahndamm

### 3.) Gesamtinvestitionsvolumen der GBH in die Substanzverbesserung

Im Mittelpunkt der Maßnahmen standen und stehen die energetische Sanierung durch Verbesserung der Heiztechnik und Dämmung von Fassaden, Dachböden und Kellerdecken. Ein weiterer Schwerpunkt im Inneren der Häuser war die Modernisierung von Küchen und Bädern sowie der Einbau bodengleicher Duschen in Seniorenwohnungen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen für Familien wurden vielfach die beengten Nachkriegswohnungen durch Zusammenlegung in größere Einheiten mit drei bis fünf Zimmern umgewandelt und mit attraktiven Grundrissen versehen. Viele Häuser wurden durch Balkonanbauten aufgewertet; zeitgemäße und leistungsfähige Kabel versorgen die Wohnungen mit ausreichend Energie sowie einem umfangreichen Medienangebot.

Die **Gesamtinvestitionen** der GBH in die Substanzverbesserung und den Neubau im abgelaufenen Jahr beliefen sich auf TEUR 74.972 (Vorjahr: TEUR 52.646). Die Investitionen gingen, soweit vergaberechtlich zulässig und betriebswirtschaftlich möglich, überwiegend an lokale und regionale Fachfirmen. Somit ist die GBH ein verlässlicher Auftraggeber für die regionale Wirtschaft und sichert nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in und um Hannover.

Die offensive Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie der GBH hat sich bewährt und leistet nach wie vor einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der

Quartiersqualität. Durch die strukturierte Auswertung unseres Portfolios in Verbindung mit einem effizienten Planungs- und Kostenmanagement konnten Investitionen im Bestand über dem Branchendurchschnitt realisiert werden. Das Gesamtvolumen der **Investitionen** in die **Substanzverbesserung** des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 25.582 (Vorjahr: TEUR 30.712). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 30,67 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 36,72 EUR/m<sup>2</sup>). Hiervon wurden TEUR 12.250 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 15.920) und TEUR 13.807 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 14.792) gebucht. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 1.227 Wohnungen (Vorjahr: 1.137) und den zugehörigen Außenanlagen zugute. Ergänzt wurde das **Investitionsvolumen** durch den **Ankauf** in Höhe von TEUR 5.160 (Vorjahr: TEUR 11.119), die **Neubautätigkeit** in Höhe von TEUR 42.891 (Vorjahr: TEUR 9.375) u. a. für die IGS Mühlenberg, Klagesmarkt und **Bauvorbereitungskosten** in Höhe von TEUR 1.148 (Vorjahr: TEUR 1.440). Durch Werterhaltung mit Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung schafft die GBH nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum für ihre Kunden, sondern sichert auch ihre betriebswirtschaftliche Zukunft. Weiteres Ziel ist der Schutz des Klimas. Neben der Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlich angelegten Konzepte vor allem darauf ausgelegt, Standards und die Qualität der Wohnungen stetig an die Bedürfnisse unserer Mieterschaft anzupassen. Mit diesen Maßnahmen sichern wir unsere Gebäudequalität und gewährleisten die soziale Balance des lokalen Wohnungsmarktes.

#### 4.) Aktives Portfoliomanagement

Dennoch ist es notwendig, Wohnungsbestände, bei denen solche Aufwendungen in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erzielenden Mieterträgen stehen, im Rahmen der Portfoliostrategie zu veräußern. Die dabei erzielten Erlöse werden in die Revitalisierung des Hausbesitzes investiert bzw. für den verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 23 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 19 Wohnungen) verkauft. Es ergaben sich hierbei

ergebniswirksame Erträge von TEUR 1.736 (Vorjahr: TEUR 984). Es bleibt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbestand auch durch gelegentliche Zukäufe ausschließlich innerhalb des Stadtgebietes der LHH zu vergrößern.

#### 5.) Beteiligungen

Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 % des Stammkapitals von EUR 750.000,00. Die Gesellschaft führt Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft. Des Weiteren versorgt die MSV die Mieter der GBH mit einer zeitgemäßen TV- und Medienversorgung. Auch werden die Hausmeisterleistungen für die GBH über die Tochtergesellschaft abgebildet.

Für das Geschäftsjahr 2014 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 228) aus.

Des Weiteren ist die GBH mit einem Anteil von 33 %, zusammen mit der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 08. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH mit einem Stammkapital von EUR 75.000,00 beteiligt. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

#### 6.) Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 29 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 Garage durch die GBH wahrgenommen.

Des Weiteren besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der 100%igen Tochter GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH.

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden für 1 Eigentümergemeinschaft insgesamt 8 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit verwaltet.

#### 7.) Kreditportfoliomanagement

Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2014 betrug TEUR 404.878 (Vorjahr: TEUR 392.279), bestehend aus 913 Einzeldarlehen (Vorjahr: 920 Einzeldarlehen), und ist damit aufgrund der Neubau- und Modernisierungsoffensive um TEUR 17.001 (Vorjahr: TEUR 23.160) angestiegen. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:



Im Jahr 2014 wurden insgesamt TEUR 16.201 (Vorjahr: TEUR 19.639) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 12.490 (Vorjahr: TEUR 11.743) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 3.711 (Vorjahr: TEUR 7.896). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,8 % (Vorjahr: -7,2 %) auf TEUR 10.565 (Vorjahr TEUR 10.274).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,65 % (Vorjahr: 2,72 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittzinssatz 3,43 % (Vorjahr: 3,53 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,84 % (Vorjahr: 3,98 %).

Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 38,80 % (Vorjahr: 39,80 %) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 18,10 % (Vorjahr: 18,50 %).

**Anmerkung:** Nicht berücksichtigt wurden zwei Forderungskaufverträge über den Verkauf zukünftiger Mietforderungen, die ratierlich über den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgelöst werden.

## B. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### I. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

#### 1. Ertragslage

Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als gut. Die nachstehende Übersicht zeigt

die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

Unternehmensleistung	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Entstehung</b>				
<b>Umsatzerlöse</b>				
– aus der Hausbewirtschaftung	85.791	94,98	83.014	96,30
– aus Betreuungstätigkeit	19	0,02	59	0,07
Sonstige betriebliche Erträge	2.974	3,29	1.841	2,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176	0,19	238	0,28
Aktiviert Eigenleistungen	917	1,02	821	0,95
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	454	0,50	228	0,26
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>90.331</b>	<b>100,00</b>	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>
<b>Verwendung</b>				
<b>für Mieter</b>				
– Betriebskosten	24.978	27,65	24.120	27,98
– Instandhaltungskosten	13.807	15,28	14.792	17,16
– Andere Aufwendungen	450	0,50	328	0,38
<b>für Darlehensgeber</b>				
– Zinsaufwendungen	10.565	11,70	10.274	11,92
<b>für Verwaltung</b>				
– Personalaufwendungen	9.074	10,04	8.502	9,86
<b>für öffentliche Hand</b>				
– Steuern	3.123	3,46	3.086	3,58
<b>für Unternehmen</b>				
– Abschreibungen	15.632	17,31	15.001	17,40
– Übrige Aufwendungen u. a.	5.067	5,61	4.361	5,06
– Eigenkapitalbildung	7.635	8,45	5.737	6,66
<b>für Gesellschafter</b>				
– Dividende	0	0,00	0	0,00
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>90.331</b>	<b>100,00</b>	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>

Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2014 belief sich auf TEUR 90.331 woran die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 85.791 einen Anteil von 94,98 % 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 39.235 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute. Für Personal wurden TEUR 9.074 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 10.565. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.123 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 28.334 verwendet. Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte 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. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 2.220 (Vorjahr: TEUR 2.605). Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten für den Bestand von TEUR 13.807 (Vorjahr: TEUR 14.792), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 1.736 (Vorjahr: TEUR 984) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 228) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Gesellschaft erwartet.

Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 59.934 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 30.397.

Wertschöpfung	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapitalbildung	7.635	25,12	5.737	20,79
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	3.123	10,27	3.086	11,18
Personalaufwendung	9.074	29,85	8.502	30,81
Zinsaufwendung	10.565	34,76	10.274	37,23
<b>Summe</b>	<b>30.397</b>	<b>100,00</b>	<b>27.599</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteil an der Unternehmensleistung (%):</b>	<b>33,65</b>		<b>32,02</b>	

Vorleistungen	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Abschreibungen	15.632	26,08	15.001	25,60
Betriebskosten	24.978	41,68	24.120	41,16
Instandhaltungskosten	13.807	23,04	14.792	25,24
Andere Aufwendungen	450	0,75	328	0,56
Übrige Aufwendungen	5.067	8,45	4.361	7,44
<b>Summe</b>	<b>59.934</b>	<b>100,00</b>	<b>58.602</b>	<b>100,00</b>
<b>Anteil an der Unternehmensleistung (%):</b>	<b>66,35</b>		<b>67,98</b>	

## 2.) Qualifiziertes Finanzmanagement

Das Finanzmanagement gewährleistete die Deckung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Geschäftsverkehr durch Eigen- oder Fremdkapital jederzeit termingerecht. Die Zahlungsströme wurden so gestaltet, dass ausreichende liquide Mittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen. Zur Disposition bedient sich das Unternehmen aus einem täglich erstellten Liquiditätsstatus. Ergänzt wird dieser durch die monatliche Liquiditätsvorausschau, die die zukünftigen Ein- und Auszahlungen berücksichtigt. Darüber hinaus nutzt das Unternehmen eine mittelfristige, d. h. über fünf Jahre, sowie eine strategische zehnjährige Liquiditätsvorausschau mit dem Ziel der Ermittlung von Liquiditätsreserven unter Normal- und Stressbedingungen. Es werden Tages- und Termingelder zur Steuerung der Liquidität eingesetzt. Die liquiden Mittel der GBH sind in Anlehnung an den Grundsatz des § 11 des Kreditwesengesetzes angelegt. Die Zahlungsfähigkeit (Liquidität) war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen bleiben.

Als Liquiditätsreserve stehen der GBH – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 23.500 zur Verfügung, die im Jahr 2014 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Außerdem verfügt die Gesellschaft über lastenfreie Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus den Verbindlichkeiten des Anhangs.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit überwiegend zehnjähriger Zinsbindung. Diese sorgen 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 darstellt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios in Verbindung mit einer breiten Streuung der Fremdmittel leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Gesellschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

Es wurden sowohl zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen und zur damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte wie z. B. Swaps, Caps oder ähnliche derivative Finanzinstrumente wie auch rein spekulative Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

## 3.) Solide Eigenkapitalausstattung

Im Geschäftsjahr 2014 beschloss die Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2013 in vollem Umfang den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich auf TEUR 168.172 (Vorjahr: TEUR 160.535) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 26,9% leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 27,0%).

Kapitalflussrechnung		2014	2013
Laufende Geschäftstätigkeit		TEUR	TEUR
Pos. 1:	Jahresüberschuss	7.635,1	5.737,1
Pos. 2:	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.632,1	15.000,9
Pos. 3:	Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	26,4	12,5
Pos. 4:	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	613,0	714,8
Pos. 5:	Cashflow nach DVFA/SG	23.906,6	21.465,3
Pos. 6:	Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	363,3	203,8
Pos. 7:	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.480,8	-968,1
Pos. 8:	Zunahme/Abnahme (-) der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-1.158,5	-1.064,9
Pos. 9:	Zunahme/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten	4.257,4	3.077,3
Pos. 10:	Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	25.888,0	22.713,4
Pos. 11:	Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung inkl. Auflösung des PRAP aus der Forfaitierung zukünftiger Mietforderungen	-12.604,7	-11.742,7
Pos. 12:	Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	13.280,6	10.970,7
Investitionsbereich			
Pos. 13:	Auszahlungen (Investitionen) in das Anlagevermögen	-62.822,7	-40.020,0
Pos. 14:	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.285,0	1.359,4
Pos. 15:	Einzahlungen a. Abgängen v. Gegenständen d. Finanzanlagevermögens	334,1	0,0
Pos. 16:	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.000,0	0,0
Pos. 17:	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-61.203,6	-38.660,6
Finanzierungsbereich			
Pos. 18:	Auszahlungen (-) an Gesellschafter	0,0	0,0
Pos. 19:	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	28.799,9	42.833,6
Pos. 20:	Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung	-3.710,6	-7.896,5
Pos. 21:	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.554,7	1.754,6
Pos. 22:	Einzahlungen aus Forfaitierungen von Darlehen von zukünftigen Mietforderungen	4.519,0	0,0
Pos. 23:	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	31.163,0	36.691,7
Finanzmittelfonds			
Pos. 24:	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-16.760,0	9.001,8
Pos. 25:	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	30.412,5	21.410,7
Pos. 26:	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.652,5	30.412,5

## 4.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 aus:

Die Bilanzsumme zum 31.12.2014 beträgt TEUR 625.502 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 29.896 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 92% der Bilanzsumme. Es ist zu 100%

durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 168.171 gegenüber TEUR 160.535 in der Vorjahresbilanz.

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

Vermögensanlage	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	580.614	92,18	535.116	89,84
Unfertige Leistungen	27.357	4,34	26.691	4,48
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensmehrung	3.379	1,31	3.387	0,57
Flüssige Mittel	13.652	2,17	30.412	5,11
<b>Summe</b>	<b>625.502</b>	<b>100,00</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>
Fremdkapital	457.321		435.071	
Reinvermögen	168.171		160.353	
Reinvermögen Jahresanfang	160.353		154.798	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>7.636</b>		<b>5.737</b>	
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	168.171	26,70	160.535	26,95
Rückstellungen	3.540	0,56	3.150	0,53
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	335.956	54,03	321.203	53,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.922	10,94	71.075	11,93
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	48.913	7,77	39.643	6,66
<b>Summe</b>	<b>625.502</b>	<b>100,00</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>

## 5.) Bilanzstruktur

Die GBH verfügte per 31. Dezember 2014 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 625.502 (Vorjahr: TEUR 595.606).

Bilanzstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	580.614	92,82	535.116	89,84
Umlaufvermögen	44.666	7,14	60.377	10,14
RAP und aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	222	0,04	113	0,02
<b>Summe</b>	<b>625.502</b>	<b>100,00</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	168.171	26,89	160.565	26,95
Rückstellungen	3.540	0,57	3.150	0,53
Verbindlichkeiten	449.357	71,84	431.921	72,52
Rechnungsabgrenzungsposten	4.434	0,71	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>625.502</b>	<b>100,00</b>	<b>595.636</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 576.487 (Vorjahr: TEUR 531.484). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.249 Wohnungen und 96 Gewerbeeinheiten. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) erhöhte sich um 2,98% auf 92,82% (Vorjahr: 89,84%). Das Umlaufvermögen verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 60.377 auf TEUR 44.666. Die Forderungen erhöhten sich um TEUR 383 auf TEUR 3.656 (Vorjahr: TEUR 3.273). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 13.652 (Vorjahr: TEUR 30.412) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 168.171 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 160.535). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2014 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2013.

Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen Bilanzgewinn von TEUR 6.872 (Vorjahr: TEUR 5.163) annähernd konstant gehalten werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 26,9%.

Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf TEUR 449.357 (Vorjahr: TEUR 431.921). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich um TEUR 12.600 auf TEUR 404.878 (Vorjahr: TEUR 392.278), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 1.369 auf TEUR 29.784 (Vorjahr: 28.415) und die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 3.466 auf TEUR 14.694 (Vorjahr: TEUR 11.228). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquiden Vermögens) der GBH erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 361.866 auf TEUR 391.226.

## 6.) Weiterhin gutes Rating – Bonitätseinstufung »notenbankfähig«

Was bedeutet Rating? Jeder Mensch wendet täglich viele Male ein »Rating« an, d. h., er bewertet Ereignisse, Personen oder Gesprächsinhalte. Er teilt seine Eindrücke in verschiedene Kategorien ein, die ausdrücken, wie zufrieden oder unzufrieden er damit ist. Man denke hierbei z. B. an die Bewertung von Ferienhotels. Um eine einfache Vergleichbarkeit herzustellen, erfolgt die Bewertung der Kategorien mit verschiedenen Symbolen. Auch die Banken wenden seit Jahren solche Systeme an, um die wirtschaftliche Situation ihrer Kunden zu bewerten. Jeder Kreditnehmer wird nun durch das Kreditinstitut anhand des ermittelten Ratingergebnisses in sogenannte Ratingklassen eingestuft. Um eine verbesserte Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Ratingeinstufungen der einzelnen Kreditinstitute zu erreichen, haben sich die in der »Initiative Finanzstandort Deutschland« zusammengeschlossenen Banken, Sparkassen und Verbände auf eine Standard-IFD-Ratingskala mit sechs Ratingstufen geeinigt. Sämtliche vorliegenden Ratings bescheinigen der GBH gemäß dem IFD-Ratingskala-Standard eine sehr gute bis gute Bonität mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,3% (IFD-Ratingstufe I).

Darüber hinaus, was kaum bekannt ist, können Banken und Sparkassen Kreditforderungen an Unternehmen, die die Bonitätseinstufung »notenbankfähig« durch die Deutsche Bundesbank erhalten haben, als Sicherheit für ihre eigene Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank verwenden. Mit Datum vom 04. Juni 2014 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum zwölften Mal in Folge die Notenbankfähigkeit mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit  $\leq 0,1$  bestätigt.

## II. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

### 1. Gleichordnungskonzern

Die GBH-Familie wird größer. Die städtische Tochtergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft Expo Grund GmbH bilden seit dem 01. Juni 2012 mit der GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Die genannten Unternehmen werden jetzt von einem Geschäftsführer geleitet und stimmen ihre immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten aufeinander ab. Damit steht der Landeshauptstadt Hannover ein noch einmal gestärktes Instrument für die Übernahme stadtwirtschaftlicher Aufgaben zur Verfügung. Große städtebauliche Aufgaben warten auf ihre Umsetzung. Nach etwa zehnjähriger Neubaupause müssen neue preiswerte kleine Wohnungen entstehen. Das ehrgeizige Stadtumbauprogramm Hannover 2020 für die Innenstadt braucht starke Partner für die Projektentwicklung und die Neubauvorhaben.

Der Umzug zum Klagesmarkt ist für Ende 2016 vorgesehen. Trotz räumlicher Trennung der Unternehmen werden gegenwärtig bereits erste Gleichordnungsprojekte wahrgenommen. Neben dem ständigen Austausch von fachspezifischem Wissen ist im Bereich Bau/Technik ein Gleichordnungsprojekt besonders hervorzuheben, bei dem schon heute Synergieeffekte erzielt werden.

So unterstützt die union-boden (ub) die GBH bei ihrem Neubauprojekt Integrierte Gesamtschule (IGS) Mühlenberg. Hintergrund ist, dass ub bereits auf mehrjährige Erfahrungen im Gebäudebetrieb der IGS List/Leibnizschule zurückgreifen kann. Dieses Wissen wird nun genutzt, um auch den Gebäudebetrieb der IGS Mühlenberg sicherzustellen. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im März 2015 wird die IGS Mühlenberg im April das neue Schulgebäude beziehen. Seitens ub wird dann ein Haustechniker mit entsprechendem Fachwissen vor Ort sein und den

Gebäudebetrieb gewährleisten. Dabei wird er sich um Themen wie Störungsannahme, laufende Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung etc. kümmern. Derzeit finden hierzu entsprechende Abstimmungs- und Einweisungsgespräche statt. Parallel dazu werden u. a. gemeinsam die Prozesse zur Beauftragung und zur Abrechnung von Nachunternehmern für die IGS Mühlenberg definiert.

Als ein weiteres mögliches Kooperationspotenzial zwischen GBH und ub wurde die 24-h-Hotline identifiziert. Sichergestellt werden soll diese zukünftig durch die ub-Leitzentrale, die rund um die Uhr besetzt ist. Bislang war die Erreichbarkeit der GBH durch die GBH-Hotline und den Wochenendnotdienst bis 20:00 Uhr gewährleistet. Durch die Ausdehnung des Angebotes auf 24 h wird nun ein höheres Servicelevel für die Mieter der GBH erreicht. Des Weiteren hat im Jahr 2014 bereits die Interne Revision der GBH die Prüfung bei union-boden gmbh übernommen.

### 2. »wohnen+« – das Wohnungsangebot für aktive Senioren

Mit dem Konzept »wohnen+« hat die GBH eine eigene Marke für das betreute Wohnen geschaffen. »wohnen+« steht bei der GBH für das besondere Angebot, das sich an ältere Menschen und an Menschen mit Handicaps richtet. »wohnen+« steht außerdem für ein selbstbestimmtes Leben ohne Versorgungspauschale auch bei Unterstützungsbedarf. »wohnen+« bedeutet Versorgungssicherheit durch 24-Stunden-Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes, ein integriertes Wohncafé, das Raum für gemeinsame Aktivitäten und Mahlzeiten bietet, und kompetente Beratung zu allen Fragen des Wohnens und der Pflege. Und das alles ohne Betreuungspauschale. Erst wenn regelmäßige Hilfs- und Pflegeleistungen erforderlich werden, entstehen Kosten, die über die Pflegekasse mitfinanziert werden. Im Zuge der Quartiersentwicklung »Am Klagesmarkt« wird auch ein neuer Stützpunkt »wohnen+« seinen Platz finden.

Derzeit bestehen folgende »wohnen+«- Standorte:

- Linden-Nord Pfarrlandstraße 1–5
- Groß-Buchholz/Roderbruch Kosselhof 3
- Nordstadt An der Strangriede 8
- Vahrenheide Plauener Straße 28
- Stöcken Moorhoffstraße 19
- Badenstedt Sutfnerweg 1

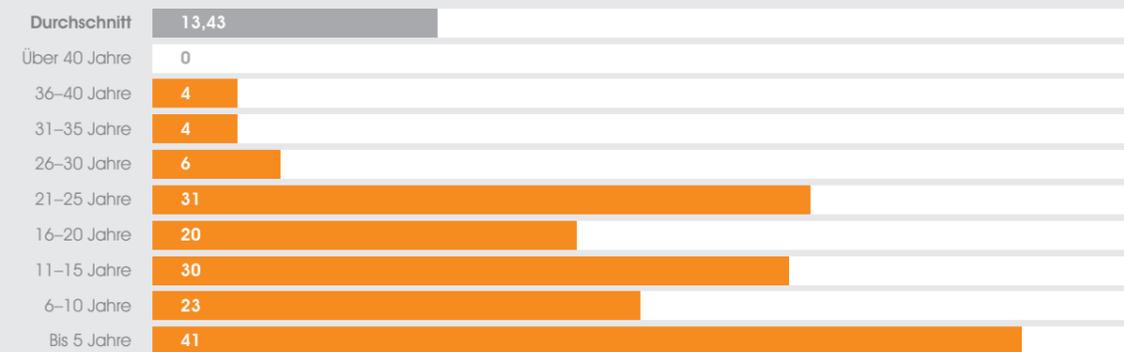
### 3. Personal und Sozialbereich

Wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von einer gut funktionierenden Organisation und den Menschen ab, die sie tragen. Ohne das große Engagement ihrer Mitarbeiter wäre die Arbeit der GBH nicht so erfolgreich. Mitarbeiter sind wichtiges Kapital. Die gezielte

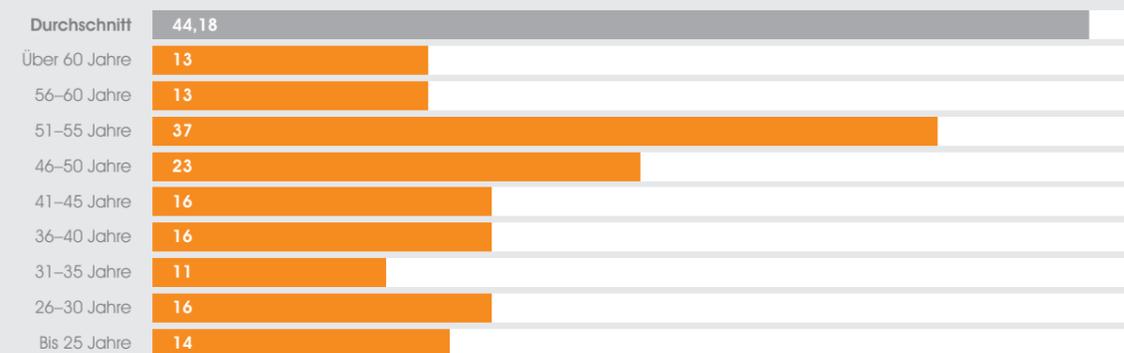
Personalentwicklung soll deshalb die Fähigkeiten und Fertigkeiten der einzelnen Mitarbeiter entwickeln und zugleich ihre individuellen Bedürfnisse bestmöglich berücksichtigen.

Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2014 insgesamt 159 (Vorjahr: 153) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 27 (Vorjahr: 28) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 44,18 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,43 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiter/-innen mit ihrem Arbeitsplatz hin – eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.



Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit zum 31. Dezember 2014



Mitarbeiter nach Alter zum 31. Dezember 2014

Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen wie im persönlichkeitsbildenden Bereich stand und steht den Mitarbeiter/-innen zur beruflichen Qualifikation auch in diesem Jahr zur Verfügung.

Ergänzend zu diesem Aspekt der Zukunftssicherung ist für die GBH die berufliche Erstausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau ein wichtiger Baustein. Alle Auszubildenden nehmen die Möglichkeit wahr, neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht das Grundwissen durch praxisorientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum zu vertiefen.

Zu den Mitarbeitern zählen 11 Auszubildende, die wir in drei Berufen ausbilden:

- Immobilienkaufmann/-frau
- Bürokaufmann/-frau
- Fachinformatikerin/Fachinformatiker

Mit einer Ausbildungsquote von 7,0% bildet die GBH auf hohem Niveau aus, das sie auch in den kommenden Jahren halten will. Nach erfolgreichem Berufsabschluss werden die Auszubildenden übernommen oder für wenigstens 6 Monate im Unternehmen weiterbeschäftigt, um ihnen weitere berufliche Erfahrungen zu ermöglichen. Gut qualifizierte, engagierte und motivierte Mitarbeiter/-innen in Verbindung mit Organisationsstrukturen, die eigenverantwortliches Arbeiten fördern, sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Thema für die GBH. Eine konsequente familienbewusste Personalentwicklung ist seit Jahren Unternehmenspolitik der GBH.

Die Herausforderung, Familie, Privatleben und Beruf in Einklang zu bringen, gehört bei der GBH zur Unternehmenskultur und findet ihren Niederschlag u. a. in einer großzügigen Gleitzeitregelung in Verbindung mit flexiblen Teilzeitmodellen. Sowohl Mutter als auch Vater können damit nach einer Auszeit problemlos wieder einsteigen. Darüber hinaus erhalten alle Angestellten

Zuschüsse zu einer ergänzenden Altersvorsorge. Dieses Engagement wurde im März 2013 durch die erfolgreiche Durchführung des Audits »berufundfamilie« von der »berufundfamilie GmbH« der Hertie Stiftung bescheinigt.

Die GBH bietet qualifizierten Fachkräften gute berufliche Perspektiven. Sie bindet diese Menschen an die Region und trägt damit auch zu einer erfolgreichen Entwicklung bei.

#### 4. Hannover-Multimedia GmbH

Zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG hat die GBH am 08. März 2012 die »Hannover-Multimedia GmbH« gegründet. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsnetzstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen. Die Gesellschaft kann Signale für den Fernseh- und Rundfunkempfang einkaufen, durchleiten und abrechnen. Sie kann Strukturen für Internet und Telefonieangebote für die Kunden der Wohnungswirtschaft schaffen, fördern oder stärken. Sie kann die Zusammenarbeit mit den Anbietern von TV-Inhalten, Telefonie- und Internetdienstleistern koordinieren, bündeln oder strukturieren. Sie kann den Betrieb von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale, Telefonie und Internet innerhalb von Grundstücken, Gebäuden und Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergemeinschaften und anderen Wohnungsanbietern von der Grundstücksgrenze bzw. dem zentralen Übergabepunkt zu den Endkunden sowie den Betrieb und die Verbindung von Kabelverteilnetzen über Grundstücksgrenzen hinweg einschließlich des Betriebs von Kabelverteilnetzen in kommunalen Straßen und Wegen, ferner den Betrieb von Hausverteilanlagen für Rundfunk- und Fernsehsignale, Telefonie und Internet und anderen medientechnischen Ausstattungen übernehmen. Für das Geschäftsjahr 2013 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7.949,93 (Vorjahr: EUR –1.778,65) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 81.171,28 (Vorjahr: EUR 73.221,15).

### III. Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

		2014	2013	2012	2011	2010
<b>Allgemeine Kennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	625.502	595.606	563.416	536.436	528.026
Anlagendeckungsgrad	%	99,6	103,3	102,3	101,1	101,3
Anlagenintensität	%	99,2	89,8	90,9	92,2	92,6
Eigenkapitalquote	%	26,9	27,0	27,5	27,5	26,6
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	%	2,9	2,7	3,3	3,3	3,5
ROCE <sup>2</sup>	%	4,7	4,0	4,8	4,8	5,2
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz <sup>3</sup>	%	2,7	2,6	2,9	3,0	3,3
Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>4</sup>	Jahre	16,9	17,1	17,0	17,6	16,7
EBIT <sup>5</sup>	TEUR	17.904	15.545	17.729	16.771	18.413
EBITDA <sup>6</sup>	TEUR	33.536	30.554	32.282	30.861	32.575
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	23.907	21.465	21.697	20.061	21.074
Cashflow-Rate <sup>7</sup>	%	27,9	25,8	27,1	25,1	26,6
ROI <sup>8</sup>	%	1,22	0,96	1,29	1,29	1,31
Kapitaldienstquote	%	38,80	39,80	40,90	41,00	41,40
Zinsdeckungsquote	%	18,10	18,50	20,20	20,40	22,50
Tilgungsquote <sup>9</sup>	%	1,91	1,83	1,97	1,88	2,17
Jahresergebnis	TEUR	7.635	5.737	7.278	6.901	6.954
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Wohnungsbestand <sup>10</sup>	Anzahl	13.249	13.286	13.166	13.170	13.247
Wohn- und Nutzfläche	Tm <sup>2</sup>	834	836	828	827	824
Fluktuationsquote	%	9,1	9,2	10,1	11,1	11,1
Leerstandsquote	%	0,85	1,42	1,19	1,98	2,45
Investitionsvolumen	EUR/m <sup>2</sup>	31,21	36,72	39,94	34,42	39,44
– Aktivierte Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	14,67	19,03	22,05	16,36	22,14
– Aufwandsmodernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	16,54	17,69	17,89	18,06	17,30
Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	5,92	5,69	5,56	5,52	5,52
Erlösschmälerungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,22	0,26	0,31	0,41	0,43
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,38	1,47	1,49	1,50	1,44
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	2,81	2,71	2,67	2,53	2,58
Zinsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,04	1,02	1,08	1,07	1,18
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,14	0,24	0,32	0,34	0,37
Personalaufwand	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,90	0,85	0,79	0,78	0,77
Kreditbelastung	EUR/m <sup>2</sup>	485,47	438,67	431,25	425,74	427,00

<sup>1</sup> Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen) / Gesamtkapital.

<sup>2</sup> ROCE = EBIT / langfristig eingesetztes Kapital.

<sup>3</sup> Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz = (Zinsaufwendungen x 100) / langfristiges Fremdkapital.

<sup>4</sup> Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital / Cashflow nach DVFA/SG.

<sup>5</sup> EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern.

<sup>6</sup> EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen.

<sup>7</sup> Cashflow-Rate = Cashflow nach DVFA/SG / Umsatzerlöse.

<sup>8</sup> Return on Investment (ROI) = (Jahresergebnis x 100) / Gesamtkapital.

<sup>9</sup> Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG / planmäßige Tilgungen Objektfinanzierungsmittel.

<sup>10</sup> Ohne verpachtete Wohnungsbestände.

## C. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 31. Dezember 2014 (§ 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 und die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen.

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. Risikomanagement

Das in unserer Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang folgt die Risikopolitik der GBH dem Bestreben, Risiken weitestgehend zu minimieren. Hierzu gehört es u. a., regelmäßig solche Indikatoren zu beobachten, die die Vollvermietung beeinträchtigen oder zu Mietminderungen führen können. Mit dem vorhandenen

Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen und der internen Revision ist das Risikomanagement daher ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

### II. Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Neben den Risiken im Euro-Raum sorgen der anhaltende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine und die damit verbundenen Handelssanktionen sowie weitere geopolitische Krisen für Verunsicherung. Allerdings sind die Rahmenbedingungen für die Bauinvestitionen weiterhin gut. Dafür dürften neben der stabilen Arbeitsmarktlage die günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnbaukredite sowie die niedrigen Renditen alternativer Kapitalanlagen verantwortlich sein. Für Wohnungsunternehmen erweisen sich solide, langfristige Kreditfinanzierungen als vorteilhaft. Die Wohnungswirtschaft übt einen stabilisierenden Einfluss aus. Dennoch sind auch für diese Branche die Finanzierungsbedingungen insgesamt schwieriger geworden.

#### 2. Branchenrisiko

Die Region Hannover ist der führende Wirtschaftsstandort in Niedersachsen. Der Wandel von der

Industrie- zur Wissensökonomie mit einer im Kern stabilen industriellen Produktion sichert das Wachstum des regionalen Immobilienmarktes in allen Teilmärkten nachhaltig. Im Rahmen des Branchenrisikos beobachtet die GBH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 550.000 Personen erwartet in Verbindung mit einem Anstieg der Haushalte um rund 4%. Der Immobilienmarkt Hannover steht also vor mehreren großen Herausforderungen. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Höhe der Energiekosten. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover hat sich bereits verschärft. Um zukünftigen Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand und bei den Kundenbedürfnissen zu begegnen, setzt die GBH neben einer produkt- und serviceorientierten Marktstrategie, d. h., im Vordergrund unseres Handelns steht unsere zielgruppenorientierte Wohn- und Kundenpolitik, auch auf den Wohnungsneubau.

#### 3. Fachkräftemangelrisiko

Es wird für alle Wirtschaftszweige ein allgemeiner Fachkräftemangel vorhergesagt. Die Immobilienbranche bildet seit vielen Jahren kontinuierlich

Fachkräfte aus. Die GBH beteiligt sich umfassend an dieser Ausbildung und kann gegenwärtig den eigenen Bedarf auch für die nächsten Jahre in ausreichendem Maße decken.

### III. Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

#### 1. Markt- und Objektrisiken

Der Wohnimmobilienmarkt erlebt derzeit eine deutliche Renaissance. Zahlreiche neue Projekte sind gegenwärtig im Bau oder in Planung. Die weitere Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte durch geändertes Nachfrageverhalten erhöht die Leerstandsrisiken auch vor dem Hintergrund der langfristigen demografischen Entwicklung, andererseits bringen diese Veränderungen größere Neuvermietungschancen sowohl für modernisierte und auf spezielle Nachfrage ausgerichtete Bestandswohnungen als auch für den Neubau.

#### 2. Mietausfallrisiken

Mietausfallrisiken bestehen, wenn Mieter aufgrund ihrer persönlichen Entwicklung zahlungsunfähig werden und ihren mietvertraglichen Pflichten nicht mehr nachkommen können. Die aktuelle wirtschaftliche Lage vergrößert dieses Risiko nicht. Die Entwicklung der Außenstände wird sorgfältig beobachtet. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden durch das aktive Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

#### 3. Kostenrisiken

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. Risiken können in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die Dynamik des Energiekostenanstiegs weiter anhält und damit einhergehend von einer zunehmenden Belastung der Mieterhaushalte auszugehen ist.

#### 4. Kredit- und Zinsänderungsrisiken

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, 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 wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.

Freie Liquidität wird, soweit es sich wirtschaftlich darstellt, zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Kredit- und Zinsänderungsrisiken, die direkt aus dem wirtschaftlichen Verhalten der Banken resultieren, werden durch das Cash- und Finanzmanagement durch laufende Überwachung der bestehenden Kredite und durch eine laufende Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Gegenwärtig profitiert die GBH von den sehr günstigen Zinsbedingungen. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die 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. Zur Vermeidung eines sogenannten »Klumpenrisikos« verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Durch Streuung der Finanzierungsmittel auf die Stadt Hannover, die Sparkasse Hannover, verschiedene Geschäftsbanken und Versicherungsunternehmen werden die verschiedenen Sicherungssysteme optimal genutzt. Die GBH schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit ausschließlich Forward-Darlehen ab.

#### 5. Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen ein verzögerter Geldfluss bei den Umsatzerlösen und Darlehensvaluierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Die Gesellschaft überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Zurzeit liegen keine Anzeichen vor, dass sich diese Situation ändert. Darüber hinaus stehen der GBH als Liquiditätsreserve – über die in Anspruch genommenen Kredite

### IV. Chancenbericht

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, einer zukunftsgerichteten Unternehmensstrategie und einer gesunden Unternehmensstruktur verwirklichen lassen.

hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 23.500 zur Verfügung.

#### 6. Operationale Risiken

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.

#### 7. Rechtliche Risiken

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

#### 8. Sonstige Risiken

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

#### 9. Gesamteinschätzung der Risiken

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

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum. Laut Immobilienmarktbericht 2011 stellen sich die demografischen Perspektiven der Landeshauptstadt Hannover sehr viel besser dar als in vielen anderen Städten Niedersachsens und Deutschlands. Auf Basis dieser positiven Entwicklungen wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um rund 30.000 Personen auf etwa 550.000 Einwohner/-innen erwartet. Diese positiven Prognosen bilden einen guten Rahmen für die Tätigkeit der Gesellschaft. Die Herausforderung für die GBH liegt darin, ihren Bestand der Nachfrage entsprechend differenziert zu entwickeln in Verbindung mit einer Vielzahl von Wohnungsneubauten.

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

### V. Prognosebericht

Wie sich die Wirtschaft in naher Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen internationaler Organisationen, Wirtschaftsforschungsinstitute und von Regierungen dürfte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2015 in einer Bandbreite von 1,1 bis 2,0% bewegen. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit den niedrigeren Zinsen und der hohen Zuwanderung im Geschäftsjahr 2015 eine nennenswerte Veränderung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover. Treibende Faktoren sind neben höheren Einkommen und niedrigeren Zinsen für Hypotheken auch die Wertsteigerungen der Immobilien. Zielsetzung der Geschäftsführung ist neben der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch die weitere Optimierung des Hausbewirtschaftungsergebnisses, der Stärkung der Innenfinanzierungskraft, der gezielten Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität sowie der Weiterentwicklung von Serviceleistungen zur Stärkung der Kundenbindung insbesondere der Mietwohnungsneubau.

dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mietekünfte und 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 die nicht abrechenbaren 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 erster Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

#### 1. Unternehmenswert

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.

#### 2. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verzeichnet. Auch im Jahr 2014 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. Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der GBH und Kapitalmarktdarlehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibung, wodurch die Zinsänderungsrisiken begrenzt sind. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln ist ein wichtiger Baustein zur finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

### 3. Ertrags- und Liquiditätssituation

Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2015 ein positives Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von rd. TEUR 6.784 und für 2016 in etwa gleicher Höhe. In der derzeitigen Mittelfristplanung bis 2018 wird durchgehend von positiven Jahresüberschüssen ausgegangen. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Erlösschmälerungen stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätseingpass. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die GBH über nicht unerhebliche Beleihungsreserven.

### 4. Immobilienbewirtschaftung

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht die GBH für das kommende Jahr von einer positiven Weiterentwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquote sowie einer Reduzierung der Erlösschmälerungen aus. Befriedete Wohnquartiere, die ein sicheres Wohnen mit hoher Lebens- und Wohnqualität ermöglichen, sind das Ziel der investiven Aktivitäten im Bestand. Die geplanten durchschnittlichen Nettokaltmieten für das kommende Geschäftsjahr werden unterhalb der Mittelwerte des hannoverschen Mietspiegels liegen. Die hieraus preisdämpfende Wirkung für den hannoverschen Mietwohnungsmarkt begrenzt allerdings die künftigen Steigerungen der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Die Leistungserbringung der GBH – insbesondere der drei Geschäftsstellen – orientiert sich stets an den Bedürfnissen der Mieter. Eine enge Kundenbindung bildet dabei den wesentlichen Baustein für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung.

### 5. Modernisierung, Instandhaltung, Ankauf und Neubau

Zur weiteren Verbesserung der Wohn- und Produktqualität steht für die Gesellschaft auch 2015 weiterhin die nachhaltige Pflege und Verbesserung des

Wohnungsbestandes durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Daneben wird in den nächsten Jahren der Wohnungsneubau eine entscheidende Größe sein.

### 6. Geschäftsfelderweiterung, Städtebau und Stadtentwicklung

Die GBH hat sich mit der Geschäftsfelderweiterung im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien für den Gemeinbedarf, insbesondere von Schulen und den zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden, auf die aktuelle Aufgabenstellung des kommunalen Gesellschafters LHH eingestellt und bietet ihre Mitwirkung offensiv an. Die GBH versteht sich daneben auch als verlässlicher Partner der Landeshauptstadt Hannover im Bereich der Stadtentwicklung. Die Verbindung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung ermöglicht eine zielgerichtete und zeitlich absehbare Qualitätssteigerung bestimmter Stadtquartiere. Die in 2012 erfolgte Bildung eines Gleichordnungskonzerns mit der union-boden gmbh erweitert die Handlungsmöglichkeiten beider Gesellschaften.

### 7. Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale

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.

### 8. Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale

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.

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

Bei der gegenwärtigen Marktsituation in Hannover sind derzeit sowohl aus der GBH als auch aus der Beteiligung keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

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; diese sind derzeit für den Wohnungsmarkt in Hannover nicht zu erkennen,
- höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot,
- zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung,
- Kostenüberschreitungen bei Neubauvorhaben,
- Fachkräftemangel als Folge des demografischen Wandels.

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.

### 10. Sonstiges

Durch unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine finanzwirtschaftliche Entwicklung mit Gefahren für die Wirtschaftsentwicklung sowie die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur 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.

Wir erwarten insgesamt eine gefestigte und solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

### 11. Zusammenhalt

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den **Gesellschaftern** Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover sowie mit allen uns verbundenen Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des **Aufsichtsrates** gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel verpflichtet. Auch die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und **Betriebsrat** war auch im Jahre 2014 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen. Ein besonderer Dank gilt allen **Mitarbeiter/-innen**. Durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft insbesondere bei den erhöhten Anforderungen durch die Vielzahl neuer Bauprojekte ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen stets gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) stellt sich optimistisch den neuen Herausforderungen.

Hannover, den 06. März 2015

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

Karsten Klaus  
Geschäftsführer



Bilanzgewinn 2014  
**6.871.587,98**

## 09. Zahlen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

		31.12.2014		31.12.2013
		EUR	EUR	EUR
	Anhang			
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	85.791.262,37		83.013.917,02
	b) aus Betreuungstätigkeiten	19.126,97		59.306,28
		<b>85.810.389,34</b>		83.073.223,30
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>666.086,12</b>	1.020.006,86
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		<b>916.595,64</b>	821.492,10
4.	Sonstige betriebliche Erträge		<b>2.973.522,78</b>	1.841.243,64
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-39.235.362,21		-39.240.057,48
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-340.609,88		-316.721,71
		<b>-39.575.972,09</b>		-39.556.779,19
<b>6.</b>	<b>Rohergebnis</b>		<b>50.790.621,79</b>	<b>47.199.186,71</b>
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-7.164.059,99		-6.657.380,23
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.909.817,83		-1.844.649,96
		<b>-9.073.877,82</b>		-8.502.030,19
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>-15.632.143,33</b>	-15.000.872,30
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>-5.057.189,54</b>	-5.064.878,72
10.	Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		<b>453.986,24</b>	227.879,74
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>175.583,97</b>	238.284,59
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>-10.565.418,46</b>	-10.274.063,71
<b>13.</b>	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.091.562,85</b>	<b>8.823.506,12</b>
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>-333.214,69</b>	0,85
15.	Sonstige Steuern		<b>-3.123.250,40</b>	-3.086.369,13
<b>16.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>7.635.097,76</b>	<b>5.737.137,84</b>
17.	Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		<b>-763.509,78</b>	<b>-573.713,78</b>
<b>18.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>6.871.587,98</b>	<b>5.163.424,06</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva		Anhang	31.12.2014		31.12.2013
			EUR	EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		<b>567.012,15</b>	<b>567.012,15</b>	
II.	Sachanlagen	<b>C. (1)</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		496.005.491,68	493.624.819,47	
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		16.023.379,13	16.168.787,29	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		826.962,58	75.187,77	
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		383.834,17	458.551,15	
5.	Anlagen im Bau		62.013.544,18	19.575.819,79	
6.	Bauvorbereitungskosten		1.233.819,99	1.535.663,74	
7.	Geleistete Anzahlungen		0,00	44.923,16	
			<b>576.487.031,73</b>	<b>531.483.752,37</b>	
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>C. (2)</b>	750.000,00	750.000,00	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<b>C. (3)</b>	2.956.000,00	2.290.100,00	
3.	Beteiligungen	<b>C. (4)</b>	25.000,00	25.000,00	
			<b>3.731.000,00</b>	<b>3.065.100,00</b>	
			<b>580.613.536,06</b>	<b>535.115.864,52</b>	
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
	Unfertige Leistungen	<b>C. (5)</b>	<b>27.357.464,83</b>	<b>26.691.378,71</b>	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	<b>C. (6)</b>	911.927,67	925.047,26	
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		226.112,41	264.273,59	
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		468,38	468,38	
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		58,89	10.615,59	
5.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>C. (7)</b>	1.349.084,23	806.402,70	
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	<b>C. (8)</b>	1.167.921,95	1.264.205,22	
			<b>3.655.573,53</b>	<b>3.273.012,74</b>	
III.	Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>C. (9)</b>	<b>13.652.468,40</b>	<b>30.412.482,83</b>	
			<b>44.665.506,76</b>	<b>60.376.874,28</b>	
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>C. (10)</b>	<b>166.841,61</b>	<b>30.007,12</b>	
			<b>166.841,61</b>	<b>30.007,12</b>	
<b>D.</b>	<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>C. (11)</b>	<b>56.600,00</b>	<b>83.613,00</b>	
			<b>56.600,00</b>	<b>83.613,00</b>	
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>625.502.484,43</b>	<b>595.606.359,52</b>	

Passiva		Anhang	31.12.2014		31.12.2013
			EUR	EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>				
I.	Gezeichnetes Kapital	<b>C. (12)</b>	<b>35.400.000,00</b>	<b>35.400.000,00</b>	
II.	Gewinnrücklagen	<b>C. (13)</b>			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		9.235.372,13	8.471.862,35	
2.	Andere Gewinnrücklagen		116.663.665,66	111.500.241,60	
			<b>125.899.037,79</b>	<b>119.972.103,95</b>	
III.	Bilanzgewinn				
1.	Jahresüberschuss		7.635.097,76	5.737.137,84	
2.	Einstellungen in Rücklagen		763.509,78	573.713,78	
			<b>6.871.587,98</b>	<b>5.163.424,06</b>	
			<b>168.170.625,77</b>	<b>160.535.528,01</b>	
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>C. (14)</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.230.665,00	1.204.268,00	
2.	Steuerrückstellungen		333.215,00	0,00	
3.	Sonstige Rückstellungen		1.975.724,73	1.945.591,98	
			<b>3.539.604,73</b>	<b>3.149.859,98</b>	
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>C. (15)</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>C. (16)</b>	335.955.936,80	321.203.158,11	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>C. (17)</b>	68.921.914,21	71.075.413,23	
3.	Erhaltene Anzahlungen	<b>C. (18)</b>	29.783.755,23	28.415.347,10	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.499.334,63	3.233.366,32	
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1.721,96	14.732,82	
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.132.416,09	5.811.457,59	
7.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>C. (19)</b>	665.375,68	501.797,31	
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	<b>C. (20)</b>	1.397.270,18	1.665.699,05	
			<b>449.357.724,78</b>	<b>431.920.971,53</b>	
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>C. (21)</b>	<b>4.434.529,15</b>	<b>0,00</b>	
			<b>4.434.529,15</b>	<b>0,00</b>	
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>625.502.484,43</b>	<b>595.606.359,52</b>	

# Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2014

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	1.984.919,21	51.641,72	0,00	47.772,91	1.988.788,02
	1.984.919,21	51.641,72	0,00	47.772,91	1.988.788,02

<b>II. Sachanlagen</b>						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	788.225.871,54	16.285.090,20	1.517.673,86	1.618.621,87	804.410.013,73
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.493.758,03	47.001,31	352.001,33	43.508,82	23.849.251,85
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	467.279,11	730.715,43	31.440,00	10.380,62	1.219.053,92
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.008.207,13	161.481,01	0,00	216.823,99	2.952.864,15
5.	Anlagen im Bau	19.575.819,79	42.844.052,76	-406.328,37	0,00	62.013.544,18
6.	Bauvorbereitungskosten	1.535.663,74	1.148.019,91	-1.449.863,66	0,00	1.233.819,99
7.	Geleistete Anzahlungen	44.923,16	0,00	-44.923,16	0,00	0,00
		836.351.522,50	61.216.360,62	0,00	1.889.335,30	895.678.547,82

<b>III. Finanzanlagen</b>						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.290.100,00	1.000.000,00	0,00	334.100,00	2.956.000,00
3.	Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
		3.065.100,00	1.000.000,00	0,00	334.100,00	3.731.000,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>841.401.541,71</b>	<b>62.268.002,34</b>	<b>0,00</b>	<b>2.271.208,21</b>	<b>901.398.335,84</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen 1. Januar 2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen für Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2014	Buchwert 1. Januar 2014	Buchwert 31. Dezember 2014
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.417.907,06	223.149,54	47.772,91	1.593.283,69	567.012,15	395.504,33
1.417.907,06	223.149,54	47.772,91	1.593.283,69	567.012,15	395.504,33

294.601.052,07	14.726.030,67	922.560,69	308.404.522,05	493.624.819,47	496.005.491,68
7.324.970,74	500.901,98	0,00	7.825.872,72	16.168.787,29	16.023.379,13
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	75.187,77	826.962,58
2.549.655,98	182.061,14	162.687,14	2.569.029,98	458.551,15	383.834,17
0,00	0,00	0,00	0,00	19.575.819,79	62.013.544,18
0,00	0,00	0,00	0,00	1.535.663,74	1.233.819,99
0,00	0,00	0,00	0,00	44.923,16	0,00
304.867.770,13	15.408.993,79	1.085.247,83	319.191.516,09	531.483.752,37	576.487.031,73

0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.290.100,00	2.956.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.065.100,00	3.731.000,00
<b>306.285.677,19</b>	<b>15.632.143,33</b>	<b>1.133.020,74</b>	<b>320.784.799,78</b>	<b>535.115.864,52</b>	<b>580.613.536,06</b>

# Rückstellungsspiegel

	Buchwert Beginn des Geschäftsjahres 1. Januar 2014	Nominelle Rückstellungsbewegung		
		Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>B. 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>1.204.268,00</b>	<b>47.053,00</b>	<b>0,00</b>	<b>112.399,00</b>
	<b>1.204.268,00</b>	<b>47.053,00</b>	<b>0,00</b>	<b>112.399,00</b>
<b>B. 2. Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>333.215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>333.215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. 3. Sonstige Rückstellungen</b>				
<b>1. Personalarückstellungen</b>				
1. Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	58.936,00
2. Urlaubsansprüche	56.302,33	63.677,50	0,00	56.302,33
3. Zeitguthaben	67.210,42	85.038,06	0,00	67.210,42
4. Dienstjubiläen	169.219,00	0,00	0,00	3.891,00
5. Leistungsvergütung/Prämienzahlungen	112.000,00	295.000,00	0,00	112.000,00
	<b>404.731,75</b>	<b>443.715,56</b>	<b>0,00</b>	<b>298.339,75</b>
<b>2. Instandhaltung</b>				
1. Ausstehende Rechnungen	233.329,22	209.209,43	29.248,52	204.080,70
2. Unterlassene Instandhaltung	949.229,57	587.842,24	99.713,04	849.516,53
	<b>1.182.558,79</b>	<b>797.051,67</b>	<b>128.961,56</b>	<b>1.053.597,23</b>
<b>3. Jahresabschlusskosten</b>				
1. Handelsbilanz	47.000,00	49.000,00	0,00	47.000,00
2. Steuerbilanz / Steuererklärungen	7.900,00	7.300,40	0,00	428,40
3. Veröffentlichung Bundesanzeiger	1.090,00	680,00	0,00	664,00
4. Anfertigung Geschäftsberichte	50.400,00	49.701,80	0,00	50.001,80
5. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	9.511,41	133,45	0,00	0,00
6. Eigene Jahresabschlusskosten	48.200,00	47.800,00	0,00	48.200,00
	<b>164.101,41</b>	<b>154.615,65</b>	<b>0,00</b>	<b>146.294,20</b>
<b>4. Betriebskosten</b>				
	158.300,00	204.800,00	0,00	158.300,00
	<b>158.300,00</b>	<b>204.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158.300,00</b>
<b>5. Übrige</b>				
	35.900,03	178.917,75	0,00	34.317,78
	<b>35.900,03</b>	<b>178.917,75</b>	<b>0,00</b>	<b>34.317,78</b>
	<b>1.945.591,98</b>	<b>1.779.100,63</b>	<b>128.961,56</b>	<b>1.690.848,96</b>
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>3.149.859,98</b>	<b>2.159.368,63</b>	<b>128.961,56</b>	<b>1.803.247,96</b>

Zinseffekt		Saldierung Vermögenswerte	Buchwert Ende des Geschäftsjahres 31. Dezember 2014
Aufzinsung	Abzinsung		
EUR	EUR	EUR	EUR
91.743,00	0,00	0,00	1.230.665,00
91.743,00	0,00	0,00	1.230.665,00
0,00	0,00	0,00	333.215,00
0,00	0,00	0,00	333.215,00
2.336,00	0,00	56.600,00	0,00
0,00	0,00	0,00	63.677,50
0,00	0,00	0,00	85.038,06
11.589,00	0,00	0,00	176.917,00
0,00	0,00	0,00	295.000,00
<b>13.925,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.600,00</b>	<b>620.632,56</b>
0,00	0,00	0,00	209.209,43
0,00	0,00	0,00	587.842,24
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>797.051,67</b>
0,00	0,00	0,00	49.000,00
0,00	0,00	0,00	14.772,00
0,00	0,00	0,00	1.106,00
0,00	0,00	0,00	50.100,00
317,64	0,00	0,00	9.962,50
0,00	0,00	0,00	47.800,00
<b>317,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>172.740,50</b>
0,00	0,00	0,00	204.800,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204.800,00</b>
0,00	0,00	0,00	180.500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180.500,00</b>
14.242,64	0,00	56.600,00	1.975.724,73
<b>105.985,64</b>	<b>0,00</b>	<b>56.600,00</b>	<b>3.539.604,73</b>

# Verbindlichkeitspiegel

	Verbindlichkeitsstruktur			
	Bilanzausweis		Davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	
	EUR	unter 1 Jahr	über 5 Jahre	EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>335.955.936,80</b>	<b>10.341.760,62</b>	<b>88.450.641,43</b>	<b>237.163.534,75</b>
1. Januar 2014	321.203.158,11	11.164.585,93	71.101.330,17	238.937.242,01
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>68.921.914,21</b>	<b>2.719.067,13</b>	<b>11.054.607,01</b>	<b>55.148.240,07</b>
1. Januar 2014	71.075.413,23	2.789.332,00	11.010.558,20	57.275.523,03
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>29.783.755,23</b>	<b>29.783.755,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	28.415.347,10	28.415.347,10	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>3.499.334,63</b>	<b>3.499.334,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	3.233.366,32	3.233.366,32	0,00	0,00
<b>5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>1.721,96</b>	<b>1.721,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	14.732,82	14.732,82	0,00	0,00
<b>6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>9.132.416,09</b>	<b>8.941.262,05</b>	<b>191.154,04</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	5.811.457,59	5.644.182,08	167.275,51	0,00
<b>7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>665.375,68</b>	<b>665.375,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	501.797,31	501.797,31	0,00	0,00
<b>8. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>1.397.270,18</b>	<b>1.397.270,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2014	1.665.699,05	1.665.699,05	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>				
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>449.357.724,78</b>	<b>57.349.547,48</b>	<b>99.696.402,48</b>	<b>292.311.774,82</b>
1. Januar 2014	431.920.971,53	53.429.042,61	82.279.163,88	296.212.765,04

Sicherheitsstruktur			
Durch Grundpfandrecht gesichert	Durch Ausfallbürgschaften gesichert	Nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
<b>308.777.978,32</b>	<b>27.177.958,48</b>	<b>0,00</b>	<b>37.966.913,05</b>
292.078.795,24	29.124.362,87	0,00	38.586.810,85
<b>68.921.914,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.624.145,44</b>
71.075.413,23	0,00	0,00	27.449.234,60
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.783.755,23</b>	<b>450.089,34</b>
0,00	0,00	28.415.347,10	369.969,41
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.499.334,63</b>	<b>132.875,94</b>
0,00	0,00	3.233.366,32	132.433,71
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.721,96</b>	<b>1.721,96</b>
0,00	0,00	14.732,82	14.732,82
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.132.416,09</b>	<b>234.773,54</b>
0,00	0,00	5.811.457,59	9.386,37
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>665.375,68</b>	<b>0,00</b>
0,00	0,00	501.797,31	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.397.270,18</b>	<b>109.324,74</b>
0,00	0,00	1.665.699,05	324.555,36
<b>377.699.892,53</b>	<b>27.177.958,48</b>	<b>44.479.873,77</b>	<b>65.519.844,01</b>
363.154.208,47	29.124.362,87	39.642.400,19	66.887.123,12

# Anhang der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2014

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages 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 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102), die zuletzt durch das BilMoG geändert worden ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 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.

Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das BilMoG neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sog. Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zudem sind steuerliche Verlustvorträge zu berücksichtigen, soweit eine Verrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet wird.

Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen.

Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich hieraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.

Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenfalls keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten fünf Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

Die Gesellschaft (Organträger) hat am 14. Dezember 2005 mit der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (Organgesellschaft) einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Organgesellschaft, ihren gesamten Gewinn an die Gesellschafterin abzuführen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gesellschafterin entsprechend § 302 Abs. 2 und 3 AktG, jeden während der Vertragslaufzeit entstehenden Verlust auszugleichen, soweit dieser nicht durch die Auflösung freier Rücklagen, die während

der Geltungsdauer dieser Vereinbarung gebildet wurden, ausgeglichen werden kann. Aufgrund der erfolgten Gesetzesänderung zur steuerlichen Anerkennung von Ergebnisabführungsverträgen wurde der bestehende Vertrag bezüglich der Rechtssicherheit konkretisiert und am 23. Dezember 2014 in das Handelsregister unter HRB 57545 der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH eingetragen. Zum 31. Dezember 2014 wurde eine Vertragskündigung nicht vorgenommen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### I. Anlagevermögen

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme, Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als EUR 150,00, aber nicht mehr als EUR 1.000,00 betragen, werden seit dem 01.01.2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20% abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 33,3% und 20,0%.

#### 2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Zum Geschäftsjahr 2014 wurden Fremdkapitalzinsen von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 80.073,13) nach § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.

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 bzw. 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10% abgeschrieben.

Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung.

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den Afa-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben. Seit dem 01.01.2008 angeschaffte Anlagegüter werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20% abgeschrieben.

### 3. Geringwertige Anlagegüter

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Seit dem 01.01.2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 analog § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

## II. Umlaufvermögen

### 1. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen 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 Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen

## III. Eigenkapital

### 1. Gezeichnetes Kapital

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

### 2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Mindestens 10 % des Jahresüberschusses sind der gesellschaftsvertraglichen Rücklage so lange

## IV. Rückstellungen

### 1. Rückstellungen für Pensionen

Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und

### 4. Finanzanlagen

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

bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind getrennt dargestellt (Bruttomethode).

### 3. Liquide Mittel

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

zuzuführen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.

### 3. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen werden angemessen von der Gesellschaft entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen dotiert.

die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungs-

betrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind nicht abzuzinsen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abzuzinsen. Abweichend vom Grundsatz der Einzelbewertung besteht das Wahlrecht, für den Gesamtbestand den durchschnittlichen Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zu verwenden, soweit der Bestand nicht eine tatsächliche Restlaufzeit von weitaus weniger als 15 Jahren aufweist.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der »Projected-Unit-Credit-Methode« (PUCM) auf Basis der »Heubeck-Richttafeln 2005 G«. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 4,54 % (Vorjahr: 4,89 %) zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %) unterstellt.

### 2. Rückstellungen für Altersteilzeit

Grundlage der Bewertung ist die Verlautbarung IDW RS HFA 3, »Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen nach IAS und nach handelsrechtlichen Vorschriften vom 18.11.1998«. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von laufenden Altersteilzeitverpflichtungen eine pauschale Abzinsung auf Basis der halben durchschnittlichen Restlaufzeit des Bestandes verwendet wurde und eine Annahme über die Verpflichtung zur Anpassung künftiger Zahlungen getroffen wurde. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwertmethode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck-Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein

Rechnungszinsfuß von 2,80 % (Vorjahr: 3,37 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt.

### 3. Rückstellungen für Dienstjubiläen

Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde hinsichtlich der Abzinsung dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von Jubiläumsverpflichtungen mit einer Einstufung als langfristig fällige Verpflichtung die bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen mögliche Pauschalisierungsregelung (15 Jahre Restlaufzeit) angewendet wurde. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der »Projected-Unit-Credit-Methode« (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck-Richttafeln 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 4,54 % (Vorjahr: 4,89 %) zugrunde gelegt.

### 4. Übrige Rückstellungen

Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Das heißt, dass künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Rückstellungsbewertung nunmehr zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sieht § 253 Abs. 2 HGB die verpflichtende Abzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vor. Dies gilt im Jahresabschluss für die Rückstellung für Aufbewahrungspflichten von Geschäftsunterlagen.

## V. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

## VI. Sonstige Angaben

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte nach § 285 Nr. 18 und 19 HGB, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen.

Es bestehen keine Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB zu nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

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

### C. (1) Sachanlagevermögen

Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2014 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

### C. (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 100 % an der am 29.01.1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545), Stammkapital EUR 750.000,00, beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2014 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 453.986,24 (Vorjahr: EUR 227.879,74) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 750.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00).

### C. (3) Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Zum 31. Dezember 2014 gelangten zum Ausweis sieben der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von EUR 2.956.000,00 (Vorjahr: EUR 2.290.100,00).

### C. (4) Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil von 33 %, zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG an der am 08. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH, Hannover (HRB 208461), Stammkapital EUR 75.000,00, beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2013 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7.949,93 (Vorjahr: EUR -1.778,65) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 81.171,28 (Vorjahr: EUR 73.221,15). Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

### C. (5) Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 27.781.464,83 (Vorjahr: EUR 27.149.378,71), verrechnet mit EUR 424.000,00 (Vorjahr: EUR 458.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 1,53 % (Vorjahr: 1,69 %) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um EUR 34.000,00 ist insbesondere auf die gesunkenen Leerstandstage in Höhe von 112.268 (Vorjahr: 124.110) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

### C. (6) Forderungen aus Vermietung

Wegen Zweifelhaftigkeit 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 2012 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2013 beendeten Mietverhältnissen

und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2014 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 14,8 % (Vorjahr: 14,9 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2014.

### C. (7) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Guthabenerstattung im Rahmen des Wärmecontractings sowie der Ergebnisabführung.

### C. (8) Sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« werden Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen.

Forderungsspiegel	2014	2013
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	911.927,67	925.047,26
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	226.112,41	264.273,59
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	468,38	468,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58,89	10.615,59
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.349.084,23	694.137,96
Sonstige Vermögensgegenstände	1.167.921,95	1.264.205,22
	<b>3.655.573,53</b>	<b>3.158.748,00</b>

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 114.467,27 (Vorjahr: EUR 273.388,79). Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 186.599,44 (Vorjahr: EUR 225.317,93).

### C. (9) Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel in Höhe von 13.652.468,40 (Vorjahr: EUR 30.412.482,83) setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	6.367,53	30.398.682,93
Kassenbestände	13.646.100,87	13.799,90
	<b>13.652.468,40</b>	<b>30.412.482,83</b>

### C. (10) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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 vorausbezahlte Erbbauzinsen und sächliche Verwaltungskosten sowie EDV-Wartungsgebühren.

### C. (11) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von EUR 43.635,00 (Vorjahr: EUR 100.235,00) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 89.764,71 (Vorjahr: EUR 187.268,37) saldiert ausgewiesen.

Die Anschaffungskosten betragen EUR 82.523,46 (Vorjahr: EUR 172.698,68). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen. Der übersteigende Betrag in Höhe von EUR 56.600,00 (Vorjahr: EUR 83.613,00) wird unter dem Posten »Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung« auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von EUR 7.241,25 (Vorjahr: EUR 14.569,69), das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag, besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

### C. (12) Gezeichnetes Kapital

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

### C. (13) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen der GBH beinhalten neben den anderen Gewinnrücklagen auch die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen.

### Eigenkapitalspiegel

Der Eigenkapitalspiegel zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals mit Vortrag, Einstellungen, Entnahmen und Stand per Jahresende wie folgt:

Eigenkapitalspiegel		Stand 01.01.2014	Einstellungen	Entnahmen	Stand 31.12.2014
		EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Gezeichnetes Kapital	35.400.000,00	0,00	0,00	35.400.000,00
II.	Gewinnrücklagen				
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.471.862,35	763.509,78	0,00	9.235.372,13
2.	Andere Gewinnrücklagen	111.500.241,60	5.163.424,06	0,00	116.663.665,66
III.	Bilanzgewinn	5.163.424,06	0,00	0,00	6.871.587,98
		<b>154.798.390,17</b>	<b>5.926.933,84</b>	<b>0,00</b>	<b>168.170.625,77</b>

### C. (14) Rückstellungen

Rückstellungen sind der bilanzmäßige Ausdruck wirtschaftlichen Aufwands, der am Bilanzstichtag dem Grunde nach gegeben erscheint, ohne dass seine Höhe, seine Fälligkeit oder seine Rechtsgrundlage genau festzulegen brauchen. Rückstellungen sind somit zukünftige Ausgaben, die wirtschaftlich Aufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs darstellen und dementsprechend diesem belastet werden. Die Entwicklung der Rückstellungen mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende ergeben sich aus dem Rückstellungsspiegel.

### C. (15) Verbindlichkeiten

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

### C. (16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 340.357.635,45 (Vorjahr: EUR 321.203.158,11) entfallen EUR 325.614.176,18 (Vorjahr: EUR 310.038.572,18) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 308.777.978,32 (Vorjahr: EUR 292.078.795,24) durch Grundpfandrechte und EUR 27.177.958,48 (Vorjahr: EUR 29.124.362,87) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 2,65 % (Vorjahr: 2,72 %).

### C. (17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 68.921.914,21 (Vorjahr: EUR 71.075.413,23) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

### C. (18) Erhaltene Anzahlungen

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

	2014	2013
	EUR	EUR
Betriebskosten	13.576.943,00	13.084.736,07
Heizkosten	10.519.461,79	10.012.227,56
Wasser/Abwasser	5.392.108,18	5.206.359,19
Sonstige Anzahlungen	295.242,26	112.024,28
	<b>29.783.755,23</b>	<b>28.415.347,10</b>

### C. (19) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Unter dieser Position sind grundsätzlich alle Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH) ausgewiesen.

### C. (20) Sonstige Verbindlichkeiten

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 327.994,01 (Vorjahr: EUR 417.100,33) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 242.500,89 (Vorjahr: EUR 111.403,22) ausgewiesen.

### C. (21) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Des Weiteren werden unter diesem Posten zwei Nutzungsüberlassungsverpflichtungen aus der Forfaitierung der Mieten in Höhe von Mio. EUR 4,52 (ursprünglich) bilanziert. Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Grundsteuer ist nach der II. Berechnungsverordnung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet, muss aber unter dem Posten »Sonstige Steuern« ausgewiesen werden.

### Außerordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

	2014	2013
	EUR	EUR
<b>Erträge</b>		
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.735.914,02	984.238,34
Auflösung von Rückstellungen	177.161,56	67.154,14
Quartiersmanagement	103.029,50	68.290,00
Zuschüsse	206.983,36	5.228,25
Teilschulderlass KfW-Darlehen	70.875,00	35.222,50
Zuschuss Konzept Stöcken	85.000,00	0,00
	<b>2.378.963,44</b>	<b>3.158.748,00</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Abschreibungen auf Mietforderungen	896.201,95	918.880,13
50 % Wertberichtigung auf Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	0,00	750.000,00
Restbuchwert Voltmerstraße 57/Neubau Hainhölzer Markt	259.575,85	0,00
	<b>1.155.777,80</b>	<b>1.668.880,13</b>

### D. (22) 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:

	2014	2013
	EUR	EUR
Sollmieten und Zuschläge	59.350.698,86	57.093.834,00
./. Erlösschmälerungen	1.291.842,32	1.615.122,36
./. Mietminderungen	320.750,70	380.591,70
	<b>57.738.105,84</b>	<b>55.098.119,94</b>
Abgerechnete Umlagen	27.244.332,97	26.036.417,15
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands	607.897,40	609.456,09
	<b>26.636.435,57</b>	<b>25.426.961,06</b>
Pachterlöse	60.271,44	42.881,04
Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.360.816,55	2.446.161,60
Erlöse aus Sondereinrichtungen	2.444,50	2.036,50
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	450,96	528,50
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	7.262,49	2.771,62
	<b>1.416.720,96</b>	<b>2.488.836,02</b>
	<b>85.791.262,37</b>	<b>83.013.917,02</b>

### D. (23) Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen

Unter diesem Posten werden die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten ausgewiesen. Die Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	EUR	EUR
<b>Bestandserhöhung</b> für die in 2014 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013	27.781.464,83	27.149.378,71
<b>Bestandsminderung</b> für die in 2013 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2012	27.115.378,71	26.129.371,85
	<b>666.086,12</b>	<b>1.020.006,86</b>

### D. (24) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird Folgendes ausgewiesen:

	2014	2013
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	177.161,56	67.154,14
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und Mahngebühren	64.914,95	81.841,04
Lohnkostenzuschüsse	5.561,09	12.674,70
Erträge aus Versicherungsentschädigung	37.423,19	86.626,12
Erträge aus Dienstleistungen	70.081,51	86.629,32
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	1.735.914,02	984.238,34
Quartiersmanagement LHH	103.029,50	68.290,00
Teilschulderlass KfW-Darlehen	70.875,00	35.222,50
Zuschuss Konzept Stöcken	85.000,00	0,00
Übrige betriebliche Erträge	623.561,96	418.567,48
	<b>2.973.522,78</b>	<b>1.841.243,64</b>

### D. (25) Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2014	2013
	EUR	EUR
Betriebskosten	24.977.924,70	24.119.976,05
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	13.807.429,05	14.792.434,84
Andere Aufwendungen	450.008,46	327.646,59
	<b>39.235.362,21</b>	<b>39.240.057,48</b>

**D. (26) Personalaufwand**

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 540.894,92 (Vorjahr: EUR 553.715,78).

**D. (27) Abschreibungen**

Abschreibungen werden in Höhe von EUR 15.632.143,33 (Vorjahr: EUR 15.000.872,30) ausgewiesen. Im Rahmen der ergänzenden Prüfung

der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen.

**D. (28) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. folgende Beträge:

	2014	2013
	EUR	EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	32.374,02	88.042,10
Abschreibungen auf Mietforderungen	896.201,95	918.880,13
Spenden	16.766,00	25.900,08
Urkundengebühren	160.579,21	170.386,44
EDV-Kosten	463.879,25	415.787,52
Marke »GBH«	200.017,13	90.669,92
Unternehmenswerbung	248.470,39	235.266,76
Abbruchkosten	182.714,00	143.264,74
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	125.110,23	74.396,43
Verbandsbeiträge	54.335,81	53.698,06
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	15.061,94	20.361,82
50 % Wertberichtigung auf Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	0,00	750.000,00
Übrige betriebliche Aufwendungen, im Wesentlichen sächl. Verwaltungskosten	2.661.679,61	2.078.224,72
	<b>5.057.189,54</b>	<b>5.064.878,72</b>

**D. (29) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 175.583,97 (Vorjahr: EUR 238.284,59) entfallen EUR 103.963,42 (Vorjahr: EUR 111.402,33) auf verbundene

Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00) angefallen.

**D. (30) Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2014	2013
	EUR	EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.663.037,74	7.302.105,40
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	1.953.077,06	2.126.303,93
Gebühren KfW-Darlehen	203.834,69	218.432,72
Gebühren NBank	69.751,30	78.584,05
Gebühren für Kommunaldarlehen	47.470,76	48.218,60
Übrige Zinsaufwendungen	628.246,91	500.419,01
	<b>10.565.418,46</b>	<b>10.274.063,71</b>

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen nach § 277 Abs. 5 HGB) sind in Höhe von EUR 105.985,04 (Vorjahr: EUR 84.784,84) angefallen.

**D. (31) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Zu den Steuern vom Einkommen zählen insbesondere die Körperschaftsteuer, der Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer. Ebenso werden hier Steuererstattungen und -nachzahlungen für frühere Jahre erfasst. Zum Jahresende werden Steuern vom Einkommen in Höhe von EUR 333.214,69 (Vorjahr: 0,85) ausgewiesen.

**D. (32) Sonstige Steuern**

In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 3.127.484,42 (Vorjahr: EUR 3.084.270,22) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

## E. Sonstige Angaben

### 1. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 157 Mitarbeiter (Vorjahr: 153).

Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen:

	Jahresdurchschnitt 2014			Jahresdurchschnitt 2013		
	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Geschäftsstellen	62,50	6,25	68,75	61,50	8,00	69,50
Kaufmännische Mitarbeiter	9,00	7,50	16,50	7,75	8,50	16,25
Technische Mitarbeiter	20,25	1,25	21,50	17,50	1,00	18,50
Vertrieb	2,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2,00
Stabsstellen	23,50	9,00	32,50	22,00	8,75	30,75
Auszubildende	11,25	0,00	11,25	12,75	0,00	12,75
Sonstige Mitarbeiter	2,00	2,50	4,50	2,00	1,00	3,00
	<b>130,50</b>	<b>26,50</b>	<b>157,00</b>	<b>124,50</b>	<b>28,25</b>	<b>152,75</b>

### 2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- a) Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.437.475,87 (Vorjahr: EUR 1.595.200,56). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft als gering ein.
- b) Am 31. Dezember 2014 bestanden aus 2.970 Mietkautionen (Vorjahr: 2.305) insgesamt Mietkautionguthaben in Höhe von EUR 2.395.459,29 (Vorjahr: EUR 2.074.926,41). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2014 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- c) Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 43.545,79 (Vorjahr: EUR 112.870,88) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- d) Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 221.868,60 (Vorjahr: EUR 63.017,63).

### 3. Gesamtbezüge vom Aufsichtsrat

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 52.365,00 (Vorjahr: EUR 55.950,50).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen sind mit EUR 2.230.665,00 (Vorjahr: EUR 1.204.268,00) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2014 insgesamt EUR 112.399,00 (Vorjahr: EUR 113.435,00) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.

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.

### 4. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2014 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 39.270 (Vorjahr: EUR 39.270,00).

### 5. Organe der Gesellschaft

#### Gesellschafter:

(90,00%) Landeshauptstadt Hannover  
(10,00%) Sparkasse Hannover

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrats

#### Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

**Hermann, Thomas** Vorsitzender, Referent  
**Bodemann, Uwe** Stadtbaurat  
**Blaschzyk, Felix** Student der Rechtswissenschaften  
**Breves, Erik** Lehrer (bis 29. Januar 2014)  
**Detle, Michael** Eisenbahner  
**Förste, Oliver** Journalist  
**Fischer, Regina** Pfarrsekretärin  
**Dr. Koch, Gudrun** Fachärztin  
**Hellmann, Hans-Georg** Kaufmann  
**Dr. Menge, Jens** Historiker  
**Seitz, Kerstin** Schulverwaltungskraft  
**Wagemann, Ingrid** Diplom-Sozialpädagogin  
**Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth** Rechtsanwältin

#### Vertreter der Sparkasse Hannover:

**Petry, Walter** Sparkassendirektor

#### Vertreter des Gesamtmietbeirats der GBH:

**Roth, Günther** Techniker

#### Vertreter des Betriebsrats der GBH:

**Kofink, Jörg** Sozialpädagoge

### 7. Geschäftsführer

**Klaus, Karsten** Diplom-Ökonom  
(ab 1. Oktober 2013)

### 8. Prokuristen

**Ermlich, Frank** Volljurist  
**Grochowski, Jörg** Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)  
**Hornbostel, Margret** Diplom-Ingenieur  
(bis 30. Juli 2014)

### 9. Prüfungsgesellschaft

Prüfungsgesellschaft ist die GdW Revision Aktiengesellschaft, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin.

### 10. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2014 schließt nach Einstellung von EUR 763.509,78 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 6.871.587,98. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2014 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	6.871.587,98

Hannover, den 6. März 2015

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

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer



## Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen und eine gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrat der union-boden gmbh abgehalten. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.

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.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiter/-innen der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

**Thomas Hermann**  
Vorsitzender



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 gesetzlichen Vertreter 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.

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 gesetzlichen Vertreter 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.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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.

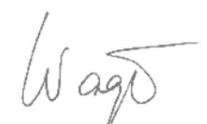
Hannover, 20.03.2015

**GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

**Wendlandt**  
Wirtschaftsprüfer



**Wagner**  
Wirtschaftsprüferin





# 2014



Gesellschaft für Bauen und Wohnen  
Hannover mbH (GBH)

In den Sieben Stücken 7 A  
30655 Hannover  
Telefon (05 11) 64 67-1  
Telefax (05 11) 64 67-310  
Hotline (05 11) 64 67-333



**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.