

Geschäftsbericht

2015

Hannover
kann auf
uns bauen.



Wohnen, wie es mir gefällt.



2015 Geschäftsbericht

Inhalt

05	01. Vorwort der Geschäftsführung	17	04. GBH Umwelt
		17	GBH Modernisierungsoffensive
06	02. Gleichordnungskonzern	19	Blockheizkraftwerke bei der GBH
09	03. Aktuelle Projekte	20	05. Die GBH auf einen Blick
09	Richtfest am Klagesmarkt	23	06. Lagebericht
10	Gemeinschaftlich zur neuen Wohnform	55	07. Zahlen
10	Richtfest am Hainhölzer Markt	55	Gewinn- und Verlustrechnung
13	Bauprojekt Mittelfeld	56	Bilanz
13	Neubebauung Trautenauer Hof	64	Anhang
14	Grundsteinlegung Thie	78	Bericht des Aufsichtsrates
14	Flüchtlingswohnen 2.0	79	Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Konzeption und Gestaltung

creativteam communications GmbH, Hannover

Text

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

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

creativteam communications GmbH, Hannover

Fotografien

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

Stock-Bildmaterial

www.shutterstock.com



Karsten Klaus
Geschäftsführer

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

01. Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2015 war ein sehr lebhaftes, abwechslungs- und ereignisreiches sowie am Ende in allen Belangen auch sehr erfolgreiches Jahr. Es war geprägt von vielen neuen Planungen, vielversprechenden Angeboten zur Ergänzung unseres Portfolios, spannenden Baufortschritten und -fertigstellungen sowie Projektüberlegungen, die noch mal eine qualitative und quantitative Steigerung gegenüber der positiven Entwicklung der Vorjahre darstellten.

Ob die Richtfeste am Klagesmarkt und Hainhölzer Markt, die mit einem großen positiven Presse-Echo begleitet wurden, oder unser „Inklusives Wohnen“ am Kronsberg: Der Erfolg dieser Projekte bestätigt, dass wir mit unserem Ansatz, hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen in Einklang zu bringen, richtigliegen.

Inklusives Wohnen eröffnet Welten

Jedes einzelne unserer Projekte ist etwas sehr Besonderes. Ein intensiver und auf das jeweilige Projekt abgestimmter Planungsprozess stellt dabei eine nachhaltige Umsetzung sicher. Das Objekt muss sich nicht nur in die Umgebung einfügen, sondern auch eine Architektur aufweisen, die auch in vielen Jahren noch gern angeschaut wird, und es muss vor allem auf seine Bewohner abgestimmt werden, die hier ein Zuhause bekommen. In unseren aktuellen Projekten wird auch immer mehr Nachbarschaft gelebt: von Tür zu Tür, auf Gemeinschafts- und Freiflächen oder auch im Mietercafé. Diese Entwicklung unterstützen und fördern wir mit einem integrativen Ansatz bei vielen unserer Bauprojekte. Wir möchten Alt und Jung zusammenbringen und engagieren uns auch für die Integration von Menschen mit Behinderungen. Das Wohnprojekt am Kronsberg ist ein hervorragendes Beispiel für gelebte Inklusion, mit dem wir ein neues und sehr nachgefragtes Wohnangebot in idealer

Lage schaffen. Künftig werden in diesem neuen Wohnhaus Menschen mit und ohne Behinderung wohnen. Das Gebäude wird also nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig und nachhaltig gebaut, es stellt auch eine Lösung für die Herausforderungen der wichtigen Zukunftsthemen Inklusion und demografischer Wandel dar.

Energieeffizienz als Auftrag sehen

Unsere Bauvorhaben und die neuen Gebäude entsprechen nicht nur den aktuellen Standards in puncto Wärmedämmung und Energieeffizienz. Häufig gehen wir noch einen Schritt weiter und errichten sogenannte Passivhäuser. Ein schonender Umgang mit den Ressourcen dieser Welt und mit der Umwelt ist ebenso Teil unserer Philosophie wie das Bestreben, die Nebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter gering zu halten.

Als Partner der Klimaallianz Hannover ist es uns gelungen, den CO₂-Ausstoß von 2005 bis 2013 um 25,3% zu reduzieren.

Im Hinblick auf all diese Aspekte freue ich mich besonders, Ihnen heute unseren Geschäftsbericht 2015 mit allen wesentlichen Informationen zur GBH und ihren Projekten präsentieren zu dürfen und noch mal unser Versprechen „**Hannover kann auf uns bauen!**“ zu bekräftigen.

Viel Vergnügen bei der Lektüre.



Karsten Klaus
Geschäftsführer

02. Gleichordnungskonzern

Der Gleichordnungskonzern GBH/union-boden gmbh

Wer wir sind

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Der Begriff des Gleichordnungskonzerns ist im Gesetz zwar erwähnt, nicht aber geregelt (§ 18 Abs. 2 AktG). Im Allgemeinen versteht man hierunter rechtlich selbstständige Unternehmen unter einheitlicher Leitung, die nicht voneinander abhängig sind. Der Gleichordnungskonzern kennzeichnet sich durch die gleichrangige Stellung seiner Konzernunternehmen.

Wohnen, leben und arbeiten mit der GBH

Das Kerngeschäft der GBH liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen/Dienstleistungen bereit.

Parken und arbeiten mit der union-boden

Das Kerngeschäft der union-boden beinhaltet die Parkgaragenbewirtschaftung sowie die Erschließung und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen. Dazu 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 Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Der Aufgabenschwerpunkt liegt im Segment Parken.

Gemeinsame Sache

Seit 2012 wird das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. So können Kooperationspotenziale in den Bereichen Bau + Technik und Betrieb genutzt werden. Durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien eröffnen sich den Konzernunternehmen neue Geschäftszweige und die Position im Wettbewerb wird gestärkt. Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover und der Kunden genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und daraus resultierenden Notwendigkeiten in der Infrastruktur.

Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft des Gleichordnungskonzerns konzentriert sich somit auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum und infrastrukturellen Maßnahmen für den ruhenden Verkehr und liefert die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien ergänzt, die stadtwirtschaftliche Aufgaben in der Infrastruktur erfüllen (Parkraum, Kitas, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



Konzernzentrale am Klagesmarkt

Unter einem Dach

Im Dezember 2016 wird die gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt bezogen. Das Richtfest für das gemeinsame Bürogebäude unter dem neuen Slogan „Hannover kann auf uns bauen“ wurde am 2. Februar 2016 gefeiert. Die Konzernunternehmen wachsen nicht nur räumlich, sondern auch organisatorisch bzw. strukturell zusammen: So werden seit 2014 im Rahmen des Projektes Leibniz Kooperationspotenziale identifiziert, Prozesse und Systeme verein-

heitlicht, Synergien gehoben und Doppelstrukturen abgebaut. Ein gemeinsames Führungsleitbild war u. a. Ergebnis dieses Prozesses. Derzeit wird an der Erstellung eines Konzernleitbildes gearbeitet.



Klagesmarkt
Richtfest

03. Aktuelle Projekte

Richtfest am Klagesmarkt Mehr Lebensqualität im Stadtteil

Wo sich Nordstadt und City begegnen

Am 2. Februar 2016 wurde mit viel Presse und Prominenz am Klagesmarkt Richtfest gefeiert. Die dort entstehenden, architektonisch eindrucksvollen Neubauten vereinen 100 Wohnungen, eine Tiefgarage, eine Kindertagesstätte, einige Gewerbeeinheiten sowie das neue Bürogebäude des Gleichordnungskonzerns GBH/union-boden gmbh.

Stadtteile wachsen zusammen

In das zentrale Verwaltungsgebäude wird neben der GBH die union-boden gmbh als zweites städtisches Immobilienunternehmen einziehen. Als Gleichordnungskonzern werden hier einige bisher auf mehrere Standorte verteilte Geschäftsstellen und Verwaltungen zusammengeführt. Durch die zentrale und gut erschlossene Lage sowie ein modernes Kundencenter kann hier zukünftig den Kundinnen und Kunden noch mehr Service geboten werden. Zudem wird das Bauvorhaben dazu beitragen, den nördlichen Stadtteil mit der im Bereich Steintor beginnenden City sinnvoll zu verbinden. So wächst eine Stadt weiter zusammen.

Ein Plus für die Lebensqualität

Die Neubebauung auf dem vormals ungenutzten Teil des Klagesmarktes schafft einen neuen Stadtraum von hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität: So gibt es einen Grünbereich durch den alten Nikolafriedhof, eine Fläche für Wochenmärkte sowie die als Bindeglied fungierende Neubebauung zwischen Anzeigerhochhaus und Christuskirche. Im Zusammenspiel mit dem bereits erfolgten Rückbau von Verkehrsflächen und Tiefbunker entsteht so ein innenstadtnahes, attraktives Wohnquartier. Es verknüpft die angrenzenden Stadtteile zudem intensiver mit der City. Das gesamte Areal wird einer höherwertigen Nutzung zugeführt und ermöglicht Wohnen und Arbeiten am Klagesmarkt, fast mitten im Herzen der Stadt.

Planmäßiger Baufortschritt

Die Baumaßnahme soll Ende 2016 fristgerecht fertiggestellt sein. Dann ziehen GBH sowie union-boden gmbh in den markanten siebengeschossigen Verwaltungsneubau ein, der dem Ort neben Christuskirche und Anzeigerhochhaus ein weiteres prägendes Gesicht gibt. Die Wohnungen und die Kindertagesstätte werden ebenfalls Ende 2016 fertiggestellt und voraussichtlich Anfang 2017 bezogen.

Gemeinschaftlich zur neuen Wohnform

Wohnen am Klagesmarkt e. V. setzt Zeichen

Am Anfang stand bei allen Mitwirkenden des Wohnprojekts „Wohnen am Klagesmarkt“ die Idee, den Alltag durch Gemeinschaft zu bereichern und weitere Gleichgesinnte zu gewinnen. Eine Initiativgruppe fand sich nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs schnell zusammen. Gemeinsam wurde die Idee vertieft, auf dem Klagesmarkt bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen.

Auf dem Weg zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt durchliefen die Mitwirkenden immer wieder unterschiedliche Lernphasen. Ein wesentlicher Meilenstein in diesem Lernprozess war die Gestaltung des Hauses mit seinen Wohnungen. Eine spannende Entwicklung, die mit dem Einzug noch lange nicht zu Ende ist.

Ein Verein für das gemeinsame Ziel

Nachdem die Entscheidung für die GBH gefallen war, kam es schnell zu den ersten Kontakten zwischen der GBH-Geschäftsstelle Linden und dem zwischenzeitlich gegründeten Verein „Wohnen am Klagesmarkt e. V.“ Gut vorbereitet gingen die GBH und die Wohnprojektgruppe aufeinander zu. 24 Wohneinheiten in zwei Häusern sollen vom Wohnprojekt genutzt werden. Ein Höhepunkt bei der Realisierung des Wohnprojektes waren die ersten Baupläne. Gemeinsam wurden die individuellen Ideen bei der Gestaltung des zukünftigen Wohnraums besprochen.

Mit Spannung erwarteten alle den ersten Spatenstich zum Baubeginn. Bis zum Einzug arbeitet die Wohnprojektgruppe weiter an ihrem inhaltlichen Konzept. Denn die Mitglieder von „Wohnen am Klagesmarkt e. V.“ und ihre neuen Nachbarn wollen im Quartier in Hannovers Mitte gemeinsam alt werden und noch lange vom Austausch profitieren.

Richtfest am Hainhölzer Markt

Gemeinsam das Leben genießen

Am Hainhölzer Markt wird das Miteinander großgeschrieben: Der zurzeit neu entstehende Bau auf dem fast 2.200 m² großen Grundstück wurde als integratives Projekt geplant. Sowohl Menschen mit wie auch ohne Behinderung werden hier zusammen wohnen und den Stadtteil mit Vielfalt bereichern. Darüber hinaus wird es im Erdgeschoss eine Sparkassenfiliale und Gemeinschaftsräumlichkeiten für Mieter und Menschen im Stadtteil geben. Kommunikation, Fröhlichkeit und nachbarschaftliche Hilfe sollen mit ihnen Einzug halten.

Energieeffizient & barrierefrei

Das gesamte Gebäude wird im Passivhausstandard errichtet. Dabei erhält jede Wohnung eine eigene Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, sodass sich Energiekosten bei optimalem Wohlfühlklima auf ein Minimum reduzieren lassen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. In energetischer Hinsicht und im Hinblick auf Barrierefreiheit ist dieses Bauvorhaben rundum vorbildlich.

Planmäßiger Baufortschritt

Mit dem Projekt soll zudem die städtebaulich bisher fehlende, identifikationsstiftende Mitte geschaffen werden, die es ermöglicht, Hainholz als eigenständigen Stadtteil zu begreifen. Im September 2015 fand das Richtfest statt. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2016 geplant.



Wohnen am Klagesmarkt e. V.
Vertragsunterzeichnung

Hainhölzer Markt
Richtfest



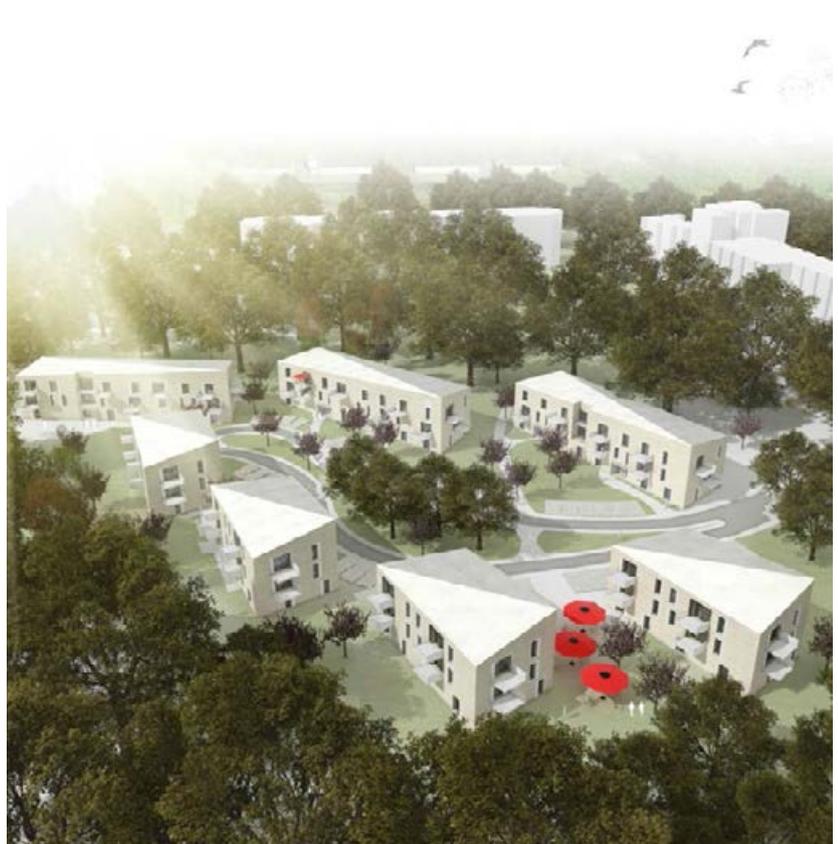
Liegnitzer Weg/Breslauer Straße



Klausener Weg



Washingtonweg



Mittelfeld
Bauprojekt

Trautenauer Hof
Neubebauung

Bauprojekt Mittelfeld

Facelift für einen Stadtteil

Mittelfeld verjüngt sich: Nach dem Krieg entstanden im Stadtteil innerhalb weniger Jahre rund 1.500 Wohnungen. Anschließend wurde jahrzehntelang kein Neubau errichtet. Die GBH beendet diesen Stillstand – auf vier Grundstücken entstehen mehrere dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohnungen.

Harmonie in der Optik

Die neuen Häuser werden sich im Stil und in der Höhe an die vorhandene Bebauung angleichen, sodass die Proportionen gewahrt bleiben. Für die Finanzierung werden Wohnungsbauförderungsmittel und Eigenmittel der GBH verwendet, sodass hier auch für den schmalen Geldbeutel zeitgemäße und dennoch finanzierbare Wohnungen entstehen.

Barrierefreies Wohnen

Besonderes Augenmerk wird auf die Barrierefreiheit gelegt. Fast alle Wohnungen sind auch für Menschen mit körperlicher Einschränkung, z. B. Rollstuhlfahrer, geeignet. Breite Türen, Aufzüge und bodengleiche Duschen gehören zur Grundausstattung. Jede Wohnung erhält zudem eine Loggia, die stufenfrei zu erreichen ist.

Planmäßiger Baufortschritt

Geplanter Baubeginn für die ersten 3 Häuser ist April 2016. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ist für Ende 2016 geplant.

Neubebauung Trautenauer Hof

Qualitätswohnungen für Senioren

Im Vermietungsbezirk Bemerode, im Südosten Hannovers, werden sieben neue Gebäude mit insgesamt 89 Wohnungen entstehen. Ein großer Anteil der Wohnungen ist auf Senioren ausgerichtet, alle Wohnungen sind barrierefrei, ein Teil davon auch rollstuhlgerecht. Das Wohncafé im Erdgeschoss eines der Häuser wird allen Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Neubau statt Modernisierung

Die GBH hat das Grundstück mit der vorhandenen Altbebauung von 1966 von der Sparkassenstiftung im Jahre 2013 erworben. Ziel war, an dieser Stelle mehr Wohnraum zu schaffen, entweder über eine Modernisierung und Aufstockung der vorhandenen Gebäude oder durch Neubauten. Eine Architektenkonkurrenz aus drei Büros fand schließlich 2014 statt. Das beste Ergebnis – sieben Neubauten um einen zentralen Platz orientiert – wird umgesetzt.

Idyllisch und charmant

Der alte Baumbestand verleiht dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter und bleibt erhalten. Charmant werden die dreigeschossigen Neubauten in lockerer Gruppierung um einen Platz angeordnet. So entstehen vorwiegend Wohnungen für Senioren sowie zusätzlich 20 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Auch ein Wohncafé als Treffpunkt für die Bewohner ist geplant. Alle Gebäude werden zudem mit Aufzügen ausgestattet.

Schön Wohnen muss nicht teuer sein

Dank einer öffentlichen Förderung kann für die meisten der neuen Wohnungen ein mit 5,40 bis 6,30 Euro sehr günstiger Quadratmeterpreis angesetzt werden.

Planmäßiger Baufortschritt

Da allen Bewohnern die Möglichkeit geboten wird, in dem Wohngebiet zu bleiben und anschließend in die Neubauten einzuziehen, wird die Baumaßnahme in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Das erste leergezogene Gebäude wurde Ende 2015 abgerissen. Die Vorbereitungen für die Neubebauung laufen, im Juni 2016 wird der Baustart sein. Der letzte Bauabschnitt wird 2018 abgeschlossen sein.

Grundsteinlegung Thie

Kronsberg-Style und Lebensfreude

Direkt am zentralen Stadtteilplatz im Quartier Kronsberg schließt die GBH eine Baulücke: Das neue Gebäude wird im sogenannten Kronsbergstandard als Niedrigenergiehaus mit ökologischen Materialien errichtet. Es verfügt über eine Parkgarage sowie einen begrünten Innenhof.

Wohngruppen schaffen Gemeinschaften

Der gemeinsam mit dem Annastift geplante Neubau wird in einem der drei Gebäudeflügel Wohnraum für insgesamt 24 Menschen bieten. Auf drei Etagen ist jeweils eine Wohngruppe mit sieben Einzelzimmern und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen geplant. Ergänzend dazu steht auf jeder Etage eine kleine Einzelwohnung zur Verfügung.

Aktiv und hilfsbereit

Ein Teil der Wohnungen in den weiteren Gebäudeflügeln wurde zusammen mit der AWO speziell für die Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren konzipiert. Angesprochen werden potenzielle Mieter, die gute Kontakte zu den unmittelbaren Nachbarn haben möchten und Teil einer Gemeinschaft sein wollen. Gegenseitige Unterstützung und Nachbarschaftshilfe sollen aktiv gefördert werden.

Planmäßiger Baufortschritt

Grundsteinlegung für das Bauprojekt war im März 2015. Die Fertigstellung ist für September 2016 geplant.

Flüchtlingswohnen 2.0

Von der Unterkunft zum integrierten Wohnprojekt

Die GBH und die Landeshauptstadt Hannover arbeiten bei der Unterbringung von Flüchtlingen eng zusammen. Ziel ist, dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten für ca. 50 bis 100 Personen pro Standort zu schaffen. Die Landeshauptstadt sondiert für diese Zwecke Grundstücke vor, die nach gemeinsamer Priorisierung und Konzeptentwicklung teils als Erbpachtgrundstücke, teils als Eigentum zur Verfügung gestellt werden.

Die realisierten Gebäude werden von der LHH langfristig gemietet. Objekte auf Erbpachtgrundstücken gehen nach Ablauf der Mietzeit ins Eigentum der Landeshauptstadt über, Objekte auf Eigentumsgrundstücken werden nach Ablauf der Mietzeit dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt. Sämtliche Standorte befinden sich in integrierten Lagen mit guter Infrastruktur.

In den Häusern leben Flüchtlinge in Wohngemeinschaften. Eine 24-Stunden-Betreuung ist in den als Unterkunft ausgelegten Objekten gewährleistet. Vier dieser Unterkünfte (Bult, Eichenweg, Wettbergen, Am Annateich) sind bereits bezogen, zwei weitere befinden sich im Bau.

Da überdies Wohnraum in Hannover geschaffen werden muss, ist aus dem Unterkunfts-konzept das sogenannte Flüchtlingswohnen 2.0 entstanden, um mit den notwendigen Investitionen auch dauerhafte Werte zu schaffen

und in Zukunft den Wohnungsmarkt zu bereichern. So wurden und werden jetzt Gebäude konzipiert, die nach der vorübergehenden Nutzung durch Flüchtlinge anschließend, nach kleineren Umbaumaßnahmen (Entfernung von Fluchttreppen, ggfs. Einbau von Aufzügen, etc.), als Wohnungen in verschiedensten Größen dem allgemeinen Markt zugeführt werden. Das erste dieser Projekte, die Hermann-Ehlers-Allee in Badenstedt, ist inzwischen bezogen. Weitere dieser Projekte befinden sich im Bau. In der Kopernikusstraße ist eines dieser Gebäude bereits bezugsfertig. Hier entsteht in sehr guter Lage in der Nordstadt ein Gebäude mit gutem Standard und hochwertigem monolithischem Mauerwerk, das die städtebauliche Figur der bestehenden Stadtvillen ergänzt und zum Abschluss bringt.

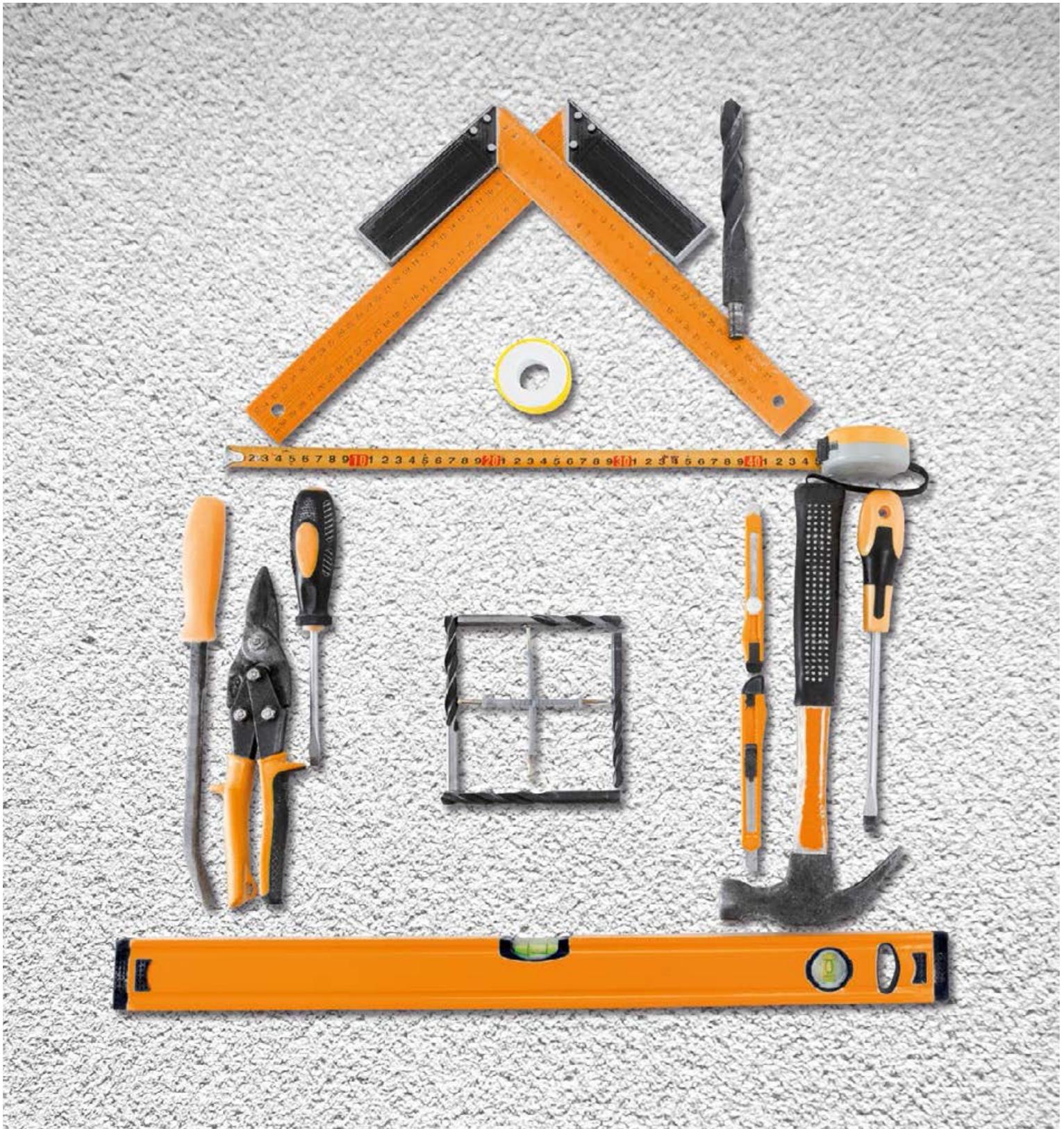
Integration in den vorhandenen Wohnungsbau, die Weiterentwicklung dieser Konzepte, bedeutet auch, dass die Flüchtlingsunterbringung in den übrigen Wohnungsbau integriert wird. Ein Beispiel dafür ist das Projekt Oheriedentritt am Kronsberg. Dort entsteht eine Häuserzeile, bestehend aus fünf Gebäuden, von denen zwei von Flüchtlingen bewohnt werden sollen. Die hochwertigen Wohnungen mit sehr gutem energetischem Standard und ökologischen Materialien werden dem Kronsbergstandard entsprechen.

Weitere Projekte nach dem Konzept 2.0 befinden sich an unterschiedlichsten Standorten in Planung.



Thie
Grundsteinlegung

Flüchtlingswohnheime
Hermann-Ehlers-Allee, Kopernikusstraße und Oheriedentriff



Unsere Modernisierungsmaßnahmen –
in vielen Stadtteilen von Hannover

04. GBH Umwelt

GBH Modernisierungsoffensive

Neuer Glanz – für zukunftsfähigen Wohnraum

Durch stete Werterhaltung und regelmäßige Modernisierung schaffen wir zukunftsfähigen Wohnraum für Menschen in Hannover. Hierbei verfolgen wir ganzheitliche Konzepte, um Standards und Wohnqualität an die Ansprüche der Zeit anzupassen.

Neben umfänglichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen liegt unser Schwerpunkt zudem auf der energetischen Modernisierung unseres Gebäudebestandes. Diese wird nicht nur durch Dämmmaßnahmen, sondern auch durch die Optimierung von Heizanlagen und Heiztechnik erzielt. Alle unsere energetischen Maßnahmen stellen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern führen auch zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnklimas für unsere Mieter.

Modernisierungsprogramm 2015

Auch im Jahr 2015 führten wir an vielen Gebäuden grundlegende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten aus. In größeren Wohngebieten wurden Baumaßnahmen z. T. in mehrjährigen Abschnitten umgesetzt, um die Mieter durch den Bauablauf möglichst wenig einzuschränken. Im Folgenden aufgeführt sind die wichtigsten und größten Modernisierungsmaßnahmen, die wir im Jahr 2015 begonnen oder fortgeführt haben.

Bothfeld

• Wohngebiet Laher Kirchweg/

Hoffmann-von-Fallersleben-Straße

Energetische Modernisierung inkl. Dacherneuerung und Balkonsanierung des Wohngebietes unter Beibehaltung der gestalterischen Qualitäten der Gebäude und des Charakters der Siedlung.

Bei den gedämmten Fassaden wurde eine Gestaltung mit einer Kombination aus sandfarbenen Riemchen, hellen Putzfassaden und pastellfarbenen Balkonbrüstungen gewählt. In drei Bauabschnitten werden insgesamt 174 Wohnungen energetisch ertüchtigt, 126 Wohnungen sind fertiggestellt, die letzten 48 Wohnungen werden 2016 modernisiert.

Alle Gebäude werden über eine Holzhackschnitzelanlage mit Wärme versorgt.

Linden-Nord

• Fortunastraße 23 A, B, C

• Mathildenstraße 7 A-D

Energetische Fassadensanierung, Erneuerung der Balkone, Erneuerung der Kaltwasserleitungen, Modernisierung der Kindertagesstätte, Neugestaltung der Außenanlagen und Schaffung einiger barrierefreier Hauszugänge.

In den in Hannover als sog. „Tobleronehäuser“ bekannten Gebäuden von 1975 befinden sich 117 Wohnungen und eine Kindertagesstätte.

Die asbesthaltigen Fassadentafeln wurden entfernt, eine Wärmedämmung aufgebracht, neue Fenster eingebaut und Balkone und Dächer erneuert. Dabei wurde besonderer Wert auf eine gute Gestaltung der Gebäude gelegt, die aufgrund ihrer Fernwirkung diesen Bereich prägen. Die im Erdgeschoss der Mathildenstraße befindliche Kita wurde ebenfalls saniert. Sie war vorübergehend in der Hohen Straße untergebracht, sodass die Kinder ungestört weiter betreut werden konnten.

Bei der anschließenden Neugestaltung der Außenanlagen wurden mehrere Hauseingänge barrierefrei gestaltet.

In den Gebäuden wurden die Kaltwasserleitungen erneuert, ein Haus hat komplett neue Bäder erhalten. Die Maßnahme wird aufgrund ihrer Größe in zwei Bauabschnitten durchgeführt, der 1. Teil wurde 2015 fertiggestellt, die Gesamtmaßnahme wird 2016 abgeschlossen.

• Fössestraße 4-12

Küchen- und Badmodernisierung, teilweise mit Veränderung der Grundrisse, denkmalgerechte Gestaltung der Treppenhäuser.

Nachdem die Außenhülle der Gebäude bereits 2012 energetisch und denkmalgerecht saniert wurde, folgte nun die Innenmodernisierung der 40 Wohnungen. Küchen, Bäder und Flure wurden modernisiert, die Warmwasserbereitung zentralisiert. Kleinere Grundrissveränderungen wurden vorgenommen. In einigen Gewerbeeinheiten wurden ebenfalls Modernisierungen durchgeführt.

Die Arbeiten in den Wohnungen wurden Ende 2015 abgeschlossen, im Frühjahr 2016 werden die Arbeiten mit der denkmalgerechten Treppenhauissanierung zum Abschluss kommen.

Mittelfeld

• Weiserweg 3-7

Die 56 Wohnungen in einer Gebäudezeile werden von Grund auf saniert. Fassaden, Fenster und Dächer werden energetisch modernisiert, die Balkone werden saniert und neu gestaltet und in allen Wohnungen werden Küchen, Bäder und Flure erneuert.

In einem der fünf Häuser wird ein Aufzug eingebaut und die Grundrisse der Wohnungen werden geändert, sodass diese alle barrierefrei erreichbar und nutzbar sein werden.

Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich über zwei Jahre. 2015 wurden die Wohnungen von innen saniert, 2016 werden die Arbeiten an der Gebäudehülle durchgeführt.

Stöcken

• Ithstraße 6, 6 A, 8 und 8 A

• Hogrefestraße 21, 21 A-D

Energetische Modernisierung, Erneuerung der Dächer, Balkonanbau, Aufwertung der Hauseingangsbereiche und der Außenanlagen, Aufbau eines Nahwärmenetzes für das gesamte Wohnquartier.

Im Sanierungsgebiet Stöcken werden hier drei weitere Gebäudezeilen mit insgesamt 82 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten entsprechend dem abgestimmten Gestaltungskonzept energetisch modernisiert. In zwei Häusern wurden Gewerberäume im Erdgeschoss in behindertengerechte Wohnungen umgewandelt. Die Baumaßnahmen werden im Frühjahr 2016 abgeschlossen. Anschließend erfolgt für die Ithstraße noch der Anschluss an die Fernwärmeversorgung und für alle Bereiche die Neugestaltung der Außenanlagen.

Südstadt

• Maschstraße 19

Instandsetzung und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade, der Fenster, Dacherneuerung, Fassadendämmung von innen, Modernisierung der Wohnungen mit Grundrissänderungen.

Das Gebäude hatte aufgrund vieler Veränderungen in den letzten Jahrzehnten Grundrisse, die nicht mehr zukunftsfähig waren. Darüber hinaus mussten die Fenster und die Fassade saniert werden. Die Mieter wurden mit anderen Wohnungen versorgt, sodass hier umfangreiche Grundrissänderungen vorgenommen werden konnten. Fenster, Fassaden und Treppenhaus wurden denkmalgerecht saniert. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2016 abgeschlossen und die neuen Mieter können einziehen. Hier an dieser zentralen Stelle werden jetzt hochwertige Wohnungen sowohl für Familien als auch für kleine Haushalte angeboten.

Blockheizkraftwerke bei der GBH

Das MSV-Wärmecontracting

Mit dem Blockheizkraftwerk (BHKW) in der Hermann-Ehlers-Allee 100 wurde die Anzahl der BHKW-Module der GBH/MSV auf 29 erhöht. Insgesamt ist aktuell eine elektrische Leistung von 770 kW installiert.

Durch die Erhöhung der Energieeffizienz und die Einführung erneuerbarer Energien konnte der CO₂-Ausstoß im Zeitraum von 2005 bis 2013 um 25 % verringert werden (Quelle: Bilanzierung der Landeshauptstadt Hannover). Hierbei nimmt die CO₂-Reduzierung durch BHKW rund 11 % ein.

Eine oft verwendete Versorgungsform in der Wärmebereitstellung sind Blockheizkraftwerke, in denen Wärme und Strom gekoppelt erzeugt werden (Kraft-Wärme-Kopplung). Dies ist häufig eine gute Lösung für die Wohnungswirtschaft.

Bisher werden bei der GBH ca. 100.000 m² Wohnfläche durch moderne Blockheizkraftwerke versorgt. Allein im Zuge des BHKW-Neubauprogramms 2007 hat die MSV 16 Blockheizkraftwerk-Module à 18 kW elektrisch bei der GBH in Hannover in Betrieb genommen.

Klimaschutz als erklärtes Ziel

Die GBH hat sich innerhalb der Klimaallianz Hannover 2020 sowie des Masterplans der Region Hannover 2050 dem Klimaschutz verpflichtet. Insbesondere

beim Masterplan ist es erfolgsentscheidend, dass eine Energieeinsparung von 50 % erreicht wird. Der verbleibende Energiebedarf soll über erneuerbare Energie abgedeckt werden. Im Ergebnis soll eine Reduzierung der Treibhausgase um 95 % bis 2050 erreicht werden. Der Energiebezug muss so weit reduziert werden, dass er aus erneuerbaren Energien abgedeckt werden kann. Im Wärmebereich geschieht dies innerhalb der energetischen Sanierung der Gebäude durch Wärmedämmung der Gebäudehülle und Zentralisierung von Heizung für Raumwärme und Wärme für Warmwasserbereitung. Um eine Energieeinsparung bei der Wärmeerzeugung zu erzielen, ist der Einsatz von Effizienztechnologie wie Kraft-Wärme-Kopplung mit Blockheizkraftwerken sehr empfehlenswert.

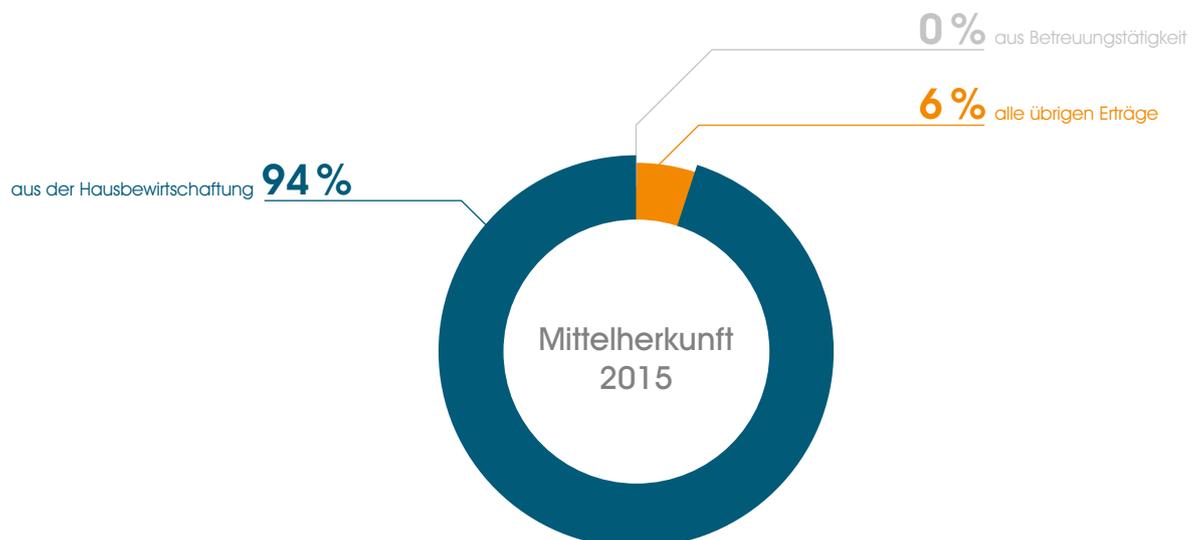
Blockheizkraftwerk Hermann-Ehlers-Allee 100

Das BHKW Hermann-Ehlers-Allee 100 ist das bisher kleinste durch die MSV eingesetzte Aggregat und liefert 5,5 kW elektrische Leistung. Zum Vergleich: Das größte BHKW der MSV (Gronostraße 6 E) leistet 140 kW elektrisch. Das zuvor kleinste BHKW der MSV leistet 14 kW elektrisch. Insofern betritt die MSV hier neue Wege. In Zeiten zunehmender Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden ergeben sich die bereitzustellenden Wärmeleistungen als sehr gering. Dies trifft auch bei relativ großen Gebäuden zu (Nutzfläche 1.617 m²), wie dem Flüchtlingswohnheim Hermann-Ehlers-Allee 100.



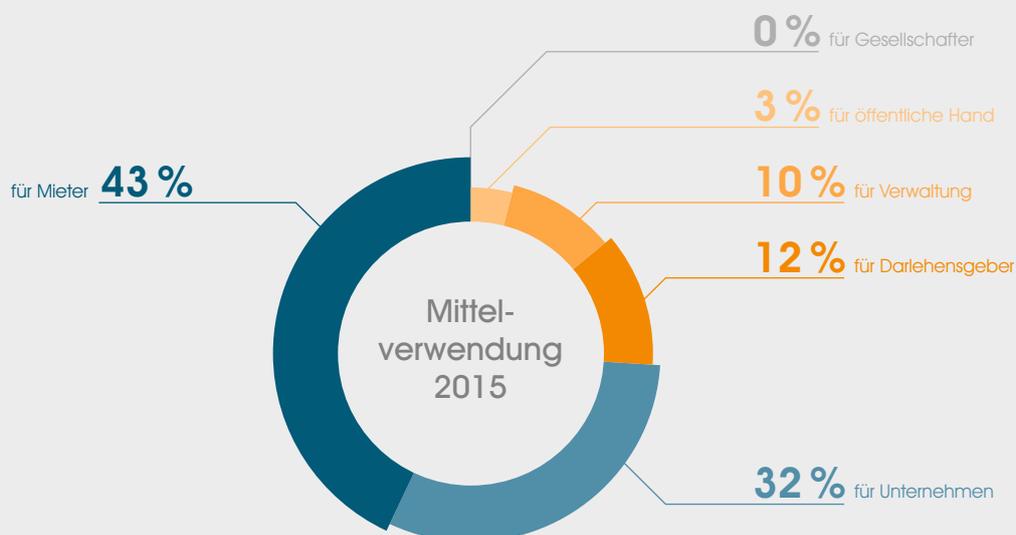
05. Die GBH auf einen Blick

GBH per 31.12. des Jahres		2015	2014
Bilanz			
Anlagevermögen	Mio EUR	650.804	580.614
Eigenkapital	Mio EUR	176.463	168.171
Eigenkapitalquote	%	24,8	26,9
Bilanzsumme	Mio EUR	711.725	625.502
Ergebnis			
Jahresüberschuss	Mio EUR	8.293	7.635
Cash flow nach DVFA/SG	Mio EUR	23.504	23.907
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,9
Immobilienbewirtschaftung			
Umsatzerlöse	Mio EUR	88.311	85.810
EBIT (operatives Ergebnis)	Mio EUR	19.474	17.904
EBITDA	Mio EUR	35.622	33.536
Zinsdeckung	%	18,0	18,1
Kapitaldienstdeckung	%	41,2	38,8
Mietwohnungen	Einheiten	13.319	13.356
Wohn-/Nutzfläche	m ²	798.538	800.180
Mitarbeiter	Anzahl	167	159
Investitionen			
Neubau	Mio EUR	50.529	44.039
Modernisierung	Mio EUR	13.587	12.250
Ankauf	Mio EUR	24.290	5.160
Instandhaltung	Mio EUR	13.541	13.807



Mittelherkunft durch	TEUR	in %
Umsatzerlöse		
– aus der Hausbewirtschaftung	88.288	93,64
– aus Betreuungstätigkeit	23	0,02
– alle übrigen Erträge	5.972	6,33
Unternehmensleistung	94.283	100,00

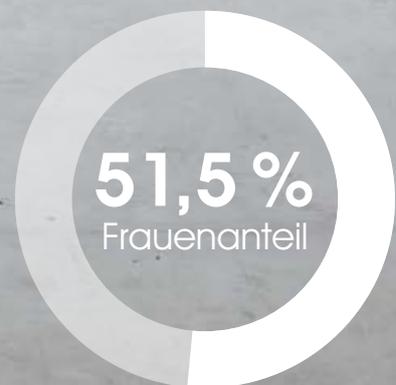
Mittelverwendung	TEUR	in %
für Mieter		
– Betriebskosten	26.114	27,70
– Instandhaltungskosten	13.542	14,36
– Andere Aufwendungen	404	0,43
	40.060	42,49
für Darlehensgeber		
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.779	11,43
für Verwaltung		
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	9.762	10,35
für öffentliche Hand		
– Steuern	3.107	3,30
für Unternehmen		
– Abschreibungen	16.148	17,13
– Übrige Aufwendungen	6.134	6,51
– Eigenkapitalbildung	8.293	8,80
	30.575	32,43
für Gesellschafter		
– Dividende	0	–
Unternehmensleistung	94.283	100,00





167

GBH Mitarbeiter 2015



06. 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. den Neubau der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg, Neubauten von Kindertagesstätten und Familienzentren sowie Flüchtlingswohnheime.

Zur Übernahme großer städtebaulicher Aufgaben steht der Landeshauptstadt Hannover seit Bildung des Gleichordnungskonzerns (GOK) im Jahre 2012 durch die einheitliche Leitung eines Geschäftsführers ein starkes Instrument für die Übernahme stadtwirtschaftlicher Aufgaben zur Verfügung. Unter dem Dach des GOK ist das immobilienwirtschaftliche Know-how der städtischen Tochtergesellschaft union-boden gmbh und ihrer Tochtergesellschaft Expo Grund GmbH sowie der GBH und ihrer Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH gebündelt.

2. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH 167 Mitarbeiter. Im Vorjahr waren durchschnittlich 159 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Der Frauenanteil lag bei 51,5% (Vorjahr: 48,7%). Mit einer Ausbildungsquote von 7,8% (Vorjahr: 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 Beruf und Familie bestätigt.

3. 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 des Gesellschaftsvertrages 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 stellvertretende Geschäftsführerin/einen stellvertretenden Geschäftsführer 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 Tages-

ordnungspunkten 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.

4. Ergebnisstruktur und Entwicklung – weiterhin in der Erfolgsspur

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 8.293 erwirtschaftet gegenüber TEUR 7.635 in 2014. Dieses Jahresergebnis liegt über dem Planwert des am 24. April 2015 vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschaftsplans 2015 in Höhe von TEUR 7.869. Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Abweichend zu den Planzahlen des Wirtschaftsplans konnten im Wesentlichen höhere Mieterlöse (rd. TEUR 646), höhere Verkaufserträge (rd. TEUR 51), höhere aktivierte Eigenleistungen (rd. TEUR 813) sowie höhere Erträge aus Ergebnisabführung (rd. TEUR 701) erwirtschaftet werden, denen ein höherer Personalaufwand (rd. TEUR 233), höhere Abschreibungen auf Mietforderungen (rd. TEUR 850) und höhere sächliche Verwaltungskosten (rd. TEUR 735) gegenüberstehen. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:

- Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31. Dezember 2015 stellt mit 115 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 8,03% den niedrigsten Wert seit Jahrzehnten dar.

- 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 auf nahezu Vorjahresniveau gehalten werden.
- Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 454).
- Erträge aus dem Verkauf von 17 Wohnungen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.551 (Vorjahr: TEUR 1.736).

5. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

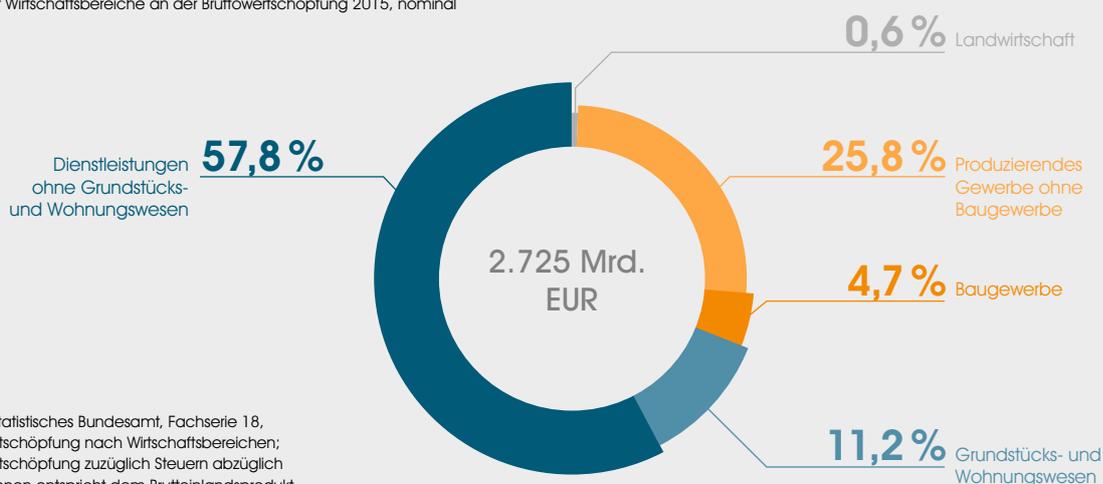
Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6%) fort. Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3% und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielen. Spürbare Verluste gab es auch bei der Wertschöpfung aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion. Diese fallen allerdings bei einem Wertschöpfungsanteil von 0,6% kaum ins Gewicht.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2015, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW-Schrader – 26.01.2016

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

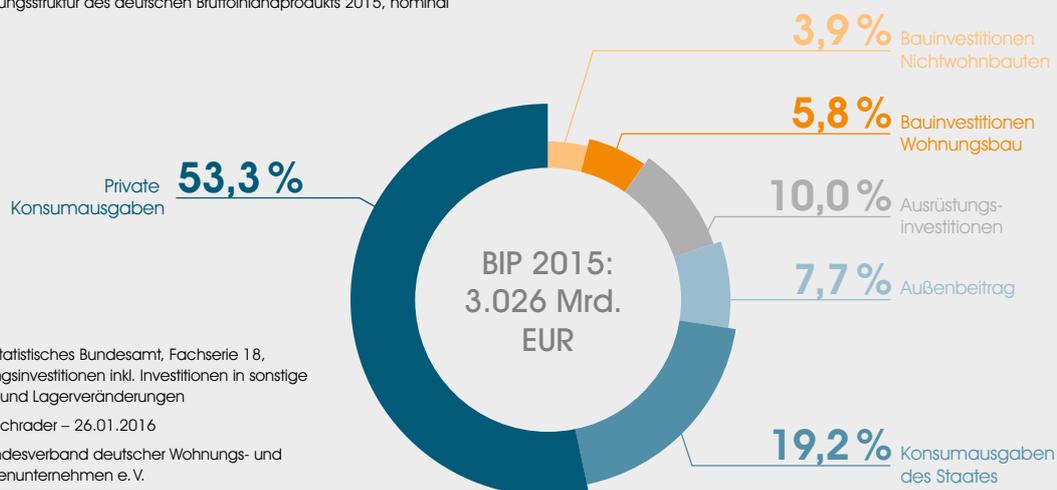
¹ Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2%). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9% sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5% zu. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2015

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2015, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen
© GdW-Schrader – 26.01.2016
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7%). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr.

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.² Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen, ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

6. Hannoversche Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Raum für Innovationen

Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikkreuzung für nationale und internationale Märkte. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen fünf bis zehn Jahre sichert das Wachstum des regionalen Immobilienmarkts in allen Teilsegmenten nachhaltig. In fast allen Leitbranchen verzeichnet die regionale Wirtschaft in den letzten fünf Jahren zweistellige Beschäftigungszuwächse – beispielsweise in der Gesundheitswirtschaft, der Informations- und Kommunikationsbranche, bei Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, in Forschung und Entwicklung, Kreativwirtschaft und der Automotivbranche. Von dieser Entwicklung profitieren alle regionalen Immobilienmärkte.

Die Region Hannover hat 2015 einen aktualisierten Mietspiegel für die Regionskommunen vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2013 nur moderat um 0,15 EUR bzw. 2,5 % je Quadratmeter Wohnfläche und Monat auf 6,17 EUR gestiegen.³ Einen deutlichen Anstieg gibt es bei großen, gut gelegenen und gut ausgestatteten Wohnungen zu beobachten.

In der Stadt Hannover sind die Mieten und Kaufpreise von hochwertigen Wohnungen und Mehrfamilienhäusern in guter Lage ebenfalls gestiegen. Bei der Wiedervermietung gut gelegener und hochwertiger Bestandswohnungen nehmen die Mieten 2015 nach Prognosen von bulwiengesa und Einschätzungen der Marktteilnehmer um 0,50 EUR (plus 5 %) auf 10,50 EUR zu. Für Wohnungen in Neubauten erhöhen sich die erzielbaren Mieten um 1,00 EUR auf 14,50 EUR (plus 7,4 %).⁴

² Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.

³ Vgl. GEWOS, Mietspiegel für die Region Hannover (Dokumentation), 2015.

⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht 2015 der Region Hannover.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2015 verfügte die GBH über folgende Bestände:

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
I. Mietwohnungen		
öffentlich gefördert	4.688 WE	293.783,50 WF
frei finanziert	3.758 WE	216.326,92 WF
frei finanziert mit Preisbindung	4.766 WE	282.812,36 WF
	13.212 WE	792.922,78 WF
II. Verpachtete Mietwohnungen		
öffentlich gefördert	0 WE	0 WF
frei finanziert	107 WE	5.615,72 WF
	107 WE	5.615,72 WF
III. Heime		
	3 HE	6.490,47 NF
IV. Gewerbe		
	167 GE	25.268,02 NF
V. Kitas/Horteinrichtungen		
	24 KT	7.328,16 NF
VI. Schulen		
	1 SH	1,00 AN
VII. Flüchtlingswohnheime		
	5 HE	6.379,39 NF
VIII. Sonstige Einheiten		
	52 SE	6.833,63 NF
IX. Garagen/Stellplätze		
	2.555 GA	2.555 AN

Die kommunale Gesellschaft ist in Hannover weiterhin größter Wohnungsanbieter mit einem Anteil von 4,5%, gemessen am Gesamtwohnungsbestand von rd. 292.121 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 2015 Umsatzerlöse von TEUR 88.288 (Vorjahr: TEUR 85.791). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2015 bei 5,99 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,92 Euro pro Quadratmeter).

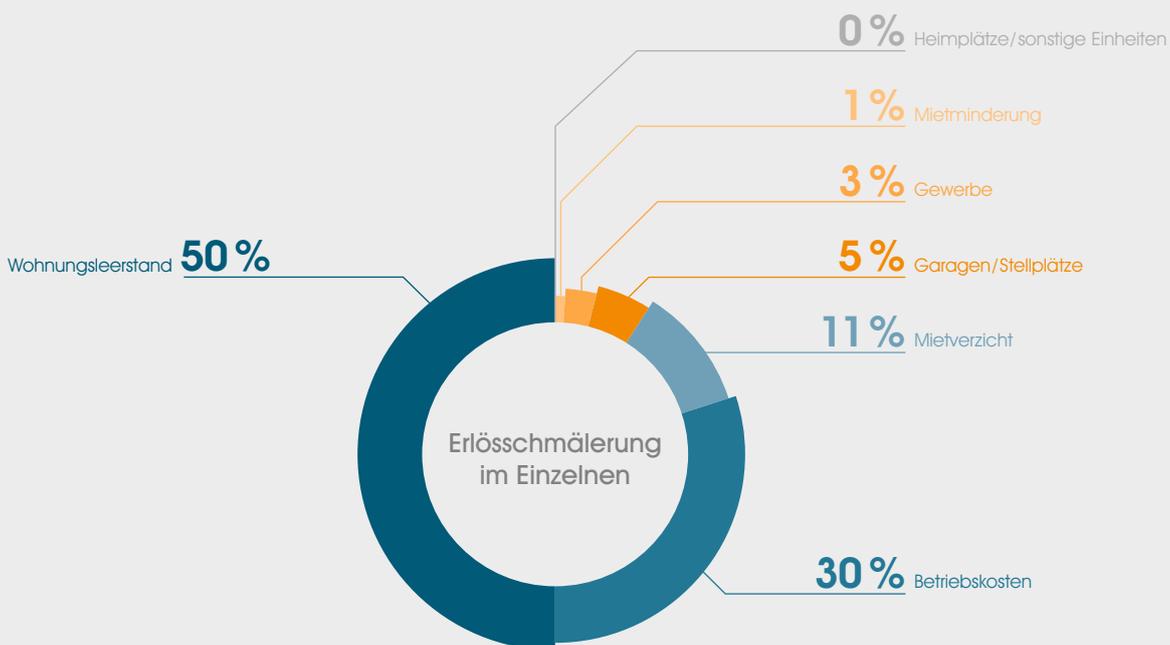
Leerstände > 3 Monate	31.12.2015		31.12.2014	
Leerstandsgründe	Anzahl	%	Anzahl	%
Modernisierung und Sanierung	64	0,56	69	0,62
Belegung direkt durch Amt für Wohnungswesen	16	0,14	9	0,08
Verkauf	30	0,26	23	0,20
fluktuationsbedingt	5	0,04	11	0,10
Summe	115	1,00	112	1,00

Zum Jahresende waren 99,12% (Vorjahr: 99,15%) der GBH-Bestände vermietet. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten mit 0,87% (Vorjahr: 0,85%) nahezu konstant gehalten werden und liegt damit unter dem zuletzt stadtwweit gemessenen Wohnungsleerstand von rd. 2,4%.

Von den leer stehenden Wohnungen stehen allerdings nur 0,04% bzw. 5 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 1.061 (Vorjahr: 1.212) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 8,03% (Vorjahr: 9,15%) des Wohnungsbestandes. Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2015 um TEUR 305 auf TEUR 1.915 (Vorjahr: TEUR 2.220), was einer Reduzierung um 13,7% (Vorjahr: 14,8%) entspricht.



Die GBH hat im Geschäftsjahr 2015 Mietforderungen in Höhe von TEUR 880 (Vorjahr: TEUR 896) abgeschlossen. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 934 (Vorjahr: TEUR 912) bilanziert. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet weiterhin erfolgreich. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt TEUR 1.053 (Vorjahr: TEUR 1.361) Aufwendungszuschüsse an die GBH

ausgezahlt. Hiervon entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 629) und auf das Land Niedersachsen TEUR 729 (Vorjahr: TEUR 732). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 22,6% (Vorjahr: 44,4%) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 1.085) 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 28% (Vorjahr: 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. Die GBH baut – mindestens 300 neue Wohnungen jährlich sollen dem Markt zur Verfügung gestellt werden

a. Grundsteinlegung Thie – prominenteste Baulücke wird endlich geschlossen

Im Zentrum des Expo-Stadtteils Kronsberg ist die Zeit der Brache endgültig vorbei. Obwohl das Quartier inzwischen 15 Jahre alt ist, konnte erst jetzt nach vielen Anläufen ein überzeugendes Nutzungskonzept entwickelt werden. Bei dem Bauvorhaben „Inklusives Wohnen am Thie“ handelt es sich um die Realisierung eines Wohnprojektes für Gehandicapte, Familien und Alleinlebende im jungen wie im fortgeschrittenen Alter. Kooperationspartner sind das Annastift und die Arbeiterwohlfahrt. Insgesamt entstehen 36 Wohnungen, davon drei für betreute Wohngruppen. Das Ziegelgebäude setzt den hohen Anspruch des Kronsbergs fort und macht den Thie endlich zu einem richtigen Stadtteilplatz. Durch die Fördermittel des Landes und der Stadt Hannover können Mieten von 5,40 Euro bis 8,00 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die Fertigstellung ist für das 2. Halbjahr 2016 vorgesehen.

b. Hainhölzer Markt feiert Richtfest

Am 24. September fand das Richtfest des Bauvorhabens Hainhölzer Markt statt. Es ist das erste Gebäude im neuen Zentrum des Stadtteils, das jetzt weithin sichtbare Konturen annimmt. Auf dem über 2000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Schulenburgstraße und Voltmerstraße entsteht zurzeit ein integratives Wohnprojekt.

Die angestrebte Nutzung ist vielfältig. Im Erdgeschoss entsteht eine moderne Filiale der Sparkasse Hannover und ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Hauses. In den Obergeschossen entstehen 22 barrierefreie Mietwohnungen, die jeweils über einen Laubengang pro Etage erschlossen werden. Ein wichtiger Mieter wird die Gemeinnützige Gesellschaft für integrative Sozialdienste (GIS) sein, die dort eine Wohngruppe für acht junge erwachsene Menschen mit Handicap betreuen wird. Darüber hinaus wird die

GIS auch Ansprechpartner für alle anderen Mieter im Hause sein und den Gemeinschaftsraum mit dem sogenannten Wohncafé im Erdgeschoss betreiben.

Beim Richtfest waren bereits zukünftige Bewohner des Hauses anwesend und konnten sich vom Fortgang des Baugeschehens überzeugen. Mit diesem integrativen Wohnprojekt setzt die GBH Maßstäbe für eine zukunftsfähige und innovative Form des Wohnens in Hannover um. Daneben ist dieses Projekt unter energetischer und stadtgestalterischer Sicht ein weiterer wichtiger Impuls für die Entwicklung des Stadtteils.

Insgesamt werden hier über 6 Millionen Euro verbaut. Es ist das erste Gebäude von einem gesamten Bauensemble, das hier den neuen zentralen Platz in Hainholz prägen wird. Noch dominieren Baukräne und Absperrungen das Areal. Im kommenden Sommer soll der Bau fertiggestellt und bezogen werden.

c. Neubau in Kirchrode – Idylle bleibt erhalten

Ein großes Bauprojekt in Kirchrode steht unmittelbar vor dem Start. Die fast etwas versteckt liegenden Seniorenwohnungen am Trautenauer Hof nahe der Brabeckstraße sind mittlerweile 50 Jahre alt und haben ihre beste Zeit hinter sich. Lange Zeit war unklar, wie sich dieses Viertel entwickeln wird, aber nun sind die Weichen eindeutig gestellt.

Die GBH hat die Gebäude, die einst zu einer Stiftung der Sparkasse gehörten, vor zwei Jahren erworben. Schon damals stand eine erhebliche Zahl von Wohnungen leer. Erst auf den zweiten Blick werden die Unzulänglichkeiten offensichtlich: fehlende Wärmedämmung, altertümliche Bäder und Küchen, eine ineffiziente Heizungsanlage. Nicht einmal die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei erreichbar. Viele notwendige Verbesserungen sind wirtschaftlich nicht vertretbar, die Struktur der Gebäude lässt eine grundlegende Modernisierung nicht zu. Dies ist das Resultat der Überlegungen der Architekten und des Bauherren.

Inzwischen ist der Plan ausgereift und von Politik und Verwaltung bestätigt. Die bisherigen Häuser werden in zwei Bauabschnitten abgerissen und schrittweise durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. Bei dem Konzept für die neue Wohnanlage hat sich das beauftragte Architekturbüro Kellner-Schleich-Wunderling an die bestehende räumliche Struktur der bisherigen Siedlung angelehnt. Der alte Baumbestand, der das Quartier prägt und ihm einen unverwechselbaren Charakter verleiht, bleibt erhalten. Die dreigeschossigen Neubauten werden in lockerer Gruppierung um einen Platz angeordnet. Es entstehen vorwiegend Wohnungen für Senioren, rd. 20 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Insgesamt entstehen 89 Wohnungen, ein Wohncafé als Treffpunkt für die Bewohner und dies alles in rollstuhlgerechter oder barrierefreier Bauweise. Die Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet. Aufgrund der günstigen öffentlichen Förderung werden die zukünftigen Miethöhen für die meisten der neuen Wohnungen mit 5,40 bis 6,30 Euro je Quadratmeter Miete für heutige Verhältnisse sehr günstig sein. Um mit den Arbeiten noch im Herbst beginnen zu können, haben die verbleibenden Bewohner mithilfe der langjährigen Seniorenbetreuerin bereits Ausweichwohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bezogen, bevor sie nach Fertigstellung in eine der neuen Wohnungen ziehen können.

d. Neubau – Mittelfeld verjüngt sein Gesicht

... und seinen Wohnungsbestand. Mittelfeld gehört zu den typischen Stadtteilen des Wiederaufbaus der 1950er-Jahre. Nach dem Krieg sind dort innerhalb weniger Jahre ca. 1.500 Wohnungen im Stil der damaligen Zeit gebaut worden. Danach wurde jahrzehntelang dort kein Neubau errichtet.

Mit dem deutlich gestiegenen Bedarf an Wohnungen in Hannover wurde auch in diesem Quartier nach bebaubaren Flächen gesucht. Die GBH ist größter Wohnungsanbieter und verfügt über einige Reserveflächen, die jetzt aktiviert und mit attraktiven Wohnungen bebaut werden sollen.

Auf insgesamt vier Grundstücken entstehen mehrere dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohnungen. Die neuen Häuser werden sich im Stil und in der Höhe an die vorhandene Bebauung angleichen. Die Proportionen bleiben gewahrt. Für die Finanzierung werden öffentliche Wohnungsbau-mittel und Eigenmittel der GBH verwendet, sodass hier auch für den schmalen Geldbeutel zeitgemäße und trotzdem finanzierbare Wohnungen entstehen.

Besonderes Augenmerk wird auf die sogenannte Barrierefreiheit gelegt. Fast alle Wohnungen sind auch für körperlich eingeschränkte Menschen, auch im Rollstuhl, geeignet. Breite Türen, Aufzüge, boden-gleiche Duschen gehören zur Grundausstattung; jede Wohnung erhält eine Loggia, die stufen- bzw. stolper-frei von der Wohnung aus zu erreichen ist.

Washingtonweg 3

Auf dem Areal eines ehemaligen Gemeinschafts-Waschhauses entstehen in besonders ruhiger Lage insgesamt 9 Drei- und Vierzimmerwohnungen. Der seit Jahren leer stehende zweigeschossige Altbau ist baufällig.

Klausener Weg

Der sogenannte „Lagerplatz“ besteht aus einer baufälligen Lagerhalle, die nicht mehr benötigt und abgebrochen wird. Auch hier entstehen in gleicher Bauweise Drei- und Vierzimmerwohnungen.

Am Mittelfelde

Auf zwei Grundstücken an der Einmündung der Breslauer Straße und des Liegnitzer Weges entstehen insgesamt 24 Zweizimmerwohnungen. Die neuen Gebäude werden rechtwinklig zu den bestehenden Häusern angeordnet. Auf den rückwärtigen Flächen entstehen ruhige Höfe, die zukünftig vom Verkehrslärm abgeschirmt sind. Im Februar fand unter reger Beteiligung eine Anwohnerversammlung im GBH Mietertreff in Mittelfeld statt, bei der vonseiten des Architekturbüros Kubik und von Mitarbeitern der GBH die einzelnen Bauvorhaben erläutert wurden. Ziel ist, dass alle Neubauten in enger zeitlicher Abfolge entstehen. Möglicher Baustart ist Anfang des Jahres 2016, die Bauzeit beträgt ca. eineinhalb Jahre.

e. Wohnquartier am Klagesmarkt

Die GBH feierte einen wichtigen Meilenstein für 100 Wohnungen und den neuen Firmensitz. Wohnungen sind zurzeit in Hannover sehr gefragt. Groß war deshalb der Andrang beim Richtfest am Klagesmarkt am 2. Februar 2016. Seit rund einem Jahr drehen sich hier die Baukräne und die Betonmischer. Die ehemals freie Fläche im Niemandsland zwischen City und Nordstadt wandelt sich in ein attraktives Quartier mit Wohnungen, Büros, gewerblichen Flächen und einer Kindertagesstätte. Der Komplex am Klagesmarkt ist ein wesentlicher Baustein für die Stadtentwicklung im Herzen von Hannover, der diesem Ort eine besondere Lebens- und Aufenthaltsqualität gibt. Der Klagesmarkt wird das verbindende Element zwischen der hannoverschen Innenstadt und den Quartieren der Nordstadt werden. Zu dem Vorhaben gehören ein siebengeschossiges Bürogebäude – der künftige Sitz der GBH – und sieben Wohngebäude mit 100 Wohnungen. Die mit unterschiedlichen Klinkern verkleideten Gebäude werden im sogenannten Passivhausstandard gebaut und über das Fernwärmenetz versorgt. Hohe ökologische Standards werden hier mit hohen architektonischen Ansprüchen verbunden.

f. Modernisierungsprogramm 2015

Auch im abgelaufenen Jahr 2015 wurden an vielen Gebäuden grundlegende Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. In größeren Wohngebieten werden Baumaßnahmen z. T. in mehrjährigen Abschnitten durchgeführt, um den Mietern einen erträglichen Bauablauf zu gewährleisten. Wir nennen hier auszugsweise die wichtigsten und größten Einzelmaßnahmen, die wir in diesem Jahr beginnen bzw. fortführen. Für die persönliche Planung erhält jeder Mieter eine detaillierte persönliche Information. In nachstehenden Stadtteilen fanden die Modernisierungsmaßnahmen statt:

Bothfeld

- Laher Kirchweg 39 - 65
Maßnahmen: Fassadendämmung, Erneuerung der Dächer, Erneuerung der Balkonbrüstungen, Erneuerung der Abwasserleitungen

Mittelfeld

- Weiser Weg 3 - 7
Maßnahmen: Vorplanung für eine umfassende Gebäudesanierung, Bestandserfassung und Materialprüfungen
- Saganer Weg 1
Maßnahme: Erneuerung der Dacheindeckung

Kleefeld

- Stettiner Weg 3
Maßnahme: Erneuerung der Dacheindeckung

Bemerode

- Hinter dem Holze 30, 30 a
Maßnahmen: Instandsetzung der Dächer und Fassaden, Teilerneuerung der Fenster, Fassadenanstrich

Groß-Buchholz

- Paracelsusweg 17, 19
Maßnahme: Fassadendämmung, Gebäudeanstrich (Teilbereiche)

Linden-Nord

- Fortunastraße 23 A, B, C,
Mathildenstraße 7 A-D
Maßnahmen: Fertigstellung der energetischen Fassadensanierung, Erneuerung der Balkone, Fassadenanstrich, Erneuerung der Be- und Entwässerungsleitungen im Hause
- Fössestraße 4-12
Maßnahmen: Küchen- und Badmodernisierung, teilweise mit Veränderung der Grundrisse

Linden-Süd

- Strousbergstraße 2 c
Maßnahmen: Küchen- und Badmodernisierung, Erneuerung der Balkone, Einbau einer Gegensprechanlage

Südstadt

- Maschstraße 19
Maßnahmen: Instandsetzung und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade, der Fenster, Dacherneuerung, Fassadendämmung von innen, Modernisierung der Wohnungen mit Grundrissänderungen

Stöcken

- Ithstraße 6, 6 A, 8 und 8 A,
Hogrefestraße 21, 21 A-D
Maßnahmen: energetische Modernisierung,
Erneuerung der Dächer, Balkonanbau, Aufwertung
der Hauseingangsbereiche und der Außenanlagen,
Aufbau eines Nahwärmenetzes für das gesamte
Wohnquartier

List

- Elisabeth-Granier-Hof 14
Maßnahme: Fassadenanstrich
- Rühmkorffstraße 15
Maßnahme: Einbau einer elektrisch gesteuerten
Hauseingangstür

Vahrenwald

- Keplerstraße 4
Maßnahme: Fassadenanstrich

Nordstadt

- Edwin-Oppler Weg 2 - 8
Maßnahme: Fassadenanstrich, Fensteranstrich

Vahrenheide

- Vogtländer Hof 2 - 8,
Leipziger Straße 22/24,
Hallesche Straße 1 - 3
Maßnahme: Fassadenanstrich

Hainholz

- Bömelburgstraße 21
Maßnahmen: energetische Modernisierung,
Erneuerung von Fenstern, erstmaliger Anbau eines
Aufzugs, Bad- und Küchenmodernisierungen,
zusätzlich Ausbau des Dachgeschosses mit drei
neuen Wohnungen

Anderten

- Königsberger Ring
Maßnahme: Fassadenanstrich

3. Investitionsvolumen

Die **Gesamtinvestitionen** der GBH im abgelaufenen Jahr beliefen sich auf TEUR 101.947 (Vorjahr: TEUR 74.972). Die Investitionen gingen, soweit vergabe-rechtlich 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.

Das Gesamtvolumen der **Investitionen** in die **Substanzverbesserung** des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 27.128 (Vorjahr: TEUR 25.582). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 31,89 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 31,21 EUR/m²). Hiervon wurden TEUR 13.587 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 12.250) und TEUR 13.541 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 13.807) gebucht. Ergänzt wurde das **Investitionsvolumen** durch den **Ankauf** in Höhe von TEUR 24.290 (Vorjahr: TEUR 5.160). Zusätzlich hat die GBH im Jahr 2015 in die **Neubautätigkeit** in Höhe von TEUR 50.529 (Vorjahr: TEUR 44.039) investiert.

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 Portfolio-Management

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. dafür verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt 17 Wohnungen (Vorjahr: 23 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten) verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 1.551 (Vorjahr: TEUR 1.736). 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 Prozent 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 Über-

wachung 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 zeitgemäßem TV- und Medienzugang. Auch werden die Hausmeisterleistungen für die GBH über die Tochtergesellschaft abgebildet.

Auf Basis höherer Umsatzerlöse und zugleich niedrigerer Aufwendungen weist die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 454) aus.

Des Weiteren ist die GBH mit einem Anteil von 33 Prozent, zusammen mit der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. 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 2015 betrug TEUR 414.428 (Vorjahr: TEUR 364.820), bestehend aus 929 Einzeldarlehen (Vorjahr: 913 Einzeldarlehen), und ist damit aufgrund der Neubau- und Modernisierungsoffensive um TEUR 49.608 (Vorjahr: TEUR 17.001) angestiegen. Ergänzend hierzu beläuft sich die Summe der **Bauzwischenfinanzierung** auf TEUR 66.700 (Vorjahr: TEUR 40.058). Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann (siehe Grafik).

Im Jahr 2015 wurden insgesamt TEUR 13.811 (Vorjahr: TEUR 16.318) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 13.775 (Vorjahr: TEUR 12.607) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 36 (Vorjahr:

TEUR 3.711). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,0% (Vorjahr: -7,2%) auf TEUR 10.779 (Vorjahr TEUR 10.565).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,58% (Vorjahr: 2,65%). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittszinssatz 3,26% (Vorjahr: 3,43%) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,61% (Vorjahr: 3,84%).

Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 41,20% (Vorjahr: 38,80%) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 18,00% (Vorjahr: 18,10%).

Anmerkung: Nicht berücksichtigt wurden drei Forderungskaufverträge über den Verkauf zukünftiger Mietforderungen, die ratiertlich 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 2015 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	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Entstehung				
Umsatzerlöse				
– aus der Hausbewirtschaftung	88.288	93,64	85.791	94,98
– aus Betreuungstätigkeit	23	0,02	19	0,02
Sonstige betriebliche Erträge	3.411	3,62	2.974	3,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141	0,15	176	0,19
Aktivierete Eigenleistungen	1.413	1,50	917	0,97
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.007	1,07	454	0,48
Unternehmensleistung	94.283	100,00	90.331	99,79
Verwendung				
für Mieter				
– Betriebskosten	26.114	27,70	24.978	26,49
– Instandhaltungskosten	13.542	14,36	13.807	14,64
– Andere Aufwendungen	404	0,43	450	0,48
für Darlehensgeber				
– Zinsaufwendungen	10.779	11,42	10.565	11,21
für Verwaltung				
– Personalaufwendungen	9.762	10,35	9.074	10,04
für öffentliche Hand				
– Steuern	3.107	3,30	3.123	3,31
für Unternehmen				
– Abschreibungen	16.148	17,13	15.632	16,58
– Übrige Aufwendungen u. a.	6.134	6,51	5.067	5,37
– Eigenkapitalbildung	8.293	8,80	7.635	8,10
für Gesellschafter				
– Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	94.283	100,00	90.331	96,22

Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2015 belief sich auf TEUR 94.283, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 88.288 einen Anteil von 93,64% 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 anderen Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 40.060 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute. Für Personal wurden TEUR 9.762 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 10.779. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.107 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 30.575 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 1.915 (Vorjahr: TEUR 2.220). Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten in den Bestand von TEUR 13.542 (Vorjahr: TEUR 13.807), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 1.551 (Vorjahr: TEUR 1.736) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 454) 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 62.342 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 31.941.

Wertschöpfung	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapitalbildung	8.293	25,96	7.635	23,90
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	3.107	9,73	3.123	9,78
Personalaufwendung	9.762	30,56	9.074	29,85
Zinsaufwendung	10.779	33,75	10.565	34,76
Summe	31.941	100,00	30.397	98,29
Anteil an der Unternehmensleistung (%):		33,88		33,65

Vorleistungen	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Abschreibungen	16.148	25,90	15.632	25,07
Betriebskosten	26.114	41,89	24.978	40,07
Instandhaltungskosten	13.542	21,72	13.807	22,15
Andere Aufwendungen	404	0,65	450	0,75
Übrige Aufwendungen	6.134	9,84	5.067	8,13
Summe	62.342	100,00	59.934	96,17
Anteil an der Unternehmensleistung (%):		66,12		66,35

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 Vorausschau, 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 des Grundsatzes 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 2015 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 zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der 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.

Kapitalflussrechnung		2015	2014
Laufende Geschäftstätigkeit		TEUR	TEUR
Pos. 1:	Jahresüberschuss	8.293,2	7.635,1
Pos. 2:	Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlageverm.	16.076,9	15.632,1
Pos. 3:	Zunahme (+)/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	48,3	26,4
Pos. 4:	Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	-1.550,6	-1.480,7
Pos. 5:	Erträge aus Teilschulderlass	-42,0	0,0
Pos. 6:	Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	678,0	613,0
Pos. 7:	Cashflow nach DVFA/SG	23.503,8	22.245,9
Pos. 8:	Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	312,1	30,1
Pos. 9:	Zunahme (+)/Abnahme (-) der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-393,4	-1.771,5
Pos. 10:	Zunahme (+)/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-1.192,4	4.870,4
Pos. 11:	Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	10.496,5	10.283,8
Pos. 12:	Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	-1.007,5	-454,0
Pos. 13:	Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	542,6	333,2
Pos. 14:	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	32.261,7	35.717,9

Investitionsbereich		TEUR	TEUR
Pos. 15:	Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-74,0	51,6
Pos. 16:	Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlageverm.	1.865,1	2.284,9
Pos. 17:	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-88.405,7	-62.771,1
Pos. 18:	Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlageverm.	484,1	334,1
Pos. 19:	Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-1.000,0
Pos. 20:	Erhaltene Zinsen (+)	140,8	175,6
Pos. 21:	Erhaltene Ergebnisabführungen (+)/gezahlter Verlustausgleich (-)	454,0	454,0
Pos. 22:	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-85.535,7	-60.574,1

Finanzierungsbereich		TEUR	TEUR
Pos. 23:	Auszahlungen (-) an Gesellschafter	0,0	0,0
Pos. 24:	Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Finanzkrediten	89.632,5	28.799,9
Pos. 25:	Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung inkl. Aufl. des PRAP aus der Forfaitierung zukünftiger Mietforderungen	-13.775,5	-12.607,4
Pos. 26:	Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung	-36,0	-3.710,6
Pos. 27:	Einzahlungen (+) aus Baukostenzuschüssen	1.413,9	1.554,7
Pos. 28:	Gezahlte Zinsen (-)	-10.637,3	-10.459,4
Pos. 29:	Einzahlungen (+) aus der Forfaitierung von künftigen Mietforderungen	2.440,0	4.519,0
Pos. 30:	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	69.037,6	8.096,2

Finanzmittelfonds		TEUR	TEUR
Pos. 31:	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	15.763,6	-16.760,0
Pos. 32:	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode 01.01.	13.652,5	30.412,5
Pos. 33:	Finanzmittelbestand am Ende der Periode 31.12.	29.416,1	13.652,5
Zusammensetzung Finanzmittelbestand			
Pos. 34:	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	29.416,1	13.652,5
Pos. 35:	Finanzmittelbestand zum 31.12.	29.416,1	13.652,5

3. Solide Eigenkapitalausstattung

Im Geschäftsjahr 2015 beschloss die Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2014 in vollem Umfang den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich auf TEUR 176.64 (Vorjahr: TEUR 168.172) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 24,8% (Vorjahr: 26,9%).

Die Kapitalflussrechnung für das Vorjahr wurde angepasst an die Vorschriften des DRS 21, um Vergleichbarkeit herzustellen.

4. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 aus:

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 beträgt TEUR 711.725 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 86.223 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 91,4% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 176.463 gegenüber TEUR 168.171 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	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	650.804	91,44	580.614	92,82
Unfertige Leistungen	28.691	4,03	27.357	4,38
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	2.814	0,40	3.879	0,62
Flüssige Mittel	29.416	4,13	13.652	2,18
Summe	711.725	100,00	625.502	100,00
Fremdkapital	535.262		457.331	
Reinvermögen	168.171		168.171	
Reinvermögen Jahresanfang	176.463		160.535	
Vermögenszuwachs	-8.292		7.636	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	176.463	24,79	168.171	26,89
Rückstellungen	4.443	0,62	3.540	0,57
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	408.008	57,33	335.956	53,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.119	10,27	68.922	11,02
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	49.692	6,99	48.913	7,81
Summe	711.725	100,00	625.502	100,00

5. Bilanzstruktur

Die GBH verfügte per 31. Dezember 2015 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 711.725 (Vorjahr: TEUR 625.502).

Bilanzstruktur	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	650.804	91,44	580.614	92,82
Umlaufvermögen	60.868	8,55	44.666	7,14
RAP und aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	53	0,01	222	0,04
Summe	711.725	100,00	625.502	100,00
Passiva				
Eigenkapital	176.463	24,79	168.171	26,89
Rückstellungen	4.443	0,62	3.540	0,57
Verbindlichkeiten	524.042	73,64	449.357	71,84
Rechnungsabgrenzungsposten	6.777	0,95	4.434	0,71
Summe	711.725	100,00	625.502	100,00

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 647.356 (Vorjahr: TEUR 576.487). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.212 Wohnungen und 167 Gewerbeeinheiten. Die Anlagenintensität (Sachanlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 1,86% auf 90,96% (Vorjahr: 92,82%). Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 16.202 im Berichtsjahr von TEUR 44.666 auf TEUR 60.868. Die Forderungen verringerten sich um TEUR 896 auf TEUR 2.760 (Vorjahr: TEUR 3.656). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 29.416 (Vorjahr: TEUR 13.652) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 176.463 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 168.171). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesell-

schaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2015 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2014. Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen Bilanzgewinn von TEUR 7.463 (Vorjahr: TEUR 6.872) um rd. 8,6% gesteigert werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 24,8%.

Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf TEUR 524.042 (Vorjahr: TEUR 449.357). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich um TEUR 76.249 auf TEUR 481.127 (Vorjahr: TEUR 404.878), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 928 auf TEUR 30.712 (Vorjahr: 29.784) und die übrigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 2.492 auf TEUR 12.203 (Vorjahr: TEUR 14.694). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquidem Vermögen) der GBH erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 391.226 auf TEUR 451.711.

6. Bonitätseinstufung „notenbankfähig“ mit dem Gütesiegel Investment Grade

Ohne Rating kein Kredit und ohne Kredit kein Wachstum. Basel II/Basel III und MaRisk schreiben den Banken Rating als Instrument der Risikomessung verbindlich vor. Es handelt sich dabei um eine standardisierte Methode zur Bonitätseinstufung, die sich von einer bis dato üblichen Kreditwürdigkeitsprüfung dadurch unterscheidet, dass neben quantitativen auch verstärkt qualitative Bewertungskriterien einfließen. Managementqualität, Qualität von Finanzen, Rechnungswesen und Controlling, Markt und Branche, Beziehung zur Bank, Unternehmensplanung und Unternehmensentwicklung sind Punkte, die von den Banken besonders bewertet werden. Je nachdem, welche Ratingnote ein Unternehmen erhält, ist die Bank verpflichtet, die Kredite unterschiedlich hoch mit Eigenkapital zu unterlegen. Die wichtigste Erkenntnis, die Banken durch ein Rating gewinnen, ist der Grad der Ausfallwahrscheinlichkeit, also ob und in welchem Umfang die Bank mit einem Kreditausfall zu rechnen hat. Dies hat massive Auswirkungen auf die Kreditvergabe der Banken. Notenbankfähige Unternehmen werden mit Namen und Anschrift in ein elektronisches Verzeichnis aufgenommen, das nur durch Kreditinstitute einsehbar ist.

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.

Ein **Investment Grade** ist die Bezeichnung für bzw. ein erreichbarer Status von Unternehmen oder Wertpapieren, die eine gute Bonität aufweisen und somit „Investmentqualität“ aufweisen. Anlagen unterhalb dieser Grenze werden als Non-Investment Grade bezeichnet, da sie meist spekulativer Natur und mit höherem Risiko verbunden sind. Viele große Anleger (Pensions- und Zusatzversorgungskassen, Fonds, Vermögensverwalter etc.) unterliegen der Auflage, dass sie ihre Gelder in Anleihen der Investment-Grade-Kategorie anzulegen haben. Mit Datum vom 28. April 2015 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum dreizehnten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit $\leq 0,1$ bestätigt.

II. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

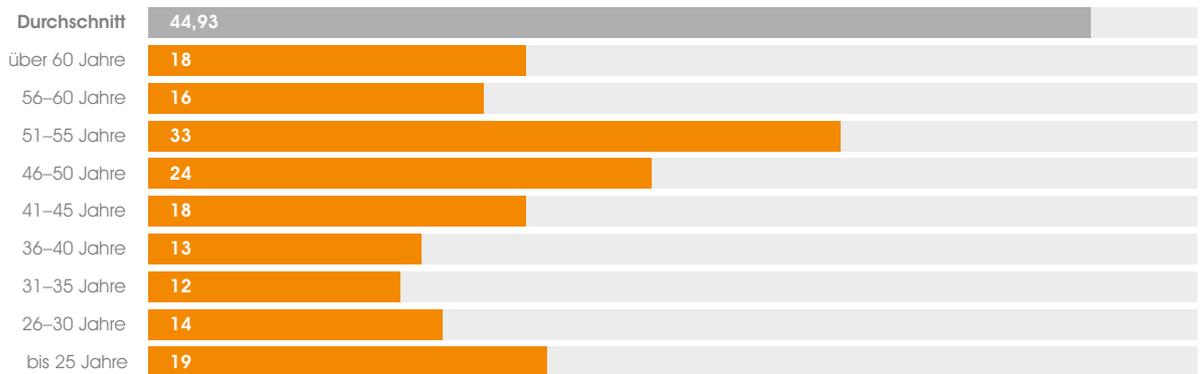
1. Personal und Sozialbereich

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.

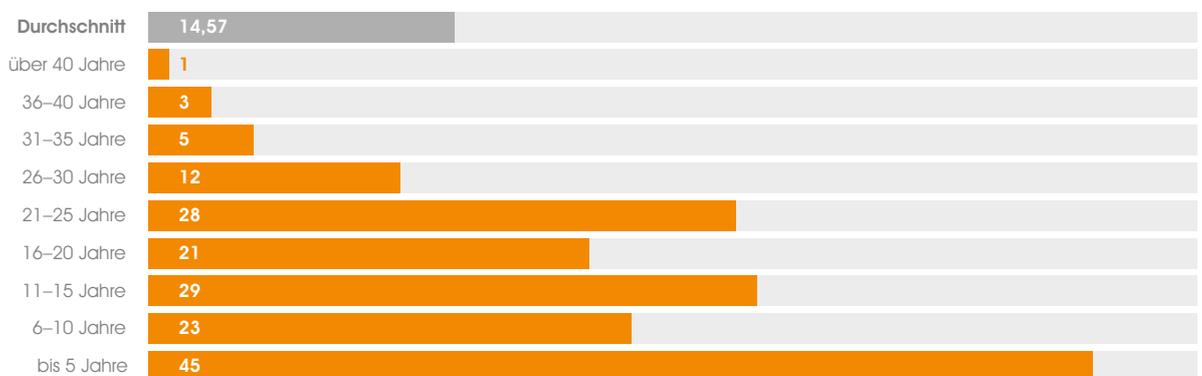
Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2015 insgesamt 167 (Vorjahr: 159) Mitarbeiter/innen beschäftigt. Das Durchschnittsalter von 44,93 Jahren lässt die Wert-

schätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 14,57 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin und auf eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.

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



Mitarbeiter nach Alter zum 31. Dezember 2015



Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit zum 31. Dezember 2015

Ergänzend neben 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. Außerdem stellt die Gesellschaft mit Beginn des Jahres 2015 ein jährliches „Studienbudget“ zur Verfügung.

Mit einer Ausbildungsquote von 7,8%, d. h. 13 Auszubildenden, 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 be-

ruflische 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 konsequent 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 Audit berufundfamilie von der berufundfamilie gemeinnützige 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.

2. Hannover-Multimedia GmbH

Zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG hat die GBH am 8. 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 Internetdienstleistungen 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, Wohnungseigentümergeinschaften 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 Hausverteileranlagen für Rundfunk- und Fernsehsignale, Telefonie und Internet und anderen medientechnischen Ausstattungen übernehmen. Für das Geschäftsjahr 2014 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.960,92 (Vorjahr: EUR 7.949,93) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 84.132,20 (Vorjahr: EUR 81.171,28).

3. Echt abgefahren – die GBH-Flotte steht unter Strom

In Zeiten von Klimawandel, CO₂-Reduzierung und Emissionshandel kann sich kaum ein Unternehmen dem Prinzip des nachhaltigen Handelns verschließen. Dafür tut die GBH eine ganze Menge – wir erweiterten unsere Fahrzeugflotte um zwei Plug-in-Elektrofahrzeuge und haben eine Ladestation vor der Geschäftszentrale in Hannover-Buchholz installiert. Mit diesen Bemühungen verringert die GBH nicht nur ihren eigenen CO₂-Ausstoß, sondern fördert auch das Wachstum von Elektromobilität in Hannover.

Seit mehreren Jahren testete die GBH gemeinsam mit Volkswagen den Einsatz eines Elektrofahrzeugs ohne zusätzlichen Verbrennungsmotor. Die positiven Erfahrungen veranlassten die Geschäftsführung zur Anschaffung weiterer Elektrofahrzeuge für das Unternehmen. Damit den Neulingen in der GBH-Fahrzeugflotte aber nicht irgendwann der Saft ausgeht, sollen Ladestationen vor allen GBH-Geschäftsstellen im Raum Hannover eingerichtet werden. Und diese sind sogar für jeden frei zugänglich, der schon heute den Schritt in Richtung Elektromobilität wagen möchte.

Zusätzlich sollen alle neuen Flottenfahrzeuge der GBH energieeffizient und nach Möglichkeit mit Erdgas oder elektrisch angetrieben werden, um die CO₂-Emissionen weiter zu senken. Für die Mitarbeiter stehen außerdem Firmenfahräder zur Verfügung: Die produzieren gar keine Emissionen und machen dabei gleichzeitig eine gute Figur – und das in jeder Hinsicht.

Auch mit dieser Maßnahme beteiligt sich die GBH aktiv an der Klimaallianz und trägt wesentlich zu dem Ziel bei, Hannovers CO₂-Ausstoß bis 2020 um 40 % zu senken.

4. Klimaschutz

Im Bereich Bau und Modernisierung der eigenen Mietobjekte sind wir in Hannover federführend im Bereich der Versorgung mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Seit dem Jahr 2007 sind die GBH und ihr Tochterunternehmen MSV Partner der „Klimaallianz Hannover 2020“ der Landeshauptstadt Hannover (LHH). Man hat sich gegenüber der LHH

verpflichtet, 33 % CO₂ im Zeitraum 1990 bis 2020 zu reduzieren. Aktuell konnten die CO₂-Emissionen seit 2005 um 25 % und der Energieverbrauch um 14 %

reduziert werden. Konkret bedeutet das, dass der CO₂-Ausstoß von 29.698 t im Jahr 2005 um über ein Viertel (> 25,3 %) auf 22.174 t reduziert werden konnte.

III. Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

		2015	2014	2013	2012	2011
Allgemeine Kennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	711.725	625.502	595.606	563.416	536.436
Anlagendeckungsgrad	%	101,2	99,6	103,3	102,3	101,1
Anlagenintensität	%	91,5	99,2	89,8	90,9	92,2
Eigenkapitalquote	%	24,8	26,9	27,0	27,5	27,5
Gesamtkapitalrentabilität ¹	%	2,7	2,9	2,7	3,3	3,3
ROCE ²	%	4,0	4,7	4,0	4,8	4,8
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ³	%	2,2	2,7	2,6	2,9	3,0
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁴	Jahre	20,5	16,9	17,1	17,0	17,6
EBIT ⁵	TEUR	19.474	17.904	15.545	17.729	16.771
EBITDA ⁶	TEUR	35.622	33.536	30.554	32.282	30.861
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	23.504	23.907	21.465	21.697	20.061
Cashflow-Rate ⁷	%	26,6	27,9	25,8	27,1	25,1
ROI ⁸	%	1,16	1,22	0,96	1,29	1,29
Kapitaldienstquote	%	41,20	38,80	39,80	40,90	41,00
Zinsdeckungsquote	%	18,00	18,10	18,50	20,20	20,40
Tilgungsquote ⁹	%	1,71	1,91	1,83	1,97	1,88
Jahresergebnis	TEUR	8.293	7.635	5.737	7.278	6.901
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Wohnungsbestand ¹⁰	Anzahl	13.212	13.249	13.286	13.166	13.170
Wohn- und Nutzfläche	Tm ²	851	834	836	828	827
Fluktuationsquote	%	8,0	9,1	9,2	10,1	11,1
Leerstandsquote	%	0,85	0,85	1,42	1,19	1,98
Investitionsvolumen	EUR/m ²	31,89	31,21	36,72	39,94	34,42
– aktivierte Modernisierung	EUR/m ²	15,97	14,67	19,03	22,05	16,36
– Aufwandsmodernisierung	EUR/m ²	15,92	16,54	17,69	17,89	18,06
Sollmiete	EUR/m ² /Monat	5,99	5,92	5,69	5,56	5,52
Erlösschmälerungen	EUR/m ² /Monat	0,19	0,22	0,26	0,31	0,41
Instandhaltungskosten	EUR/m ² /Monat	1,33	1,38	1,47	1,49	1,50
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m ² /Monat	2,86	2,81	2,71	2,67	2,53
Zinsaufwendungen	EUR/m ² /Monat	1,04	1,04	1,02	1,08	1,07
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m ² /Monat	0,10	0,14	0,24	0,32	0,34
Personalaufwand	EUR/m ² /Monat	0,95	0,90	0,85	0,79	0,78
Kreditbelastung	EUR/m ²	565,37	485,47	438,67	431,25	425,74

¹ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital.

² ROCE = EBIT/langfristig eingesetztes Kapital.

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

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

⁵ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern.

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

⁷ Cashflow-Rate = Cashflow nach DVFA/SG/Umsatzerlöse.

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

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

¹⁰ Ohne verpachtete Wohnungsbestände.

C. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 31. Dezember 2015 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäfts-

jahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären oder 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 Wohnimmobilienmarkt 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 außer auf eine produkt- und serviceorientierte 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 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 einhergehend von einer zunehmenden Belastung der Mieterhaushalte auszugehen ist.

4. Finanzrisiken

Der kaufmännische Bereich setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung finanzwirtschaftlicher Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement sowie ergänzende Analysen und Berechnungen. 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. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.

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 langfristige Kredite ab.

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 Liquiditätsengpässes. 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

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

5. 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.

6. Rechtliche Risiken

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

7. Sonstige Risiken

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

8. Gesamteinschätzung der Risiken

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die GBH für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder ihre weitere Entwicklung beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

umfassender Erfahrungen, einer zukunftsgerichteten Unternehmensstrategie und einer gesunden Unternehmensstruktur verwirklichen lassen.

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum. Wichtigster Treiber für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist die perspektivisch weiter zunehmende Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem „Wohnkonzept 2025“ geht die Stadt Hannover die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts in den kommenden Jahren an.

Eine zusätzliche Herausforderung für die Stadt und die GBH bedeutet gegenwärtig die Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Größe und Bandbreite unseres Immobilien-Portfolios 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 dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte 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.

V. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der GBH entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2016 ist ein Umsatz von TEUR 91.387, ein Bilanzgewinn von TEUR 4.820 sowie ein Jahresüberschuss von TEUR 5.355 geplant. Gemäß dem **„Strategischen Wirtschafts- und Finanzplan (stWIFIP 2016–2025)“** ergeben sich für die Folgejahre 2017 und 2018 Umsatzerlöse von TEUR 108.014 bzw. TEUR 115.289, Bilanzgewinne von TEUR 5.743 bzw. TEUR 7.709 sowie Jahresüberschüsse von TEUR 6.381 und TEUR 8.566. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Das Modernisierungsvolumen wird in der Folgezeit leicht nach unten reduziert. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden Jahren mit jährlich mindestens durchschnittlich 300 Mietwohnungen fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen, Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich TEUR 133.000 notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet. Die GBH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren.

1. Unternehmenswert

Bei der Entwicklung der eigenen Wohnungen wird die GBH den eingeschlagenen Weg fortsetzen. Die Bestände sollen im laufenden 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 2016 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 2016 ein positives Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von rd. TEUR 5.703 und für 2017 in Höhe von rd. TEUR 6.729. Gemäß dem „Strategischen Wirtschafts- und Finanzplan (stWFIP 2016–2025)“ wird durchgehend von positiven Jahresüberschüssen ausgegangen. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass. 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 resultierende 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 2016 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 Aufgabensstellung 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.

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 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

- zukünftige Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs; diese sind derzeit für den Wohnungsmarkt in Hannover nicht zu erkennen

- höhere Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und an das Serviceangebot
- zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung
- Kostenüberschreitungen bei Neubauvorhaben
- Fachkräftemangel als Folge des demografischen Wandels

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.

VI. Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der auch für die nächsten Jahre erwarteten positiven Entwicklung bewertet die Geschäftsführung die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung positiv. Besonderes Augenmerk wird auf den Neubauvor-

haben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen aber die Chancen bei weitem die Risiken.

E. NACHHALTIGKEITSBERICHT

Da für die GBH die Nachhaltigkeit kein „nice to have“, sondern eine Notwendigkeit für ein erfolgreich agierendes Unternehmen ist, wurde Ende 2015 der Prozess gestartet, um zeitnah einen Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen. Die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und die GBH im Besonderen stehen im Fokus besonders vielfältiger Ansprüche unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen. Kreditgeber zum Beispiel achten verstärkt auf die Einhaltung ökonomisch nachhaltiger Prinzipien. Sie haben ein ausgeprägtes Interesse an der langfristigen Entwicklung und einer dauerhaft positiven und sicheren Ertragslage. Andere Interessengruppen wie unsere öffentlichen Eigentümer,

Mieter und Mitarbeiter fordern hingegen vor allem ein ökologisch und soziokulturell nachhaltiges Verhalten. Ein dauerhafter Erfolg eines Unternehmens stellt sich daher nur dann ein, wenn alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen (ökonomisch, ökologisch und soziokulturell) in die unternehmerischen Entscheidungen einbezogen werden und sich im unternehmerischen Handeln niederschlagen. Ziel soll es sein, unsere Steuerungs- und Führungsinstrumente sowie unsere Unternehmensstrategie konsequent an nachhaltigen Kriterien auszurichten und diese anerkannten Standards einzuhalten.

F. 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 im Jahre 2015

von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen. Ein besonderer Dank gilt allen **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern**. 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 4. März 2016

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Bilanzgewinn 2015

7.463.860,05

07. Zahlen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

			31.12.2015		31.12.2014
		Anhang	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	D. (22)	88.288.274,44		85.791.262,37
	b) aus Betreuungstätigkeiten		23.331,73		19.126,97
				88.311.606,17	85.810.389,34
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	D. (23)		1.333.930,56	666.086,12
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			1.413.020,82	916.595,64
4.	Sonstige betriebliche Erträge	D. (24)		3.411.116,48	2.973.522,78
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	D. (25)	-40.059.970,75		-39.235.362,21
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-317.083,99		-340.609,88
				-40.377.054,74	-39.575.972,09
6.	Rohergebnis			54.092.619,29	50.790.621,79
7.	Personalaufwand	D. (26)			
	a) Löhne und Gehälter		-7.707.466,91		-7.164.059,99
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-2.054.946,78		-1.909.817,83
				-9.762.413,69	-9.073.877,82
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	D. (27)		-16.147.871,17	-15.632.143,33
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	D. (28)		-6.608.673,57	-5.057.189,54
10.	Erträge aus Gewinnabführungsvertrag			1.007.498,12	453.986,24
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. (29)		140.778,24	175.583,97
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. (30)		-10.779.368,12	-10.565.418,46
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			11.942.569,10	11.091.562,85
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. (31)		-542.633,84	333.214,69
15.	Sonstige Steuern	D. (32)		-3.106.757,43	-3.123.250,40
16.	Jahresüberschuss			8.293.177,83	7.635.097,76
17.	Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen			-829.317,78	-763.509,78
18.	Bilanzgewinn			7.463.860,05	6.871.587,98

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva		Anhang	31.12.2015		31.12.2014
			EUR	EUR	EUR
A.	Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte			200.579,28	395.504,33
II.	Sachanlagen	C. (1)			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		495.785.248,48		496.005.491,68
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		37.729.848,24		16.023.379,13
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		717.160,74		826.962,58
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		335.576,71		383.834,17
5.	Anlagen im Bau		108.853.703,86		62.013.544,18
6.	Bauvorbereitungskosten		1.794.799,48		1.233.819,99
7.	Geleistete Anzahlungen		2.140.029,45		0,00
				647.356.366,96	576.487.031,73
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	C. (2)	750.000,00		750.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	C. (3)	2.471.900,00		2.956.000,00
3.	Beteiligungen	C. (4)	25.000,00		25.000,00
				3.246.900,00	3.731.000,00
				650.803.846,24	580.613.536,06
B.	Umlaufvermögen				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
	Unfertige Leistungen	C. (5)		28.691.395,39	27.357.464,83
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	C. (6)	933.597,19		911.927,67
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		180.333,65		226.112,41
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		6.494,70		468,38
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.711,44		58,89
5.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	C. (7)	1.250.057,07		1.349.084,23
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	C. (8)	383.247,24		1.167.921,95
				2.760.441,29	3.655.573,53
III.	Flüssige Mittel	C. (9)			
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			29.416.053,32	13.652.468,40
				60.867.890,00	44.665.506,76
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	C. (10)		53.592,29	166.841,61
				53.592,29	166.841,61
D.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	C. (11)		0,00	56.600,00
				0,00	56.600,00
	Bilanzsumme			711.725.328,53	625.502.484,43

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2015

		Bruttowerte				
		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2015	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2015
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1.	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	1.988.788,02	73.980,42	0,00	0,00	2.062.768,44
		1.988.788,02	73.980,42	0,00	0,00	2.062.768,44
II. Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	804.410.013,73	15.298.068,39	-117.351,66	522.143,90	819.068.586,56
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.849.251,85	22.281.147,12	-3.952,62	70.962,11	46.055.484,24
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.219.053,92	545.629,31	-655.431,15	0,00	1.109.252,08
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.952.864,15	102.466,61	0,00	7.733,19	3.047.597,57
5.	Anlagen im Bau	62.013.544,18	45.182.066,26	1.658.093,42	0,00	108.853.703,86
6.	Bauvorbereitungskosten	1.233.819,99	1.442.337,48	-881.357,99	0,00	1.794.799,48
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	2.140.029,45	0,00	0,00	2.140.029,45
		895.678.547,82	86.991.744,62	0,00	600.839,20	982.069.453,24
III. Finanzanlagen						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.956.000,00	0,00	0,00	484.100,00	2.471.900,00
3.	Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
		3.731.000,00	0,00	0,00	484.100,00	3.246.900,00
Anlagevermögen insgesamt		901.398.335,84	87.065.725,04	0,00	1.084.939,20	987.379.121,68

Abschreibungen			
Kumulierte Abschreibungen 1. Januar 2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen für Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2015
EUR	EUR	EUR	EUR
1.593.283,69	268.905,47	0,00	1.862.189,16
1.593.283,69	268.905,47	0,00	1.862.189,16

Buchwerte	
Buchwert 1. Januar 2015	Buchwert 31. Dezember 2015
EUR	EUR
395.504,33	200.579,28
395.504,33	200.579,28

308.404.522,05	15.157.627,34	278.811,31	323.283.338,08
7.825.872,72	570.725,39	70.962,11	8.325.636,00
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34
2.569.029,98	150.612,97	7.622,09	2.712.020,86
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
319.191.516,09	15.878.965,70	357.395,51	334.713.086,28

496.005.491,68	495.785.248,48
16.023.379,13	37.729.848,24
826.962,58	717.160,74
383.834,17	335.576,71
62.013.544,18	108.853.703,86
1.233.819,99	1.794.799,48
0,00	2.140.029,45
576.487.031,73	647.356.366,96

0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
320.784.799,78	16.147.871,17	357.395,51	336.575.275,44

750.000,00	750.000,00
2.956.000,00	2.471.900,00
25.000,00	25.000,00
3.731.000,00	3.246.900,00
580.613.536,06	650.803.846,24

Rückstellungsspiegel

		Buchwert Beginn des Geschäftsjahres 1. Januar 2015	Nominelle Rückstellungsbewegung		
			Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme
		EUR	EUR	EUR	EUR
B. 1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.230.665,00	44.542,00	0,00	118.112,00
		1.230.665,00	44.542,00	0,00	118.112,00
B. 2.	Steuerrückstellungen	333.215,00	542.634,00	0,00	0,00
		333.215,00	542.634,00	0,00	0,00
B. 3.	Sonstige Rückstellungen				
1.	Personalarückstellungen				
	1. Altersteilzeit	0,00	111.889,00	0,00	0,00
	2. Urlaubsansprüche	63.677,50	87.088,92	0,00	63.677,50
	3. Zeitguthaben	85.038,06	77.301,17	0,00	85.038,06
	4. Dienstjubiläen	176.917,00	16.006,00	0,00	32.425,00
	5. Leistungsvergütung/Prämienzahlungen	295.000,00	249.400,00	0,00	264.400,00
		620.632,56	541.685,09	0,00	445.540,56
2.	Instandhaltungen				
	1. Ausstehende Rechnungen	209.209,43	143.340,76	18.282,35	190.927,08
	2. Unterlassene Instandhaltung	587.842,24	700.624,20	48.815,30	539.026,94
		797.051,67	843.964,96	67.097,65	729.954,02
3.	Jahresabschlusskosten				
	1. Handelsbilanz	49.000,00	51.000,00	0,00	49.000,00
	2. Steuerbilanz/Steuererklärungen	14.772,00	7.210,00	0,00	14.772,00
	3. Veröffentlichung Bundesanzeiger	1.106,00	717,17	0,00	685,17
	4. Anfertigung Geschäftsberichte	50.100,00	31.499,89	0,00	40.799,89
	5. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	9.962,50	44,88	0,00	0,00
	6. Eigene Jahresabschlusskosten	47.800,00	47.400,00	0,00	47.800,00
		172.740,50	137.871,94	0,00	153.057,06
4.	Betriebskosten				
		204.800,00	190.337,40	0,00	203.537,40
		204.800,00	190.337,40	0,00	203.537,40
5.	Übrige				
		180.500,00	426.400,00	72.581,94	107.918,06
		180.500,00	426.400,00	72.581,94	107.918,06
		1.975.724,73	2.140.259,39	139.679,59	1.640.007,10
	Rückstellungen insgesamt	3.539.604,73	2.727.435,39	139.679,59	1.758.119,10

Zinseffekt		Saldierung	Buchwert
Aufzinsung	Abzinsung	Vermögenswerte	Ende des Geschäftsjahres 31. Dezember 2015
EUR	EUR	EUR	EUR
121.873,00	0,00	0,00	1.278.968,00
121.873,00	0,00	0,00	1.278.968,00
0,00	0,00	0,00	875.849,00
0,00	0,00	0,00	875.849,00
4.566,00	0,00	-68.699,60	47.755,40
0,00	0,00	0,00	87.088,92
0,00	0,00	0,00	77.301,17
15.001,00	0,00	0,00	175.499,00
0,00	0,00	0,00	280.000,00
19.567,00	0,00	-68.699,60	667.644,49
0,00	0,00	0,00	143.340,76
0,00	0,00	0,00	700.624,20
0,00	0,00	0,00	843.964,96
0,00	0,00	0,00	51.000,00
0,00	0,00	0,00	7.210,00
0,00	0,00	0,00	1.138,00
0,00	0,00	0,00	40.800,00
651,16	0,00	0,00	10.658,54
0,00	0,00	0,00	47.400,00
651,16	0,00	0,00	158.206,54
0,00	0,00	0,00	191.600,00
0,00	0,00	0,00	191.600,00
0,00	0,00	0,00	426.400,00
0,00	0,00	0,00	426.400,00
20.218,16	0,00	-68.699,60	2.287.815,99
142.091,16	0,00	-68.699,60	4.442.632,99

Verbindlichkeitspiegel

		Verbindlichkeitsstruktur			
		Bilanzausweis		Davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	
		EUR	unter 1 Jahr	über 5 Jahre	EUR
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
	31. Dezember 2015	408.008.475,50	78.360.003,41	54.054.028,21	275.594.443,88
	1. Januar 2015	335.955.936,80	10.341.760,62	88.450.641,43	237.163.534,75
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
	31. Dezember 2015	73.119.458,62	3.016.206,05	11.500.096,23	58.603.156,34
	1. Januar 2015	68.921.914,21	2.719.067,13	11.054.607,01	55.148.240,07
3.	Erhaltene Anzahlungen				
	31. Dezember 2015	30.712.084,87	30.712.084,87	0,00	0,00
	1. Januar 2015	29.783.755,23	29.783.755,23	0,00	0,00
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung				
	31. Dezember 2015	3.680.002,72	3.680.002,72	0,00	0,00
	1. Januar 2015	3.499.334,63	3.499.334,63	0,00	0,00
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
	31. Dezember 2015	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. Januar 2015	1.721,96	1.721,96	0,00	0,00
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
	31. Dezember 2015	7.166.179,81	6.994.207,68	171.972,13	0,00
	1. Januar 2015	9.132.416,09	8.941.262,05	191.154,04	0,00
7.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
	31. Dezember 2015	90.692,26	90.692,26	0,00	0,00
	1. Januar 2015	665.375,68	665.375,68	0,00	0,00
8.	Sonstige Verbindlichkeiten				
	31. Dezember 2015	1.264.853,04	1.264.853,04	0,00	0,00
	1. Januar 2015	1.397.270,18	1.397.270,18	0,00	0,00
	Verbindlichkeiten insgesamt				
	31. Dezember 2015	524.041.746,82	124.118.050,03	65.726.096,57	334.197.600,22
	1. Januar 2015	449.357.724,78	57.349.547,48	99.696.402,48	292.311.774,82

Sicherheitsstruktur			
Durch Grundpfandrecht gesichert	Durch Ausfallbürgschaften gesichert	Nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
382.895.823,34	25.112.652,16	0,00	56.722.028,40
308.777.978,32	27.177.958,48	0,00	37.966.913,05
66.166.285,94	0,00	6.953.172,68	25.768.062,06
68.921.914,21	0,00	0,00	26.624.145,44
0,00	0,00	30.712.084,87	527.150,86
0,00	0,00	29.783.755,23	450.089,34
0,00	0,00	3.680.002,72	43.249,33
0,00	0,00	3.499.334,63	132.875,94
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	1.721,96	1.721,96
0,00	0,00	7.166.179,81	277.691,72
0,00	0,00	9.132.416,09	234.773,54
0,00	0,00	90.692,26	0,00
0,00	0,00	665.375,68	0,00
0,00	0,00	1.264.853,04	106.649,52
0,00	0,00	1.397.270,18	109.324,74
449.062.109,28	25.112.652,16	49.866.985,38	83.444.831,89
377.699.892,53	27.177.958,48	44.479.873,77	65.519.844,01

Anhang der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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.

Die Gesellschaft hat die Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB zur Angabe von Gehältern in Anspruch genommen.

Der neue DRS 21 „Kapitalflussrechnung“ wird von der Gesellschaft angewendet.

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 sogenannten 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 unter dem 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 unter dem 23. Dezember 2014 in das Handelsregister unter HRB 57545 der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH eingetragen. Zum 31. Dezember 2015 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 1. Januar 2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20,0% 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 2015 wurden Fremdkapitalzinsen von EUR 515.398,26 (Vorjahr: EUR 0,00) 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 sowie 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10% abgeschrieben.

Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember 2015 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.

3. Geringwertige Anlagegüter

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Ab dem 1. Januar 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.

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.

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

Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen 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.

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

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.

IV. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus unmittelbaren Pensionsverpflichtungen sind nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB Rückstellungen zu bilden. Nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB sind Rückstellungen in Höhe

des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen, was insbesondere die Berücksichtigung künftiger Lohn-, Gehalts- und Rentenentwicklungen impliziert. 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 Ermittlung und Bekanntgabe der Diskontierungszinssätze erfolgt durch die Deutsche Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV). Auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens erfolgte die Bewertung der Pensionsrückstellungen nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2005 G“. Der verwendete Rechnungszins in Höhe von 3,89 % (Vorjahr: 4,54 %) ist nicht identisch mit dem zum vorgezogenen Inventurstichtag; vielmehr wurde dieser zur Vermeidung wesentlicher Abweichungen auf den Bilanzstichtag prognostiziert. 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. November 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 Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von

2,02 % (Vorjahr: 2,80 %), 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 Abs. 1 Satz 1 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 Abs. 1 Satz 2 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, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,89 % (Vorjahr: 4,54 %) 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 Rückzahlungsbeiträgen 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 nach § 285 Nr. 21 HGB Geschäfte 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 2015 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

C. (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 100 Prozent an der am 29. Januar 1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545; Stammkapital EUR 750.000,00), beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2015 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 1.007.498,12 (Vorjahr: EUR 453.986,24) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 750.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00).

C. (3) Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Zum 31. Dezember 2015 gelangen zum Ausweis sieben an die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von EUR 2.471.900,00 (Vorjahr: EUR 2.956.000,00).

C. (4) Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil von 33 Prozent, zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH, Hannover (HRB 208461; Stammkapital EUR 75.000,00), beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2014 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.960,92 (Vorjahr: EUR 7.949,93) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 84.132,20 (Vorjahr: EUR 81.171,28). 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 29.040.395,39 (Vorjahr: EUR 27.781.464,83), verrechnet mit EUR 349.000,00 (Vorjahr: EUR 424.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leer stehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 1,20 % (Vorjahr: 1,53 %) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um EUR 75.000,00 ist insbesondere auf die gesunkenen Leerstandstage in Höhe von 88.258 (Vorjahr: 112.268) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

C. (6) Forderungen aus Vermietung

Wegen Zweifelhafteit bzw. voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurde eine Einzelwertberichtigung auf die Mietforderungen aus aufgelösten Mietverhältnissen gebildet. Hinsichtlich der Höhe der pauschalen Einzelwertberichtigung wurde nach dem Alter der Forderungen differenziert. Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert zum Vorjahr, in Höhe von 100 % auf Forderungen

aus bis zum 31. Dezember 2013 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2014 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2015 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 11,1 % (Vorjahr: 11,1 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der letzten zehn Jahre 2006 bis 2015.

C. (7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Forderungen gegen verbundene 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 Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen.

Forderungsspiegel	2015	2014
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	933.597,19	911.927,67
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	180.333,65	226.112,41
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.494,70	468,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.711,44	58,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.250.057,07	1.349.084,23
Sonstige Vermögensgegenstände	383.247,24	1.167.921,95
	2.760.441,29	3.655.573,53

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 212.187,68 (Vorjahr: EUR 114.467,27).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von EUR 152.000,00 (Vorjahr: EUR 186.599,44).

C. (9) Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel in Höhe von 29.416.053,22 (Vorjahr: EUR 13.652.468,40) setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	29.389.785,77	13.646.100,87
Kassenbestände	26.267,55	6.367,53
	29.416.053,32	13.652.468,40

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-Wartunggebühren.

C. (11) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von EUR 160.090,00 (Vorjahr: EUR 43.635,00) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 112.334,60 (Vorjahr: EUR 89.764,71) saldiert ausgewiesen.

Die Anschaffungskosten betragen EUR 103.842,16 (Vorjahr: EUR 82.523,46). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 56.600,00). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von EUR 8.492,44 (Vorjahr: EUR 7.241,25) (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 01.01.2015	Einstellungen	Stand 31.12.2015
		EUR	EUR	EUR
I.	Gezeichnetes Kapital	35.400.000,00	0,00	35.400.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	9.235.372,13	829.317,78	10.064.689,91
2.	Andere Gewinnrücklagen	116.663.665,66	6.871.587,98	123.535.253,64
III.	Bilanzgewinn	6.871.587,98	0,00	7.463.860,05
		168.170.625,77	7.700.905,76	176.463.803,60

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 408.008.475,50 (Vorjahr: EUR 335.955.936,80) entfallen EUR 329.648.472,09 (Vorjahr: EUR 325.614.176,18) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 382.895.823,34 (Vorjahr: EUR 308.777.978,32) durch Grundpfandrechte und EUR 25.112.652,16 (Vorjahr: EUR 27.177.958,48) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 2,58 % (Vorjahr: 2,65 %).

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 73.119.458,62 (Vorjahr: EUR 68.921.914,21) 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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Betriebskosten	13.962.251,54	13.576.943,00
Heizkosten	10.954.387,83	10.519.461,79
Wasser/Abwasser	5.541.466,99	5.392.108,18
Sonstige Anzahlungen	253.978,51	295.242,26
	30.712.084,87	29.783.755,23

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 299.755,82 (Vorjahr: EUR 327.994,01) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 101.970,28 (Vorjahr: EUR 242.500,89) 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 6,37 (Vorjahr: 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.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2015	2014
	EUR	EUR
Erträge		
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.550.522,24	1.735.914,02
Auflösung von Rückstellungen	187.479,59	177.161,56
Quartiersmanagement	40.130,00	103.029,50
Versicherungserstattungen u. ä.	147.246,20	251.781,55
Teilschulderlass KfW-Darlehen	42.000,00	70.875,00
Zuschuss Konzept Stöcken	0,00	85.000,00
	1.967.378,03	2.423.761,63
Aufwendungen		
Abschreibungen auf Mietforderungen	879.997,20	896.201,95
	879.997,20	896.201,95

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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Sollmieten und Zuschläge	61.163.072,03	59.350.698,86
./. Erlösschmälerungen	1.099.866,96	1.291.842,32
./. Mietminderungen	247.305,57	320.750,70
	59.815.899,50	57.738.105,84
Abgerechnete Umlagen	27.829.500,60	27.244.332,97
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands	568.254,50	607.897,40
	27.261.246,10	26.636.435,57
Pachterlöse	60.271,44	60.271,44
Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.053.621,79	1.360.816,55
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.284,00	2.444,50
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	95.951,61	-6.811,53
	1.211.128,84	1.416.720,96
	88.288.274,44	85.791.262,37

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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Bestandserhöhung für die 2016 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2015	29.115.395,39	27.781.464,83
Bestandsminderung für die 2015 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014	27.781.464,83	27.115.378,71
	1.333.930,56	666.086,12

D. (24) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird Folgendes ausgewiesen:

	2015	2014
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	187.479,59	177.161,56
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und Mahngebühren	62.232,74	64.914,95
Lohnkostenzuschüsse	27.265,85	5.561,09
Erträge aus Versicherungsentschädigung	106.334,70	37.423,19
Erträge aus Dienstleistungen	86.721,64	70.081,51
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	1.550.522,24	1.735.914,02
Quartiersmanagement LHH	40.130,00	103.029,50
Teilschulderlaß KfW-Darlehen	42.000,00	70.875,00
Zuschuss Konzept Stöcken	0,00	85.000,00
übrige betriebliche Erträge	1.308.429,72	623.561,96
	3.411.116,48	2.973.522,78

D. (25.) Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2015	2014
	EUR	EUR
Betriebskosten	26.114.075,97	24.977.924,70
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	13.541.582,26	13.807.429,05
Andere Aufwendungen	404.312,52	450.008,46
	40.059.970,75	39.235.362,21

D. (26) Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 625.730,61 (Vorjahr: EUR 540.894,92).

D. (27) Abschreibungen

Abschreibungen werden in Höhe von EUR 16.147.871,17 (Vorjahr: EUR 15.632.143,33) 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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	15.636,32	32.374,02
Abschreibungen auf Mietforderungen	879.997,20	896.201,95
Spenden	17.766,00	16.766,00
Urkundengebühren	306.322,65	160.579,21
EDV-Kosten	718.229,58	463.879,25
Marke „GBH“	315.933,54	200.017,13
Unternehmenswerbung	230.600,09	248.470,39
Abbruchkosten	88.687,84	182.714,00
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	201.007,74	125.110,23
Verbandsbeiträge	63.397,12	54.335,81
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	27.707,67	15.061,94
Übrige betriebliche Aufwendungen, im Wesentlichen sächl. Verwaltungskosten	3.743.387,82	2.661.679,61
	6.608.673,57	5.057.189,54

D. (29) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 140.778,24 (Vorjahr: EUR 175.583,97) entfallen EUR 105.078,75 (Vorjahr: EUR 103.963,42) 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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.721.892,48	7.663.037,74
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	1.847.967,59	1.953.077,06
Gebühren KFW-Darlehen	188.344,89	203.834,69
Gebühren NBank	278.104,85	69.751,30
Gebühren für Kommundarlehen	46.840,43	47.470,76
Übrige Zinsaufwendungen	696.217,88	628.246,91
	10.779.368,12	10.565.418,46

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen nach § 277 Abs. 5 HGB) sind in Höhe von EUR 142.091,16 (Vorjahr: EUR 105.985,64) 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 542.633,84 (Vorjahr: EUR 333.214,69) ausgewiesen.

D. (32) Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 3.118.230,26 (Vorjahr: EUR 3.127.484,42) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

E. Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 162 Mitarbeiter (Vorjahr: 157). Nachstehend

die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen:

	Jahresdurchschnitt 2015			Jahresdurchschnitt 2014		
	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Geschäftsstellen	62,50	6,50	69,00	62,50	6,25	68,75
Kaufmännische Mitarbeiter	9,75	6,00	15,75	9,00	7,50	16,50
Technische Mitarbeiter	20,00	3,25	23,25	20,25	1,25	21,50
Vertrieb	1,00	1,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Stabsstellen	28,25	7,75	36,00	23,50	9,00	32,50
Auszubildende	11,25	0,00	11,25	11,25	0,00	11,25
Sonstige Mitarbeiter	2,75	2,00	4,75	2,00	2,50	4,50
	135,50	26,50	162,00	130,50	26,50	157,00

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 1.241.916,11 (Vorjahr: EUR 1.437.475,87). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft als nicht wahrscheinlich ein.
- b) Am 31. Dezember 2015 bestanden aus 3.245 Mietkautionen (Vorjahr: 2.970) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 2.595.944,02 (Vorjahr: EUR 2.395.459,29). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2015 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- c) Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 51.761,85 (Vorjahr: EUR 43.545,79) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- d) Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 120.348,74 (Vorjahr: EUR 221.868,60).

e) Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem Neubau belaufen sich auf EUR 54.800.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Für den Gesamtbetrag steht der Gesellschaft in voller Höhe eine Avalkreditlinie zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme der Kreditlinie zum Bilanzstichtag liegt nicht vor.

3. Gesamtbezüge vom Aufsichtsrat

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 50.765,00 (Vorjahr: EUR 52.365,00).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 1.278.968,00 (Vorjahr: EUR 2.230.665,00) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2015 insgesamt EUR 118.112,00 (Vorjahr: EUR 112.399,00) 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 2015 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 39.270,00 (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, Bürgermeister
Bodemann, Uwe Stadtbaurat
Blaschzyk, Felix Student der Rechtswissenschaften

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth Rechtsanwältin
Deffe, Michael Eisenbahner
Fischer, Regina Pfarresekretärin
Förste, Oliver Journalist
Hellmann, Hans-Georg Kaufmann
Dr. Koch, Gudrun Fachärztin
Langensiepen, Katrin Übersetzerin
(ab 16. Juli 2015)

Dr. Menge, Jens Historiker
Seitz, Kerstin Schulverwaltungskraft
Wagemann, Ingrid Diplom-Sozialpädagogin
(bis 15. Juli 2015)

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

8. Prokuristen

Ermlich, Frank Volljurist
Grochowski, Jörg Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)
Grundmann, Lars Diplom-Kaufmann (FH)
(ab 24. April 2015)
Weinreich, Ingrid Diplom-Ingenieurin, Architektin
(ab 24. April 2015)

9. Prüfungsgesellschaft

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

10. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2015 schließt nach Einstellung von EUR 829.317,78 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 7.463.860,05. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2015 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	7.463.860,05

Hannover, den 4. März 2016

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann

Vorsitzender

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

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. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 Lageberichts. 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.

Berlin, den 11. März 2016

**GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**



Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



Gebhardt
Wirtschaftsprüfer



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



Wohnen, wie es mir gefällt.