



Faszination Architektur

GESCHÄFTSBERICHT 2006

GBH



Faszination Architektur

Die GBH ist ihrem Auftrag, qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum für breite Massen der Bevölkerung zu schaffen, seit vielen Jahren treu. Dabei sind über die Jahre hinweg immer wieder Bauten entstanden, die den Vergleich mit ambitionierter Architektur der privaten Wirtschaft nicht zu scheuen brauchen. Im Gegenteil: Viele unserer Gebäude sind aufgrund ihrer herausragenden Gestaltung ausgezeichnet worden. Einige ausgewählte Exemplare möchten wir in unserem diesjährigen Geschäftsbericht wirkungsvoll in Szene setzen und Sie einladen, diese faszinierende Architektur mitzuerleben. Viel Spaß beim Staunen!

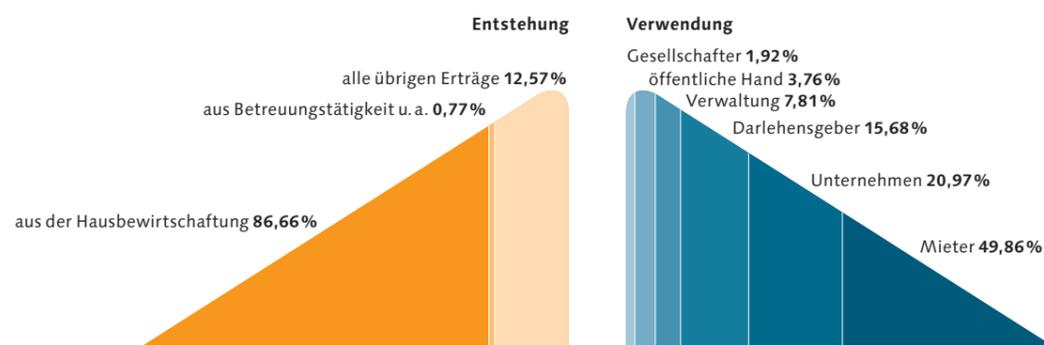


Inhalt

- 05 **Vorwort**
- 06 **Lagebericht**
- 38 **Bilanz zum 31. Dezember 2006**
- 40 **Gewinn- und Verlustrechnung**
- 41 **Anhang**
- 62 **Bestätigungsvermerk**
- 64 **Bericht des Aufsichtsrates**
- 65 **Impressum**

Die GBH 2006 auf einen Blick

Eigener Wohnungsbestand	13.720
Wohn- und Nutzfläche	821.581 m ²
Fertiggestellte Mietwohnungen	0
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigte	142
Bilanzsumme	525.202 TEUR
Anlagevermögen	472.934 TEUR
Eigenkapital und Rückstellung für Bauinstandhaltung	119.250 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	373.312 TEUR
Aufwendungen für	
a) Betriebskosten	22.381 TEUR
b) Instandhaltung	22.859 TEUR
c) Zinsaufwand	14.470 TEUR
d) Wohnumfeldverbesserung	145 TEUR
Erträge für	
a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen	50.092 TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	5.637 TEUR
c) Pächterlöse	121 TEUR



GBH-Unternehmensleistungen 2006

	in TEUR	in %
Mittelherkunft		
durch Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	79.961	86,66
aus Betreuungstätigkeit u. a.	713	0,77
alle übrigen Erträge	11.592	12,57
Unternehmensleistung	92.266	100,00
Mittelverwendung		
für Mieter		
Betriebskosten	22.381	24,26
Instandhaltungskosten	22.859	24,77
andere Aufwendungen	763	0,83
	46.003	49,86
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.469	15,68
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	7.205	7,81
für öffentliche Hand		
Steuern	3.467	3,76
für Unternehmen		
Abschreibungen	12.704	13,77
übrige Aufwendungen	4.017	4,35
Eigenkapitalbildung	2.631	2,85
	19.352	20,97
für Gesellschafter		
Dividende	1.770	1,92
Unternehmensleistung	92.266	100,00
für Mieter		49,86
für Darlehensgeber		15,68
für Verwaltung		7,81
für öffentliche Hand		3,76
für Unternehmen		20,97
für Gesellschafter		1,92

Zwischen individueller Nützlichkeit und sozialer Brauchbarkeit

- 1 Der vorliegende Geschäftsbericht präsentiert neben einem sehr guten Ergebnis, dem besten in der bisherigen Geschichte der GBH, und einem soliden Einblick in die für das Unternehmen relevanten Kennzahlen einmal einen sehr speziellen Blick auf die Architektur einzelner Bestände.
- 2 Die GBH agiert seit über 80 Jahren als Bauherr in Hannover und hat sich von Anfang an der Baukultur verpflichtet gesehen. Ein Buch kann man zuschlagen und weglegen, ein Bild kann man abhängen, eine Musik nur einmal hören wollen.
- 3 An einem gebauten Haus, an einem Gebäudeensemble kann man nicht einfach vorbeigehen. Architektur entfaltet dauerhaft Wirkung, der man sich nicht entziehen kann. Als verantwortungsbewusster Bauherr ist sich die GBH auch der Vorbildfunktion bewusst, die sie als kommunales Unternehmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer gestalteten Stadt trägt.
- 4 Wir versprechen, mit der vorhandenen Substanz und mit neuen Bauaufgaben sorgfältig im Sinne der Baukultur umzugehen. Ein hoher Anspruch. Wir wollen uns auch diesem Ziel stellen.



René Schweyen



Dieter Cordes

Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

Geschäftsergebnis

- 1 Das Geschäftsjahr 2006 ist für die GBH erfolgreich verlaufen und konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Die Erträge aus dem Verkauf von 492 Mietwohnungen und 214 Garagen des Anlagevermögens mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 33.155,16 qm an die GAGFAH/Nileg-Gruppe.
- 3 Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr durch Verkauf absolut gesunken, die Einzelmieten im Wesentlichen durch die zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotentialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen gestiegen.
- 4 Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr durch die konsequente Strategie der Zurückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie der auf Basis des niedrigeren Zinsniveaus erfolgten Umschuldung von hochverzinslichen Darlehen zum Prolongationstermin erheblich gesenkt werden.
- 5 Auf der Aufwandsseite wurden die Kosten für Personal gesenkt.
- 6 In der Hausbewirtschaftung zeigen die Anstrengungen des Unternehmens Wirkung. Die Leerstände sind gesunken.
- 7 Zur weiteren Absicherung der Wohnqualität setzte die GBH ihre bestandsorientierte Bautätigkeit auf gesteigertem Niveau fort. Schwerpunkte waren dabei wieder grundlegende Modernisierungsmaßnahmen und die Herstellung zeitgemäßer Ausstattungen.
- 8 Die GBH schließt das Geschäftsjahr 2006 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.401 ab (Vorjahr: TEUR 3.789), darin enthalten sind TEUR 903 (Vorjahr: 513) Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft MSV.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Die Weltwirtschaft setzte im Jahr 2006 ihre inzwischen drei Jahre währende Hochkonjunktur fort. Die wirtschaftliche Expansion stand dabei auf einem breiten Fundament. Neben den dynamischen Volkswirtschaften Ostasiens und der Vereinigten Staaten verzeichnete in diesem Jahr auch der Euro-Raum wieder einen kräftigen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Getragen wurde die Weltkonjunktur – trotz Zinserhöhungen verschiedener Zentralbanken – von immer noch günstigen monetären Rahmenbedingungen in den wichtigsten Wirtschaftsräumen. Eine insgesamt positive Entwicklung war auf den Arbeitsmärkten der großen Wirtschaftsräume zu beobachten. Die Beschäftigung weitete sich kräftig aus, und die Arbeitslosenquoten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr in den Vereinigten Staaten, im Euro-Raum und in Japan. Allerdings ging damit – zumindest in Europa und Japan – keine ausgeprägte Erhöhung der Löhne einher.
- 2 Dämpfende Effekte für die Weltwirtschaft gingen erneut vom Ölpreis aus, der mehrfach neue Höchstnotierungen verzeichnete. Der durchschnittliche US-Dollar-Preis für ein Barrel Rohöl der Sorte Brent lag in 2006 bei 67 US-Dollar und somit um 12 US-Dollar höher als im vorhergehenden Jahr.

7

- 3 Im Jahr 2006 erreichte in Deutschland die zuvor weitgehend von der Auslandsnachfrage getragene konjunkturelle Belebung erstmals in größerem Umfang die Binnenwirtschaft. Haupttriebkkräfte für den überraschend starken Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 2,4% waren neben der weiterhin kräftigen Exportentwicklung die private Investitionsnachfrage und, wenn auch überzeichnet durch Sondereinflüsse, die privaten Konsumausgaben. Besonders erfreulich ist, dass die konjunkturelle Belebung auf den Arbeitsmarkt übergriff und sich nicht nur in einem Rückgang der registrierten Arbeitslosen, sondern vor allem auch in einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung niederschlug. Ebenso spielte die Zunahme der privaten Konsumausgaben eine wichtige Rolle. Zu nennen sind hier insbesondere im zweiten Halbjahr auftretende Vorzieheffekte als Reaktion auf die zum 01. Januar 2007 anstehende Anhebung der Umsatzsteuer um 3% auf 19%. Die konjunkturelle Belebung entlastete die öffentlichen Haushalte. Das Steueraufkommen nahm überraschend stark zu. Da sich die staatlichen Ausgaben weiterhin moderat entwickelten, ging die gesamtstaatliche Defizitquote von 3,2% im Jahr 2005 auf 2,2% im Jahr 2006 zurück. Die Einnahmeseite der Systeme der sozialen Sicherung verbesserte sich ebenfalls, doch war dies vor allem auf Sondereffekte wie die Erhöhung des Bundeszuschusses in der gesetzlichen Krankenversicherung und das Vorziehen des Fälligkeitstermins für Beitragszahlungen zurückzuführen. Eine bemerkenswerte Trendwende ist bei den Bauinvestitionen zu verzeichnen und leistete zum ersten Mal seit 1999 wieder einen positiven Wachstumsbeitrag. Die günstigen Finanzierungsbedingungen hatten den Immobilienmärkten in vielen Ländern einen kräftigen Impuls gegeben. Sowohl die zusätzlichen Wohnungsbauinvestitionen, als auch der aus Wertsteigerungen der Immobilien resultierende Vermögenseffekt trugen wesentlich zur Konjunkturbelebung bei. In mehreren Volkswirtschaften Europas setzte sich diese Entwicklung im vergangenen Jahr fort und stützte somit den Aufschwung. In den Vereinigten Staaten hingegen kam der Immobilienpreisboom der letzten Jahre zu einem Ende. Die starken Preisanstiege nährten die Befürchtung, dass es sich hierbei um spekulatives Übertreiben handeln könnte, die die Gefahr einer plötzlichen Umkehr der Immobilienpreisentwicklung mit möglicherweise schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen bergen. Ein Rückgang der Vermögenspreise schmälert das Vermögen der privaten Haushalte, die daraufhin ihren Konsum einschränken. Zudem verschlechtern sich die Bilanzen der privaten Haushalte und der Unternehmen. Kreditsicherheiten verlieren an Wert, und Schuldner – insbesondere auch private Haushalte mit hohen Hypothekenschulden – geraten in Zahlungsschwierigkeiten. Die Ausfallwahrscheinlichkeit von Krediten steigt, was in Insolvenzfällen auch die Bilanzen der kreditgebenden Finanzinstitute belastet.

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Lage

- 1 In der Nachkriegszeit und den Folgejahren war es ein Hauptanliegen der (kommunalen) Wohnungspolitik, den sozialen Versorgungsauftrag mit Wohnraum zu erfüllen. In den 80er Jahren verzeichneten die Wohnungsmärkte erstmals in der Bundesrepublik einen Wohnungsüberhang, der zu einer Leerstandsdebatte führte. Anfang der 90er Jahre war der Wohnungsmarkt erneut durch eine starke Nachfrage geprägt, die zeitweise zu einer deutlichen

Verknappung des am Markt verfügbaren Wohnraums geführt hat. Die Gründe hierfür lagen einerseits in der Grenzöffnung durch die Wiedervereinigung, andererseits waren sie durch die demografische Nachfrage begründet, da insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in die Lebensphase der Haushaltsbildung rückten. Zusätzlich wirkte sich verstärkt der Trend zu Singlehaushalten aus.

2 Der Wohnungsmangel ist inzwischen überwunden und allgemein wird der Wohnungsmarkt seit 2000 mit „entspannt“ bezeichnet. An den wenigen Standorten mit Wohnungsknappheit (München, Stuttgart und Frankfurt) liegen bereits seit Jahrzehnten die Baumöglichkeiten weit hinter der wirtschaftlichen Dynamik zurück. In den meisten Regionen Westdeutschlands zeigen sich dagegen wieder – wie bereits Mitte der 80er Jahre – mehr oder weniger stark ausgeprägte Leerstände mit Leerstandsquoten, die regional erheblich schwanken. In den neuen Bundesländern ist die Leerstandsentwicklung einiger Großstädte ungleich dramatischer.

3 Für die nächste Zukunft ist, im Gegensatz zur Situation in den 90er Jahren, kein Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Auch mit erhöhter Migration ist aufgrund begrenzter Zuwanderungsmöglichkeiten nicht zu rechnen. Das bestätigen alle gängigen Prognosen. Dennoch wird die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren weiter anwachsen. Der Grund dafür ist die Haushaltsverkleinerung: Lebten 1950 knapp 20% der Bundesdeutschen in Einpersonenhaushalten, so sind es heute etwa doppelt so viele. Allerdings verlieren gesamtdeutsche Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung zunehmend an Bedeutung. Neben den historisch bedingten Divergenzen in der Struktur des Wohnungsbestandes liegt der Grund in der unterschiedlichen Wirtschaftskraft der Regionen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass auf dem Wohnimmobilienmarkt der traditionelle Kleinfamilienhaushalt nur noch eine Minderheit ausmachen wird. Mit zunehmender Vielfalt von Haushaltstypen und Lebensformen werden die Anforderungen an Wohnung, Stadtteil, Siedlung und Region differenzierter. Mit rund 40 Mio. Wohnungen – davon rund 32 Mio. in den alten und knapp 8 Mio. in den neuen Bundesländern – verfügt Deutschland über den mit Abstand größten Wohnungsmarkt in Europa. Rund drei Viertel dieses Wohnungsbestandes befindet sich im Besitz von privaten Vermietern und Selbstnutzern, die restlichen rund 10 Mio. Wohnungen entfallen auf professionelle Anbieter wie kommunale, privatwirtschaftliche und öffentliche Unternehmen. Im Gegensatz zu den meisten anderen europäischen Ländern zeichnet sich der Immobilienmarkt in Deutschland seit vielen Jahren durch eine sehr moderate Preisentwicklung aus, die nicht nur in den Preisen für Wohneigentum, sondern auch in den Wohnungsmieten zum Ausdruck kommt. Insgesamt ist Deutschland durch ein preiselastisches Immobilienangebot gekennzeichnet. Dies trägt zu einer schnelleren Reaktion auf Nachfrageverschiebungen und somit zu geringeren kurzfristigen Preisschwankungen bei.

Wohnimmobilienmarkt Region und Stadt Hannover

1 Die Landeshauptstadt Hannover verfügt über einen gesamten Wohnungsbestand per 01.01.2006 von 287.560 Wohnungen. Hiervon entfallen rd. 10% auf Kleinstwohnungen mit ein und zwei Räumen sowie rd. 24,5% Großwohnungen mit fünf und mehr Räumen. Knapp 85% Prozent der Wohnungen (241.550 Wohnungen) befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

46.010 Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, das entspricht in etwa 15 % des Gesamtwohnungsmarktes. Die Zahl der Wohngebäude beträgt 64.104. Hiervon entfallen 57% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 43% auf Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen.

2 Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Regionalentwicklung sind vielschichtig und betreffen verschiedene Politikbereiche einer Region. Selbst in Regionen mit insgesamt wachsenden Bevölkerungszahlen können einzelne Standorte unterschiedlich von den Auswirkungen betroffen sein. In der öffentlichen Diskussion überwiegt zudem häufig die damit verbundene Problemlast und weniger der Blick auf die Chancen und die Innovationen, die durch den Wandel möglich werden. Dazu gehören beispielsweise die Entwicklung neuer Wohnformen, die Rückführung von bisher brachliegenden Industrieflächen in neue, die Umwelt- und Lebensqualität steigernde Nutzungen oder die stärkere Integration von alten Menschen in gesellschaftliche Aktivitäten. Der regionale Städte- und Wohnungsbau steht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels den Herausforderungen gegenüber, zum einen die bestehenden Siedlungsstrukturen samt damit verknüpfter Infrastrukturen an abnehmende Bevölkerungszahlen anzupassen. Zum anderen wird es darum gehen, auf die veränderten Ansprüche der Nachfrager zu reagieren.

3 Die Wohnungsnachfrage wird derzeit von sich gegenläufig entwickelnden Faktoren geprägt. Einerseits wird die Anzahl der Haushalte sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen und damit zusätzliche Wohnungsnachfrage generieren. Ein Grund für steigende Haushaltzahlen ist neben einer leichten Bevölkerungszunahme die stetige Verkleinerung der Haushalte. Andererseits stagniert aufgrund der schwachen konjunkturellen Entwicklung die Kaufkraft der Haushalte. Zusätzlich gibt es immer mehr Haushalte, die sich nicht problemlos aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Zusammenfassend wirken diese wirtschaftlichen Faktoren in Richtung gedämpfter Wohnungsnachfrage.

4 Die Leerstandsquote der Landeshauptstadt Hannover hat sich von 2001 (2,9%) bis 2004 (3,2%) um 0,3 Prozentpunkte erhöht und bis 2006 nochmals um 0,4 Prozentpunkte auf 3,6%. Dabei schwankt die Verteilung der Leerstandsquote in den einzelnen Stadtteilen zwischen 2,3 und 6,2 %. Bei einem städtischen Durchschnittswert von 3,6% weisen 2006 die Stadtteile Linden-Süd und Groß-Buchholz (6,2%), Mitte und Hainholz (5,8%), Stöcken (5,0%), Marienwerder, Ledeburg/Nordhafen sowie Mühlenberg (4,4%) die höchsten Leerstandsquoten auf. Die geringsten Leerstandsquoten finden sich hingegen in den Stadtteilen Seelhorst und Davenstedt (2,3%), Bult (2,4%), Südstadt und Anderten (2,5%), Heideviertel (2,6%) und Döhren (2,7%).

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

	2006 EUR/qm	2005 EUR/qm	2004 EUR/qm	2003 EUR/qm
Landeshauptstadt Hannover				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.501 - 1.842	1.548 - 1.871	1.582 - 1.789	1.558 - 2.037
Reihenhäuser u.				
Doppelhaushälften	1.430 - 1.814	1.486 - 1.814	1.520 - 1.905	1.470 - 1.908
Wohnungseigentum	1.369 - 2.424	1.254 - 2.334	1.281 - 2.450	1.324 - 2.395
Mehrfamilienhäuser	715 - 1.008	752 - 759	669 - 735	618 - 835

	2006 EUR/qm	2005 EUR/qm	2004 EUR/qm	2003 EUR/qm
Region Hannover				
Ein- und Zweifamilienhäuser	987 - 1.675	1.060 - 1.694	996 - 1.741	1.094 - 1.522
Reihenhäuser u.				
Doppelhaushälften	1.070 - 1.559	1.197 - 1.524	993 - 1.480	1.095 - 1.489
Wohnungseigentum	996 - 1.636	806 - 1.902	1.208 - 1.838	1.144 - 1.885
Mehrfamilienhäuser	609 - 617	596 - 616	586 - 624	642 - 788

In der Landeshauptstadt Hannover und in der übrigen Region ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser typischer Baujahresgruppen insgesamt ein langsamer, aber stetiger Preisrückgang zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Bandbreite des Preisniveaus der durchschnittlichen erzielbaren Wohnraummieten für die Landeshauptstadt Hannover und der Region wird nachstehend abgebildet.

	2006 EUR/qm	2005 EUR/qm	2004 EUR/qm	2003 EUR/qm
Landeshauptstadt Hannover				
Gute Wohnlage	5,40 - 6,80	5,40 - 6,80	5,25 - 6,60	5,25 - 6,60
Mittlere Wohnlage	4,90 - 6,30	4,90 - 6,30	4,95 - 6,35	4,95 - 6,35
Einfache Wohnlage	4,45 - 5,80	4,45 - 5,80	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00

Für das Preisniveau von Wohnraummieten in guten Wohnlagen innerhalb der Landeshauptstadt Hannover ist ein langsam ansteigender Preisanstieg von rd. 2,8% in dem Zeitraum 2003 bis 2006 zu verzeichnen. Innerhalb des gleichen Zeitraums ist ein langsamer, aber stetiger Preisrückgang von rd. 0,7% für mittlere bis rd. 3,3% in einfachen Wohnlagen zu verzeichnen.

	2006 EUR/qm	2005 EUR/qm	2004 EUR/qm	2003 EUR/qm
Region Hannover				
Gute Wohnlage	4,80 - 6,05	4,80 - 6,05	5,10 - 6,40	5,10 - 6,40
Mittlere Wohnlage	4,45 - 5,65	4,45 - 5,65	4,75 - 6,15	4,75 - 6,15
Einfache Wohnlage	3,75 - 5,25	3,75 - 5,25	3,95 - 5,80	3,95 - 5,80

Für die Region Hannover ist ein stetiger Preisrückgang für das Preisniveau von Wohnraummieten von rd. 5,5% in guten Wohnlagen, von rd. 8,1% in mittleren Wohnlagen bis rd. 9,5% in einfachen Wohnlagen zu verzeichnen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

12

Hausbewirtschaftung

- 1 Seit fast 80 Jahren agiert die GBH erfolgreich am Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover. Zum 31. Dezember 2006 bewirtschaftete die GBH einen Wohnungsbestand von 13.720 Wohnungen, 8 Heime mit 510 Heimplätzen, 168 sonstige Einheiten sowie 2.524 Pkw-Einstellplätze mit einer Gesamtnutzfläche von 821.581 qm. Damit bleiben wir größter Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt Hannover.
- 2 Im Berichtsjahr wurden die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Dabei wird im preisgebundenen Wohnraum die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) erhoben. Bei der Festsetzung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen und der Marktlage. Die GBH erzielte aus dem bewirtschafteten Bestand im Geschäftsjahr 2006 Umsatzerlöse von TEUR 79.961 (Vorjahr: TEUR 84.687). Die Mietsteigerungspotentiale sind aufgrund der rasant gestiegenen Energiekosten weitgehend ausgeschöpft. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2006 bei 5,30 Euro pro Quadratmeter. Durch diesen Anstieg der Energiepreise wird die Gesamtmietbelastung weiter steigen. Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, also Wohnungen, die an Interessenten ohne Einschränkung vermietet werden können, betrug gut 40%. Darüber hinaus ist für einen Teil der preisgebundenen Wohnungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Linden-Süd, Hainholz und Bemerode über Gebietsfreistellungen ein Verzicht auf Belegungs- und Bindungsrechte mit der Landeshauptstadt Hannover vereinbart worden, die eine Vermietung auch an Personen ohne Berechtigungsschein ermöglicht.
- 3 Die absolute Leerstandsquote der GBH liegt bei 3,5% und damit um 0,2% unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,6% für die Landeshauptstadt Hannover. Zum 31. Dezember 2006 standen 479 Wohnungen (Vorjahr: 594 Wohnungen) länger als drei Monate leer. Davon entfielen 116 Wohnungen auf Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen (Vorjahr: 149). Wegen beabsichtigter Verkaufsaktivitäten wurden 84 Wohnungen (Vorjahr: 107) nicht neu vermietet. Für weitere 99 Wohnungen erfolgt die Belegung durch das Amt für Wohnungswesen (Vorjahr: 133). Bereinigt standen der GBH zum Jahresende 180 Wohnungen zur freien Vermietung am Markt (Vorjahr: 205) zur Verfügung, welches einer relativen Leerstandsquote von 1,3% (Vorjahr: 1,4%) entspricht.
- 4 Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete erhöhte sich von 2005 (8,4%) um 1,0% auf 9,4% in 2006. Absolut betrachtet erhöhten sich die Erlösschmälerungen 2006 um TEUR 317 auf TEUR 4.563 (Vorjahr: TEUR 4.246).
- 5 Die Erlösschmälerungen bei den Betriebskosten für leerstehende Wohnungen und leerstehendes Gewerbe konnten im Geschäftsjahr 2006 um TEUR 67 auf TEUR 1.453 (Vorjahr: TEUR 1.520) reduziert werden.
- 6 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.939 (Vorjahr: 1.920) Wohnungswechsel stattgefunden, das entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 13,8% (Vorjahr: 13,4%) des Wohnungsbestandes und liegt weiterhin auf hohem Niveau.

13

- 7 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2006 Mietforderungen in Höhe von TEUR 895 (Vorjahr: TEUR 1.038) abgeschrieben. Die Mietrückstände erhöhten sich auf TEUR 8.412 (Vorjahr: TEUR 8.314). An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.924 (Vorjahr: TEUR 2.241) bilanziert. Diese Entwicklung ist Folge des entspannten Wohnungsmarktes, der die Zahlungsbereitschaft der Mietkunden negativ beeinflusst. Die GBH hat hierauf durch die Einrichtung eines aufsuchenden Forderungsmanagements reagiert.
- 8 Im Jahr 2006 wurden insgesamt TEUR 5.637 (Vorjahr: TEUR 6.256) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt: von der Landeshauptstadt Hannover TEUR 2.160 (Vorjahr: TEUR 2.572) und vom Land TEUR 3.477 (Vorjahr: TEUR 3.684). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 9,9% (Vorjahr: 12,3%) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 619 (Vorjahr: 875) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen, Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.

Modernisierung und Instandhaltung

- 1 Als primär bestandshaltendes Wohnungsunternehmen sichert und erhöht die GBH durch die langfristig orientierte Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung den Substanzwert der Gebäudebestände und trägt gleichzeitig den wandelnden Mieter-Ansprüchen an Wohnkomfort und Lebensplanung Rechnung. Mit effizienten Modernisierungsmaßnahmen bringen wir Altbestände gezielt auf das heutige Niveau in Sachen Wohnqualität und technischer Ausstattung – und sichern die langfristige Vermietbarkeit. Abhängig vom Potential vor Ort wird standort- und renditeorientiert modernisiert. Durch Modernisierungsmaßnahmen, u. a. durch zeitgemäße Badezimmer mit Wanne oder Dusche in Verbindung mit zeitgemäßen Armaturen, durch Dämmarbeiten, durch die Erneuerung von Zentralheizungen und zentralen Warmwasserversorgungen nach neustem Stand der Technik, tragen wir wesentlich zur Energieeinsparung bei und erreichen für unsere Kunden geringere Verbräuche.
- 2 Deshalb stand die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes auch im Geschäftsjahr 2006 im Mittelpunkt unseres Handelns.
- 3 Wie in den Vorjahren hat die GBH umfangreiche Mittel für die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewendet und unterstützt hierdurch die regionale Wirtschaft mit Aufträgen und dabei überwiegend das Handwerk und den Mittelstand. Insgesamt TEUR 34.282 (Vorjahr: TEUR 35.699) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Hiervon entfallen TEUR 22.859 auf den Aufwandsbereich (Vorjahr: TEUR 28.374) und TEUR 11.423 auf den aktivierungspflichtigen Bereich (Vorjahr: TEUR 7.425). Damit konnten zahlreiche Wohnanlagen mit insgesamt 1.324 Wohnungen (Vorjahr: 791) inklusive dazugehöriger Außenanlagen überarbeitet werden.

Verwaltung von Wohnungseigentum

- 1 Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden für vier Eigentümergemeinschaften insgesamt 26 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten verwaltet.

Geschäftsbesorgung

- 1 Entsprechend dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 235 Wohnungen, 16 Gewerbeeinheiten, 23 Pkw-Einstellplätze und Garagen und drei sonstige Einheiten durch die GBH wahrgenommen.
- 2 Im Rahmen der rationellen Ressourcennutzung in der GBH als auch in der Tochtergesellschaft MSV GmbH wird mit Wirkung 01. Januar 2004 durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, dass das Finanz- und Rechnungswesen, das Personalwesen, das Controlling und die EDV durch die GBH wahrgenommen werden.

Verwaltung von Mietwohnungen

- 1 Im Zuge des Verkaufs von 2.416 Mietwohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 160.042,86 qm an einen Fonds der New Yorker Beteiligungsgesellschaft Cerberus wurde gleichzeitig die GBH mit der Verwaltung der Mietwohnungen betraut. Bedingt durch eine Weiterveräußerung, wurde der bestehenden Verwaltervertrag zum 31. Juli 2006 aufgelöst.

Privatisierung und Verkauf von Bestandswohnungen

- 1 Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 wurden insgesamt 626 Wohnungen, 221 Garagen und neun sonstige Einheiten - einschließlich des Paketverkaufs von 492 Wohneinheiten und 214 Garagen, mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 41.449,40 qm - verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 8.631 (Vorjahr: TEUR 16.714).

Qualitätsmanagement

- 1 Die Gesellschaft wurde am 5. Juli 2002 erstmalig nach DIN EN ISO 9001/2000 zertifiziert, und hat somit ihre wesentlichen Abläufe und Verfahrensweisen mit Erfolg auf einen externen Prüfstand gestellt. Aufgrund der im Juli 2006 zwischenzeitlich erneuten positiven Gesamtbewertung durch den Auditor wurde die Zertifizierung der Gesellschaft ohne Einschränkung bestätigt.

Beteiligungen

- 1 Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 Prozent des Stammkapitals von EUR 750.000,00. Darüber hinaus führt die Gesellschaft insbesondere im Stadtteil Vahrenheide Grünpflegemaßnahmen durch. Die Gesellschaft erbringt die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft einschließlich Modernisierung, Betrieb, Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Investoren- und Betreibermodellen.
- 2 Für das Geschäftsjahr 2006 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 903 (Vorjahr: TEUR 716) aus.

Finanzierung

- 1 Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2006 betrug TEUR 373.311 (Vorjahr: TEUR 389.615), bestehend aus 1.050 Einzeldarlehen (Vorjahr: 1.089 Einzeldarlehen). Er ist damit um TEUR 16.304 (= 4,2%) gesunken. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:

LHH	8,93 %
Versicherungen	14,24 %
Sparkasse	15,89 %
Banken	29,89 %
KFW	6,16 %
LTS	24,89 %

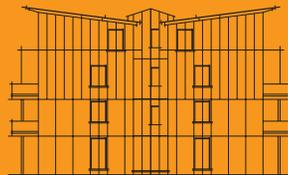
- 2 Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 3,71% (Vorjahr: 3,86%). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Niedersächsischen Landestreuhandstelle betrug der Durchschnittszinssatz 4,28% (Vorjahr: 4,48%) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,80% (Vorjahr: 5,10%).
- 3 Im Jahr 2006 wurden insgesamt TEUR 34.935 (Vorjahr: TEUR 50.222) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 11.130 (Vorjahr: TEUR 14.116) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 23.805 (Vorjahr: TEUR 36.106).
- 4 Mit Datum vom 04. August 2006 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt. Auf Grund dieser Bonitätsbeurteilung besteht für finanzierende Kreditinstitute die Möglichkeit zur Refinanzierung über die Deutsche Bundesbank, indem refinanzierungsfähige Sicherheiten (z.B. Kreditforderungen) an diese verpfändet werden.

Zinsaufwendungen

- 1 Die GBH konnte die Zinsaufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut reduzieren, und zwar um 12,4% (Vorjahr: 8,8%) auf TEUR 14.470 (Vorjahr TEUR 16.522). Gründe dafür waren im Wesentlichen die Tilgung von Schulden. Des Weiteren hat die GBH das gegenwärtige niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige hochverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren.



Hinter dem Holze 8–34/Bemerode



— Urbane Landschaftsgestaltung und privaten Stadt villencharakter vereint das Wohnquartier
— »Hinter dem Holze« in Bemerode. Soziale Architektur so qualitativ und langlebig wie möglich
— zu machen, steht als Grundgedanke hinter diesem Projekt. Das Gebäudeensemble aus
— 13 Häusern umfasst 308 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Ziel der Gebäudekonzeption
— ist es, neben einer attraktiven und bewohnergerechten Architektur eine verbindende gestal-
— terische Gemeinsamkeit für die Siedlung zu entwickeln. Neben der einheitlichen Höhe der
— kubische Gebäude, einer umfangreichen Dachbegrünung und der besonderen Formung der
— vorgesetzten Dachgeschosse wurde auch ein ansprechendes Farbkonzept realisiert. Das Viertel
— wurde dafür mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet.

— Dieses außergewöhnliche Projekt soll durch seine weitläufige und strukturreiche Bebauung
— individuellen Entfaltungsspielraum für seine Bewohner bieten und gleichzeitig ermöglichen,
— dass aus dem Gelände eine lebendige, aktive Wohnlandschaft erwächst, die noch viele Jahre
— höchstmögliche Wohnqualität bietet.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

18

Ertragslage

- Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2006 – im Hinblick auf die anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen – insgesamt als zufrieden stellend.
- Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	31.12.2006 in TEUR	in %	31.12.2005 in TEUR	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	79.961	86,66	84.687	81,17
aus Betreuungstätigkeit	584	0,63	693	0,66
aus anderen Lieferungen und Leistungen	129	0,14	131	0,13
Sonstige betriebliche Erträge	11.012	11,94	18.188	17,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	580	0,63	631	0,60
Unternehmensleistung	92.266	100,00	104.330	100,00
Verwendung				
für Mieter				
Betriebskosten	22.381	24,26	22.569	21,63
Instandhaltungskosten	22.859	24,77	28.374	27,20
Andere Aufwendungen	763	0,83	1.040	1,00
für Darlehensgeber				
Zinsaufwendungen	14.469	15,68	16.522	15,84
für Verwaltung				
Personalaufwendungen	7.205	7,81	7.491	7,18
für öffentliche Hand				
Steuern	3.467	3,76	4.178	4,00
für Unternehmen				
Abschreibungen	12.704	13,77	12.892	12,36
übrige Aufwendungen	4.017	4,35	7.475	7,16
Eigenkapitalbildung	2.631	2,85	2.373	2,27
für Gesellschafter				
Dividende	1.770	1,92	1.416	1,36
Unternehmensleistung	92.266	100,00	104.330	100,00

19

- Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2006 belief sich auf TEUR 92.266, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 79.961 einen Anteil von 86,66% haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 46.003 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.
- Für Personalaufwendungen wurden TEUR 7.205 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 14.469. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.467 abgeführt. Es wurden weiterhin für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung TEUR 19.352 verwendet. Die Anteilseigner beschieden sich 2005 aufgrund des besonderen gesellschaftlichen Zwecks der GBH mit einer Dividende von 4%.
- Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Die Hausbewirtschaftungs- und Vermietungsergebnisse wurden insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotentialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft sind Investitionen in den Wohnungsbestand zur Steigerung der Wohnqualität und der Wohnzufriedenheit und zur Absenkung der Fluktuation, um dadurch einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung der betroffenen Wohnquartiere zu leisten.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen - insbesondere durch Leerstand - von TEUR 6.015 (Vorjahr: TEUR 5.766). Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 8.631 (Vorjahr: TEUR 16.714) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich zufriedenstellend entwickelt.
- Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 62.724 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 29.542.

Wertschöpfung

	31.12.2006 in TEUR	in %	31.12.2005 in TEUR	in %
Eigenkapitalbildung	2.631	8,91	2.373	7,42
Dividende	1.770	5,99	1.416	4,43
Steuern	3.467	11,73	4.178	13,06
Personalaufwendungen	7.205	24,39	7.491	23,43
Zinsaufwendungen	14.469	48,98	16.522	51,66
Summe	29.542	100,00	31.980	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung:	32,02		30,65	

Vorleistungen

	31.12.2006 in TEUR	in %	31.12.2005 in TEUR	in %
Abschreibungen	12.704	20,25	12.892	17,82
Betriebskosten	22.381	35,68	22.569	31,19
Instandhaltungskosten	22.859	36,44	28.374	39,22
Andere Aufwendungen	763	1,22	1.040	1,44
übrige Aufwendungen	4.017	6,41	7.475	10,33
Summe	62.724	100,00	72.350	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung:	67,98		69,35	

Finanz- und Liquiditätslage

1 Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die GBH für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 4.000, die wie bereits in den Vorjahren auch im Jahr 2006 nicht in Anspruch genommen wurden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein. Aufgrund des weitestgehend langfristig im Unternehmen gebundenen Fremdkapitals (Immobilienfinanzierungen/Laufzeit über 5 Jahre), dessen Verzinsung über die gesamte Laufzeit festgeschrieben ist, besteht eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegen kurzfristige 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. Der Cashflow nach DVFA/SG als Ausdruck der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens betrug TEUR 17.088 (Vorjahr: TEUR 17.224) und verdeutlicht in Verbindung mit dem dynamischen Verschuldungsgrad von 21,8 Jahren (Vorjahr: 23,3 Jahre) die gute Finanz- und Liquiditätslage der GBH. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung

	31.12.2006 in TEUR	31.12.2005 in TEUR
Pos. 1: Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.401	3.789
Pos. 2: Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.704	12.892
Pos. 3: Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-17	543
Pos. 4: Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	0	0
Pos. 5: Cashflow nach DVFA/SG	17.088	17.224
Pos. 6: Abnahme (-)/Zunahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-291	-595
Pos. 7: Gewinne (-) aus Anlagenverkäufen	-8.603	-16.689
Pos. 8: Abnahme/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	-31	2.178
Pos. 9: Abnahme (-)/Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten	-810	-237
Pos. 10: Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.353	1.881
Pos. 11: Investitionen in das Anlagevermögen	-13.431	-10.985
Pos. 12: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	14.968	55.984
Pos. 13: Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.537	44.999
Pos. 14: Auszahlungen (-) an Gesellschafter	-1.416	-1.416
Pos. 15: Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	18.630	15.470
Pos. 16: Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.739	3.384
Pos. 17: Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-34.933	-50.222
Pos. 18: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.980	-32.784
Pos. 19: Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31.936	17.840
Pos. 20: Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.353	1.881
Pos. 21: Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.537	44.999
Pos. 22: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.980	-32.784
Pos. 23: Finanzmittel am Ende der Periode	24.846	31.936

Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2005 und 2006 aus:

Vermögenslage				
	31.12.2006 in TEUR	in %	31.12.2005 in TEUR	in %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	472.934	90,05	480.312	89,01
Umlaufvermögen/RAP	52.268	9,95	59.327	10,99
Summe	525.202	100,00	539.639	100,00
Fremdkapital	470.952		488.374	
Reinvermögen	54.250		51.265	
Reinvermögen Jahresanfang	51.265		48.892	
Vermögenszuwachs	2.985		2.373	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	54.250	10,33	51.265	9,50
Rückstellungen	68.254	13,00	68.562	12,71
Verbindlichkeiten	402.698	76,67	419.812	77,79
Summe	525.202	100,00	539.639	100,00

2 Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 90,1% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

3 Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 54.250 gegenüber TEUR 51.265 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um TEUR 14.437 niedrigerer Bilanzsumme von 9,50% im Vorjahr auf 10,3% am 31. Dezember 2006.

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

Bilanzstruktur

Vorleistungen				
	31.12.2006 in TEUR	in %	31.12.2005 in TEUR	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	472.934	90,05	480.312	89,01
Umlaufvermögen	52.123	9,92	59.130	10,96
Sonstiges	145	0,03	197	0,03
Summe	525.202	100,00	539.639	100,00
Passiva				
Eigenkapital	54.250	10,33	51.265	9,50
Rückstellungen	68.254	13,00	68.562	12,71
Verbindlichkeiten	402.698	76,67	419.759	77,78
Sonstiges	0	0,00	53	0,01
Summe	525.202	100,00	539.639	100,00

1 Die GBH verfügte per 31. Dezember 2006 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 525.202 (Vorjahr: TEUR 539.639). Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 471.850 (Vorjahr: TEUR 479.222). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.720 Wohnungen und 168 Gewerbeeinheiten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Wert hauptsächlich durch planmäßige Abschreibungen TEUR 12.704 (Vorjahr: TEUR 12.892) verringert. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 472.934 (Vorjahr: TEUR 480.312) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) erhöhte sich um 1,0% auf 90,0% (Vorjahr: 89,0%). Das Umlaufvermögen verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 59.130 auf TEUR 52.123. Die Forderungen verminderten sich um rund 2,9% bzw. TEUR 116 auf TEUR 3.875. Zum Bilanzstichtag waren TEUR 24.846 (Vorjahr: TEUR 31.936) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

- 2 Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 54.250 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 51.265). Das gezeichnete Kapital, die gesellschaftsvertragliche als auch die anderen Gewinnrücklagen blieben nahezu unverändert. Ebenso konnte der Bilanzgewinn 2006 um TEUR 551 auf TEUR 3.961 gesteigert werden, wodurch sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote kletterte von 9,5% auf 10,3%. Unter Einbeziehung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in die Eigenmittelquote konnte diese sich gegenüber dem Vorjahr von 21,6% auf 22,7% verbessern. Auch im abgelaufenen Jahr hat die GBH durch eine konservative Bilanzierung drohende Risiken und Kosten berücksichtigt.
- 3 Dem Ziel, die Bilanzrelation weiter zu verbessern, ist die GBH auch im Jahr 2006 einen Schritt näher gekommen. Das Unternehmen reduzierte seine Verbindlichkeiten um TEUR 17.061 bzw. rund 4,1% auf TEUR 402.698 (Vorjahr: TEUR 419.759). Insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sanken um insgesamt TEUR 16.303, die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich geringfügig um TEUR 11. Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) verkleinerte die GBH im Berichtsjahr von TEUR 357.679 auf TEUR 348.465.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Lokale Wirtschaft, Personal und Sozialbereich

- 1 Die Investitionen der GBH stärken die regionale Wirtschaftskraft, indem sie vorzugsweise gewerkebezogen kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beauftragt. Damit leistete die GBH einen nicht unwesentlichen Beitrag für Sicherheit und Stabilität der Wirtschaft der Landeshauptstadt als auch der Region Hannover. Untermauert wird dieser Beitrag mit einem geplanten Investitionsvolumen von insgesamt rd. TEUR 143.00 in den nächsten fünf Jahren. Des Weiteren investiert die GBH in die Schaffung und Förderung von Ausbildungsplätzen. Nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr beschäftigt die GBH 142 Mitarbeiter/innen, darunter 24 in Teilzeit.
- 2 Das Durchschnittsalter von 43 Jahren zeigt, wie wertvoll das Wissen und die Erfahrungen der Beschäftigten sind. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 12 Jahren werten wir zum einen als Hinweis auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz sowie als Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.
- 3 Auch im Bereich Ausbildung sieht sich das Unternehmen verpflichtet, seinen Beitrag zum Abbau des hohen Überhangs an Bewerbern um einen Ausbildungsplatz zu leisten. Die Zahl der Mitarbeiter berücksichtigt neun Auszubildende, die wir in zwei unterschiedlichen Berufen ausbilden:

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

- 4 Mit einer Ausbildungsquote von 6,4% bilden wir auf gleichbleibend hohem Niveau weiter aus. Für die künftigen Jahre wollen wir das jetzige Ausbildungsangebot beibehalten. Darüber hinaus werden die Auszubildenden nach erfolgreichem Berufsabschluss für wenigstens ein Jahr im Unternehmen weiterbeschäftigt, damit sie erste berufliche Erfahrungen sammeln können.

Mitarbeiter in Jahren	nach Alter zum 31.12.2006		nach Betriebsangehörigkeit zum 31.12.2006	
	> 60	5	> 40	0
56 – 60	14		36 – 40	0
51 – 55	22		31 – 35	9
46 – 50	25		26 – 30	9
41 – 45	30		21 – 25	3
36 – 40	14		16 – 20	22
31 – 35	8		11 – 15	34
26 – 30	12		6 – 10	30
bis 25	13		bis 5	36

- 5 Qualifizierte Mitarbeiter/innen sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens. Die systematische Fortentwicklung des Personals erfolgt neben der qualifizierten Berufsausbildung durch Weiterbildung.
- 6 Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat ist auch im Jahre 2006 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen und führt in allen Fragen zu einer beiderseitig zufrieden stellenden Lösung. Neben den gemeinsamen Sitzungen von Vertretern der Geschäftsführung und Betriebsrat fand im Laufe des Jahres eine Betriebsversammlung statt.
- 7 Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen haben sich den Herausforderungen des Jahres 2006 gestellt und motiviert mitgearbeitet. Wir danken allen unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die durch ihre Leistungsbereitschaft und ihr Engagement zur erfolgreichen Weiterentwicklung beigetragen haben.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1 Der durch den mit dem Wandel der Wirtschaftswelt verbundene zunehmende Wettbewerb stellt die Gesellschaft vor neue Anforderungen. Gleichzeitig sind die Erwartungen von Gesellschaftern, Mitarbeiter/innen, Umfeld und Gesellschaft an die Unternehmen – und ganz besonders an die Wohnungswirtschaft – gestiegen. Sie sollen Verantwortung für soziale und ökologische Belange übernehmen. Damit ist die Nachhaltigkeit eine Herausforderung für jedes Unternehmen. Partner, Kunden und Gesellschaft erwarten zu Recht, dass der wirtschaftliche Erfolg nicht zu Lasten ökologischer und sozialer Interessen geht. Seit dem Jahr 2005 wird der Wohnungsbestand der Gesellschaft durch öko-effiziente Modernisierungen zukunftsweisend energetisch neu gestaltet. Für die kommenden Jahre sind weiter öko-effiziente Modernisierungen in der Planung. Zur Finanzierung werden sowohl zinsverbilligte Darlehen der KfW-Förderbank als auch Mittel aus dem niedersächsischen Modernisierungsprogramm eingesetzt.

Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2006 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen. Für das laufende Geschäftsjahr wird insgesamt wieder mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

		2006	2005	2004	2003	2002
Allgemeine Kennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	525.202	539.639	572.307	581.303	603.704
Anlagendeckungsgrad	%	104,2	105,6	102,6	102,8	104,2
Anlagenintensität	%	90,0	89,0	91,7	92,2	91,1
Eigenkapitalquote	%	10,3	9,5	8,5	8,3	7,6
Eigenmittelquote ¹⁾	%	22,7	21,6	19,9	19,4	18,2
Gesamtkapitalrentabilität ²⁾	%	3,6	4,0	3,6	3,8	3,5
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ³⁾	%	3,8	4,2	4,3	4,5	4,6
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁴⁾	Jahre	21,8	23,3	24,4	21,8	29,5
EBIT ⁵⁾	TEUR	18.028	20.447	20.472	21.375	20.711
EBITDA ⁶⁾	TEUR	30.732	33.339	35.943	38.804	36.373
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	17.088	17.224	17.425	21.372	16.636
Cashflow Rate ⁷⁾	%	21,2	20,1	19,1	22,4	17,9
ROI ⁸⁾	%	0,84	0,70	0,38	0,42	0,04
Tilgungsquote ⁹⁾	%	1,54	1,22	1,34	1,56	1,09
Jahresergebnis	TEUR	4.401	3.789	2.175	2.416	267
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Wohnungsbestand	Anzahl	13.720	14.377	16.901	17.383	17.666
Wohn- und Nutzfläche	Tqm	822	900	1.067	1.105	1.123
Fluktuationsquote	%	13,8	13,4	14,4	13,5	12,8
Sollmiete	EUR/qm/Monat	5,30	5,24	5,00	4,89	4,80
Erlösschmälerungen	EUR/qm/Monat	0,49	0,47	0,49	0,52	0,52
Instandhaltungskosten	EUR/qm/Monat	2,22	2,63	1,81	1,44	1,52
Betriebskosten	EUR/qm/Monat	2,17	2,09	1,92	1,75	1,67
Zinsaufwendungen	EUR/qm/Monat	1,40	1,53	1,41	1,47	1,57
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/qm/Monat	0,61	0,58	0,57	0,64	0,71
Personalaufwand	EUR/qm	0,70	0,69	0,63	0,66	0,61
Sächliche Verwaltungskosten	EUR/qm	0,35	0,37	0,26	0,23	0,25
Kreditbelastung	EUR/qm	434,56	432,89	397,72	394,66	411,71

¹⁾ Berechnet unter Einbezug der Rückstellung für Bauinstandhaltung

²⁾ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital

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

⁴⁾ dynamischer Verschuldungsgrad = Langfristiges Fremdkapital/Cashflow nach DVFA/SG

⁵⁾ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

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

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

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

⁹⁾ Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG/planmäßigen Tilgungen Objektfinanzierungsmitteln

Finanzinstrumente

- 1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. 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 im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.
- 2 Freie Liquidität wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Risikomanagement

Risikobericht

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

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

Gesamtwirtschaftliche Risiken

- 1 Die GBH wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das belebte Wirtschaftswachstum, die leicht entspannte Lage am Arbeitsmarkt und die anhaltende Steuer- und Abgabepolitik beeinflussen nachhaltig den Konsum in Deutschland. Das verbesserte Konsumklima führt noch zu kaum nennenswerten Impulsen auf dem Wohnungsmarkt.

Branchenrisiko

- 1 Im Rahmen des Branchenrisikos beobachtet die GBH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Einflussfaktoren auf das Branchenrisiko sind zum einen der Wettbewerb bzw. das Ausmaß der Konzentration innerhalb der Branche, die Einführung neuer Produkte und Dienstleistungen sowie die Bedrohung durch neue Marktanbieter.

Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

Markt- und Objektrisiken

- 1 Leerstandsrisiken nehmen vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung zu.

Mietausfallrisiken

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

Kostenrisiken

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

Kredit- und Zinsänderungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

- 1 Unter dem Liquiditätsrisiko versteht man im allgemeinen die Gefahr, dass den gegenwärtigen und zukünftigen fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann. Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen als auch zukünftigen Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die GBH konnte und wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Operationale Risiken

- 1 Das operationale Risiko beinhaltet die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder externen Ereignissen auftreten. Für diese Betriebsrisiken besteht ein angemessenes Kontrollsystem. Darüber hinaus besteht für eventuell eintretende Schäden in ausreichendem Maße Versicherungsschutz.

Rechtliche Risiken

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

Sonstige Risiken

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

Einschätzung der Gesamtheit der Risiken

- 1 Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird die Summe aller Risiken den Fortbestand der GBH nicht beeinflussen.
- 1 Aus dem unternehmerischen Handeln der GBH erwachsen nicht nur Risiken, sondern eröffnen sich auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demografische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.
- 2 Weitere Chancen ergeben sich neben der Ausschöpfung von Mietsteigerungspotentialen insbesondere durch die Senkung der Betriebskosten und der nicht abrechenbaren Bestandteile.
- 3 Des Weiteren können sich für unsere Gesellschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Verkäufe großer Wohnungsbestände positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.
Ebenso kann durch weitere gezielte renditeorientierte Investitionen der Unternehmenswert gesteigert werden.
- 4 Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes wird im verschärften Wettbewerb zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unserer Gesellschaft beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und die Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Künftige Rahmenbedingungen und Branchensituation

- 1 Die Weltwirtschaft wird sich im Jahr 2007 leicht abschwächen. Die wirtschaftliche Dynamik in den Vereinigten Staaten verliert vor dem Hintergrund sinkender Immobilienpreise an Kraft. Die Konjunktur im Euro-Raum und in Ostasien bleibt trotz leicht rückgängiger Zuwachsraten für die wirtschaftliche Entwicklung robust.
Der Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen wird weiter anhalten, wie auch der Aufwärtstrend der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Die Arbeitslosigkeit wird weiter abnehmen. Aufgrund der merklichen Erhöhung indirekter Steuern, des Abbaus von Steuervergünstigungen sowie einer im Ganzen moderaten Ausgabenpolitik wird die gesamtstaatliche Defizitquote im Jahr 2007 deutlich zurückgehen.
- 2 Die Erwartungen für das Jahr 2007 in Deutschland ruhen auf der Fortsetzung einer robusten weltwirtschaftlichen Konjunktur. Die Bedingungen für eine weitere – wenngleich moderate – Zunahme des Bruttoinlandsprodukts sind grundsätzlich gegeben. Mit einer durchgreifenden Erholung der Inlandsnachfrage ist nicht zu rechnen. Die Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt sind immer noch eingetrübt und werden sich nur schrittweise aufhellen. Die allmähliche Verbesserung wird indes noch nicht kräftig genug ausfallen, um den privaten Konsumausgaben Auftrieb zu verleihen. Die dämpfenden Effekte hoher Energiepreise und die damit verbundenen Preissteigerungen entziehen den privaten Haushalten Kaufkraft.
- 3 Die Geschäftsführung der GBH erwartet auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2007 keine wesentliche Verbesserung der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover. Zielsetzung der Geschäftsführung ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, die Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität, der sozialverträgliche Eigentumswohnungsvertrieb sowie der Verkauf von Bestandswohnungen.

Künftige Unternehmenssituation

32

Unternehmenswert

1 Bei der Entwicklung der eigenen Wohnungen wird die GBH den eingeschlagenen Weg fortsetzen. Die Bestände sollen im laufenden Jahr und in den Folgejahren weiter an die Marktbedingungen angepasst und die Attraktivität der Wohnungen im Vergleich zu den Wettbewerbern gesteigert werden. Unser Kostenmanagement wird konsequent fortgesetzt, dies auch speziell im Sinne unserer Mieter.

Entschuldung

1 Auch im Jahr 2007 hält die GBH an der bisherigen Unternehmensstrategie, den Immobilienbesitz weiter zu entschulden, fest. Neben den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden.

Ertrags- und Liquiditätssituation

1 Trotz anhaltender schwieriger Marktsituation erwartet die GBH 2007 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2011 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Der konsequente Schuldenabbau, die Reduzierung der Personalaufwendungen und der Sachkosten und die gezielte Leerstandsbesetzung stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens.

2 Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass.

Hausbewirtschaftung

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

Modernisierung und Instandhaltung

1 Zur weiteren nachhaltigen Absicherung der Produktqualität wird die Gesellschaft den eingeleiteten kontinuierlichen Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2007 im Rahmen ihrer Ertragskraft durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren in die Substanzverbesserung TEUR 142.432 in die Wohnungsbestände investiert werden. Hiervon entfallen TEUR 84.432 auf den aktivierungspflichtigen Bereich. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt TEUR 28.486.

33

Verkaufstätigkeit

1 Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter als auch der Verkauf von Bestandswohnungen werden einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Mittel der Innenfinanzierungskraft leisten. Für das Wirtschaftsjahr 2007 wird die Veräußerung von 213 Wohnungs- und 12 Gewerbeeinheiten erwartet.

Portfoliomanagement

1 In der Vergangenheit waren die Wohnungsmärkte fast immer von Wohnungsknappheit, bis hin zur Wohnungsnot, geprägt. Diese Situation hat sich jedoch grundlegend geändert. Die aktuell zu beobachtende Entwicklung der Leerstände führen der Wohnungswirtschaft vor Augen, dass sich der Wohnungsmarkt vom Vermieter- zu einem Mietermarkt gewandelt hat und nicht mehr jede Wohnung von den Mietern akzeptiert wird. Der Grund hierfür liegt nicht nur in den hohen Bauleistungen der 90er Jahre, sondern auch in dem sich langsam bemerkbar machenden sozialen und demografischen Wandel. Wir reagieren auf diese Anforderungen durch stärkere Kundenorientierung, Flexibilität und zielgruppenspezifische Differenzierung bei der Entwicklung der Bestände.

Geschäftsfelderweiterung

1 Die Geschäftsfelderweiterung umfasst den Erwerb, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Immobilien (Grundstücke und Gebäude), insbesondere von Schulen und den zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden der Landeshauptstadt Hannover im städtischen Interesse.



Weidendamm 51– 61



- Mit »leichtem Schwung« entsteht neuer Wohnraum auf einem ehemaligen Bundesbahngelände.
- Die Wohnanlage besteht aus der dem Straßenverlauf folgenden Wohnbebauung (der sogenannten »Schlange«) und mehreren Stadtvillen. Alle Wohnungen sind zum beruhigten Innenbereich orientiert und offenbaren ein klares Raum- und Formkonzept. Der nach Süden breiter werdende Freiraum zwischen den Gebäuden ist mit Parkbereichen attraktiv gestaltet. In der Mitte zwischen den Stadtvillen ist ein Gemeinschaftshaus integriert, das den Bewohnern des neuen Viertels noch zusätzlichen Lebensraum bietet.
- Die verantwortlichen Architekten Kellner. Schleich. Wunderling wählten als Verblendungsmaterial für die Außenfassaden blau-roten Klinker, der durch seinen matten, fast seidenen Schimmer das weiche Halbrund der Gebäude stark betont. Der durch das eingesetzte Material und die flächige, geschwungene Gestaltung ausgesprochen städtische Habitus der Bebauung gibt dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter.

Wesentliche Risiken

36

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotentiale

- 1 Die Geschäftsführung der GBH geht von einer Fortführung des Unternehmens aus. Trotz der schwierigen Marktsituation ist die Existenz des Unternehmens nicht gefährdet. Dessen ungeachtet muss die Marktsituation weiter kritisch beobachtet werden. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.
- 2 Wesentliche Zinsänderungs- oder konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbestand sind nicht erkennbar.

Rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale

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

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

- 1 Trotz der schwierigen Marktsituation in Hannover sind derzeit aus der GBH als auch aus der Beteiligung keine Risiken, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, die das Unternehmen im Kerngeschäft betreffen, erkennbar.
- 2 Risikopotentiale, die mittelfristig Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und damit zusätzliche Risikomaßnahmen auslösen, sind aus heutiger Sicht die

- _ Leerstandsausfälle als Folge einer allmählichen Marktsättigung,
- _ höheren Ansprüche an das Wohnen und das Wohnumfeld sowie
- _ zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen.

- 3 Ein beachtliches Risikofeld bilden die Aufwendungszuschüsse in ihrem Umfang mit Blick auf die unpräzisierte Anschlussförderung.

Sonstiges

- 1 Außergewöhnliche rechtliche Auseinandersetzungen mit Kunden, Auftragnehmern, Auftraggebern oder Dritten sind aktuell nicht anhängig.
- 2 Durch unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise

37

geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsstandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

- 3 Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen in ähnlicher Höhe.
- 4 Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihre guten Leistungen.

Schlussklärung

- 1 Dieser Lagebericht enthält auch zukunftsorientierte Aussagen und Informationen. Das sind Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft liegen. Ihnen sind daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten inhärent. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches der GBH liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie, die Ergebnisse und den Cashflow. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der GBH wesentlich abweichen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit enthaltenen Aussagen zu Ergebnissen, Erfolgen oder Leistungen. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren, oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht zutreffend waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, beabsichtigte, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die GBH übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Hannover, den 22. März 2007

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



René Schweyen



Dieter Cordes

AKTIVA

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		60.557,00	46
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	459.431.249,17		466.377
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.854.832,54		11.156
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	963.919,02		958
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	600.103,89		730
		471.850.104,62	479.221
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	273.800,00		295
		1.023.800,00	1.045
		472.934.461,62	480.312
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		23.401.949,67	23.203
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.923.665,03		2.241
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		35
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.743,90		44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.436,00		0
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.287.406,35		720
6. Sonstige Vermögensgegenstände	639.312,87		951
		3.874.564,15	3.991
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		24.845.920,05	31.936
		28.720.484,20	35.927
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		145.282,94	197
		525.202.178,43	539.639

PASSIVA

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		35.400.000,00	35.400
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	4.166.354,06		3.726
2. Andere Gewinnrücklagen	10.722.746,01		8.728
		14.889.100,07	12.454
III. Bilanzgewinn		3.961.345,02	3.411
		54.250.445,09	51.265
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.072.472,00		1.089
2. Steuerrückstellungen	640.174,00		640
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	65.000.000,00		65.000
4. Sonstige Rückstellungen	1.541.479,08		1.833
		68.254.125,08	68.562
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.806.777,62		298.122
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.504.524,72		91.493
3. Erhaltene Anzahlungen	21.446.208,63		21.435
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.589.620,03		1.529
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		49
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.844.155,29		5.687
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.506.281,97		1.444
		402.697.568,26	419.759
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		40,00	53
		525.202.178,43	539.639

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	79.961.047,27	84.687
b) aus Betreuungstätigkeit	583.723,10	693
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.489,48	131
	80.674.259,85	
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten, mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	199.091,00	-1.854
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	419.290,60	473
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.012.747,25	18.188
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.701.501,93	51.388
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	199
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	301.930,11	396
	46.003.432,04	
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.671.412,46	5.897
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.533.594,40	1.594
	7.205.006,86	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.703.776,46	12.892
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.537.803,94	6.608
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	903.083,93	513
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	579.883,01	631
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.469.576,15	16.522
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.868.760,19	7.966
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	640.174,00	1.280
14. Sonstige Steuern	2.827.091,72	2.897
15. Jahresüberschuss	4.401.494,47	3.789
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	440.149,45	379
17. Bilanzgewinn	3.961.345,02	3.410

Allgemeine Angaben

- Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2006 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 6. März 1987.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.
- Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.
- Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.
- Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

42

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

Anlagevermögen

- 1 **Immaterielle Vermögensgegenstände.** Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten nicht mehr als netto EUR 410,00 betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 33,3%.
- 2 **Sachanlagen.** Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (soweit abnutzbar, vermindert um Abschreibungen) bewertet. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.
- 3 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.
- 4 Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den Afa-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen, geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- 5 **Geringwertige Wirtschaftsgüter.** Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als netto EUR 410,00 betragen, werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.
- 6 **Finanzanlagen.** Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen zu Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

- 1 **Verkaufsgrundstücke.** Im Umlaufvermögen werden die zum Verkauf bestimmten, unbebauten und bebauten Grundstücke und andere Vorräte unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 3 Satz 1 und 2 HGB zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet und ggf. um notwendige Wertberichtigungen gemindert.
- 2 **Unfertige Leistungen.** Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abrechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 24.236.949,67, verrechnet mit EUR 835.000,00 Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebs-

43

kosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 3,4% (Vorjahr: 4,7%) vorgenommen worden. Das Sinken des Bewertungsabschlags um 1,3% bzw. EUR 333.000,00 ist insbesondere auf die sinkenden Leerstandstage zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

- 3 **Forderungen.** Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

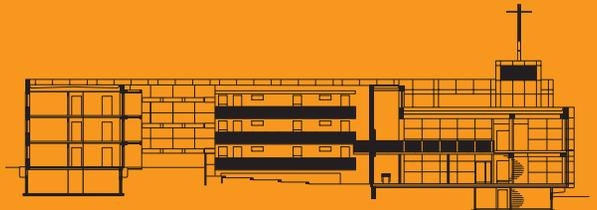
- 1 **Rückstellungen für Pensionen.** Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt worden.
- 2 **Rückstellungen für Altersteilzeit.** Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden.
- 3 **Rückstellungen für Dienstjubiläen.** Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5% ermittelt worden.
- 4 **Rückstellungen für Bauinstandhaltung.** Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung stellen Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB dar. Die Rückstellungen werden unter Zugrundelegung eines statistisch ermittelten nachhaltigen Instandhaltungsbedarfs, der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Bestandsimmobilien sowie der insgesamt bewirtschafteten Wohnfläche der Nachkriegsbauten pauschal ermittelt.
- 5 **Steuerrückstellungen.** Bei der Dotierung der Steuerrückstellungen wurde davon ausgegangen, dass die aus dem Ergebnisverwendungsvorschlag vorgenommenen Gewinnausschüttungen aus so genanntem „Alt-EK 02“ erfolgen und die hieraus resultierende Körperschaftsteuernachbelastung (nebst Solidaritätszuschlag) gemäß § 38 KStG somit 3/7 des auszuschüttenden Gewinns beträgt.
- 6 **Übrige Rückstellungen.** Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Wert angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

- 1 Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.



Kirchenzentrum Kronsberg



- Mit selbstbewusst moderner Gestaltung tritt das von Bernhard Hirche architektonisch beeindruckend konzipierte Kirchenzentrum Kronsberg auf. Es ist der Mittelpunkt des Neubaugebiets, das zur EXPO 2000 nach Maßstäben der Agenda 21 erbaut wurde. Ein teils offener, teils geschlossener, 3-geschossiger Betonrahmen umfasst ein aus mehreren Gebäuden bestehendes Gesamtensemble, das nach dem Vorbild einer mittelalterlichen Klosteranlage gestaltet ist.
- Die äußerliche Geschlossenheit des sakralen Betonbaukörpers erzeugt im Inneren Nähe und Geborgenheit. Der zwischen Glockenturm, der Kirche und den Wohnungen entstandene Hof dient dabei als Mittelpunkt und als Begegnungszone.

- In diesem Gemeinschaftsprojekt des Ev.-Luth. Stadtkirchenverbandes mit der GBH finden Menschen mit unterschiedlichen sozialen Voraussetzungen in unmittelbarer Nähe zur Kirche lebendige Nachbarschaft. Das gesamte Konzept umfasst neben der Kirche öffentlich geförderte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gemeinderäume. Hier finden Familien mit Kindern, Alleinerziehende und auch Senioren ein lebendiges Wohnumfeld, das ganz im Sinne einer großfamiliären Struktur gestaltet ist.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung – Bilanz

46

Anlagevermögen

1 Die Gliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in einer Gesamtübersicht im Anlagenspiegel dargestellt.

Anteile an verbundenen Unternehmen

1 Die Gesellschaft ist mit 100 Prozent an der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (Stammkapital EUR 750.000,00), beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2006 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 903.083,93 (Vorjahr: EUR 715.966,09) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1 Im Jahr 2006 besteht ein Darlehen in Höhe von EUR 273.800,00 (Vorjahr: EUR 294.000,00).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1 Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahreszahlen zweite Zeile):

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon an Gesellschafter
	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2006
	in EUR	in EUR	in EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt			
Forderungen aus Vermietung	1.923.665,03	0,00	0,00
	2.240.957,16	0,00	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
	35.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.743,90	0,00	21.743,90
	43.795,69	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.436,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.287.406,35	0,00	0,00
	719.761,60	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	639.312,87	0,00	114.128,89
	951.251,49	0,00	81.457,61
	3.874.564,15	0,00	135.872,79
	3.990.765,94	0,00	81.457,61

47

2 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert zum Vorjahr, in Höhe von 100% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2004 beendeten Mietverhältnissen, 90% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2005 beendeten Mietverhältnissen und 50% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2006 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurden pauschale Einzelwertberichtigungen in Höhe von 15,6% (Vorjahr: 18,2%) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1997 bis 2006.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

1 Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

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

	Stand am 01.01.2006	Zuführung	Stand am 31.12.2006
	in EUR	in EUR	in EUR
Rücklagenspiegel			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.726.204,61	440.149,45	4.166.354,06
2. Andere Gewinnrücklagen	8.728.260,85	1.994.485,16	10.722.746,01
	12.454.465,46	2.434.634,61	14.889.100,07

Rückstellungen

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

	Stand 01.01.2006 in EUR	Verbrauch in EUR	Auflösung in EUR	Zuführung in EUR	Stand 31.12.2006 in EUR
Rückstellungsspiegel					
1. Pensionsrückstellungen	1.089.045,00	0,00	16.573,00	0,00	1.072.472,00
2. Steuerrückstellungen	640.174,00	640.174,00	0,00	640.174,00	640.174,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	65.000.000,00	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00
4. Sonstige Rückstellungen					
a.) Personalrückstellungen					
aa.) Altersteilzeit	513.685,00	0,00	0,00	1.021,00	514.706,00
ab.) Pensionsversicherungsverein	0,00	0,00	0,00	8.120,00	8.120,00
ac.) Urlaubsansprüche	61.355,00	61.355,00	0,00	66.642,00	66.642,00
ad.) Zeitguthaben	160.917,00	160.917,00	0,00	130.369,00	130.369,00
ae.) Dienstjubiläen	53.267,00	0,00	0,00	4.393,00	57.660,00
	789.224,00	222.272,00	0,00	210.545,00	777.497,00
b.) Instandhaltungen					
ba.) ausstehende Rechnungen	258.206,00	213.158,64	45.047,36	90.893,25	90.893,25
bb.) unterlassene Instandhaltung	162.840,00	158.952,67	3.887,33	121.871,44	121.871,44
	421.046,00	372.111,31	48.934,69	212.764,69	212.764,69
c.) Betriebskosten	286.450,00	198.939,31	87.510,69	189.400,00	189.400,00
d.) Jahresabschlusskosten	142.200,00	93.566,54	48.633,46	142.200,00	142.200,00
e.) anfallende Kosten Verkaufsbauten	44.055,31	0,00	0,00	80.000,00	124.055,31
f.) übrige	149.993,69	100.748,17	3.383,44	49.700,00	95.562,08
	1.832.969,00	987.637,33	188.462,28	884.609,69	1.541.479,08
	68.562.188,00	1.627.811,33	205.035,28	1.524.783,69	68.254.125,08

Verbindlichkeiten

1 Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ist im Verbindlichkeitspiegel enthalten. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern angegeben.

2 Nach § 268 Abs.5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 643.485,55 (Vorjahr: EUR 631.992,41) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

50

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

	2006 in EUR	2005 in EUR
Erträge		
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	8.630.989,89	16.714.251,18
Auflösung von Rückstellungen	205.035,28	125.574,53
Eingänge abgeschriebener Forderungen	36.685,94	31.496,52
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	94.754,69	119.288,35
Zuschüsse	55.368,88	374.812,41
sonstige periodenfremde Erträge	0,00	0,00
	9.022.834,68	17.365.422,99
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	1.962,00	0,00
Abschreibung von Mietforderungen	894.843,76	1.037.905,72
Abschreibung, sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände	12.271,95	109.620,98
Zuführung zu Rückstellungen	80.000,00	27.000,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	28.594,65	23.873,08
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	501.000,00	590.000,00
	1.518.672,36	1.788.399,78

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

	2006 in EUR	2005 in EUR
Sollmieten und Zuschläge	54.655.090,35	56.551.149,77
./. Erlösschmälerungen	3.513.219,51	3.578.183,85
./. Mietminderungen	1.049.399,59	667.433,87
	50.092.471,25	52.305.532,05
abgerechnete Umlagen	25.529.175,45	27.603.780,50
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands	1.452.610,29	1.519.980,02
	24.076.565,16	26.083.800,48
Pachterlöse	121.027,68	125.021,01
Zins- und Aufwendungszuschüsse	5.636.983,21	6.255.710,73
Erlöse aus Sondereinrichtungen	6.414,90	7.321,00
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	110.217,98	107.814,19
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	82.632,91	198.054,27
	5.792.010,86	6.297.812,66
	79.961.047,27	84.687.145,19

51

Bestandsveränderungen

- 1 Unter dieser Position werden die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

- 1 Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen wird u.a. folgendes ausgewiesen:

	2006 in EUR	2005 in EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	205.035,28	125.574,53
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	36.685,94	31.496,52
Verwaltungskostenerstattungen	56.171,22	79.690,95
Zuschüsse Abriss Klingenthal	0,00	270.416,73
Zuschüsse	55.368,88	23.957,00
Abstandszahlung Verwaltungstätigkeit	450.000,00	0,00
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	8.630.989,89	16.714.251,18
übrige betriebliche Erträge	1.578.496,04	943.070,10
	11.012.747,25	18.188.457,01

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

- 1 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2006 in EUR	2005 in EUR
Betriebskosten	22.381.193,09	22.568.897,71
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	22.859.022,35	28.373.598,04
Andere Aufwendungen	461.286,49	445.428,71
	45.701.501,93	51.387.924,46

Personalaufwand

- 1 Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 417.601,46 (Vorjahr: EUR 425.159,35).

Abschreibungen

- 1 Abschreibungen werden in Höhe von TEUR 12.704 (Vorjahr: TEUR 12.892) ausgewiesen. Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von EUR 1.962,00. Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Werthaltigkeit des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

1 Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u.a. folgende Beträge:

	2006 in EUR	2005 in EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	194.055,00	195.365,13
Abschreibungen auf Mietforderungen	894.843,76	1.037.905,72
Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen	501.000,00	590.000,00
Spenden	93.445,89	97.694,79
EDV-Kosten	467.710,44	482.717,45
Unternehmenswerbung/Marke „GBH“	534.119,49	500.035,55
Zeitarbeitspersonal	258.245,78	232.109,53
INWIS Mietersozialprognose	7.099,20	10.648,80
Potentialanalyse Human Resources	0,00	60.803,72
PPP-Projekt	42.746,00	0,00
Verbandsbeiträge	70.507,90	58.484,91
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	171.172,59	611.000,00
Beratung Verkaufspaket	0,00	9.993,40
übrige betriebliche Aufwendungen	2.302.857,44	2.721.155,08
	5.537.803,49	6.607.914,08

Zinserträge/Zinsaufwendungen

- 1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 579.883,01 (Vorjahr: EUR 631.334,13) entfallen EUR 14.484,15 (Vorjahr: EUR 15.272,52) auf verbundene Unternehmen.
- 2 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2006 in EUR	2005 in EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	10.181.472,91	11.358.680,65
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	3.381.886,88	3.882.938,17
Vorfälligkeitszinsen Umschuldung	0,00	963,16
Vorfälligkeitszinsen Verkäufe	8.330,69	1.083.731,62
Gebühren KfW-Darlehen	565.492,85	14.980,60
übrige Zinsaufwendungen	332.392,82	180.557,88
	14.469.576,15	16.521.852,08

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

Sonstige Steuern

- 1 In den Sonstigen Steuern werden die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 2.816 (Vorjahr: TEUR 2.895) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

1 Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug für das Jahr 2006 132 Mitarbeiter (Vorjahr: 136 Mitarbeiter):

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2006	2005	2006	2005
Geschäftsstellen	62	59	9	12
kaufmännische Mitarbeiter	10	11	3	4
technische Mitarbeiter	14	16	3	2
Stabsstellen	18	18	8	7
Vertrieb	1	3	0	0
Sonstige Mitarbeiter	4	3	0	1
Summe	109	110	23	26

2 Außerdem wurden durchschnittlich 10 Auszubildende (Vorjahr: 9 Auszubildende) beschäftigt.

Mietkautionen

1 Die Mietkautionsguthaben betrugen am 31. Dezember 2006 EUR 614.680,47 (Vorjahr: EUR 485.773,49). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben aus Mietkautionen zum 31. Dezember 2006 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Wegen der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht ein Haftungsverhältnis zwischen der Gesellschaft und den Mietern, das im Anhang vermerkt wird.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates

- 1 a.) des Aufsichtsrates EUR 29.032,80
- 2 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 1.072.472,00 (Vorjahr: EUR 1.089.045,00) voll zurückgestellt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.
- 3 Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat der Gesellschaft Darlehen oder Kredite gewährt.

Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

- 1 Für die Abschlussprüfung 2006 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 52.360,00.



Kronsberg Karree



- Architektonische Geradlinigkeit, klare winkelförmige Baukörper und eine robust wirkende Backsteinfassade aus Torfbrandklinkern lassen die von Fink und Jocher entworfene Siedlung nach außen streng und geschlossen wirken. Im konzeptionellen Gegensatz dazu steht die weiche, mit Wandelementen aus Holz versehene offene Wohnseite, in der Balkonbänder aus Stahlbeton die Ansichten im Hof konsequent horizontal gliedern. Ein intensiv gestalteter Innenhof verbindet die unterschiedlichen Gebäude zu einer Einheit und lädt durch eine große Grünfläche, verschiedene Gartenelemente und Spielbereiche zum Erholen ein.
- Der Forderung nach maximaler Flexibilität wurde durch die Entwicklung einer erweiterbaren Grundstruktur mit geringstmöglicher Einschränkung entsprochen. Damit wird für die Bewohner nahezu jedes Wohnkonzept ermöglicht. Diese herausragende Architektur wurde auch mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet. Innerhalb des gesamten Baukomplexes weichen die architektonischen Konzeptionen deutlich voneinander ab, um so jedem Bereich ein ganz eigenes Gesicht zu verleihen.

Organe der Gesellschaft

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

__Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Richta, Günter, Vorsitzender-, stellv. ltd. Geschäftsführer SPD-Bezirk Hannover
(bis 12. November 2006) – verstorben am 23. Dezember 2006
Hermann, Thomas, Vorsitzender-, Referent (ab 13. November 2006)
Boockhoff-Gries, Uta, stellvertretende Vorsitzende-, Baudezernentin
Blickwede, Burkhard, Finanzbeamter
Dette, Michael, Eisenbahner
Fischer, Regina, Pfarrsekretärin (ab 13. November 2006)
Ike, Brigitte, Pflegedienstleitung i.R.
Jakob, Gabriele, Verkäuferin
Dr. Koch, Gudrun, Fachärztin (bis 12. November 2006; ab 23. November 2006)
Hellmann, Hans-Georg, Kaufmann (ab 13. November 2006)
Hexelschneider, Martin, Bankcontroller (ab 13. November 2006)
König, Ingrid, DV-Fachkauffrau (bis 12. November 2006)
Löser, Johannes, Berufsschullehrer (bis 19. Januar 2006; ab 13. November 2006)
Nikoleit, Frank, Werkzeugmacher (ab 13. November bis 22. November 2006)
Dr. Scheel, Wolfgang, Direktor NLpB a.d. (bis 12. November 2006)
Seidel, Jens, Abteilungsleiter (ab 20. Januar 2006 bis 12. November 2006)
Thürnau, Georg-Günther, Polizeivollzugsbeamter im BGS (bis 12. November 2006)
Wagemann, Ingrid, Sozialpädagogin (ab 13. November 2006)

__Vertreter der Sparkasse Hannover:
Petry, Walter, Sparkassendirektor

__Vertreter des Gesamtmieterbeirats der GBH:
Wellermann, Jürgen, Rentner

__Vertreter des Betriebsrats der GBH:
Kulik, Doris Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (bis 15. Mai 2006)
Böhler, Renate, Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (ab 16. Mai 2006)

Geschäftsführer:

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

Prokuristen:

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

Prüfungsgesellschaft:

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

¹ Das Geschäftsjahr 2006 schließt nach Einstellung von EUR 440.149,45 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 3.961.345,02. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2006 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
a.) Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn	
Landeshauptstadt Hannover	1.591.000,00
5% brutto auf die Stammeinlage von EUR 31.820.000,00	
b.) Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn	
Sparkasse Hannover	179.000,00
5% brutto auf die Stammeinlage von EUR 3.580.000,00	
c.) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	2.191.345,02
	<u>3.961.345,02</u>

Hannover, den 22. März 2007

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



René Schweyen



Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2006

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigungen				Restbuchwerte	
	Stand am 01.01.2006 in EUR	Zugänge in EUR	Um- buchungen in EUR	Abgänge in EUR	Stand am 31.12.2006 in EUR	Stand am 01.01.2006 in EUR	Zuführung in EUR	Auflösung in EUR	Stand am 31.12.2006 in EUR	Stand am 31.12.2006 in EUR	Vorjahr in EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	760.544,12	57.743,10	0,00	7.083,18	811.204,04	714.951,12	42.779,10	7.083,18	750.647,04	60.557,00	45.593,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	672.118.496,53 ¹⁾	11.495.470,49	-5.449,52	14.247.080,42	669.361.437,08	205.741.005,56 ¹⁾	12.091.822,49	7.902.640,14	209.930.187,91	459.431.249,17	466.377.490,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.354.831,00 ²⁾	1.669,82	0,00	0,00	16.356.500,82	5.199.318,86 ²⁾	302.349,42	0,00	5.501.668,28	10.854.832,54	11.155.512,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.350.560,84	0,00	5.449,52	0,00	1.356.010,36	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	963.919,02	958.469,50
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.270.324,34 ³⁾	136.898,52	0,00	70.390,53	3.336.832,33	2.540.070,52 ³⁾	266.825,45	70.167,53	2.736.728,44	600.103,89	730.253,82
	693.094.212,71	11.634.038,83	0,00	14.317.470,95	690.410.780,59	213.872.486,28	12.660.997,36	7.972.807,67	218.560.675,97	471.850.104,62	479.221.726,43
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	294.900,00	0,00	0,00	21.100,00	273.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.800,00	294.900,00
	1.044.900,00	0,00	0,00	21.100,00	1.023.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.023.800,00	1.044.900,00
	694.899.656,83	11.691.781,93	0,00	14.345.654,13	692.245.784,63	214.587.437,40	12.703.776,46	7.979.890,85	219.311.323,01	472.934.461,62	480.312.219,43

¹⁾ Korrektur frühere Jahre (EUR + 0,04)

²⁾ Korrektur frühere Jahre (EUR + 300,00)

³⁾ Korrektur frühere Jahre (EUR + 0,17)

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2006

	Bilanzausweis in EUR	mit einer Restlaufzeit von			durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR	durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR	davon
		bis zu 1 Jahr in EUR	1 - 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR			gegenüber Gesellschaftern in EUR
Verbindlichkeiten							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.806.777,62 (298.122.219,03)	9.634.342,71 (9.236.954,02)	38.965.579,46 (38.846.190,15)	238.206.855,45 (250.039.074,86)	263.817.223,62 (288.908.383,44)	22.989.554,00 (9.213.835,59)	59.333.422,87 (63.475.272,63)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.504.524,72 (91.492.679,68)	2.176.562,52 (2.165.044,58)	9.474.476,16 (9.417.571,06)	74.853.486,04 (79.910.064,04)	86.504.524,72 (91.492.679,68)	0,00 0,00	33.362.024,45 (34.159.583,90)
3. Erhaltene Anzahlungen	21.446.208,63 (21.435.373,70)	21.446.208,63 (21.435.373,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.589.620,03 (1.529.306,00)	1.589.620,03 (1.529.306,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	22.057,45 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (48.907,84)	0,00 (48.907,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (48.907,84)
6. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	4.844.155,29 (5.686.413,04)	4.530.637,84 (5.326.212,03)	291.594,95 (234.352,17)	21.922,50 (125.848,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	141.634,44 (3.872,33)
7. sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾	1.506.281,97 (1.443.763,32)	1.506.281,97 (1.443.763,32)	0,00 (0,0)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	222.617,99 (216.237,23)
	402.697.568,26 (419.758.662,61)	40.883.653,70 (41.185.561,49)	48.731.650,57 (48.498.113,38)	313.082.263,99 (330.074.987,74)	350.321.748,34 (380.401.063,12)	22.989.554,00 (9.213.835,59)	93.081.757,20 (97.903.873,93)
¹⁾ davon aus Steuern:	752.347,51 (776.385,54)						
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 (0,00)						

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

1 Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

3 Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 19. April 2007

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.



Schiffers
Wirtschaftsprüfer



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2006 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in sechs Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.
- 2 Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem durch den Aufsichtsrat gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung wurde auch nach Maßgabe des § 53, Absatz 1, Nr. 1 und 2 HGrG durchgeführt. Auch der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und nimmt den Lagebericht zur Kenntnis. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.
- 3 Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

Gründung der Firma

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

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

Sitz der Verwaltung

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
In den Sieben Stücken 7 A
30655 Hannover
Telefon 0511.64 67-1
Telefax 0511.64 67-3 11

Herausgeber, Text:

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

Gestaltung, Text:
in(corporate
communication+design GmbH,
Bremen/Berlin

Fotografie:
Marcus Meyer, Bremen

Druck:
D+S, Neubrandenburg



