

GESCHÄFTSBERICHT 2008

GBH

Hanno

Freitag, 12. Juni 2009

HANNOVER

Kleine Stadtteil(macher)kunde: Teil 1

Stadtteilspaziergang

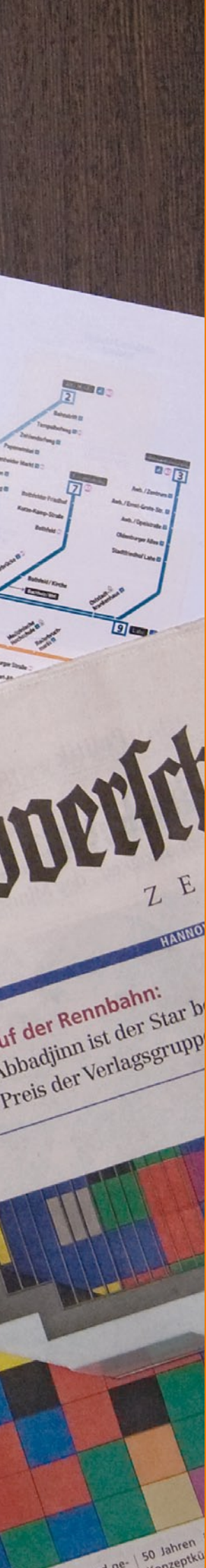
Vahrenheide.

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt



...wechsel



»Wir kennen Hannover.«

HANNOVER UND DIE GBH – das hat Geschichte. Seit über 80 Jahren sind wir unserer Stadt verbunden. Dabei lernt man einiges über einen Ort. Und was noch wichtiger ist: über seine Bewohner. Und über deren Interessen und Bedürfnisse.

Hannover, das ist nicht nur eine Landeshauptstadt oder die EXPO 2000. Hannover ist auch eine der grünen Städte Europas mit ausgedehnten und schönen Parkanlagen, historischen Sehenswürdigkeiten und viel Raum für Entfaltung. Mit einem großen kulturellen Angebot und unzähligen Möglichkeiten, Neues und Spannendes zu erleben. Hannover, das sind aber vor allem die Hannoveraner, denen wir uns als größtes Wohnungsunternehmen verpflichtet fühlen.

Begleiten Sie uns dieses Jahr durch die Stadt und ihre »besonderen« Orte. Lernen Sie »unser« Hannover kennen.

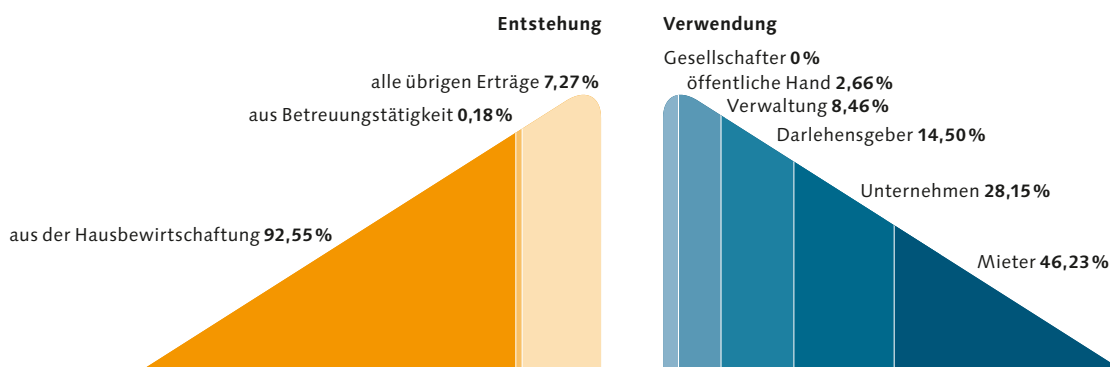
Wir freuen uns auf Sie!

Inhalt

05	Vorwort
06	Lagebericht
42	Bilanz zum 31. Dezember 2008
44	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
45	Anhang
66	Bestätigungsvermerk
68	Bericht des Aufsichtsrates

Die GBH 2008 auf einen Blick

Eigener Wohnungsbestand	13.342
Wohn- und Nutzfläche	844.926 m²
Fertiggestellte Mietwohnungen	0
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigten	142
Bilanzsumme	520.800 TEUR
Anlagevermögen	479.199 TEUR
Eigenkapital und Rückstellung für Bauinstandhaltung	128.486 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	358.186 TEUR
Aufwendungen für	
a) Betriebskosten	22.661 TEUR
b) Instandhaltung	15.774 TEUR
c) Zinsaufwand	12.216 TEUR
d) Wohnumfeldverbesserung	138 TEUR
Erträge aus	
a) Sollmieten und Zuschlägen abzgl. Erlösschmälerungen	50.146 TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüssen	4.244 TEUR
c) Pachterlösen	118 TEUR



GBH-Unternehmensleistungen 2008

	in TEUR	in %
Mittelherkunft		
durch Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	77.990	92,55
aus Betreuungstätigkeit u. a.	149	0,18
alle übrigen Erträge	6.129	7,27
Unternehmensleistung	84.268	100,00
Mittelverwendung		
für Mieter		
Betriebskosten	22.662	26,89
Instandhaltungskosten	15.774	18,72
andere Aufwendungen	521	0,62
	38.957	46,23
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.216	14,50
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	7.135	8,47
für öffentliche Hand		
Steuern	2.242	2,66
für Unternehmen		
Abschreibungen	13.255	15,73
übrige Aufwendungen	4.843	5,75
Eigenkapitalbildung	5.620	6,67
	23.718	28,15
für Gesellschafter		
Dividende	0	–
Unternehmensleistung	84.268	100,00
für Mieter		46,23
für Darlehensgeber		14,50
für Verwaltung		8,46
für öffentliche Hand		2,66
für Unternehmen		28,15
für Gesellschafter		0

Hannover wird sich verändern ...

- 1 und die GBH will dabei sein. Wir haben das Geschäftsjahr 2008 erneut mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen. Während das Jahr 2008 weltweit als Jahr des wirtschaftlichen Umbruchs in die Geschichte eingehen wird, entwickelte sich die GBH erfolgreich weiter.
- 2 Weniger Leerstände, weniger Mietausfälle, weniger Schulden und weniger CO₂-Ausstoß auf der einen Seite, mehr Mieteinnahmen, mehr Investitionen und mehr Service auf der anderen Seite sind die Grundlage für eine höhere Zufriedenheit der Kunden und Überschüsse in der Hausbewirtschaftung. Unsere Konzepte greifen und die gesetzten Ziele werden erreicht. Wir stellen uns neuen Herausforderungen.
- 3 Der Wohnstandort Hannover soll weiter aufgewertet werden. Neue attraktive Wohnlagen sollen in innerstädtischer Lage entstehen, die vorhandenen Quartiere sollen energetisch optimiert und sozial stabilisiert werden. Veraltete Infrastruktur muss modernisiert oder erneuert werden. Auf die GBH als Werkzeug der Landeshauptstadt warten anspruchsvolle und komplexe Aufgaben.
- 4 Wir sind gut vorbereitet und wollen unseren Beitrag leisten.



René Schweyen



Dieter Cordes

Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

Ergebnisstruktur und Entwicklung

- 1 Im Geschäftsjahr 2008 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 5.620 erwirtschaftet gegenüber TEUR 5.385 in 2007. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Erträge aus dem Verkauf von 161 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten und sonstigen Einheiten sowie sechs Garagen des Anlagevermögens mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 9.371,49 m² in Höhe von TEUR 2.723
- 3 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 1.243
- 4 Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 158
- 5 Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr durch die fortgesetzte Zurückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie der auf Basis des niedrigeren Zinsniveaus erfolgten Umschuldung von hochverzinslichen Darlehen zum Prolongationstermin weiter gesenkt werden.
- 6 In der Hausbewirtschaftung zeigen die Anstrengungen des Unternehmens Wirkung. Die absolute Leerstandsquote länger als drei Monate liegt bei der GBH bei 2,71 % (Vorjahr: 3,3 %) und damit unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,4 % für die Landeshauptstadt Hannover. Durch Renovierungsarbeiten in gekündigten Wohnungen, Modernisierungsprogramme oder im Rahmen der üblichen Fluktuation standen zum 31. Dezember 2008 insgesamt 361 Wohnungen (Vorjahr: 445 Wohnungen) länger als drei Monate leer.
- 7 Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität setzte die GBH ihre bestandsorientierte Bautätigkeit auf gesteigertem Niveau fort. Die Bestandsinvestitionen orientierten sich dabei am Nachfrageverhalten der Kunden sowie an bestehenden Defiziten der Bausubstanz und waren jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte. Insgesamt TEUR 31.206 wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Hiervon wurden TEUR 15.432 nach § 255 HGB aktiviert und TEUR 15.774 über den Aufwand modernisiert.
- 8 Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen, ursächlich hierfür sind die Einzelmieten, die durch die zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch zulässige Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen gestiegen sind.
- 9 Auf der Aufwandsseite wurden die Kosten für Personal leicht gesenkt.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Die von der Finanzkrise ausgehenden Schockwellen haben die deutsche Wirtschaft voll erfasst. Die im Juli 2008 erstmals aufgetretenen Erschütterungen im globalen Finanzsystem haben im September 2008 eine neue Dimension erreicht. Die überraschende Insolvenz von Lehman Brothers hat das Vertrauen in die Stabilität von Banken und Versicherungen so massiv beschädigt, dass die Kreditbeziehungen zwischen Finanzinstituten nahezu zum Erliegen gekommen sind. Ohne staatliche Interventionen hätte die systembedingte Krise zu einem Zusammenbruch des gesamten Finanzsystems geführt. Es gab deshalb keine Alternative zu

den koordinierten, umfassenden und teilweise sehr unorthodoxen Maßnahmen der Notenbanken und Regierungen. Durch weitreichende Liquiditätshilfen und Zinssenkungen haben die Zentralbanken dafür gesorgt, dass die Banken auch unter den extremen Bedingungen der letzten Wochen und Monate ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachkommen konnten.

2 Bei so gravierenden Schocks im Finanzsystem ist es unvermeidlich, dass auch die Realwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird, zumal die Weltkonjunktur nach einer langen und kräftigen Expansionsphase ohnehin in eine zyklische Abschwächung geraten war. In Anbetracht der in diesem Jahr ungewöhnlich großen Schwankungen von Wechselkursen, Aktienindizes und Rohstoffpreisen ist es derzeit schwierig, die weitere konjunkturelle Entwicklung zu prognostizieren.

3 Mit einem realen Zuwachs der Produktion um 2,8 % kühlte sich die Weltwirtschaft im Jahr 2008 merklich ab. Einem überraschend starken ersten Quartal folgte dabei eine verzögerte, dafür aber umso abruptere Schwächephase, die zunächst von außenwirtschaftlichen Faktoren angetrieben wurde, gleichzeitig aber auch zyklische Komponenten aufwies, so dass die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland lediglich 1,7 % betrug. Der Arbeitsmarkt war im vergangenen Jahr weiterhin durch eine anhaltende Belebung gekennzeichnet. Die Anzahl der Erwerbstätigen überstieg die Marke von 40 Millionen Personen, die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg auf 27,48 Millionen Personen. Die registrierte Arbeitslosigkeit belief sich auf einen jahresdurchschnittlichen Wert von 3,27 Millionen Personen, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 7,8 % entspricht. Die nachhaltige Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt machte sich in einer günstigeren Verhandlungsposition der Arbeitnehmer in den Lohnverhandlungen bemerkbar. Infolgedessen stiegen die Löhne und Gehälter um durchschnittlich 4,1 %.

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor, der in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen hat. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete im Jahr 2005 rund 12 % der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von annähernd 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von rund 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

Allgemeine wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Niedersachsen

1 Der demographische Wandel in Niedersachsen stellt bereits heute einen wichtigen Handlungsrahmen dar. Ein Rückgang der Einwohnerzahlen sowie ein zunehmend höherer Anteil älterer Menschen erfordern neue Strategien für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung niedersächsischer Städte und Gemeinden. Kommunale Infrastrukturen, wirtschaftliche Profile und städtebauliche Formen bedürfen einer Anpassung an veränderte

Nachfragesituationen. Auf dem Wohnungsmarkt macht sich besonders die Veränderung von Haushaltsstrukturen bemerkbar. Der gesamte Wohnungsbestand in Deutschland beträgt rund 39,6 Millionen Wohnungen. Hiervon entfallen rund 3,77 Millionen Wohnungen auf das Bundesland Niedersachsen. Von den rund 574.000 Wohnungen, die auf die Region Hannover entfallen, befinden sich gut die Hälfte in der Landeshauptstadt Hannover.

2 Nicht nur altengerechte Wohnungen, sondern kleine Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte werden vermehrt nachgefragt. Trends wie die Rückkehr in die Stadt, die Individualisierung und der Wunsch nach Realisierung besonderer Lebensstile stellen neue Herausforderungen an die Entwicklung städtischer Quartiere und Infrastrukturen. Ein Strukturwandel im Einzelhandel, der einen wichtigen Motor für die Entwicklung der Stadtquartiere darstellt, führt in vielen Kommunen zu komplexen Umstrukturierungsprozessen. Die aktuelle Wohnungsprognose für Niedersachsen geht bis 2025 von einer zusätzlichen Nachfrage in Höhe von 171.500 Wohnungen aus. Gleichzeitig bestehen Wohnungsüberhänge in bestimmten Gebieten im Umfang von 145.000 Wohnungen. Zukünftige Herausforderungen bestehen in der Schaffung neuer Qualitäten statt Quantitäten. Die gegenwärtige Neubauquote hat jedoch einen bedenklichen Tiefstand erreicht. Der Wohnungsbau sollte nicht nur im Interesse der Bauwirtschaft stimuliert werden, vielmehr braucht der Markt neue Angebote. Für einzelne Wohnungsnachfragegruppen, insbesondere im preiswerten und generationengerechten Segment, die nicht vom Markt bedient werden, wird die Wohnraumförderung gefragt sein.

3 Die Knappheit des Angebotes ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass das Risiko der Fehlinvestition bei sich ausdifferenzierenden Märkten und Nachfragerwünschen immer größer geworden ist. Es stellt sich zunehmend die Frage: Welche Wohnform soll an welcher Stelle gebaut bzw. umgebaut werden? Im Auftrag von NBank und vdw hat das Hamburger GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung 20.000 niedersächsische Haushalte befragt. Im Ergebnis ist die große Mehrheit mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Umzugswillige suchen allerdings mittlerweile nicht nur eine Wohnung, sondern das Produkt „Wohnen“, das sich aus Baustil, Grundriss, Lage und Ausstattung zusammensetzt.

Immobilienmarkt Region und Stadt Hannover

- 1 Der Wirtschaftsraum der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover gehört auch 2008 zu den bedeutendsten Regionalstandorten (B-Standorten) des deutschen Immobilienmarktes. Die Standortbedingungen sind für alle Marktteilnehmer ausgesprochen attraktiv. Die Immobilienmieten sind für Nutzer vergleichsweise günstig, gleichzeitig liegen die Immobilienrenditen für Investoren seit Jahren auf einem guten und stabilen Niveau. Die geringeren Volatilitäten der Mieten und Renditen Hannovers gegenüber anderen Standorten machen diesen Standort auch in Abschwungphasen für institutionelle Anleger interessant. Die Region Hannover ist ein attraktiver Standort für Investitionen. Bei einer von Ernst & Young durchgeführten Befragung zur Standortqualität der 20 größten Städte findet sich Hannover auf Platz 2 – direkt hinter München. Ebenso bescheinigte das im Auftrag der Wirtschaftswoche durchgeführte Städteranking Hannover einen guten Rang 10 unter 50 deutschen Großstädten.
- 2 Trotz des demographischen Wandels sagen Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für die Region Hannover eine stabile Bevölkerungsentwicklung voraus. Es wird sogar mit einem kleinen Wachstum gerechnet.
- 3 Der Wohnungs- und Immobilienmarkt zeigt sich nach wie vor entspannt. Hannover gehört im Bundesvergleich der Großstädte zu den preiswerteren Wohnstandorten. Die Mietpreisforderungen sind nur moderat gestiegen (+0,7 %), was gerade im Vergleich zur Entwicklung der Mietnebenkosten fast schon zu vernachlässigen ist. Auch die Immobilienkaufpreise sind weitgehend stabil bzw. sogar leicht sinkend. Nur in einzelnen Teilmärkten weisen Preissteigerungen auf Angebotsengpässe hin, z. B. bei freistehenden Einfamilienhäusern. In den letzten Jahren wurden deutlich mehr Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau geschaffen als im Geschosswohnungsbau. Der Geschosswohnungsbau findet hauptsächlich im gehobenen Preissegment statt, während der geförderte Wohnungsbau weitgehend brachliegt. Bei gleichzeitig auslaufenden Bindungen bedeutet dies einen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes. Die Zahl der Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, wird jedoch auch in Zukunft zumindest stabil bleiben. So werden auf dem Teilmarkt der unteren und preisgebundenen Mietwohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Engpässe und eine Anspannung des Marktes entstehen.

DONNERSTAG, 11. JUNI 2009

Gelbe Kühe, blaue Pferde und rote Wölfe
– sieht ein Künstler die Welt mit
anderen Augen? Die Ausstellung im
Sprengel Museum gibt einen kleinen
Einblick in diese Welt – wunderschö-
ne Bilder und tolle Eindrücke! später
werden wir noch ein wenig durch die
Stadt flanieren, vorbei an den Nanas
und anderen Skulpturen.

Morgen möchte Eva dann unbedingt
noch ins Wilhelm-Busch-Museum.
„Max und Moritz“ weckt nicht nur
in ihr Kindheitserinnerungen, sondern
auch bei mir. Für heute Abend haben

wir dann Karten für das GOP-Vari-
eté. Die Vorstellung steht unter dem
Motto „Familienbande“. –

Apropos Familie, ich sollte mal nach
Eva Ausschau halten, sie hat sich
sicher zwischen den Gemälden verloren
und Charlotte dürfte langsam die
Lust verlieren, im Buggy sitzen zu
müssen. Wir sollten etwas essen gehen,
und ich weiß auch schon wo!

WEITERER TIPP:

– Der Jazz-Club in Linden-Limmer
besticht mit seiner einzigartigen
Stimmung!





Macke
elaunay
en Welt (1910-1914)

DUMONT

Darstellung des Geschäftsverlaufs

12

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

1 Seit mehr als 80 Jahren ist die GBH ein bedeutendes und erfolgreiches Unternehmen des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover. Zum 31. Dezember 2008 bewirtschafteten wir einen Wohnungsbestand von 13.342 Wohnungen, acht Heimen mit 510 Heimplätzen, 158 sonstigen Einheiten sowie 2.511 PKW-Einstellplätzen mit einer Gesamtnutzfläche von 844.926 m². Damit ist die GBH nach wie vor größter Wohnungsanbieter in der Landeshauptstadt Hannover.

2 Im Berichtsjahr wurden die Möglichkeiten zu Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum errechnet sich die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung). Bei der Ermittlung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standort und Wohnanlage, Qualität der Wohnungen und der aktuellen Marktlage. Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2008 Umsatzerlöse von TEUR 77.990 (Vorjahr: TEUR 77.655). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2008 bei 5,31 Euro pro m². Da durch das Niveau der Energiepreise die Gesamtmietbelastung weiter hoch ist, sind die Spielräume für weitere Mietsteigerungen weitgehend ausgeschöpft.

Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen vermietet werden kann, liegt bei etwa 40 %. Darüber hinaus ist für einen Teil der preisgebundenen Wohnungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Linden-Süd, Hainholz und Bemerode auf dem Wege der Gebietsfreistellung mit der Landeshauptstadt Hannover ein Verzicht auf Belegungs- und Bindungsrechte vereinbart worden. Somit ist eine Vermietung an Personen ohne Berechtigungsschein möglich.

3 Die absolute Leerstandsquote länger als drei Monate liegt bei der GBH bei 2,71 % (Vorjahr: 3,3 %) und damit unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,4 % für die Landeshauptstadt Hannover. Durch Renovierungsarbeiten in gekündigten Wohnungen, Modernisierungsprogramme oder im Rahmen der üblichen Fluktuation standen zum 31. Dezember 2008 insgesamt 361 Wohnungen (Vorjahr: 445 Wohnungen) länger als drei Monate leer.

Leerstände > 3 Monate	31.12.2008		31.12.2007	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Leerstandsgründe				
wegen Modernisierung und Sanierung	111	30,74	138	31,01
Belegung direkt durch Amt für Wohnungswesen	68	18,84	83	18,65
wegen Verkauf	61	16,90	132	29,66
fluktuationsbedingt	121	33,52	92	20,68
Summe	361	100,00	445	100,00

- 4 Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete verringerte sich von 2007 (7,5 %) um 0,6 % auf 6,9 % in 2008. Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2008 um TEUR 306 auf TEUR 3.735 (Vorjahr: TEUR 4.041).
- 5 Die Erlösschmälerungen bei den Betriebskosten für leerstehende Wohnungen und leerstehende Gewerbeeinheiten konnten im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 127 auf TEUR 1.243 (Vorjahr: TEUR 1.370) reduziert werden.
- 6 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.694 (Vorjahr: 1.767) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 12,7 % (Vorjahr: 13,0 %) des Wohnungsbestandes und liegt auf dem Niveau des Branchendurchschnitts.
- 7 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2008 Mietforderungen in Höhe von TEUR 907 (Vorjahr: TEUR 749) abgeschrieben. Die Bruttoforderungen an Mietrückständen belaufen sich auf TEUR 8.720 (Vorjahr: TEUR 8.724). An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.716 (Vorjahr: TEUR 1.915) bilanziert. Diese Entwicklung ist Folge des entspannten Wohnungsmarktes, der die Zahlungsbereitschaft der Mietkunden negativ beeinflusst. Die GBH hat darauf mit weiterem Ausbau des aufsuchenden Forderungsmanagements reagiert. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen. Das entsprechende Team wurde personell verstärkt.
- 8 Im Jahr 2008 wurden insgesamt TEUR 4.244 (Vorjahr: TEUR 4.834) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt: von der Landeshauptstadt Hannover TEUR 1.180 (Vorjahr: TEUR 1.558) und vom Land TEUR 3.064 (Vorjahr: TEUR 3.276). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 12,2 % (Vorjahr: 14,2 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 803) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen, Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen. Der Rückzug der Region Hannover aus der Mitfinanzierung der Zuschüsse wird der GBH zukünftig pro Jahr ca. TEUR 100 weniger an Erlösen als geplant bringen.

Modernisierung und Instandhaltung

- 1 Als Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit eines primär bestandhaltenden Wohnungsunternehmens sichert und erhöht die GBH den Substanzwert der Gebäudebestände durch eine langfristige, umfängliche Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung. Da dies ein wichtiger ökonomischer Erfolgsfaktor ist, wird die GBH auch in Zukunft zur weiteren Absicherung der Vermietbarkeit sowie Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investieren. Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Vorstellungen der Lebensplanung ihrer Mieter Rechnung und berücksichtigt die veränderten Ansprüche an den Wohnkomfort. Außer auf die Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlich angelegten Konzepte vor allem darauf ausgerichtet, den Standard und die Qualität der Wohnungen zu verbessern. Priorität haben auch künftig Maßnahmen zur Einsparung und effizienten Nutzung von Energie. Zu den Bauprogrammen zählen auch Vorhaben mit dem Zweck, Teilbestände für neue Mietergruppen zu gestalten. Alle

Projekte werden einer umfassenden Portfolioanalyse unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielen dabei eine ebenso wichtige Rolle wie die Vermietbarkeit der Wohnungen.

2 Wie in den Vorjahren hat die GBH umfangreiche Mittel für die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewendet und mit der Vergabe von Aufträgen überwiegend an das Handwerk und mittelständische Betriebe die regionale Wirtschaft unterstützt. Sie leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Absicherung von Stadt- und Quartiersqualität. Die Bestandsinvestitionen orientieren sich dabei am Nachfrageverhalten der Kunden sowie an bestehenden Defiziten der Bausubstanz und sind jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte. Insgesamt TEUR 31.206 (Vorjahr: TEUR 32.158) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Hiervon wurden TEUR 15.432 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 15.610) und TEUR 15.774 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 16.548) modernisiert. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 989 Wohnungen (Vorjahr: 1.158) und den zugehörigen Außenanlagen zugute.

Beteiligungen

- 1 Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 % des Stammkapitals von EUR 750.000. Die Gesellschaft führt insbesondere im Stadtteil Vahrenheide Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.
- 2 Für das Geschäftsjahr 2008 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1.243 (Vorjahr: TEUR 1.021) aus.

Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

- 1 Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 195 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, elf PKW-Einstellplätze und Garagen und drei sonstige Einheiten durch die GBH wahrgenommen.
- 2 Des Weiteren besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der 100%igen Tochter GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH.
- 3 Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden für vier Eigentümergemeinschaften insgesamt 26 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten verwaltet.

Privatisierung und Verkauf von Bestandswohnungen

- 1 Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt 161 Wohnungen, sechs Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie sechs Garagen mit einer Wohn- und Nutzfläche von

insgesamt 9.371,49 m² verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 2.723 (Vorjahr: TEUR 1.997).

Kreditportfoliomanagement

1 Die GBH hat ihre Verschuldung in den letzten Jahren nicht unerheblich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2008 betrug TEUR 358.186 (Vorjahr: TEUR 360.508), bestehend aus 928 Einzeldarlehen (Vorjahr: 1.050 Einzeldarlehen), und ist damit um TEUR 2.322 (= 0,64 %) gesunken. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers erwachsen kann:

Versicherungen	14 %
Gesellschafter	24 %
NBank	27 %
KfW	10 %
Übrige Kreditinstitute	25 %

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

Im Jahr 2008 wurden insgesamt TEUR 12.790 (Vorjahr: TEUR 26.914) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 11.096 (Vorjahr: TEUR 11.429) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 1.694 (Vorjahr: TEUR 15.485). Die Zinsaufwendungen konnte die GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die nachhaltige Tilgung von Verbindlichkeiten erneut reduzieren: um 5,9 % (Vorjahr: 10,3 %) auf TEUR 12.216 (Vorjahr: TEUR 12.979). Des Weiteren hat die GBH das gegenwärtig niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige höherverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren. Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 3,26 % (Vorjahr: 3,31 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittzinssatz 3,83 % (Vorjahr: 3,87 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,29 % (Vorjahr: 4,37 %).

Mit Datum vom 2. Juli 2008 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum sechsten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt. Aufgrund dieser Bonitätsbeurteilung besteht für finanzierende Kreditinstitute die Möglichkeit zur Refinanzierung über die Deutsche Bundesbank, indem refinanzierungsfähige Sicherheiten (z. B. Kreditforderungen) an diese verpfändet werden.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

16

Ertragslage

1 Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2008 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als zufrieden stellend bis gut. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn-und-Verlust-Rechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	31.12.2008 in TEUR	in %	31.12.2007 in TEUR	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	77.990	92,55	77.655	88,71
aus Betreuungstätigkeit	149	0,18	184	0,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen	23	0,03	25	0,03
Sonstige betriebliche Erträge	4.022	4,77	7.691	8,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	407	0,48	548	0,63
Aktivierte Eigenleistungen	434	0,51	412	0,47
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.243	1,48	1.021	1,16
Unternehmensleistung	84.268	100,00	87.536	100,00
Verwendung				
für Mieter				
Betriebskosten	22.662	26,89	22.595	25,81
Instandhaltungskosten	15.774	18,72	16.548	18,90
Andere Aufwendungen	521	0,62	480	0,55
für Darlehensgeber				
Zinsaufwendungen	12.216	14,50	12.979	14,83
für Verwaltung				
Personalaufwendungen	7.135	8,46	7.166	8,19
für öffentliche Hand				
Steuern	2.242	2,66	3.700	4,23
für Unternehmen				
Abschreibungen	13.255	15,73	12.813	14,64
Übrige Aufwendungen u. a.	4.843	5,75	5.870	6,70
Eigenkapitalbildung	5.620	6,67	5.385	6,15
für Gesellschafter				
Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	84.268	100,00	87.536	100,00

1 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahr 2008 belief sich auf TEUR 84.268, woran die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 77.990 einen Anteil von 92,55 % 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 38.957 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute. Für Personal wurden TEUR 7.135 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 12.216. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 2.242 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 23.718 verwendet.

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

2 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen – insbesondere durch Leerstand – von TEUR 4.978 (Vorjahr: TEUR 5.411).

3 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Investitionen in den Bestand von TEUR 15.774 (Vorjahr: TEUR 16.548), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 2.723 (Vorjahr: TEUR 1.997) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 1.243 beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt.

4 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 57.055 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 27.213.

Wertschöpfung

	31.12.2008 in TEUR	in %	31.12.2007 in TEUR	in %
Eigenkapitalbildung	5.620	20,65	3.615	12,37
Dividende	0	0,00	1.770	6,06
Steuern	2.242	8,24	3.700	12,66
Personalaufwendungen	7.135	26,22	7.166	24,51
Zinsaufwendungen	12.216	44,89	12.979	44,40
Summe	27.213	100,00	29.230	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung	32,29		33,39	

Vorleistungen				
	31.12.2008 in TEUR	in %	31.12.2007 in TEUR	in %
Abschreibungen	13.255	23,23	12.813	21,98
Betriebskosten	22.662	39,72	22.595	38,75
Instandhaltungskosten	15.774	27,65	16.548	28,38
andere Aufwendungen	521	0,91	480	0,82
übrige Aufwendungen	4.843	8,49	5.870	10,07
Summe	57.055	100,00	58.306	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung	67,71		66,61	

Finanz- und Liquiditätslage

- 1 Im Rahmen des Finanzmanagements wurde sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen. Zur Disposition bedient sich das Unternehmen aus einem täglich erstellten Liquiditätsstatus. Ergänzt wird dieser durch die monatliche Liquiditätsvorausschau, die die zukünftigen Ein- und Auszahlungen berücksichtigt. Darüber hinaus nutzt das Unternehmen eine mittelfristige, das heißt über fünf Jahre, sowie eine strategische, zehnjährige Liquiditätsvorausschau mit dem Ziel der Ermittlung von Liquiditätsreserven unter Normal- und Stressbedingungen. Es werden Tages- und Termingelder zur Steuerung der Liquidität eingesetzt. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen bleiben.
- 2 Als Liquiditätsreserve stehen der GBH für kurzfristige Überziehungen – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.000 zur Verfügung, die im Jahr 2008 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Außerdem verfügt die Gesellschaft über unbeliehene Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.
- 3 Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus den Verbindlichkeiten des Anhangs.
- 4 Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung. Diese sorgen für eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen der Zinshöhe. Kurz- und mittelfristig zur Prolongation anstehendes Fremdkapital wird rechtzeitig umfinanziert oder ist zur Rückzahlung vorgesehen. Günstige Zinsphasen nutzt die GBH zur langfristigen Umfinanzierung von Fremdmitteln, deren zukünftige Entwicklung sich wirtschaftlich ungünstig darstellt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

5 Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Das gesicherte Kreditvolumen per 31. Dezember 2008 beläuft sich auf TEUR 44.100. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wie auch rein spekulative Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

6 Der Cashflow nach DVFA/SG als Ausdruck der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens betrug TEUR 18.080 (Vorjahr: TEUR 14.284) und verdeutlicht in Verbindung mit dem dynamischen Verschuldungsgrad von 19,8 Jahren (Vorjahr: 25,2 Jahre) die gute Finanz- und Liquiditätslage der GBH.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr:

Kapitalflussrechnung		
	31.12.2008 in TEUR	31.12.2007 in TEUR
Pos. 1: Jahresüberschuss	5.620	5.385
Pos. 2: Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.255	12.813
Pos. 3: Zunahme/Abnahme (–) der langfristigen Rückstellungen	5	–36
Pos. 4: Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	–800	–3.878
Pos. 5: Cashflow nach DVFA/SG	18.080	14.284
Pos. 6: Zunahme/Abnahme (–) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	–44	–598
Pos. 7: Gewinne aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	–2.695	–1.986
Pos. 8: Zunahme/Abnahme (–) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	100	–796
Pos. 9: Zunahme/Abnahme (–) der übrigen Verbindlichkeiten	2.977	–16
Pos. 10: Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.418	10.888
Pos. 11: Investitionen in das Anlagevermögen	–16.289	–16.972
Pos. 12: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4.181	2.849
Pos. 13: Cashflow aus Investitionstätigkeit	–12.108	14.123
Pos. 14: Auszahlungen (–) an Gesellschafter	0	–1.770
Pos. 15: Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.239	1.219
Pos. 16: Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.469	14.111
Pos. 17: Auszahlungen (–) aus der planmäßigen Tilgung von Finanzkrediten	–11.096	–11.431
Pos. 18: Auszahlungen (–) aus der außerplanmäßigen Tilgung von Finanzkrediten	–1.694	–15.485
Pos. 19: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–1.082	–13.356
Pos. 20: Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.228	–16.591
Pos. 21: Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.255	24.846
Pos. 22: Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.483	8.255

Freitag, 12. Juni 2009

Gestern klassische italienische Küche bei Paolo, dem Inhaber des kleinen Restaurants „Marra Pizzeria Napoli“. Das war ein Insider-Tipp von Freunden, die haben den Laden zufällig entdeckt und uns von den tollen Kreationen und der freundlichen Art Paolos vorgeschwärmt. Unsere kleine hatte sein Herz im Sturm erobert.

Heute nun französische Kochkunst im „Clicky“ – ohne Charlotte, die ist bei der Oma geblieben. Gott sei Dank herrscht hier nicht die

typische Totenstille und der Kellner kann sogar lächeln. Ich habe mich für Aprikosentarte mit Gänseleber und Lammrücken entschieden.

Für unseren letzten Abend habe ich dann noch ein kulinarisches Highlight geplant. Ein 5-Gänge-Menü im „Funky Kitchen“, einem schicken Restaurant. Ich hoffe Eva wird es gefallen.

Ach ja, am Montag werde ich gleich ins Fitnessstudio gehen müssen, die angefütterten Pfunde abtrainieren, aber da kommt erst mal meine Tarte ...





Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2007 und 2008 wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH aus:

Vermögenslage				
	31.12.2008 in TEUR	in %	31.12.2007 in TEUR	in %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	479.199	92,01	478.890	92,92
Unfertige Leistungen	23.645	4,54	23.577	4,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzung	4.473	0,86	4.642	0,90
Flüssige Mittel	13.483	2,59	8.255	1,60
Summe	520.800	100,00	515.364	100,00
Fremdkapital	457.314		457.498	
Reinvermögen	63.486		57.866	
Reinvermögen Jahresanfang	57.866		54.250	
Vermögenszuwachs	5.620		3.616	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	63.486	12,19	57.866	11,23
Rückstellung für Bauinstandhaltung	65.000	12,48	65.000	12,61
Rückstellungen	2.582	0,50	2.620	0,51
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.472	53,09	276.603	53,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.714	15,69	83.905	16,28
Sonstige Verbindlichkeiten	31.546	6,05	29.370	5,70
Summe	520.800	100,00	515.364	100,00

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2008 beträgt TEUR 520.800 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.436 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 92,01% der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital (inkl. der Rückstellung für Bauinstandhaltung) finanziert.

3 Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 63.486 gegenüber TEUR 57.866 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer um TEUR 5.436 höheren Bilanzsumme von 11,2 % im Vorjahr auf 12,2 % am 31. Dezember 2008.

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

Bilanzstruktur

1 Die GBH verfügte per 31. Dezember 2008 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 520.800 (Vorjahr: TEUR 515.364).

Vorleistungen

	31.12.2008 in TEUR	in %	31.12.2007 in TEUR	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	479.199	92,01	478.890	92,92
Umlaufvermögen	41.434	7,96	36.413	7,07
Sonstiges	167	0,03	61	0,01
Summe	520.800	100,00	515.364	100,00
Passiva				
Eigenkapital	63.486	12,19	57.866	11,23
Rückstellungen	67.582	12,98	67.620	13,12
Verbindlichkeiten	389.732	74,83	389.878	75,65
Sonstiges	0	–	0	–
Summe	520.800	100,00	515.364	100,00

1 Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 478.127 (Vorjahr: TEUR 477.839). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.342 Wohnungen und 158 Gewerbeeinheiten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dieser Wert hauptsächlich durch Investitionen von insgesamt TEUR 14.963 erhöht. Gegenläufig wirkten planmäßige Abschreibungen von TEUR 13.052 und Buchwertabgänge aufgrund von Bestandsverkäufen und Grundstücksabgängen von TEUR 1.465. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 479.199 (Vorjahr: TEUR 478.890) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 0,91 % auf 92,01 % (Vorjahr: 92,92 %). Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 36.413 auf TEUR 41.434. Die Forderungen reduzierten sich um TEUR 275 auf TEUR 4.306. Zum Bilanzstichtag waren TEUR 13.483 (Vorjahr: TEUR 8.255) 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 63.486 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 57.866). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch eine Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2008 und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2007 an. Ebenso konnte der Bilanzgewinn 2008 um TEUR 211 auf TEUR 5.058 gesteigert werden, wodurch sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Die handelsrechtliche Eigenkapitalquote kletterte von 11,2 % auf 12,2 %. Unter Einbeziehung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in die Eigenmittelquote konnte sich diese gegenüber dem Vorjahr von 23,8 % auf 24,7 % verbessern. Auch im abgelaufenen Jahr hat die GBH durch eine konservative Bilanzierung drohende Risiken und Kosten berücksichtigt.

3 Das Unternehmen reduzierte seine Verbindlichkeiten um TEUR 145 auf TEUR 389.733 (Vorjahr: TEUR 389.878). Insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich um insgesamt TEUR 2.322, die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich geringfügig um TEUR 1.190 und die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 986. Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquiden Vermögens) der GBH verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 352.252 auf TEUR 344.703.

EK-02-Abgeltungssteuer

1 Die bestandshaltende GBH verfügt über EK-02-Bestände von über TEUR 475.000. Diese resultieren aus dem Eintritt ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in die Steuerpflicht im Jahr 1990 und aus der Bilanzierung von Teilwerten für das Sachanlagevermögen, die über den Buchwerten lagen. Nach bisheriger Rechtslage waren Ausschüttungen aus dem so entstandenen EK-02-Bestand bis zum Jahr 2019 mit dem vollen Körperschaftsteuersatz (i. H. v. 3/7) belegt. Mit dem Jahressteuergesetz 2008 bestand nun die Möglichkeit, die zum 31. Dezember 2006 festgestellten EK-02-Bestände ausschüttungsunabhängig pauschal mit 3% zu besteuern (Abgeltungssteuer) oder sich für die Option der Ausübung des Antragswahlrechts der steuerlichen Nachbelastung von EK-02 aus den bis zum Jahr 2019 entstehenden Jahresüberschüssen zu entscheiden. Dem von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat vorgeschlagenen Beschluss des Antrags der Nichtanwendung der Abgeltungssteuerregelung wurde einstimmig zugestimmt. Ebenso besteht von Seiten der Gesellschafter grundsätzlich die Absicht, bis zum Jahr 2019 auf Ausschüttungen zu verzichten. Durch die in der Gesellschafterversammlung jährlich neu zu fassenden Gewinnverwendungsbeschlüsse kann in Einzelfällen davon abgewichen werden, was dann zu einer Besteuerung und zusätzlichen Liquiditätsbelastung führen würde.

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

25

Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte

- 1 Die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen erfolgt in Deutschland durch Wohnungsunternehmen und private Vermieter. In den Nachkriegsjahren standen der Bau und die Betreuung von Wohnungen im eigenen Namen im Vordergrund der Aktivitäten. Heute liegt der Zweck der GBH vorrangig in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge sowie in der Übernahme aller anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Die GBH vermietet Immobilien und hat daher ein starkes Interesse an einer positiven Entwicklung der jeweiligen Standorte dieser Immobilien. Zur Erledigung ihrer Aufgaben beschäftigt die GBH vor Ort Mitarbeiter, sie tätigt Investitionen, sie führt kommunale und überregionale Steuern ab und kauft ihren Bedarf an Vorleistungen von anderen Unternehmen. Hiervon profitieren die übrigen Wirtschaftsbereiche, die Stadt Hannover, der Staat und die privaten Haushalte. Die Investitionen der GBH stärken die regionale Wirtschaftskraft durch Auftragsvergabe vorzugsweise an kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Damit leistet 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 rund TEUR 157.600 in den nächsten fünf Jahren.
- 2 Unterstrichen werden die vorgenannten Ausführungen in einem von der Stadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten hinsichtlich der regionalen Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte der GBH. Hierbei wurde die Fragestellung, in welchem Umfang Güter und Dienstleistungen aus der Stadt und der Region bezogen werden (Wertschöpfungseffekte), als auch die Frage nach den Beschäftigungseffekten untersucht.
- 3 Die Bruttowertschöpfung für das Jahr 2007 betrug knapp TEUR 16.252 (direkte Wertschöpfung), die direkte Beschäftigung lag bei 130 vollzeitäquivalenten Mitarbeitern. Durch die Ausgaben der GBH wurde im Jahr 2007 eine zusätzliche Wertschöpfung in Höhe von knapp TEUR 115.278 ausgelöst. Im Vergleich zur direkten Wertschöpfung der GBH wird durch die Aktivitäten eine um den Faktor 7 höhere Wertschöpfung beim Staat und in der übrigen Wirtschaft ausgelöst. Davon fallen rund 45 % in der Stadt Hannover und rund 7 % in der Region Hannover an.
- 4 Insgesamt werden durch die Geschäftstätigkeit der GBH – also durch 130 vollzeitäquivalente Mitarbeiter – bundesweit 2.080 Arbeitsplätze ausgelöst. Davon entfallen auf die Stadt Hannover 820 (inkl. GBH-Mitarbeiter), was einem Beschäftigungsfaktor von 5,3 entspricht. Anders ausgedrückt werden durch einen GBH-Mitarbeiter zusätzlich 5,3 Arbeitsplätze gesichert. In der Region Hannover können weitere 181 Arbeitsplätze gesichert werden.
- 5 Neben der sozialen Verpflichtung gehen von der GBH somit auch erhebliche lokale und regionale Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte aus.

Personal und Sozialbereich

- 1 Nach zwei konstruktiven Verhandlungsrunden konnte im Dezember 2008 ein neuer Vergütungstarif zwischen Verdi und der GBH abgeschlossen werden. Die Erhöhung der tariflichen Vergütungen erfolgt zum 1. Januar 2009 mit 3 % und war verbunden mit einer Einmalzahlung in Höhe von EUR 400 je Mitarbeiter sowie einer tariflichen Erhöhung der Vergütungen zum 1. Januar 2010 um 1,7 % und einer Einmalzahlung in Höhe von EUR 300 je Mitarbeiter. Die Laufzeit des Tarifvertrages endet am 30. Juni 2011. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ist das Ergebnis als maßvoller und fairer Kompromiss anzusehen.
- 2 Die GBH investiert in die Schaffung und Förderung von Ausbildungsplätzen. Nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr beschäftigt die GBH 142 (Vorjahr: 144) Mitarbeiter/-innen, darunter 25 (Vorjahr: 27) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 43,5 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 12,5 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin, die eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist ist.
- 3 Im Bereich Ausbildung nimmt das Unternehmen seine Verantwortung wahr, seinen Beitrag zur Behebung des Mangels an Ausbildungsplätzen zu leisten. Zu den Mitarbeitern zählen neun Auszubildende, die wir in zwei Berufen ausbilden:

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

Mit einer Ausbildungsquote von 7,7 % bildet die GBH auf einem hohen Niveau aus, das sie auch in den kommenden Jahren halten will. Nach erfolgreichem Berufsabschluss werden die Auszubildenden übernommen oder für wenigstens ein Jahr im Unternehmen weiterbeschäftigt, um ihnen zu ermöglichen, weitere berufliche Erfahrungen zu machen.

Mitarbeiter in Jahren	nach Alter zum 31.12.2008		nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2008	
	> 60	4	> 40	0
	56 – 60	18	36 – 40	0
	51 – 55	25	31 – 35	8
	46 – 50	24	26 – 30	6
	41 – 45	28	21 – 25	5
	36 – 40	8	16 – 20	37
	31 – 35	14	11 – 15	21
	26 – 30	11	6 – 10	37
	bis 25	15	bis 5	33

4 Die qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Kompetente Berufsausbildung und kontinuierliche Weiterbildung sind deshalb feste Bestandteile der systematischen Weiterentwicklung des Personals.

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

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1 Es gilt, die begrenzten Ressourcen sorgsam zu verwenden und das Klima zu schützen. Diesem Ziel sieht sich auch die GBH verpflichtet. Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Bestand reduziert die GBH den CO₂-Ausstoß. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Effizienzsteigerung der Heizungsanlagen. Mit ihrem Tochterunternehmen steht der GBH ein qualifiziertes Contractingunternehmen zur Verfügung, mit dessen Hilfe Nahwärmenetze, Blockheizkraftwerke, Solaranlagen, Holzschnitzelheizwerke und Pelletheizanlagen errichtet werden. Die GBH hat sich im Rahmen der Klimaallianz der Landeshauptstadt Hannover zu einer weitgehenden Reduzierung der Treibhausgase verpflichtet und stellt sich den Herausforderungen des nachhaltigen Handelns.

Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2008 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen.

Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

29

		2008	2007	2006	2005	2004
Allgemeine Kennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	520.800	515.364	525.202	539.639	572.307
Anlagendeckungsgrad	%	101,8	101,2	104,2	105,6	102,6
Anlagenintensität	%	92,0	92,9	90,0	89,0	91,7
Eigenkapitalquote	%	12,2	11,2	10,3	9,5	8,5
Eigenmittelquote ¹⁾	%	24,7	23,8	22,7	21,6	19,9
Gesamtkapitalrentabilität ²⁾	%	3,3	3,7	3,7	4,0	3,6
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ³⁾	%	3,4	3,3	3,8	4,2	4,3
dynamischer Verschuldungsgrad ⁴⁾	Jahre	19,8	25,2	21,8	23,3	24,4
EBIT ⁵⁾	TEUR	15.695	17.757	18.028	20.447	20.472
EBITDA ⁶⁾	TEUR	30.601	30.569	30.732	33.339	35.943
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	18.080	14.284	17.088	17.224	17.425
Cashflow-Rate ⁷⁾	%	23,1	18,3	21,2	20,1	19,1
ROI ⁸⁾	%	1,08	1,03	0,84	0,70	0,38
Tilgungsquote ⁹⁾	%	1,60	1,25	1,54	1,22	1,34
Jahresergebnis	TEUR	5.620	5.385	4.401	3.789	2.175
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Wohnungsbestand	Anzahl	13.342	13.506	13.720	14.377	16.901
Wohn- und Nutzfläche	Tqm	845	854	859	900	1.067
Fluktuationsquote	%	12,7	13,0	14,1	13,4	14,4
Sollmiete	EUR/qm/Monat	5,31	5,20	5,13	5,07	5,00
Erlösschmälerungen	EUR/qm/Monat	0,49	0,53	0,58	0,47	0,49
Instandhaltungskosten	EUR/qm/Monat	1,56	1,61	2,22	2,63	1,81
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/qm/Monat	2,50	2,47	2,45	2,36	2,18
Zinsaufwendungen	EUR/qm/Monat	1,16	1,27	1,40	1,53	1,41
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/qm/Monat	0,42	0,47	0,61	0,58	0,57
Personalaufwand	EUR/qm	0,70	0,70	0,70	0,69	0,63
Sächliche Verwaltungskosten	EUR/qm	0,31	0,31	0,35	0,37	0,26
Kreditbelastung	EUR/qm	423,96	422,24	434,56	432,89	397,72

¹⁾ Berechnet unter Einbezug der Rückstellung für Bauinstandhaltung

²⁾ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital

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

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

⁵⁾ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

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

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

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

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



SAMSTAG, 13. JUNI 2009

Der heutige Tag steht ganz im Zeichen von Familienidylle und Erholung. Wir haben uns Fahrräder gemietet. Von Omas Wohnung in Kleefeld ist es ja nicht weit bis in die Eilenriede. Am „Rad“, einem Rasenlabyrinth, hatten wir mindestens genauso viel Spaß wie Charlotte, die auf ihren noch recht kleinen Beinen immer wieder versuchte, ihrer Oma zu entweichen. Dann ging es weiter zum Maschsee. Die Bootsfahrt dort war etwas ganz Neues für die kleine.

Jetzt haben wir erstmal unsere Picknickdecke am Ufer ausgebreitet und es uns gemütlich gemacht. Vielleicht kann ich Eva dazu überreden, später Frisbee mit mir zu spielen.

Später am Abend werden wir noch einen Abstecker in die Herrenhäuser Gärten machen, dort werden in den Sommermonaten nach Einbruch der Dunkelheit die schönen Brunnen, imposanten Figuren und geheimnisvollen Hecken festlich beleuchtet.

WEITERE TIPPS:

- Der Sonnenuntergang über dem Maschsee – von einer Bank am Ostufer aus betrachtet
- Biergarten an der Waterloostraße: Unter dem alten Baumbestand lässt es sich gut aushalten.
- Eiscafé „GelatoK“, Vahrenwald: Das Spaghett-Eis ist besonders zu empfehlen!



Finanzinstrumente

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

Risikobericht

Risikomanagement

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

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

Gesamtwirtschaftliche Risiken

- 1 Die GBH wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die aktuellen Entwicklungen in der Weltwirtschaft sind mit ihren Folgen für den regionalen Wohnungsmarkt in Hannover noch nicht einzuschätzen. Schon jetzt zeichnen sich bei größeren Arbeitgebern der Region gravierende Einschnitte ab. Eine große Anzahl von Kurzarbeitern und der Abbau von Arbeitsplätzen werden die Kaufkraft der Beschäftigten beeinträchtigen.

Branchenrisiko

- 1 Im Rahmen des Branchenrisikos beobachtet die GBH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover wird sich mittelfristig verschärfen. Wesentliche Einflussfaktoren auf das Branchenrisiko sind zum einen die Höhe der Energiekosten, zum anderen die unsichere Entwicklung bei der Beschäftigung der Mieter. Wenn beide Entwicklungen sich auch zukünftig gegenläufig verhalten, besteht die Gefahr wachsender Ausfälle verauslagter Betriebskosten. Um dieser Entwicklung zu begegnen, setzt die GBH auf eine produkt- und serviceorientierte Marktstrategie.

Fachkräftemangelrisiko

1 Der Fachkräftemangel ist vielerorts im Gespräch und wird zurzeit eher als qualitatives denn als quantitatives Problem gesehen. Im Zentrum der Strategie zur Bewältigung der Herausforderungen des demographischen Wandels steht der Wettbewerb um junge und hochqualifizierte Menschen. Im Vordergrund stehen dabei die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Gesundheits-, Betreuungs- und andere Angebote.

Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

Markt- und Objektrisiken

1 Die weitere Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte durch geändertes Nachfrageverhalten erhöht die Leerstandsrisiken – auch vor dem Hintergrund der langfristigen demographischen Entwicklung. Andererseits bringen diese Veränderungen größere Neuvermietungschancen für modernisierte und auf spezielle Nachfrage ausgerichtete Bestandswohnungen.

Mietausfallrisiken

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

Kostenrisiken

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

Kredit- und Zinsänderungsrisiken

1 Kredit- und Zinsänderungsrisiken, die direkt aus dem wirtschaftlichen Verhalten der Banken resultieren, werden durch das Cash- und Finanzmanagement durch laufende Überwachung der bestehenden Kredite und 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 Prolongationen sowie durch eine traditionell langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe des Darlehensportfolios in den einzelnen Jahren begegnet.

Liquiditätsrisiken

- 1 Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen als auch zukünftigen Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die GBH konnte und wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzkrise zeigt für die GBH bisher keine unmittelbaren Auswirkungen. Der laufende Kreditbedarf wird weitgehend über die Programme der KfW gedeckt.

Operationale Risiken

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

Rechtliche Risiken

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

Sonstige Risiken

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

Einschätzung der Gesamtheit der Risiken

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

Chancenbericht

- 1 Die GBH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover verbundenes Unternehmen, das über den größten Bestand an Wohnungen in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister eine hervorragende Marktposition einnimmt. Aufgrund ihrer Geschichte ist die GBH den Einwohnern besonders verpflichtet und versorgt sie nicht nur mit umfassenden Angeboten für Wohnraum, sondern bemüht sich immer auch darum, ein „Zuhause“ zu vermitteln. Den geschäftsbedingten – häufig durch die GBH nicht zu beeinflussenden – Risiken steht eine Fülle von Chancen gegenüber, die sich auf Basis umfassender Erfahrungen, zukunftsgerichteter Unternehmensstrategie und einer gesunden Unternehmensstruktur verwirklichen werden lassen.

Die Größe und Bandbreite unseres Immobilienportfolios sowie unsere sorgfältige Marktbeobachtung ermöglichen es uns, auf veränderte Anforderungen und Ansprüche der Mieter zu reagieren. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus jene Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften, die andernorts durch Verkäufe großer Immobilienpakete an ausschließlich renditeorientierte Investoren bedroht ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modernisierungen ermöglichen uns dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte, sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswerts bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken und für die GBH die nicht abrechenbaren Kosten reduzieren. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote an unsere Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

Künftige Rahmenbedingungen und Branchensituation

¹ Den konjunkturellen Implikationen der Finanzmarkt-, Immobilien- und Rohstoffpreisentwicklungen kommt auch im Jahr 2009 eine entscheidende Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund einer weiterhin angespannten Situation auf den Finanzmärkten wird sich die Weltwirtschaft im kommenden Jahr zunächst weiter abschwächen. Das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2009 bestenfalls stagnieren. Dementsprechend ist als Folge der Eintrübung davon auszugehen, dass die bislang positive Arbeitsmarktentwicklung auslaufen wird. Konjunkturelle Impulse könnten von fallenden Rohstoffpreisen sowie von der Wirtschaftspolitik ausgehen. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2009 keine Verbesserung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover. Zielsetzung der Geschäftsführung ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, die Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität und durch die Weiterentwicklung der Serviceleistungen zur Stärkung der Kundenbindung.

Künftige Unternehmenssituation

36

Unternehmenswert

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

Entschuldung

- 1 Auch im Jahr 2009 hält die GBH an der bisherigen Unternehmensstrategie fest, den Immobilienbesitz weiter zu entschulden. Neben den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden.

Ertrags- und Liquiditätssituation

- 1 Trotz anhaltend schwieriger Marktsituation erwartet die GBH 2009 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2013 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Leerstände stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens. Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Hausbewirtschaftung

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

Modernisierung und Instandhaltung

1 Zur weiteren nachhaltigen Absicherung der Produktqualität wird die Gesellschaft den eingeleiteten kontinuierlichen Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2009 im Rahmen ihrer Ertragskraft durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände TEUR 140.150 investiert werden. Hiervon werden TEUR 58.000 auf den aktivierungspflichtigen Bereich entfallen. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen wird TEUR 28.030 betragen.

Geschäftsfelderweiterung, Städtebau und Stadtentwicklung

1 Die GBH hat sich mit einem Beschluss zur Geschäftsfelderweiterung im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien (Grundstücke und Gebäude), insbesondere von Schulen und den ihnen zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden, auf die aktuelle Aufgabenstellung des kommunalen Gesellschafters eingestellt und bietet ihre Mitwirkung offensiv an. Die GBH versteht sich über ihren wohnungspolitischen Auftrag hinausgehend auch als verlässlicher Partner der Landeshauptstadt Hannover im Bereich der Stadtentwicklung. Die Verbindung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung ermöglicht eine zielgerichtete und zeitlich absehbare Qualitätssteigerung bestimmter Stadtquartiere.

2 Der GBH wurde von der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger das Gütesiegel verliehen.



von der ADS-Arbeitsgemeinschaft
Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger
bestätigter Sanierungsträger

Wesentliche Risiken

38

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale

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

Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale

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

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

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

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

- die zukünftigen Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs,
- die höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und an das Serviceangebot,
- die zunehmenden Zahlungsauffälligkeiten bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung,
- der Fachkräftemangel als Folge des demographischen Wandels.

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

Sonstiges

1 Durch unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur

unseres Wohnungsstandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien, durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

2 Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

Dankesworte

1 Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei den Gesellschaftern Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover als auch bei allen uns verbundenen Kreditinstituten und Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war von Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel, erfolgreich für unser Unternehmen zu sein. Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahr 2008 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu einer beide Seiten zufrieden stellenden Lösung. Außer den gemeinsamen Sitzungen von Vertretern der Geschäftsführung und des Betriebsrates fand im Laufe des Jahres eine Betriebsversammlung statt. Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Nur durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen auch künftig gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) wird auch künftig den Ansprüchen ihrer Gesellschafter und Kunden gerecht werden und sich optimistisch den Anforderungen stellen.

Hannover, den 27. Februar 2009

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



René Schweyen



Dieter Cordes



Erlebnis-Zoo

Hauptbahnhof

Nikolaikirche

Opernhaus

Landesbank

Neues Rathaus

Kurzstreckenticket

Datum: 14.06.09

Zeit: 07:52

Gültig zum sofortigen Fahrtantritt

Ort der Ausgabe: Geibelstraße

1.30 EUR

42720 8048



SONNTAG, 14. JUNI 2009

Für heute haben wir uns mit einem befreundeten Paar verabredet – unterm Schwanz! Was für Eva eher seltsam klang, ist für mich als Hannoveraner ein ganz normaler Treffpunkt: am Ernst-August-Denkmal – unter dem Schweif des Pferdes. Wir wollen uns dann gemeinsam bei einer Führung die „Geister-U-Bahn-Station“ unter dem Hauptbahnhof ansehen. Sie wurde in den siebziger Jahren gebaut, hat aber bis heute noch keinen Zug gesehen. Die Bauarbeiten wurden nie vollendet...

...so, das war schon ein seltsamer Ort. Ich war froh, nach 30 Minuten wieder das Tageslicht zu sehen. Anschließend waren wir noch bummeln – Opernhaus, Kröpke – die Klassiker. Für den frühen Abend haben uns Tom und Sarah zu einem Kulturabend ins buddhistische Kloster Viêt Giác eingeladen. Ob ich danach wohl auch so eine innere Ruhe ausstrahle wie die beiden? – Schaden kann der Besuch ja nicht. Anschließend wartet dann unser 5-Gänge-Menü.

WEITERE TIPPS:

- Hofbäckerei in List: die besten Brötchen der Stadt!
- Wochenmarkt in Linden-Mitte, Di. & Sa. Unbedingt den Frischkäsestand ansteuern.
- Café Konrad in der Altstadt: Das Frühstück „Bette Middler“ ist besonders toll!
- Konditorei Kreipe in der Oststadt: Die Bismarckorte war der absolute Favorit meiner Oma.
- Apollo-Kino, Linden: eines der ältesten Kinos Deutschlands. Man kann es auch ganz für sich allein mieten. Bei dem dämmrigem Licht habe ich mich das erste Mal getraut, ein Mädchen zu küssen – ich war 15!
- Einfach ein schöner Platz um Leute zu beobachten: die Disko unter dem Gullydeckel auf dem Bahnhofsvorplatz! Die verdutzten Reaktionen sind immer wieder ein Schmunzeln wert.



AKTIVA			
	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		90.156,00	48
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	466.694.202,50		466.629
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.262.493,34		10.556
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	162.630,05		163
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	674.506,03		491
5. Bauvorbereitungskosten	21.000,00		0
6. Geleistete Anzahlungen	312.139,34		0
		478.126.971,26	477.839
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	231.600,00		253
		981.600,00	1.003
		479.198.727,26	478.890
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	23.645.069,33	23.645.069,33	23.577
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.716.164,66		1.915
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.035,80		0
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.559,50		0,595
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.517.604,09		1.994
5. Sonstige Vermögensgegenstände	900.037,69		671
		4.306.401,74	4.580
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.483.118,16	8.255
		41.434.589,23	36.413
C. Rechnungsabgrenzungsposten		167.326,47	60
		520.800.642,96	515.364

PASSIVA			
	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		35.400.000,00	35.400
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.266.873,83		4.705
2. Andere Gewinnrücklagen	17.760.934,76		12.914
		23.027.808,59	17.619
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.619.815,82		5.385
2. Einstellungen in Rücklagen	561.981,58		538
		5.057.834,24	4.847
		63.485.642,83	57.866
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.041.644,00		1.036
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	65.000.000,00		65.000
3. Sonstige Rückstellungen	1.539.882,77		1.584
		67.581.526,77	67.620
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.472.019,04		276.602
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.714.156,26		83.905
3. Erhaltene Anzahlungen	23.960.916,02		22.771
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.848.807,70		1.555
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46.260,14		0,866
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.210.102,14		3.336
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.481.212,06		1.707
		389.733.473,36	389.878
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		520.800.642,96	515.364

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	77.990.013,61		77.655
b) aus Betreuungstätigkeit	149.409,30		184
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.000,00		25
		78.162.422,91	77.864
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		67.707,27	175
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		433.973,61	412
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.021.854,40	7.691
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.956.598,70		-39.623
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-		-24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-243.251,73		-215
		-39.199.850,43	-39.862
6. Rohergebnis		43.486.107,76	46.280
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.697.317,50		-5.682
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.437.326,47		-1.484
		-7.134.643,97	-7.166
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.255.344,19	-12.813
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.668.824,22	-5.805
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		1.242.879,35	1.021
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		407.425,65	548
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-12.216.113,57	-12.980
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.861.486,81	9.085
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		490.271,92	-960
15. Sonstige Steuern		-2.731.942,91	-2.740
16. Jahresüberschuss		5.619.815,82	5.385
17. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		561.981,58	538
18. Bilanzgewinn		5.057.834,24	4.847

Rechtsgrundlagen

45

- 1 Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2008 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 6. März 1987.
- 2 Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- 3 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.
- 4 Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.
- 5 Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

46

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

Anlagevermögen

1 **Immaterielle Vermögensgegenstände.** Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als EUR 150, aber nicht mehr als EUR 1.000 betragen, werden seit dem 1. Januar 2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 33,3 %.

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

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

Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung.

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben. Ab dem 1. Januar 2008 angeschaffte Anlagegüter werden entsprechend § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

3 **Geringwertige Anlagegüter.** Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Ab dem 1. Januar 2008 werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von EUR 150 bis EUR 1.000 gemäß § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

- 1 **Unfertige Leistungen.** Die unfertigen Leistungen betreffen überwiegend noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.
- 2 **Forderungen.** Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.
- 3 **Liquide Mittel.** Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Rückstellungen

- 1 **Rückstellungen für Pensionen.** Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren nach § 6 a 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 § 6 a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5 % ermittelt worden.
- 3 **Rückstellungen für Dienstjubiläen.** Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6 a 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 **Übrige Rückstellungen.** Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Wert angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

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

Erläuterungen zur Bilanz

48

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

Sachanlagevermögen

- 1 Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2008 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden außerplanmäßige Abschreibungen von EUR 157.935 aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

- 1 Die Gesellschaft ist mit 100 % an der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (Stammkapital EUR 750.000), beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2008 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 1.242.879,35 (Vorjahr: EUR 1.020.869,98) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

- 1 Im Jahr 2008 besteht ein Darlehen in Höhe von EUR 231.600 (Vorjahr: EUR 252.700).

Unfertige Leistungen

- 1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 24.548.069,33 (Vorjahr: EUR 24.294.362,06), verrechnet mit EUR 903.000 (Vorjahr: EUR 717.000) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rund 3,7 % (Vorjahr: 3 %) vorgenommen worden. Die Zunahme des Bewertungsabschlags um 0,7 % bzw. EUR 186.000 ist insbesondere auf die steigenden Leerstandstage in Höhe von 271.198 (Vorjahr: 217.413) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Forderungen aus Vermietung

- 1 Wegen Zweifelhaftigkeit bzw. voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurde eine Einzelwertberichtigung auf die Mietforderungen aus aufgelösten Mietverhältnissen gebildet. Hinsichtlich der Höhe der pauschalen Einzelwertberichtigung wurde nach dem Alter der Forderungen differenziert.
- 2 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert gegenüber dem Vorjahr, in Höhe von 100 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2006 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2007 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2008 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 16,6 % (Vorjahr: 13,9 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnitt-

lichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2008.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungsspiegel

	Insgesamt	Davon an Gesellschafter
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2008	31.12.2007
	in EUR	in EUR
Forderungen aus Vermietung	1.716.164,66	1.914.937,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.035,80	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.559,50	595,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.517.604,09	1.993.638,40
Sonstige Vermögensgegenstände	900.037,69	671.370,72
	4.306.401,74	4.580.541,78

- ¹ Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 453.759,52 (Vorjahr: EUR 78.028,59).

Flüssige Mittel

- ¹ Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 13.483.118,16 (Vorjahr: EUR 8.255.429,56) setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	in EUR	in EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	13.476.320,18	8.239.073,86
Kassenbestände	6.797,98	16.341,96
Schecks	0,00	13,74
	13.483.118,16	8.255.429,56

- ¹ Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 8.828.409,61 angelegt.

Erläuterungen zur Bilanz

50

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

- 1 Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der Gesellschaft in Höhe von EUR 35.400.000 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.

Eigenkapitalspiegel

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

Eigenkapitalspiegel	01.01.2008 EUR	Einstellungen EUR	Entnahmen EUR	31.12.2008 EUR
I. Gezeichnetes Kapital	35.400.000,00	0,00	0,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.704.892,25	561.981,58		5.266.873,83
2. Andere Gewinnrücklagen	12.914.091,03	4.846.843,73		17.760.934,76
III. Bilanzgewinn	4.846.843,73			5.057.834,24
	57.865.827,01	5.408.825,31	0,00	63.485.642,83

Rückstellungen

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

Rückstellungsspiegel

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

	Stand 01.01.2008 in EUR	Verbrauch in EUR	Auflösung in EUR	Zuführung in EUR	Stand 31.12.2008 in EUR
Rückstellungsspiegel					
1. Pensionsrückstellungen	1.036.407,00	0,00	0,00	5.237,00	1.041.644,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	65.000.000,00	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00
4. Sonstige Rückstellungen					
a) Personalrück- stellungen					
aa) Altersteilzeit	505.884,00	22.604,00	0,00	0,00	483.280,00
ab) Pensions- sicherungsverein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ac) Urlaubsansprüche	54.359,00	54.359,00	0,00	58.970,00	58.970,00
ad) Zeitguthaben	86.052,00	86.052,00	0,00	85.271,00	85.271,00
ae) Dienstjubiläen	68.019,00	0,00	0,00	2.134,00	70.153,00
af) Leistungsvergütung	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
	714.314,00	163.015,00	0,00	246.375,00	797.674,00
b) Instandhaltungen					
ba) ausstehende Rechnungen	136.006,53	75.925,70	50.180,83	50.585,76	60.485,76
bb) unterlassene Instandhaltung	123.828,47	113.720,90	4.107,57	120.305,62	126.305,62
	259.835,00	189.646,60	54.288,40	170.891,38	186.791,38
c) Betriebskosten	239.300,00	138.510,64	100.789,36	139.300,00	139.300,00
d) Jahresabschluss- kosten	142.100,00	133.871,43	2.228,57	145.900,00	151.900,00
e) anfallende Kosten Verkaufsbauten	80.000,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00
f) übrige	148.200,00	54.182,61	0,00	90.200,00	184.217,39
	1.583.749,00	679.226,28	157.306,33	792.666,38	1.539.882,77
	67.620.156,00	679.226,28	157.306,33	797.903,38	67.581.526,77

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

1 Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen EUR 267.759.036,22 (Vorjahr: EUR 267.645.913,54) auf mittel- und langfristige Kredite (ab ein Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 240.554.337,15 (Vorjahr: EUR 245.237.999,60) durch Grundpfandrechte und EUR 35.917.681,88 (Vorjahr: EUR 31.364.516,46) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 3,26 % (Vorjahr: 3,31 %).

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1 Unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 81.714.156,26 (Vorjahr: EUR 83.905.093,56) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

Erhaltene Anzahlungen

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

	2008 in EUR	2007 in EUR
Betriebskosten	11.568.368,62	11.041.497,51
Heizkosten	7.496.326,31	6.740.360,03
Wasser/Abwasser	4.836.821,17	4.783.496,43
Sonstige Anzahlungen	59.399,92	205.685,33
	23.960.916,02	22.771.039,30

Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 632.094,90 (Vorjahr: EUR 615.390,18) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 620.184,87 (Vorjahr: EUR 889.116,04) ausgewiesen.

Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

54

- 1 Die Grundsteuer ist nach der II. Berechnungsverordnung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet, muss aber unter der Position „Sonstige Steuern“ ausgewiesen werden.
- 2 In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind in folgenden Posten wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

Ertrag	2008 in EUR	2007 in EUR
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.723.241,04	1.996.689,37
Auflösung von Rückstellungen	196.906,33	118.453,94
Eingänge abgeschriebener Forderungen	39.161,22	47.495,67
Wertausgleich unterlassene Instandhaltung	695.000,00	0,00
Zuschüsse	118.384,29	110.123,58
Zuschreibungen Modernisierungskosten	0,00	4.678.638,70
	3.772.692,88	6.951.401,26
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	157.935,00	51.268,00
Abschreibung von Mietforderungen	907.454,39	748.563,36
Abschreibung, sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände	839,80	194.541,97
Zuführung zu Rückstellungen	0,00	118.009,37
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	35.095,00	813.572,97
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	185.300,00	340.500,00
	1.286.624,19	2.266.455,67

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:

	2008 in EUR	2007 in EUR
Sollmieten und Zuschläge	53.880.431,49	53.545.465,09
./. Erlösschmälerungen	2.411.492,47	2.744.367,38
./. Mietminderungen	1.323.104,88	1.296.076,43
	50.145.834,14	49.505.021,28
Abgerechnete Umlagen	24.778.682,49	24.600.291,34
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand	1.242.725,46	1.370.391,00
	23.535.957,03	23.229.900,34
Pachterlöse	118.049,06	119.046,59
Zins- und Aufwendungszuschüsse	4.244.051,66	4.834.084,29
Erlöse aus Sondereinrichtungen	5.240,65	6.637,82
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	22.240,91	65.430,39
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	81.359,84	105.428,87
	4.308.222,44	4.919.770,22
	77.990.013,61	77.654.691,84

Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen

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:

	2008 in EUR	2007 in EUR
Bestandserhöhung für die in 2009 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2008	24.362.069,33	24.412.362,06
Bestandsminderung für die in 2008 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2007	24.294.362,06	24.236.949,67
	67.707,27	175.412,39

Sonstige betriebliche Erträge

1 Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird u. a. Folgendes ausgewiesen:

	2008 in EUR	2007 in EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	196.906,33	118.453,94
Erträge aus Zuschreibung (Modernisierungskosten)	0,00	4.678.638,70
Erträge aus abgesch. Forderungen u. Mahngebühren	39.161,22	47.495,67
Verwaltungskostenerstattungen	0,00	51.171,22
Zuschüsse und Entschädigungen	864.965,79	139.254,89
Erträge Mahngebühren	27.087,48	33.718,55
Erträge aus Dienstleistungen	92.267,69	104.048,67
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	2.723.241,04	1.996.689,37
Übrige betriebliche Erträge	78.224,85	521.517,01
	4.021.854,40	7.690.988,02

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

1 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2008 in EUR	2007 in EUR
Betriebskosten	22.661.786,25	22.594.890,35
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	15.773.705,68	16.547.806,05
Andere Aufwendungen	521.106,77	480.275,88
	38.956.598,70	39.622.972,28

Personalaufwand

- 1 Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 405.328,38 (Vorjahr: EUR 413.353,70).

Abschreibungen

- 1 Abschreibungen werden in Höhe von EUR 13.255.344,19 (Vorjahr: EUR 12.812.619,32) ausgewiesen. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von EUR 27.935 aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und technischer Abnutzung. Des Weiteren wurde im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 130.000 aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2008 in EUR	2007 in EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	192.060,10	193.822,94
Abschreibungen auf Mietforderungen	907.454,39	748.563,36
Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen	185.300,00	340.500,00
Spenden	76.265,91	99.946,08
EDV-Kosten Handwerkerportal (DOMDATA)	31.749,20	38.556,00
EDV-Kosten SMILE (DOMDATA)	0,00	12.948,38
(35.700,00 wurden als Lizenzgebühr aktiviert)		
EDV-Kosten ePOM (DOMDATA)	20.010,09	0,00
EDV-Kosten epiqr-Projekt	18.034,59	2.803,26
(EUR 4.403 wurden als Lizenzgebühr aktiviert)		
EDV-Kosten sonstige	312.805,78	447.760,36
Unternehmenswerbung/Marke „GBH“	263.487,55	307.615,00
Zeitarbeitspersonal	54.511,35	70.866,94
Kabelnetz-Projekt	0,00	78.177,94
PPP-Projekt Schulen	181.025,54	88.981,28
Verbandsbeiträge	49.064,10	51.426,70
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	35.204,43	36.860,53
Unternehmensbewertung	0,00	26.775,00
Übrige betriebliche Aufwendungen, i. W. sächl. Verw.kost.	2.341.851,19	3.259.374,11
	4.668.824,22	5.804.977,88

Zinserträge

- 1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 407.425,65 (Vorjahr: EUR 548.106,28) entfallen EUR 12.761,91 (Vorjahr: EUR 13.550,93) auf verbundene Unternehmen.

Zinsaufwendungen

- 1 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2008 in EUR	2007 in EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	8.833.077,94	9.343.212,80
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	2.885.567,06	3.029.063,45
Vorfälligkeitszinsen Umschuldung	651,87	7.450,42
Vorfälligkeitszinsen Verkäufe	10.434,82	10.598,15
Gebühren KfW-Darlehen	349.557,61	405.791,37
Übrige Zinsaufwendungen	136.824,27	183.695,84
	12.216.113,57	12.979.812,03

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

Sonstige Steuern

- 1 In den sonstigen Steuern werden die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 2.731.942,91 (Vorjahr: EUR 2.739.769,65) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Sonstige Angaben

58

Mitarbeiter

¹ Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 142 Mitarbeiter (Vorjahr: 144). Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2008	2007	2008	2007
Geschäftsstellen	62	61	6	7
Kaufmännische Mitarbeiter	7	9	5	4
Technische Mitarbeiter	13	13	3	4
Stabsstellen	19	20	9	9
Vertrieb	2	0	0	1
Auszubildende	9	9	0	0
Sonstige Mitarbeiter	5	5	2	2
Summe	117	117	25	27

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- ¹ Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.612.031,51 (Vorjahr: EUR 1.392.619,35).
- ² Am 31. Dezember 2008 bestanden aus 1.504 Mietkautionen (Vorjahr: 1.089) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 1.026.978,73 (Vorjahr: EUR 780.185,04). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2008 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- ³ Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 103.312,94 (Vorjahr: EUR 123.225,28) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- ⁴ Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 312.881,63 (Vorjahr: EUR 362.975,20).

Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

- 1 Die Bezüge der Geschäftsführung betrugen EUR 316.145,28 (Vorjahr: EUR 312.575,32).
- 2 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf EUR 55.622 (Vorjahr: EUR 29.162).
- 3 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen waren mit EUR 1.041.644 (Vorjahr: EUR 1.036.407) voll zurückgestellt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.
- 4 Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat der Gesellschaft Darlehen oder Kredite gewährt.

Honorare an den Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

- 1 Für die Abschlussprüfung 2008 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 52.360 (Vorjahr: EUR 52.360).

Organe der Gesellschaft

—Gesellschafter:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

—Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

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

—Vertreter der Sparkasse Hannover:

Petry, Walter, Sparkassendirektor

—Vertreter des Gesamtmietbeirates der GBH:

Wellermann, Jürgen, Rentner (bis 23. Juli 2008)
Roth, Günther, Techniker (ab 24. Juli 2008)

—Vertreter des Betriebsrates der GBH:

Kofink, Jörg, Sozialpädagoge

Geschäftsführer:

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

Prokuristen:

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

Prüfungsgesellschaft:

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

1 Das Geschäftsjahr 2008 schließt nach Einstellung von EUR 561.981,58 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 5.057.834,24. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2008 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	5.057.834,24
	5.057.834,24

Hannover, den 27. Februar 2009

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



René Schweyen



Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2008 in EUR	Zugänge in EUR	Um- buchungen in EUR	Abgänge in EUR	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2008 in EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	833.196,74	87.065,43	0,00	4.044,83	916.217,34
	833.196,74	87.065,43	0,00	4.044,83	916.217,34
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	688.335.817,96	14.192.392,64	0,00	2.949.540,92	699.578.669,68
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.357.488,70	0,00	0,00	0,00	16.357.488,70
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	554.721,39	0,00	0,00	0,00	554.721,39
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.166.964,86	437.137,78	0,00	350.380,28	3.253.722,36
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	21.000,00	0,00	0,00	21.000,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	312.139,34	0,00	0,00	312.139,34
	708.414.992,91	14.962.669,76	0,00	3.299.921,20	720.077.741,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.700,00	0,00	0,00	21.100,00	231.600,00
	1.002.700,00	0,00	0,00	21.100,00	981.600,00
	710.250.889,65	15.049.735,19	0,00	3.325.066,03	721.975.558,81

				Abschreibungen		Buchwerte
	Stand am 01.01.2008 in EUR	des Geschäftsjahres in EUR	auf Abgänge in EUR	Stand am 31.12.2008 in EUR	Stand am 01.01.2008 in EUR	Stand am 31.12.2008 in EUR
	784.748,93	45.357,24	4.044,83	826.061,34	48.447,81	90.156,00
	784.748,93	45.357,24	4.044,83	826.061,34	48.447,81	90.156,00
	221.706.357,98	12.719.568,66	1.541.459,46	232.884.467,18	466.629.459,98	466.694.202,50
	5.801.268,76	293.726,60	0,00	6.094.995,36	10.556.219,94	10.262.493,34
	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	162.630,05	162.630,05
	2.676.034,92	196.691,69	293.510,28	2.579.216,33	490.929,94	674.506,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.139,34
	230.575.753,00	13.209.986,95	1.834.969,74	241.950.770,21	477.839.239,91	478.126.971,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	252.700,00	231.600,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.002.700,00	981.600,00
	231.360.501,93	13.255.344,19	1.839.014,57	242.776.831,55	478.890.387,72	479.198.727,26

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2008

	Bilanzausweis 31.12.2008 in EUR	unter 1 Jahr in EUR	1–5 Jahren in EUR
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.472.019,04 (276.602.516,06)	8.712.982,82 (8.956.602,52)	35.111.553,75 (34.706.636,53)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.714.156,26 (83.905.093,56)	2.306.466,43 (2.213.168,06)	9.969.005,00 (9.603.734,22)
3. Erhaltene Anzahlungen	23.960.916,02 (22.771.039,30)	23.960.916,02 (22.771.039,30)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.848.807,70 (1.554.620,50)	1.848.807,70 (1.554.620,50)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	46.260,14 (866,02)	46.260,14 (866,02)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	4.210.102,14 (3.336.431,31)	3.859.904,22 (2.999.521,28)	286.037,92 (296.077,53)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.481.212,06 (1.707.281,83)	1.481.212,06 (1.667.196,54)	0,00 (40.085,29)
Verbindlichkeiten insgesamt	389.733.473,36 (389.877.848,58)	42.216.549,39 (40.163.014,22)	45.366.596,67 (44.646.533,57)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeitenstruktur		Sicherheitenstruktur		
davon mit einer Restlaufzeit von				
über 5 Jahren in EUR	durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR	durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR	nicht gesicherte Verbindlichkeiten in EUR	gegenüber Gesellschaftern in EUR
232.647.482,47 (232.939.277,01)	240.554.337,15 (245.237.999,60)	35.917.681,88 (31.364.516,46)	0,00 (0,00)	49.875.777,62 (52.900.048,76)
69.438.684,83 (72.088.191,28)	81.714.156,26 (83.905.093,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	31.612.116,21 (32.456.910,76)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	23.960.916,02 (22.771.039,30)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.848.807,70 (1.554.620,50)	12.112,44 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	46.260,14 (866,02)	46.260,14 (0,00)
64.160,00 (40.832,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.210.102,14 (3.336.431,31)	268.444,91 (329.197,69)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.481.212,06 (1.707.281,83)	747.488,98 (221.636,68)
302.150.327,30 (305.068.300,79)	322.268.493,41 (329.143.093,16)	35.917.681,88 (31.364.516,46)	31.547.298,06 (29.370.238,96)	82.562.200,30 (85.907.793,89)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

- 1 Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 31.12.2008 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 27. März 2009

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Viemann', with a stylized, flowing script.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Günther', with a stylized, flowing script.

Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf 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



»Wir treffen
uns unterm
Schwanz...«



GBH

Gesellschaft für Bauen und
Wohnen Hannover mbH
In den Sieben Stücken 7A
30655 Hannover

GRÜNDUNG DER FIRMA

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

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

SITZ DER VERWALTUNG

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

HERAUSGEBER, TEXT:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)

GESTALTUNG, TEXT:

in(corporate
communication + design GmbH,
Bremen

FOTOGRAFIE:

Linnart Unger

DRUCK:

D+S, Neubrandenburg

