



# Akte Zukunft

GESCHÄFTSBERICHT 2009

GBH

## Akte Zukunft!



Für die Zukunft hat die GBH viel vor. Das beschränkt sich nicht auf die Fortsetzung von Maßnahmen zur Modernisierung ihres Wohnungsbestandes oder des Quartiermanagements. Innovative Projekte sind es, die neue Maßstäbe setzen sollen und an die historische Aufgabe der GBH seit 1927 anknüpfen werden. Projekte, die bislang unter Verschluss gehalten wurden.

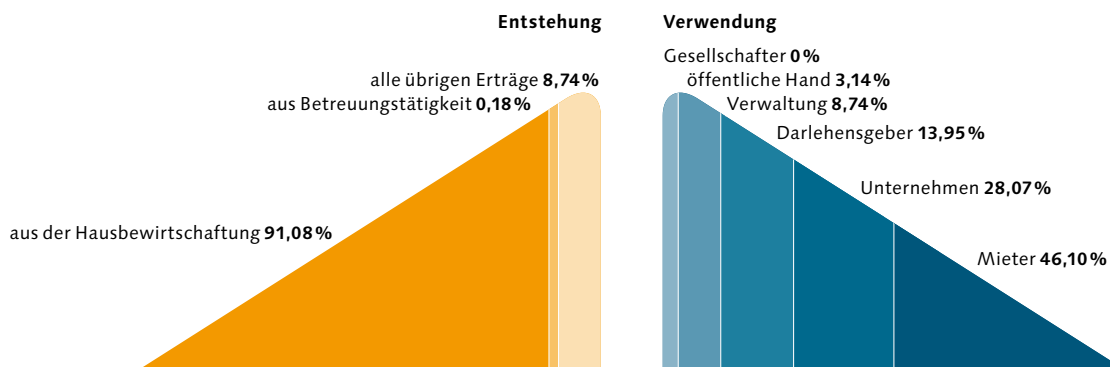
Recherchen in unserer Abteilung »Zukunft« belegen: Die GBH wird, nach über 10 Jahren Unterbrechung, wieder Neubauvorhaben realisieren. Wir gestatten Ihnen auf den folgenden Seiten spannende Einblicke in Auszüge vertraulicher Dossiers, die zukunftssträchtige Planungen offenbaren. Visionäre Konzepte, die zu wirtschaftlich sinnvollen Projekten herangereift sind und bereits in naher Zukunft gebaute Realität sein werden. »Geheime Vorhaben«, unter dem Siegel der Verschwiegenheit entwickelt, die von der Vielfalt der Ideen bei der GBH zeugen. Und die überzeugen. Lassen auch Sie sich überzeugen von unseren künftigen Modellen für Wohnen, wie es Ihnen gefällt.

Ihre GBH



## Die GBH 2009 auf einen Blick

Eigener Wohnungsbestand	13.268
Wohn- und Nutzfläche	825.268 m <sup>2</sup>
Fertiggestellte Mietwohnungen	0
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigten	147
Bilanzsumme	526.650 TEUR
Anlagevermögen	482.136 TEUR
Eigenkapital	133.665 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	357.505 TEUR
Aufwendungen für	
a) Betriebskosten	22.689 TEUR
b) Instandhaltung	16.503 TEUR
c) Zinsaufwand	12.031 TEUR
Erträge für	
a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen	50.448 TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.930 TEUR
c) Pachterlöse	113 TEUR



## GBH-Unternehmensleistungen 2009

	in TEUR	in %
<b>Mittelherkunft</b>		
durch Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	78.530	91,08
aus Betreuungstätigkeit u. a.	153	0,18
alle übrigen Erträge	7.539	8,74
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>86.222</b>	<b>100,00</b>
<b>Mittelverwendung</b>		
für Mieter		
Betriebskosten	22.689	26,31
Instandhaltungskosten	16.503	19,14
andere Aufwendungen	556	0,64
	39.748	46,10
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.031	13,95
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	7.532	8,74
für öffentliche Hand		
Steuern	2.707	3,14
für Unternehmen		
Abschreibungen	13.490	15,65
übrige Aufwendungen	5.534	6,42
Eigenkapitalbildung	5.180	6,01
	24.204	28,07
für Gesellschafter		
Dividende	0	-
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>86.222</b>	<b>100,00</b>
für Mieter		46,10
für Darlehensgeber		13,95
für Verwaltung		8,74
für öffentliche Hand		3,14
für Unternehmen		28,07
für Gesellschafter		-



## Vorwort

5

### Wir wollen immer weiter.

- 1 Das Geschäftsjahr 2009 liegt hinter uns, und der vorliegende Bericht zeigt deutlich, dass die GBH auch im Krisenjahr erfolgreich gewirtschaftet hat. Dafür möchten wir einmal mehr unseren Mitarbeitern für ihren Einsatz danken, der zu diesem Ergebnis nachhaltig beigetragen hat.
- 2 Wir möchten dieses erfreuliche Ergebnis aber vor allem auch für eines nutzen – als Zeichen dafür, dass trotz widriger Umstände erfolgreiches Wirtschaften möglich ist. Dass uns zielorientierte Planung, aktives und pragmatisches Handeln und der Wille, etwas zu bewegen und zu verändern – entgegen widrigen Einflüssen von außen – voranbringen kann.
- 3 Die GBH hat sicherlich aufgrund ihrer Geschichte viele Vorteile, auf die sie bauen kann. Gerade deshalb wollen wir uns auch in Zukunft mit viel Kraft und Engagement einsetzen und unseren Beitrag für eine erfolgreiche Entwicklung unserer Stadt leisten.
- 4 In den vergangenen Jahren galt unser Hauptaugenmerk der Sanierung, der energetischen Optimierung, dem Quartiersmanagement und dem Ausbau unserer Serviceleistungen. In den kommenden Jahren wollen wir darüber hinaus wieder in einer unserer historischen Kernaufgaben tätig werden: der Stadtentwicklung zum Wohle aller Bürger Hannovers. Mit neuen Impulsen, technischem Know-how und dem vollen Einsatz unserer qualifizierten Mitarbeiter wollen wir als Partner der Stadt Hannover gemeinsam neue Wege gehen und zukunftsweisende Projekte und Technologien realisieren.
- 5 Damit Neues entstehen kann und damit Hannover ein deutliches Zeichen setzt: Wir wollen immer weiter.



René Schweyen



Dieter Cordes



## Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

### Ergebnisstruktur und Entwicklung

- 1 Im Geschäftsjahr 2009 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 5.180 erwirtschaftet gegenüber TEUR 5.620 in 2008. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Erträge aus dem Verkauf von 2 Wohnheimen, 72 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 5 sonstigen Einheiten sowie 4 Garagen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 5.524;
- 3 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 1.243);
- 4 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: 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 noch einmal gesenkt werden.
- 6 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31. Dezember 2009 weist mit 347 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf den niedrigsten Wert seit 15 Jahren aus.
- 7 Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität setzte die GBH ihre bestandsorientierte Bautätigkeit auf gesteigertem Niveau fort. Die Bestandsinvestitionen orientieren sich dabei am Nachfrageverhalten der Kunden sowie an bestehenden Defiziten in der Bausubstanz und sind jeweils eingebettet in aus dem Portfoliomangement entwickelte Maßnahmenkonzepte. Insgesamt TEUR 32.717 (Vorjahr: TEUR 31.206) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Davon wurden TEUR 16.300 (Vorjahr: TEUR 15.432) nach § 255 HGB n. F. aktiviert und TEUR 16.503 (Vorjahr: TEUR 15.774) über den Aufwand modernisiert.
- 8 Mit Besitzübergang am 1. Januar 2010 wurden von der Landeshauptstadt Hannover 104 Wohnungen, 7 Garagen und 13 Gewerbeobjekte angekauft. Der Kaufpreis in Höhe von TEUR 2.499 wird unter der Position »Geleistete Anzahlungen« ausgewiesen.

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Nach einer mehrjährigen Phase hohen weltweiten Wirtschaftswachstums und kräftiger Expansion des Welthandels hat die globale Finanz- und Wirtschaftskrise auch Deutschland im abgelaufenen Jahr hart getroffen. Im ersten Halbjahr 2009 ging das Bruttoinlandsprodukt bundesweit preisbereinigt um 5% zurück. Dies ist der mit Abstand stärkste Konjunktur-einbruch seit Bestehen der Bundesrepublik. Inzwischen verdichten sich jedoch die Signale, dass es mit der Auftrags- und Umsatzentwicklung in der Industrie wieder leicht aufwärtsgeht. Die Stabilisierung der Weltkonjunktur zur Jahresmitte ist im Wesentlichen auf vier Aspekte zurückzuführen: die expansive Geldpolitik der Notenbanken, die starke Ausweitung der staatlichen Nachfrage im Rahmen von Konjunkturprogrammen, die Robustheit der Schwellenländer und den vergleichsweise niedrigen Ölpreis. Hinzu kam, dass sich die Weltwirtschaft aufgrund der leichten Entspannung zunehmend aus ihrer zu Jahresbeginn



aufgetretenen »Schockstarre« löste und die Risikobereitschaft der Wirtschaftsakteure zurückkehrte. Trotz der verbesserten Erwartungen wird die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2010 wohl nur eine geringe Dynamik entfalten. Die Probleme des Finanzsektors sind noch nicht behoben. Ebenso wird die Arbeitslosigkeit aufgrund der gesunkenen Kapazitätsauslastung weiter steigen. Positive Impulse sind hingegen von dem weiteren Durchwirken der weltweiten Konjunkturprogramme und der robusten Entwicklung der Schwellenländer zu erwarten. Trotz des stärksten Rückgangs der Wirtschaftsaktivität seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland hat sich der Arbeitsmarkt als erstaunlich robust erwiesen. Die Anzahl der Erwerbstätigen reduzierte sich geringfügig auf nunmehr rund 44,2 Millionen Personen, die der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sank auf 27,49 Millionen. Die registrierte Arbeitslosigkeit belief sich auf einen jahresdurchschnittlichen Wert von 3,43 Millionen Personen, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 8,2 % entspricht.

<sup>2</sup> Die expansiven fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen konnten im Zusammenspiel mit den arbeitsmarktstabilisierenden Elementen einen noch tieferen Einbruch verhindern.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat aufgrund ihrer engen Verflechtung mit anderen Wirtschaftszweigen eine große Bedeutung für die Volkswirtschaft. Sie ist in Deutschland ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor und kann eine wichtige Konjunkturstütze darstellen. Immobilien machen mit 86 % den herausragenden Anteil am deutschen Anlagevermögen aus. Die Bedeutung des Immobiliensektors für die Gesamtwirtschaft hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen und ist damit eine Wachstumsbranche. Der Sektor ist überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt. Die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und eine zunehmende Arbeitsenteilung haben zu einem deutlichen Anstieg der Beschäftigung und der Bruttowertschöpfung geführt. Die Bruttowertschöpfung stieg seit 1991 preisbereinigt um 80 %. In der Gesamtwirtschaft gab es in dieser Zeit nur ein Plus von 18 %, im Baugewerbe einen Rückgang um 29 %. Insgesamt erbrachte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2006 eine Bruttowertschöpfung von EUR 251 Milliarden. Das waren 12 % der Wertschöpfung in Deutschland. Im Grundstücks- und Wohnungswesen waren 2006 rund 460.000 Menschen erwerbstätig. Damit leistet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands und zur Schaffung und Sicherung von Beschäftigung.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2009/10 – die Zukunft nicht aufs Spiel setzen

<sup>2</sup> Vgl. Drucksache 16/13325, Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

## **Immobilienmarkt Region und Stadt Hannover**

<sup>1</sup> Der Wirtschaftsraum der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover gehörte auch 2009 zu den bedeutendsten Regionalstandorten (B-Standorten) des deutschen Immobilienmarktes. Die Standortbedingungen sind für alle Marktteilnehmer ausgesprochen

attraktiv. Dies drückt sich in Investments in Bestandsimmobilien sowie durch Immobilienneubauten in allen Immobilienmarktsegmenten aus. Insgesamt wohnen in der Region Hannover 1,13 Millionen Menschen, davon 516.000 innerhalb der Stadtgrenzen Hannovers. Von den etwa 419.000 Sozialversicherungspflichtigen sind 269.000 in der Landeshauptstadt beschäftigt. Trotz des demographischen Wandels sagen Prognosen des Pestel Instituts wie auch des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für die Region Hannover eine steigende Bevölkerungsentwicklung voraus. Auf dem Weg zur Wissensgesellschaft gewinnt die Ressource Kreativität als Standortfaktor immer mehr an Bedeutung. Die sogenannte »creative class« hat entscheidenden Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit von Regionen. Jetzt und in der Zukunft werden nur die Länder, Städte und Regionen wachsen, die eine genügend große Anzahl an Mitgliedern der »creative class« dauerhaft halten. Da Städte wegen der demographischen Entwicklung kaum mehr aus sich heraus wachsen können, müssen sie Kreative von außen »importieren«. Die »creative class« orientiert sich bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes an den sogenannten drei »Ts« – Technologie, Talent und Toleranz. Technologie steht dabei für Innovationen und Konzentration der Hochtechnologie- und Wissensbranchen. Mit Investitionen in zahlreiche große Immobilienprojekte für den Forschungs- und Wissenschaftsstandort, die Gesundheitswirtschaft, die Kulturwirtschaft und vor allem für den Wohnimmobilienmarkt schärft Hannover sein Profil. Talent wird durch die Anzahl der Köpfe in kreativen Berufen bestimmt. Laut Bertelsmann Stiftung liegt ein Grund der bis 2025 stabilen Bevölkerungsentwicklung darin begründet, dass Hannover eine hohe Zentralität als Ausbildungsstandort für akademische Berufe und Führungskräfte besitzt. Toleranz, Offenheit, Aufgeschlossenheit für Neues und Fremdes als drittes Kriterium für die Offenheit einer Gesellschaft spiegeln sich unter anderem in dem 2009 angelaufenen Stadtentwicklungsprozess »Hannover City 2020« wider, und zwar insofern, als alle an der Innenstadtentwicklung beteiligten Interessengruppen frühzeitig mit in den Prozess eingebunden wurden. Das breite Kulturangebot, Messen und Großveranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen unterstreichen diese Offenheit.

2 Hochklassiges Wohnen in innerstädtischen Lagen ist der aktuelle Trend bei Immobilien. Darum entstehen eine Reihe von Projekten, die Hannover insbesondere für die Zielgruppen Führungskräfte und »creative class« als Wohnstandort interessant machen. Das Institut für Urbanistik hat in seiner jüngsten Veröffentlichung den allgemeinen Trend zum Wohnen in der Stadt beschrieben.

3 Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank prognostiziert für den Raum Hannover bis 2025 nur leicht steigende Leerstandsrisiken. Gleichzeitig warnt die Bank vor »vielen Wohnungen am falschen Ort« und verweist dabei auf den teilweise ungebremsten Neubau im ländlichen Raum. Die Neubauförderung der KfW agiert ähnlich unvernünftig wie die alte Eigenheimförderung. Sie zeigt sich blind für demographische Entwicklungen und beschränkt sich nicht auf die Stärkung überlebensfähiger städtischer Strukturen.

## Darstellung des Geschäftsverlaufs

9

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

1 Zum 31. Dezember 2009 bewirtschafteten wir einen Wohnungsbestand von 13.268 Wohnungen, 5 Heime mit 269 Heimplätzen, 155 sonstige Einheiten sowie 2.507 PKW-Einstellplätze mit einer Gesamtnutzfläche von 825.268 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand der Landeshauptstadt Hannover (LHH) entfallen zum Stichtag insgesamt rund 4,6% auf die GBH. Die kommunale Gesellschaft ist weiterhin größter Wohnungsanbieter, hat aber keine marktbeherrschende Rolle. Sie erfüllt den Versorgungsauftrag und setzt mit beispielgebenden Pilotvorhaben mit Interesse der LHH Impulse für Vorbilder. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestimmten die Interessen unserer Kunden und die stetige Verbesserung unseres Service das Handeln der Hausbewirtschaftung, denn zufriedene Kunden sind die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges.

2 Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2009 Umsatzerlöse von TEUR 78.530 (Vorjahr: TEUR 77.990). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2009 bei EUR 5,45 pro m<sup>2</sup>. Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll lässt nur wenig Spielraum für weitere Mietsteigerungen. Die absolute Leerstandsquote bei der GBH von mehr als drei Monaten liegt bei 2,61% (Vorjahr: 2,71%) und damit unter der durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,5% für die Landeshauptstadt Hannover. Es ist der niedrigste Stand seit mehr als 15 Jahren. Von den leerstehenden Wohnungen stehen nur 0,76% des Bestandes für Neuvermietung zur Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer freigehalten.

Leerstände > 3 Monate	31.12.2009		31.12.2008	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Leerstandsgründe				
wegen Modernisierung und Sanierung	121	0,91	111	0,83
Belegung direkt durch das Amt für Wohnungswesen	57	0,43	68	0,51
wegen Verkauf	68	0,51	61	0,46
fluktuationsbedingt	101	0,76	121	0,91
<b>Summe</b>	<b>347</b>	<b>2,61</b>	<b>361</b>	<b>2,71</b>

3 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.668 (Vorjahr: 1.694) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 12,6% (Vorjahr: 12,7%) des Wohnungsbestandes und liegt auf dem Niveau des Branchendurchschnitts.

- 4 Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete verringerte sich 2009 um 0,4 % auf 6,5 % (Vorjahr: 6,9 %). Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2009 um TEUR 175 auf TEUR 3.560 (Vorjahr: TEUR 3.735).
- 5 Die Erlösschmälerungen bei den Betriebskosten für leerstehende Wohnungen und leerstehendes Gewerbe konnten im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 132 auf TEUR 1.111 (Vorjahr: TEUR 1.243) reduziert werden.
- 6 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2009 Mietforderungen in Höhe von TEUR 842 (Vorjahr: TEUR 907) abgeschrieben. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.431 (Vorjahr: TEUR 1.716) bilanziert. Die negative Entwicklung der Vorjahre infolge des entspannten Wohnungsmarktes wurde gebremst. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet von Jahr zu Jahr erfolgreicher. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen. Das Team wurde personell verstärkt.
- 7 Im Jahr 2009 wurden insgesamt TEUR 3.930 (Vorjahr: TEUR 4.244) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt: von der Landeshauptstadt Hannover TEUR 1.054 (Vorjahr: TEUR 1.180) und vom Land TEUR 2.876 (Vorjahr: TEUR 3.064). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 7,4 % (Vorjahr: 12,2 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 590) entspricht. Die Gründe dafür 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 Erlöse als geplant bringen.
- 8 Im Berichtsjahr wurden die Möglichkeiten zu Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum errechnet sich die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung). Bei der Ermittlung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen und der aktuellen Marktlage für Vergleichswohnungen.
- 9 Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen vermietet werden kann, liegt bei etwa 40%. Darüber hinaus ist für einen Teil der preisgebundenen Wohnungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Linden-Süd, Hainholz und Bemerode auf dem Wege der Gebietsfreistellungen mit der Landeshauptstadt Hannover ein Verzicht auf Belegungs- und Bindungsrechte vereinbart worden. Somit ist eine Vermietung an Personen ohne Berechtigungsschein möglich.

## Modernisierung und Instandhaltung

- 1 Die GBH hat im fünften Jahr in Folge umfangreiche Mittel für die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes bereitgestellt. Mit der Auftragsvergabe werden überwiegend das örtliche Handwerk und mittelständische Betriebe der regionalen Wirtschaft unterstützt. Die GBH leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Absicherung der Stadt- und Quartiersqualität.
- 2 Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Wohnungswünschen ihrer Mieter Rechnung und berücksichtigt die veränderten Ansprüche an den Wohnkomfort. Neben der Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlich angelegten Konzepte vor allem darauf ausgelegt, den Standard und die Qualität der Wohnungen zu verbessern. Priorität haben auch künftig Maßnahmen zur Einsparung und effizienten Nutzung von Energie. Zu den Bauprogrammen zählen auch Vorhaben, um Teilbestände für neue Mietergruppen zu öffnen. Alle Projekte werden einer umfassenden Portfolioanalyse unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen.
- 3 Der Schwerpunkt der Arbeiten lag weiterhin – vor dem Hintergrund der ökologischen und ökonomischen Verantwortung der GBH – auf der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und der Optimierung der Heizanlagen mit Heiztechnik. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen nutzt die GBH u. a. zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Insgesamt TEUR 32.717 (Vorjahr: TEUR 31.206) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Davon wurden TEUR 16.300 nach § 255 HGB n. F. aktiviert (Vorjahr: TEUR 15.432) und TEUR 16.503 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 15.774) modernisiert. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 1.181 Wohnungen (Vorjahr: 989) 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 750.000,00. Die Gesellschaft führt Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.
- 2 Für das Geschäftsjahr 2009 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 1.243) aus.

### Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

- 1 Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 91 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 3 PKW-Einstellplätze und Garagen und 3 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 4 Eigentümergemeinschaften insgesamt 26 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten verwaltet.

### Privatisierung und Verkauf von Bestandswohnungen

- 1 Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 2 Wohnheime, 72 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 5 sonstige Einheiten sowie 4 Garagen verkauft. Es ergaben sich dabei ergebniswirksame Erträge von TEUR 5.524 (Vorjahr: TEUR 2.723).

### Kreditportfoliomanagement

- 1 Die GBH hat ihre Verschuldung in den letzten Jahren nicht unerheblich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2009 betrug TEUR 357.505 (Vorjahr: TEUR 358.186), bestehend aus 928 Einzeldarlehen (Vorjahr: 928 Einzeldarlehen), und ist damit um TEUR 681 gesunken. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass derzeit kein Risiko aus der dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:

Versicherungen	14 %
Gesellschafter	22 %
NBank	28 %
KfW	10 %
Kreditinstitute	26 %

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

- 2 Im Jahr 2009 wurden insgesamt TEUR 29.391 (Vorjahr: TEUR 12.790) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Davon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 10.752 (Vorjahr: TEUR 11.096) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 18.639 (Vorjahr: TEUR 1.694). Die Zinsaufwendungen konnte die GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die nachhaltige Tilgung von Verbindlichkeiten erneut reduzieren: um 1,5 % (Vorjahr: 5,9 %)

auf TEUR 12.031 (Vorjahr: TEUR 12.216). Des Weiteren hat die GBH das gegenwärtige niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige höherverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren.

3 Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 3,22 % (Vorjahr: 3,26 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittzinssatz 3,78 % (Vorjahr: 3,83 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,23 % (Vorjahr: 4,29 %).

4 Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 45,12 % (Vorjahr: 46,48 %) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 23,84 % (Vorjahr: 24,36 %).

5 Mit Datum vom 24. Juni 2009 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum siebten 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

14

### Ertragslage

1 Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2009 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:

	31.12.2009 in TEUR	in %	31.12.2008 in TEUR	in %
<b>Entstehung</b>				
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	78.530	91,08	77.990	92,55
aus Betreuungstätigkeit	153	0,18	149	0,18
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0,00	23	0,03
sonstige betriebliche Erträge	6.112	7,09	4.022	4,77
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	186	0,21	407	0,48
aktivierte Eigenleistungen	509	0,59	434	0,51
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	732	0,85	1.243	1,48
Unternehmensleistung	86.222	100,00	84.268	100,00
<b>Verwendung</b>				
für Mieter				
Betriebskosten	22.689	26,31	22.662	26,89
Instandhaltungskosten	16.503	19,14	15.774	18,72
andere Aufwendungen	556	0,64	521	0,62
für Darlehensgeber				
Zinsaufwendungen	12.031	13,95	12.216	14,50
für Verwaltung				
Personalaufwendungen	7.532	8,74	7.135	8,46
für öffentliche Hand				
Steuern	2.707	3,14	2.242	2,66
für Unternehmen				
Abschreibungen	13.490	15,65	13.255	15,73
übrige Aufwendungen u. a.	5.534	6,42	4.843	5,75
Eigenkapitalbildung	5.180	6,01	5.620	6,67
für Gesellschafter				
Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	86.222	100,00	84.268	100,00

- 2 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahr 2009 belief sich auf TEUR 86.222, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 78.530 einen Anteil von 91,08 % hatten. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 39.748 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.
- 3 Für Personal wurden TEUR 7.532 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 12.031. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 2.707 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 24.204 verwendet.
- 4 Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert werden. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft bilden Investitionen in den Wohnungsbestand, um die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit anzuheben.
- 5 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen – insbesondere durch Leerstand – von TEUR 3.560 (Vorjahr: TEUR 4.978).
- 6 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten für den Bestand von TEUR 16.503 (Vorjahr: TEUR 15.774), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 5.524 (Vorjahr: TEUR 2723) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 1.243) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt.
- 7 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 58.772 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 27.450.

### Wertschöpfung

	31.12.2009 in TEUR	in %	31.12.2008 in TEUR	in %
Eigenkapitalbildung	5.180	18,87	5.620	20,65
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	2.707	9,86	2.242	8,24
Personalaufwendungen	7.532	27,44	7.135	26,22
Zinsaufwendungen	12.031	43,83	12.216	44,89
Summe	27.450	100,00	27.213	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	31,84		32,29	

**Vorleistungen**

	31.12.2009 in TEUR	in %	31.12.2008 in TEUR	in %
Abschreibungen	13.490	22,95	13.255	23,23
Betriebskosten	22.689	38,61	22.662	39,72
Instandhaltungskosten	16.503	28,08	15.774	27,65
andere Aufwendungen	556	0,94	521	0,91
übrige Aufwendungen	5.534	9,42	4.843	8,49
Summe	58.772	100,00	57.055	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	68,16		67,71	

**Finanz- und Liquiditätslage**

- Das Finanzmanagement gewährleistete die Deckung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Geschäftsverkehr durch Eigen- oder Fremdkapital jederzeit termingerecht. Die Zahlungsströme wurden 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, d. h. über fünf Jahre, sowie eine strategische zehnjährige Liquiditätsvorausschau mit dem Ziel der Ermittlung von Liquiditätsreserven unter Normal- und Stressbedingungen. Es werden Tages- und Termingelder zur Steuerung der Liquidität eingesetzt. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen bleiben.
- 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 2009 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.
- Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EUR-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus den Verbindlichkeiten des Anhangs.
- Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit überwiegender 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. Swaps, Caps oder ähnliche derivative Finanzinstrumente wie auch rein spekulative Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

6 Der Cashflow nach DVFA/SG betrug TEUR 18.906 (Vorjahr: TEUR 18.080). In Verbindung mit dem dynamischen Verschuldungsgrad von 18,9 Jahren (Vorjahr: 19,8 Jahre) zeigt sich die gute Finanz- und Liquiditätslage der GBH. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr:

<b>Kapitalflussrechnung</b>		<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
		<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
Pos. 1:	Jahresüberschuss	5.180	5.620
Pos. 2:	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.490	13.255
Pos. 3:	Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	236	5
Pos. 4:	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	0	-800
Pos. 5:	Cashflow nach DVFA/SG	18.906	18.080
Pos. 6:	Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-41	-44
Pos. 7:	Gewinne aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.528	-2.695
Pos. 8:	Zunahme/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	1.040	100
Pos. 9:	Zunahme/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten	1.156	2.977
Pos. 10:	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.533	18.418
Pos. 11:	Investitionen in das Anlagevermögen	-19.994	-16.289
Pos. 12:	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	7.353	4.181
Pos. 13:	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.641	-12.108
Pos. 14:	Auszahlungen (-) an Gesellschafter	0	0
Pos. 15:	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	632	1.239
Pos. 16:	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	28.710	10.469
Pos. 17:	Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung von Finanzkrediten	-10.753	-11.096
Pos. 18:	Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung von Finanzkrediten	-18.639	-1.694
Pos. 19:	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-50	-1.082
Pos. 20:	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.842	5.228
Pos. 21:	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.483	8.255
Pos. 22:	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.325	13.483

## Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2008 und 2009 aus:

### Vermögenslage

	31.12.2009 in TEUR	in %	31.12.2008 in TEUR	in %
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	483.247	91,76	479.199	92,01
Unfertige Leistungen	23.792	4,52	23.645	4,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	3.286	0,62	4.473	0,86
Flüssige Mittel	16.325	3,10	13.483	2,59
<b>Summe</b>	<b>526.650</b>	<b>100,00</b>	<b>520.800</b>	<b>100,00</b>
Fremdkapital	392.985		457.314	
Reinvermögen	133.665		63.486	
Reinvermögen Jahresanfang	63.486		57.866	
Vermögenszuwachs	70.179		5.620	
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	133.665	25,38	63.486	12,19
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0	–	65.000	12,48
Rückstellungen	2.777	0,53	2.582	0,50
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.138	52,81	276.472	53,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	79.367	15,07	81.714	15,69
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	32.703	6,21	31.546	6,05
<b>Summe</b>	<b>526.650</b>	<b>100,00</b>	<b>520.800</b>	<b>100,00</b>

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2009 betrug TEUR 526.650 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.850 erhöht. Damit betrug das Anlagevermögen der GBH 91,76% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

3 Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 133.665 gegenüber TEUR 63.486 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg

von 12,2 % im Vorjahr auf 25,4 % am 31. Dezember 2009. Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. nicht mehr gebildet werden. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB ergebnisneutral in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

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 2009 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 526.650 (Vorjahr: TEUR 520.800).

#### Bilanzstruktur

	31.12.2009 in TEUR	in %	31.12.2008 in TEUR	in %
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	483.247	91,76	479.199	92,01
Umlaufvermögen	43.277	8,22	41.434	7,96
Rechnungsabgrenzungsposten	126	0,02	167	0,03
Summe	526.650	100,00	520.800	100,00
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	133.665	25,38	63.486	12,19
Rückstellungen	2.777	0,53	67.582	12,98
Verbindlichkeiten	390.158	74,08	389.732	74,83
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,01	0	0,00
Summe	526.650	100,00	520.800	100,00

2 Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 482.136 (Vorjahr: TEUR 478.127). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.268 Wohnungen und 155 Gewerbeeinheiten. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 483.247 (Vorjahr: TEUR 479.199) ausgestattet. Die Anlageintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 0,25 % auf 91,76 % (Vorjahr: 92,01 %). Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 41.434 auf TEUR 43.277. Die Forderungen reduzierten sich um TEUR 1.145 auf TEUR 3.161 (Vorjahr: TEUR 4.306). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 16.325 (Vorjahr: TEUR 13.483) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

3 Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 133.665 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 63.486). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2009 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen. Die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2008 und durch die ergebnisneutrale Umgliederung der im Vorjahr passivierten Rückstellungen für Bauinstandhaltung nach Umsetzung der BilMoG-Vorschriften an. Ebenso konnte nahezu das Vorjahresniveau des Bilanzgewinns mit TEUR 4.662 erreicht werden, wodurch sich das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr erhöhte. Die bilanzielle Eigenkapitalquote kletterte von 12,2% auf 25,4%.

4 Insgesamt konnte das Unternehmen bei den Verbindlichkeiten das Vorjahresniveau in Höhe von TEUR 390.158 (Vorjahr: TEUR 389.733) halten. Insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich um insgesamt TEUR 681 auf TEUR 357.505 (Vorjahr: TEUR 358.186), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 1.625 auf TEUR 25.586 (Vorjahr: 23.961) und die übrigen Verbindlichkeiten verminderten sich um TEUR 518 auf TEUR 7.067 (Vorjahr: TEUR 7.585). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzgl. liquiden Vermögens) der GBH verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 344.703 auf TEUR 341.180.

### **Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)**

1 Die GBH hat bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB in Anspruch genommen, d.h. die freiwillige Option der vorzeitigen Anwendung der Vorschriften in vollem Umfang.



## Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

21

### Betreuungsangebot »wohnen +«

1 Die GBH hat im abgelaufenen Jahr mit »wohnen +« ein neues Angebot offeriert. Zusätzlich zu der eigenen Wohnung werden den Mietern Angebote für ein sicheres Wohnen zur Verfügung gestellt. Dazu gehören Wohncafés, die auch von Nachbarn, Verwandten und Freunden als nachbarschaftliches »Wohnzimmer« genutzt werden können, damit ein Miteinander entstehen kann. In einem Wohncafé wird eine Küche für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten eingerichtet. Dieser Treffpunkt wird von der GBH mietfrei zur Verfügung gestellt, um nachbarschaftliche Treffen und Unterstützung zu ermöglichen. Dabei wird auf eine schwellenfreie Ausstattung geachtet, damit alle Menschen Zugang haben. In weiteren Räumlichkeiten richtet ein ambulanter Dienst seinen Stützpunkt ein und ist dort 24 Stunden anwesend. Die Grundidee von »wohnen +« ist die Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens in der eigenen Wohnung auch bei besonderen Bedürfnissen. Durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen ambulanten Diensten können im »wohnen +« schnell weitere Unterstützungsmaßnahmen, falls erforderlich, in die Wege geleitet werden, z. B. die Vermittlung von Hauswirtschafts- und Pflegediensten. Auch für Menschen, die schwer pflegebedürftig werden, kann dank »wohnen +« der Verbleib in der eigenen Wohnung gesichert werden. Wichtig ist, dass den Mietern damit keine pauschalen zusätzlichen Kosten entstehen und sie auch keine Verträge eingehen müssen. Erst wenn Pflege- oder andere Dienstleistungen benötigt werden, kommen wie gewohnt Kosten hinzu. Die Wahl der Dienste bleibt den Mietern ebenfalls weiterhin freigestellt.

### Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen – GBH ausgezeichnet

1 Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee hat am 15. Juli 2009 in Berlin die Gewinner des Wettbewerbs »Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen« ausgezeichnet. Prämiert wurden insgesamt 34 Wohnungsunternehmen für ihre Konzepte, Energieeinsparung mit weiteren Verbesserungsmaßnahmen in Wohngebieten zu verbinden, um so die Zukunftsfähigkeit der großen Wohnsiedlungen abzusichern. Der mit EUR 2,2 Millionen dotierte Wettbewerb wurde Anfang des Jahres ausgelobt. Erstmals sollten energetische Entwicklungskonzepte nicht ausschließlich ein Haus, sondern eine gesamte Siedlung in den Blick nehmen. In deutschen Großwohnsiedlungen leben insgesamt über 5 Millionen Menschen. Der mit einem Preis ausgezeichnete Beitrag der GBH sieht vor, das Modernisierungsprogramm im Stadtteil Mittelfeld fortzusetzen und dort bis zum Jahre 2025 mehr als EUR 25 Millionen zu investieren. Vor allem Quartiere an der Garkenburgerstraße und im nördlichen Amerikaviertel sollen davon profitieren. Langfristig geht es nicht nur um die erforderliche Grundsanierung der Fassaden und Installationen in den Wohnungen, sondern um ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept. Geprüft werden z. B. die Anlage von sogenannten Nahwärmenetzen und der Einsatz von Blockheizkraftwerken.

## Personal und Sozialbereich

1 Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2009 insgesamt 147 (Vorjahr: 142) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 31 (Vorjahr: 25) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 43,3 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,3 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiter/-innen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin – eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.

Mitarbeiter	nach Alter zum 31.12.2009	nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2009
in Jahren	> 60 <b>3</b>	> 40 <b>0</b>
	56 – 60 <b>18</b>	36 – 40 <b>0</b>
	51 – 55 <b>25</b>	31 – 35 <b>10</b>
	46 – 50 <b>25</b>	26 – 30 <b>5</b>
	41 – 45 <b>28</b>	21 – 25 <b>7</b>
	36 – 40 <b>8</b>	16 – 20 <b>39</b>
	31 – 35 <b>14</b>	11 – 15 <b>23</b>
	26 – 30 <b>11</b>	6 – 10 <b>35</b>
	bis 25 <b>15</b>	bis 5 <b>28</b>

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

3 Neben diesem Aspekt der Zukunftssicherung ist für die GBH die berufliche Erstausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau ein wichtiger Baustein. Alle Auszubildenden nehmen die Möglichkeit wahr, außer der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht das Grundwissen durch praxisorientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum zu vertiefen. Der im Berichtsjahr sehr erfolgreiche Abschluss der Ausbildung zur Immobilienkauffrau wurde für die ehemalige Auszubildende Jennifer Reichert durch ein GdW-Stipendium für den Bachelor-Studiengang im Bereich Real Estate gewürdigt.

4 Zu den Mitarbeitern zählen 9 Auszubildende, die wir in zwei Berufen ausbilden:

- \_Kaufrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- \_Fachinformatikerin/Fachinformatiker

5 Mit einer Ausbildungsquote von 6,1% bildet die GBH auf hohem Niveau aus, das sie auch in den kommenden Jahren halten will. Nach erfolgreichem Berufsausbildungsabschluss werden die Auszubildenden übernommen oder für wenigstens ein Jahr im Unternehmen weiterbeschäftigt, um ihnen weitere berufliche Erfahrungen zu ermöglichen.

- 6 Mit motivierten und qualifizierten Mitarbeitern/-innen und Organisationsstrukturen, die eigenverantwortliches Arbeiten fördern, sichern wir heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.
- 7 Die GBH bietet qualifizierten Fachkräften gute berufliche Perspektiven. Sie bindet diese Menschen an die Region und trägt damit auch zu einer erfolgreichen Entwicklung bei.

## Nachtragsbericht

- 1 Nach dem 31. Dezember 2009 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB n. F.) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären und die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen.

## Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

24

		2009	2008	2007	2006	2005
<b>Allgemeine Kennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	526.650	520.800	515.364	525.202	539.639
Anlagendeckungsgrad	%	101,9	101,8	101,2	104,2	105,6
Anlagenintensität	%	91,8	92,0	92,9	90,0	89,0
Eigenkapitalquote	%	25,4	12,2	11,2	10,3	9,5
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	%	3,3	3,3	3,7	3,7	4,0
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz <sup>2</sup>	%	3,2	3,4	3,3	3,8	4,2
Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	Jahre	18,9	19,8	25,2	21,8	23,3
EBIT <sup>4</sup>	TEUR	17.025	15.695	17.757	18.028	20.447
EBITDA <sup>5</sup>	TEUR	30.700	30.601	30.569	30.732	33.339
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	18.906	18.080	14.284	17.088	17.224
Cashflow-Rate <sup>6</sup>	%	24,0	23,1	18,3	21,2	20,1
ROI <sup>7</sup>	%	0,98	1,08	1,03	0,84	0,70
Tilgungsquote <sup>8</sup>	%	1,76	1,60	1,25	1,54	1,22
Jahresergebnis	TEUR	5.180	5.620	5.385	4.401	3.789
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Wohnungsbestand <sup>9</sup>	Anzahl	13.268	13.342	13.506	13.587	14.244
Wohn- und Nutzfläche	Tm <sup>2</sup>	825	845	854	859	900
Fluktuationsquote	%	12,6	12,7	13,0	14,1	13,4
Leerstandsquote	%	2,6	2,7	3,3	3,5	4,1
Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	5,45	5,31	5,20	5,13	5,07
Erlösschmälerungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,47	0,49	0,53	0,58	0,47
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,67	1,56	1,61	2,22	2,63
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	2,56	2,50	2,47	2,45	2,36
Zinsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,21	1,20	1,27	1,40	1,53
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,40	0,42	0,47	0,61	0,58
Personalaufwand	EUR/m <sup>2</sup>	0,76	0,70	0,70	0,70	0,69
Kreditbelastung	EUR/m <sup>2</sup>	433,19	423,96	422,24	434,56	432,89

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

<sup>2</sup> Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz = (Zinsaufwendungen x 100)/langfristiges Fremdkapital

<sup>3</sup> Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital/Cashflow nach DVFA/SG

<sup>4</sup> EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

<sup>5</sup> EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen

<sup>6</sup> Cashflow-Rate = (Cashflow nach DVFA/SG)/Umsatzerlöse

<sup>7</sup> Return on Investment (ROI) = (Jahresergebnis x 100)/Gesamtkapital

<sup>8</sup> Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG/planmäßige Tilgungen Objektfinanzierungsmittel

<sup>9</sup> Ohne verpachtete Wohnungsbestände

## Finanzinstrumente

- 1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, vom Preis von Devisen, von Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.
- 2 Freie Liquidität wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

## Risikobericht

26

### Risikomanagement

1 Die Risikopolitik der GBH folgt dem Bestreben, Risiken weitestgehend zu minimieren. Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen und der internen Revision ist das Risikomanagement daher integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

## Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

### Gesamtwirtschaftliche Risiken

1 Die Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise für die deutschen Immobilienmärkte sind gegenwärtig noch schwer abschätzbar. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Wegen des traditionell soliden Finanzierungssystems mit risikoarmen Festzinshypotheken und Bausparverträgen gibt es hier bisher keine Einschränkungen bei der privaten Eigenheimfinanzierung. Für Wohnungsunternehmen erweisen sich solide, langfristige Kreditfinanzierungen als vorteilhaft. Die Wohnungswirtschaft übt einen stabilisierenden Einfluss aus. Dennoch sind auch für diese Branche die Finanzierungsbedingungen insgesamt schwieriger geworden.

### 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. Der Fachkräftemangel kostet die deutsche Volkswirtschaft laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich rund EUR 28,5 Milliarden. Obwohl die Wirtschaftskrise nicht ohne Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation innerhalb der Betriebe geblieben ist, rechnen mittlerweile 57 % der Unternehmen – selbst für das Jahr 2010 – mit Problemen aufgrund fehlender Fachkräfte. Im

Zentrum der Strategie zur Bewältigung der Herausforderungen des demographischen Wandels steht der Wettbewerb um junge und hoch qualifizierte Menschen. Im Vordergrund stehen dabei die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Vereinbarung von Familie und Beruf, Gesundheitsangebote, 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 mit sich.

### Mietausfallrisiken

1 Mietausfallrisiken bestehen, wenn Mieter aufgrund ihrer persönlichen Entwicklung 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 durch eine laufende Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Gegenwärtig profitiert die GBH von den sehr günstigen Zinsbedingungen. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die konsequente Verfolgung des eingeschlagenen Kurses der Entschuldung, der laufenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen und bei Prolongationen sowie durch eine traditionell langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe des Darlehensportfolios in



den einzelnen Jahren begegnet. Zur Vermeidung eines sogenannten »Klumpenrisikos« verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Durch Streuung der Finanzierungsmittel auf die Stadt Hannover, die Sparkasse Hannover, verschiedene Geschäftsbanken und Versicherungsunternehmen werden die verschiedenen Sicherungssysteme optimal genutzt. Die GBH schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit ausschließlich Forward-Darlehen ab.

### **Liquiditätsrisiken**

1 Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen als auch zukünftigen Finanzmittelbedarfes 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 GmbH) sowie Zahlungsunfähigkeit sind auszuschließen.

### **Sonstige Risiken**

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

### **Gesamteinschätzung der Risiken**

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

## Chancenbericht

29

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

2 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 gewähren 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. Diese sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswertes bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken und für die GBH die nicht abrechenbaren Kosten reduzieren. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

## Künftige Rahmenbedingungen und Branchensituation

30

1 Den konjunkturellen Implikationen der Finanzmarkt-, Immobilien- und Rohstoffpreisentwicklungen kommt auch im Jahr 2010 eine entscheidende Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund einer noch nicht endgültig überwundenen Finanz- und Wirtschaftskrise wird sich nach Einschätzung der Weltbank als auch der UNO die Erholung der Weltwirtschaft im Jahresverlauf 2010 abschwächen, da die staatlichen Konjunkturprogramme an Wirkung verlieren werden. Für das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2010 bestenfalls eine Zuwachsrate von 1,6% zu verzeichnen sein. Dementsprechend wird sich die Situation am Arbeitsmarkt noch für einige Zeit verschlechtern, da die erwartete Erholung der gesamtwirtschaftlichen Produktion vermutlich nicht ausreichen wird, um Arbeitsplätze derart zu schaffen, dass Entlassungen in nicht unerheblichem Umfang zu vermeiden wären. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2010 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

### Unternehmenswert

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

### Finanzinstrumente

1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verzeichnet. Auch im Jahr 2010 hält die GBH an der bisherigen Unternehmensstrategie fest, den Immobilienbesitz weiter zu entschulden. Außer den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden. Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der GBH und durch Kapitalmarktdarlehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibung, wodurch die Zinsänderungsrisiken begrenzt sind. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln ist ein wichtiger Baustein zur finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

### Ertrags- und Liquiditätssituation

1 Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2010 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2014 wird durchgehend von Jahres-

überschüssen ausgegangen. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Leerstände stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens. Aufgrund des Umfangs der regelmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist künftig eher mit leicht steigenden Mieterlösen zu rechnen. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die GBH über nicht unerhebliche Beleihungsreserven.

### **Hausbewirtschaftung**

1 Bei der Bewältigung der Marktanforderungen und der nachhaltigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit wird die GBH die Anforderungen der Mieter/-innen auch 2010 ernst nehmen und kompetent – durch Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten – die Lebens- und Wohnqualität in den Quartieren verbessern und damit aktuelle sowie zukünftige Kundenbeziehungen effektiver gestalten, pflegen und verbessern, um eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse zu realisieren. 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 Absicherung der Produktqualität wird die Gesellschaft den eingeleiteten kontinuierlichen Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2010 im Rahmen ihrer Ertragskraft durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände TEUR 144.670 investiert werden. Davon entfallen TEUR 68.800 auf den aktivierungspflichtigen Bereich. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt TEUR 28.934.

### **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 zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden, auf die aktuelle Aufgabenstellung des kommunalen Gesellschafters eingestellt und bietet ihre Mitwirkung offensiv an. Die GBH versteht sich über den wohnungspolitischen Auftrag hinaus 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.

## Wesentliche Risiken

32

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

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

\_ Zukünftigen Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs

\_ Höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot

\_ Zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung

\_ Auswirkungen des Fachkräftemangels 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 Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten

am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

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

### Wir haben zu danken

1 Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover sowie bei allen uns verbundenen Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel verpflichtet. Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahr 2009 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu einer beide Seiten zufrieden stellenden Lösung. Neben den gemeinsamen Sitzungen von Vertretern der Geschäftsführung und des Betriebsrates fand im Laufe des Jahres eine Betriebsversammlung statt. Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Nur durch die hohe Motivation und Leistungsbereitschaft ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen auch in Zukunft gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) wird auch künftig den Ansprüchen ihrer Gesellschafter und Kunden gerecht werden und stellt sich optimistisch den neuen Herausforderungen.

Hannover, den 26. Februar 2010

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

René Schweyen

Dieter Cordes

<b>AKTIVA</b>			
	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Werte		150.306,00	90
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	468.351.073,58		466.694
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.390.524,01		10.262
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	80.445,34		163
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	716.006,14		675
5. Bauvorbereitungskosten	98.814,30		21
6. Geleistete Anzahlungen	2.499.140,55		312
		482.136.003,92	478.127
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	210.500,00		232
		960.500,00	982
		<b>483.246.809,92</b>	<b>479.199</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	23.791.535,56	23.791.535,56	23.645
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.431.150,05		1.716
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		160
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.481,65		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.364,50		13
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.129.049,93		1.517
6. Sonstige Vermögensgegenstände	585.068,26		900
		3.161.114,39	4.306
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	16.324.519,63	16.324.519,63	13.483
		<b>43.277.169,58</b>	<b>41.434</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>126.141,05</b>	<b>126.141,05</b>	<b>167</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>526.650.120,55</b>	<b>520.800</b>



<b>PASSIVA</b>			
	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		35.400.000,00	35.400
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.784.850,72		5.267
2. Andere Gewinnrücklagen	87.818.769,00		17.761
		93.603.619,72	23.028
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	5.179.768,89		5.620
2. Einstellungen in Rücklagen	517.976,89		562
		4.661.792,00	5.058
		<b>133.665.411,72</b>	<b>63.486</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.277.596,00		1.041
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		65.000
3. Sonstige Rückstellungen	1.499.006,00		1.540
		2.776.602,00	67.581
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.137.807,02		276.472
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	79.366.977,57		81.714
3. Erhaltene Anzahlungen	25.585.638,82		23.961
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.134.165,40		1.849
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		46
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.869.253,43		4.210
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.064.264,59		1.481
		390.158.106,83	389.733
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>526.650.120,55</b>	<b>520.800</b>

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009**

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.529.843,31		77.990
b) aus Betreuungstätigkeit	152.873,73		149
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		23
		78.682.717,04	78.162
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		146.466,23	68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		508.717,19	434
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.159.818,09	4.022
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-39.748.014,64		-38.956
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-277.561,87		-243
		-40.025.576,51	-39.200
6. Rohergebnis		45.472.142,04	43.486
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.989.969,12		-5.697
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.590.013,94		-1.437
		-7.579.983,06	-7.135
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.489.929,52	-13.255
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.137.399,92	-4.669
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		731.536,11	1.243
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		185.873,91	407
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-12.030.724,70	-12.216
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.151.514,86	7.861
14. Außerordentliche Aufwendungen		-264.903,00	0,00
15. Außerordentliches Ergebnis		-264.903,00	0,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	490
17. Sonstige Steuern		-2.706.842,97	-2.732
18. Jahresüberschuss		5.179.768,89	5.620
19. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-517.976,89	-562
20. Bilanzgewinn		4.661.792,00	5.058

## Allgemeine Angaben

37

- 1 Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde am 28. Mai 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist gemäß dessen Art. 15 am 29. Mai 2009 in Kraft getreten. Aufgrund der Fülle an Änderungen durch das BilMoG sind gesonderte Vorschriften nötig, die den Übergang von altem auf neues Recht regeln. Diese Aufgabe übernehmen für die geänderten Regelungen im HGB die Übergangsvorschriften in Art. 66 und 67 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Die Übergangsvorschriften sehen grundsätzlich eine verpflichtende erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre vor, die nach dem 31. Dezember 2009 beginnen.
- 2 Die Gesellschaft hat bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB in Anspruch genommen, d. h. in vollem Umfang die freiwillige Option zur vorzeitigen Anwendung der neuen Vorschriften.
- 3 Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2009 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB n. F. 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 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch das BGBl. I S. 1102 geändert worden ist.
- 4 Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB n. F. gegliedert.
- 5 Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB n. F. in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB n. F. 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.
- 6 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.
- 7 Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben. Eine Anpassung an die neue Regelung wurde entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz EGHGB unterlassen.
- 8 Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sogenannten Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zudem sind steuerliche Verlustvorträge zu berücksichtigen, soweit eine Verrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet wird.
- 9 Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die

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

<sup>10</sup> Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenfalls keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten fünf Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

39

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 150,00, aber nicht mehr als EUR 1.000,00 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 abzgl. 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.

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

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

5 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.

6 **Geringwertige Anlagegüter.** Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Ab dem 1. Januar 2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 analog § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20% abgeschrieben.

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

### Umlaufvermögen

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

- 2 **Forderungen.** Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.
- 3 **Liquide Mittel.** Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

## Eigenkapital

- 1 **Gezeichnetes Kapital.** Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der Gesellschaft in Höhe von EUR 35.400.000,00 entspricht den Festsetzungen im Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.
- 2 **Gesellschaftsvertragliche Rücklage.** Mindestens 10 % des Jahresüberschusses sind der gesellschaftsvertraglichen Rücklage so lange zuzuführen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.
- 3 **Gewinnrücklagen.** Die Gewinnrücklagen werden von der Gesellschaft angemessen dotiert. Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. nicht mehr gebildet werden. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB ergebnisneutral in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

## Rückstellungen

- 1 **Rückstellungen für Pensionen.** Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind nicht abzuzinsen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abzuzinsen. Abweichend vom Grundsatz der Einzelbewertung besteht das Wahlrecht, für den Gesamtbestand den durchschnittlichen Marktzinssatz – bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren – zu verwenden, soweit der Bestand nicht eine tatsächliche Restlaufzeit von weitaus weniger als 15 Jahren aufweist. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der »Projected Unit Credit-Methode« (PUCM) auf Basis der »Heubeck-Richttafeln 2005 G«. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,25 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

2 Der aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Rückstellungen resultierende Unterdeckungsbetrag von EUR 220.854,00 wurde 2009 in voller Höhe der Pensionsrückstellung zugeführt. Das Wahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wurde nicht in Anspruch genommen. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für Pensionen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt.

3 **Rückstellungen für Altersteilzeit.** Grundlage der Bewertung ist die Verlautbarung IDW RS HFA 3, »Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen nach IAS und nach handelsrechtlichen Vorschriften vom 18. November 1998«. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von laufenden Altersteilzeitverpflichtungen eine pauschale Abzinsung auf Basis der halben durchschnittlichen Restlaufzeit des Bestandes verwendet wurde und eine Annahme über die Verpflichtung zur Anpassung künftiger Zahlungen getroffen wurde. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,82 %, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2 % zugrunde gelegt.

4 Der aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Altersteilzeitverpflichtungen resultierende Unterdeckungsbetrag von EUR 31.221,00 wurde als außerordentlicher Aufwand erfasst. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für Altersteilzeit aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwert-Verfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5 % ermittelt worden.

5 Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 319.304,11 wurden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB n. F. mit den zum Bilanzstichtag bestehenden Altersteilzeitverpflichtungen von EUR 451.403,00 saldiert.

6 **Rückstellungen für Dienstjubiläen.** Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 253 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde hinsichtlich der Abzinsung dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von Jubiläumsverpflichtungen mit einer Einstufung als langfristig fällige Verpflichtung die bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen mögliche Pauschalisierungsregelung (15 Jahre Restlaufzeit) angewendet wurde. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der »Projected Unit Credit-Methode«

(PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,25 %, eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie eine nicht relevante Dynamisierung der Bezüge zugrunde gelegt. Der aus der Erstanwendung der Bewertungsvorgaben des BilMoG für Jubiläumsverpflichtungen resultierende Unterdeckungsbetrag von EUR 12.828,00 wurde als außerordentlicher Aufwand erfasst. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für Dienstjubiläen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Barwert-/Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) sowie eines Rechnungszinsfußes von 5,5 % ermittelt worden.

**7 Rückstellungen für Bauinstandhaltung.** Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung waren im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 als Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. passiviert. Die Rückstellungen wurden unter Zugrundelegung eines statistisch ermittelten nachhaltigen Instandhaltungsbedarfs, der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der Bestandsimmobilien sowie der insgesamt bewirtschafteten Wohnfläche der Nachkriegsbauten pauschal ermittelt.

**8** Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. nicht mehr gebildet werden. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB ergebnisneutral in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

**9 Übrige Rückstellungen.** Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Das heißt, dass künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Rückstellungsbewertung nunmehr zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sieht § 253 Abs. 2 HGB n. F. die verpflichtende Abzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von größer einem Jahr vor.

## Verbindlichkeiten

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

## Sonstige Angaben

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

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



## Erläuterungen zur Bilanz

43

- 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. 3 Satz 3 HGB n. F. im Geschäftsjahr 2009 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: EUR 130.000,00) aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

- 1 Die Gesellschaft ist mit 100 % an der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, (Stammkapital EUR 750.000,00) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2009 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 731.536,11 (Vorjahr: EUR 1.242.879,35) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

- 1 Im Jahr 2009 besteht ein Darlehen in Höhe von EUR 210.500,00 (Vorjahr: EUR 231.600,00).

### Unfertige Leistungen

- 1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 24.633.237,56 (Vorjahr: EUR 24.548.069,33), verrechnet mit EUR 841.702,00 (Vorjahr: EUR 903.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rund 3,4 % (Vorjahr: 3,7 %) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um 0,3 % bzw. EUR 61.298,00 ist insbesondere auf die sinkenden Leerstandstage in Höhe von 251.841 (Vorjahr: 271.198) 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 zum Vorjahr, in Höhe von 100 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2007 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2008 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2009 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf

Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 16 % (Vorjahr: 16,6 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2009.

### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

### Sonstige Vermögensgegenstände

<sup>1</sup> Im Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« werden insbesondere Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen.

### Forderungsspiegel

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
Forderungen aus Vermietung	1.431.150,05	1.716.164,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	160.035,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.481,65	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.364,50	12.559,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.129.049,93	1.517.604,09
Sonstige Vermögensgegenstände	585.068,26	900.037,69
	<b>3.161.114,39</b>	<b>4.306.401,74</b>

<sup>1</sup> Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 110.341,49 (Vorjahr: EUR 453.759,52).

### Flüssige Mittel

<sup>1</sup> Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 16.324.519,63 (Vorjahr: EUR 13.483.118,16) setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	16.290.448,95	13.476.320,18
Kassenbestände	33.501,51	6.797,98
Schecks	569,17	0,00
	<b>16.324.519,63</b>	<b>13.483.118,16</b>

<sup>2</sup> Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 12.512.947,01 (Vorjahr: EUR 8.828.409,61) angelegt.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

<sup>1</sup> Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Dabei handelt es sich insbesondere um vorausbezahlte Erbbauzinsen und sächliche Verwaltungskosten sowie Versicherungsprämien.

### Gezeichnetes Kapital

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

### Gewinnrücklagen

<sup>1</sup> Die Gewinnrücklagen der GBH beinhalten neben den anderen Gewinnrücklagen auch die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen. In die anderen Gewinnrücklagen wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB ergebnisneutral die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von EUR 65.000.000,00 umgliedert.

### Eigenkapitalspiegel

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

Eigenkapitalspiegel	01.01.2009 EUR	Umgliederung EUR	Einstellungen EUR	Entnahmen EUR	31.12.2009 EUR
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>					
<b>Kapital</b>	35.400.000,00	0,00	0,00	0,00	35.400.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>					
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.266.873,83	0,00	517.976,89	0,00	5.784.850,72
2. Andere Gewinnrücklagen	17.760.934,76	65.000.000,00	5.057.834,24	0,00	87.818.769,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>	5.057.834,24	0,00	0,00	0,00	4.661.792,00
	<b>63.485.642,83</b>	<b>65.000.000,00</b>	<b>5.575.811,13</b>	<b>0,00</b>	<b>133.665.411,72</b>

## 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 brauchen. Rückstellungen sind somit zukünftige Ausgaben, die den wirtschaftlichen Aufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs darstellen und entsprechend diesem belastet werden.
- 2 Die Entwicklung der Rückstellungen mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel.

## 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 in Höhe von EUR 278.137.807,02 entfallen EUR 269.708.747,69 (Vorjahr: EUR 267.759.036,22) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Davon sind EUR 242.211.713,82 (Vorjahr: EUR 240.554.337,15) durch Grundpfandrechte und EUR 35.926.093,20 (Vorjahr: EUR 35.917.681,88) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 3,22 % (Vorjahr: 3,26 %).

## Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

- 1 Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 79.366.977,57 (Vorjahr: EUR 81.714.156,26) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

### Erhaltene Anzahlungen

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

	2009 in EUR	2008 in EUR
Betriebskosten	12.218.506,14	11.568.368,62
Heizkosten	8.439.820,21	7.496.326,31
Wasser/Abwasser	4.867.694,86	4.836.821,17
Sonstige Anzahlungen	59.617,61	59.399,92
	25.585.638,82	23.960.916,02

### Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB n. F. sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 571.253,60 (Vorjahr: EUR 632.094,90) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 87.819,64 (Vorjahr: EUR 620.184,87) ausgewiesen.

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

1 Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite werden Einnahmen zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Dabei handelt es sich insbesondere um im Voraus erhaltene Zuschüsse.

## Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

48

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

### Außerordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

<b>Erträge</b>	<b>2009 in EUR</b>	<b>2008 in EUR</b>
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.523.607,01	2.723.241,04
Auflösung von Rückstellungen	124.935,98	196.906,33
Wertausgleich für unterlassene Instandhaltung	0,00	695.000,00
Zuschüsse	127.218,49	118.384,29
	<b>5.775.761,48</b>	<b>3.733.531,66</b>
<b>Aufwendungen</b>		
AO. Aufwendungen, Zuführung, Rückstellungen gemäß BilMoG	264.903,00	0,00
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	134.313,00	157.935,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	842.409,56	907.454,39
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	106.000,00	185.300,0
	<b>1.347.625,56</b>	<b>1.250.689,39</b>

### 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:

	<b>2009 in EUR</b>	<b>2008 in EUR</b>
Sollmieten und Zuschläge	54.007.974,83	53.880.431,49
./. Erlösschmälerungen	2.168.586,85	2.411.492,47
./. Mietminderungen	1.391.463,77	1.323.104,88
	<b>50.447.924,21</b>	<b>50.145.834,14</b>
Abgerechnete Umlagen	25.143.577,95	24.778.682,49
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand	1.111.210,23	1.242.725,46
	<b>24.032.367,72</b>	<b>23.535.957,03</b>
Pachterlöse	112.606,55	118.049,06
Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.930.174,57	4.244.051,66
Erlöse aus Sondereinrichtungen	4.611,60	5.240,65
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	5.595,00	22.240,91
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	3.436,34	81.359,84
	<b>4.049.551,38</b>	<b>4.308.222,44</b>
	<b>78.529.843,31</b>	<b>77.990.013,61</b>

### Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen

<sup>1</sup> Unter diesem Posten werden die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten ausgewiesen. Die Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 in EUR	2008 in EUR
<b>Bestandserhöhung</b> für die 2010 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2009	24.694.535,56	24.362.069,33
<b>Bestandsminderung</b> für die 2009 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2008	24.548.069,33	24.294.362,06
	<u>146.466,23</u>	<u>67.707,27</u>

### Sonstige betriebliche Erträge

<sup>1</sup> Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird u. a. Folgendes ausgewiesen:

	2009 in EUR	2008 in EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	124.935,98	196.906,33
Erträge aus abgesch. Forderungen u. Mahngebühren	35.719,13	39.161,22
Zuschüsse und Entschädigungen	219.199,15	864.965,79
Erträge aus Mahngebühren	21.363,77	27.087,48
Erträge aus Dienstleistungen	74.567,98	92.267,69
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	5.523.607,01	2.723.241,04
Übrige betriebliche Erträge	112.353,07	78.224,85
	<u>6.111.746,09</u>	<u>4.021.854,40</u>

### Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

<sup>1</sup> Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2009 in EUR	2008 in EUR
Betriebskosten	22.689.182,51	22.661.786,25
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	16.503.171,44	15.773.705,68
Andere Aufwendungen	555.660,69	521.106,77
	<u>39.748.014,64</u>	<u>38.956.598,70</u>

### Personalaufwand

<sup>1</sup> Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 536.452,55 (Vorjahr: EUR 405.328,38).

### Abschreibungen

1 Abschreibungen werden in Höhe von EUR 13.489.929,52 (Vorjahr: EUR 13.255.344,19) ausgewiesen. Davon entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und technischer Abnutzung EUR 134.313,00 (Vorjahr: EUR 27.935,00). Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB n. F. wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen (Vorjahr: EUR 130.000,00).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2009 in EUR	2008 in EUR
Bearbeitungsgebühren, Aufwendungszuschüsse	192.407,91	192.060,10
Abschreibungen auf Mietforderungen	842.409,56	907.454,39
Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen	106.000,00	185.300,00
Spenden	85.702,50	76.265,91
PPP-Projekt-Schulen	240.633,23	181.025,54
EDV-Kosten	361.222,56	382.599,66
Unternehmenswerbung/Marke »GBH«	346.684,96	263.487,55
Zeitarbeitspersonal	5.712,00	54.511,35
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	108.220,78	93.114,25
Verbandsbeiträge	50.800,40	49.064,10
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	105.526,06	35.204,43
Übrige betriebliche Aufwendungen i.W. sächl. Verw.kost.	2.692.079,96	2.248.736,94
	5.137.399,92	4.668.824,22

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 185.873,91 (Vorjahr: EUR 407.425,65) entfallen EUR 11.052,48 (Vorjahr: EUR 12.761,91) auf verbundene Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB n. F. sind nicht angefallen.



## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2009 in EUR	2008 in EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	8.705.383,58	8.833.077,94
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	2.798.533,73	2.885.567,06
Vorfälligkeitszinsen Umschuldung	0,00	651,87
Vorfälligkeitszinsen Verkäufe	3.502,92	10.434,82
Gebühren KfW-Darlehen	327.445,70	349.557,61
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Dienstjubiläen	4.224,00	0,00
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Altersteilzeit	14.408,00	0,00
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Pensionen	63.170,00	0,00
Übrige Zinsaufwendungen	114.056,77	136.824,27
	12.030.724,70	12.216.113,57

2 Die Aufwendungen für Darlehenszinsen konnten durch Tilgungsleistungen sowie verminderte Zinssätze bei Prolongationen reduziert werden. Aufwendungen aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB n. F. sind in Höhe von EUR 81.802,00 angefallen.

## Außerordentliche Aufwendungen

1 Unter diesem Posten werden nach § 277 Abs. 4 HGB n. F. außerordentliche Aufwendungen ausgewiesen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen sind. Aufwendungen aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG (damit auch die Aufwendungen aus der Neubewertung von Personalrückstellungen) werden gemäß Art. 67 Abs. 7 EGHGB als außerordentliche Aufwendungen gebucht.

	2009 in EUR	2008 in EUR
Zuführung zu Rückstellungen für Dienstjubiläen	12.828,00	0,00
Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeit	31.221,00	0,00
Zuführung zu Rückstellungen für Pensionen	220.854,00	0,00
	264.903,00	0,00

## Sonstige Steuern

1 In den sonstigen Steuern werden die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 2.705.964,05 (Vorjahr: EUR 2.724.925,63) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

## Sonstige Angaben

52

### Mitarbeiter

<sup>1</sup> Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 147 Mitarbeiter (Vorjahr: 142). Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen:

	2009		2008	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsstellen	62	9	62	6
Kaufmännische Mitarbeiter	6	6	7	5
Technische Mitarbeiter	14	4	13	3
Stabsstellen	21	10	21	9
Auszubildende	9	0	9	0
Sonstige Mitarbeiter	4	2	5	2
Summe	116	31	117	25

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- <sup>1</sup> Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.504.063,69 (Vorjahr: EUR 1.612.031,51).
- <sup>2</sup> Am 31. Dezember 2009 bestanden aus 1.803 Mietkautionen (Vorjahr: 1.504) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 1.293.436,19 (Vorjahr: EUR 1.026.978,73). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2009 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- <sup>3</sup> Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 95.370,47 (Vorjahr: EUR 103.312,94) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- <sup>4</sup> Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 330.850,57 (Vorjahr: EUR 312.881,63).

### **Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung**

- 1 Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 351.118,52 (Vorjahr: EUR 316.145,28).
- 2 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates beliefen sich auf EUR 55.163,00 (Vorjahr: EUR 55.622,00).
- 3 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen sind mit EUR 1.277.596,00 (Vorjahr: EUR 1.041.644,00) voll zurückgestellt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.
- 4 Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat der Gesellschaft Darlehen oder Kredite gewährt.

### **Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung**

- 1 Für die Abschlussprüfung 2009 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 52.360,00 (Vorjahr: EUR 52.360,00).

## 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
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 Gesamtmieterbeirates der GBH:

Roth, Günther	Techniker
---------------	-----------

### 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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr 2009 schließt nach Einstellung von EUR 517.976,89 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 4.661.792,00. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2009 zu beschließen:

<b>Gewinnverteilung</b>	<b>EUR</b>
Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	4.661.792,00
	<u>4.661.792,00</u>

Hannover, den 26. Februar 2010

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



René Schweyen



Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009

					<b>Bruttowerte</b>
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2009 in EUR	Zugänge in EUR	Um- buchungen in EUR	Abgänge in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2009 in EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Werte	916.217,34	132.385,56	0,00	54.783,05	993.819,85
	916.217,34	132.385,56	0,00	54.783,05	993.819,85
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	699.578.669,68	16.300.225,66	0,00	4.655.071,58	711.223.823,76
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.357.488,70	109.685,41	312.139,34	0,00	16.779.313,45
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	554.721,39	0,00	0,00	82.184,71	472.536,68
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.253.722,36	243.490,02	0,00	494.127,81	3.003.084,57
5. Bauvorbereitungskosten	21.000,00	77.814,30	0,00	0,00	98.814,30
6. Geleistete Anzahlungen	312.139,34	2.499.140,55	-312.139,34	0,00	2.499.140,55
	720.077.741,47	19.230.355,94	0,00	5.231.384,10	734.076.713,31
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	231.600,00	0,00	0,00	21.100,00	210.500,00
	981.600,00	0,00	0,00	21.100,00	960.500,00
Anlagevermögen insgesamt	721.975.558,81	19.362.741,50	0,00	5.307.267,15	736.031.033,16

				<b>Abschreibungen</b>	<b>Buchwerte</b>	
	Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2009 in EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres in EUR	Abschreibungen auf Abgänge in EUR	Kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2009 in EUR	Buchwert Stand am 01.01.2009 in EUR	Buchwert Stand am 31.12.2009 in EUR
	826.061,34	72.235,56	54.783,05	843.513,85	90.156,00	150.306,00
	826.061,34	72.235,56	54.783,05	843.513,85	90.156,00	150.306,00
	232.884.467,18	12.924.442,05	2.936.159,05	242.872.750,18	466.694.202,50	468.351.073,58
	6.094.995,36	293.794,08	0,00	6.388.789,44	10.262.493,34	10.390.524,01
	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	162.630,05	80.445,34
	2.579.216,33	199.457,83	491.595,73	2.287.078,43	674.506,03	716.006,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	98.814,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	312.139,34	2.499.140,55
	241.950.770,21	13.417.693,96	3.427.754,78	251.940.709,39	478.126.971,26	482.136.003,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	231.600,00	210.500,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	981.600,00	960.500,00
	242.776.831,55	13.489.929,52	3.482.537,83	252.784.223,24	479.198.727,26	483.246.809,92

**Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2009**

	<b>BilMoG</b>		<b>Buchwert</b>
	Stand am 31.12.2008 in EUR	Erstanwendung BilMoG in EUR	Stand am 01.01.2009 in EUR
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	1.041.644,00	220.854,00	1.262.498,00
	1.041.644,00	220.854,00	1.262.498,00
<b>II. Rückstellungen für Bauinstandhaltungen</b>	65.000.000,00	-65.000.000,00	0,00
	65.000.000,00	-65.000.000,00	0,00
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>			
<b>1. Personalrückstellungen</b>			
_Altersteilzeit	483.280,00	31.221,00	514.501,00
_Urloabsansprüche	58.970,00	0,00	58.970,00
_Zeitguthaben	85.271,00	0,00	85.271,00
_Dienstjubiläen	70.153,00	12.828,00	82.981,00
_Leistungsvergütung	100.000,00	0,00	100.000,00
	797.674,00	44.049,00	841.723,00
<b>2. Instandhaltungen</b>			
_ausstehende Rechnungen	60.485,76	0,00	60.485,76
_unterlassene Instandhaltung	126.305,62	0,00	126.305,62
	186.791,38	0,00	186.791,38
<b>3. Jahresabschlusskosten</b>			
_Handelsbilanz	54.000,00	0,00	54.000,00
_Steuerbilanz/Steuererklärungen	12.000,00	0,00	12.000,00
_Veröffentl. Bundesanzeiger	500,00	0,00	500,00
_Anfertigung Geschäftsberichte	45.000,00	0,00	45.000,00
_eigene Jahresabschlusskosten	40.400,00	0,00	40.400,00
	151.900,00	0,00	151.900,00
<b>4. Betriebskosten</b>	139.300,00	0,00	139.300,00
	139.300,00	0,00	139.300,00
<b>5. Übrige</b>	264.217,39	0,00	264.217,39
	264.217,39	0,00	264.217,39
	1.539.882,77	44.049,00	1.583.931,77
Rückstellungen insgesamt	67.581.526,77	-64.735.097,00	2.846.429,77



Nominelle Rückstellungsbewegung			Zinseffekt		Saldierung	Buchwert
Inanspruchnahme in EUR	Auflösung in EUR	Zuführung in EUR	Aufzinsung in EUR	Abzinsung in EUR	Vermögenswerte in EUR	Stand am 31.12.2009 in EUR
118.517,00	0,00	70.445,00	63.170,00	0,00	0,00	1.277.596,00
118.517,00	0,00	70.445,00	63.170,00	0,00	0,00	1.277.596,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
274.672,00	0,00	197.166,00	14.408,00	0,00	-319.304,11	132.098,89
58.970,00	0,00	63.012,00	0,00	0,00	0,00	63.012,00
85.271,00	0,00	93.063,00	0,00	0,00	0,00	93.063,00
5.060,00	0,00	8.250,00	4.224,00	0,00	0,00	90.395,00
100.000,00	0,00	115.000,00	0,00	0,00	0,00	115.000,00
523.973,00	0,00	476.491,00	18.632,00	0,00	-319.304,11	493.568,89
58.586,40	1.899,36	46.169,51	0,00	0,00	0,00	46.169,51
120.042,62	6.263,00	554.245,00	0,00	0,00	0,00	554.245,00
178.629,02	8.162,36	600.414,51	0,00	0,00	0,00	600.414,51
54.000,00	0,00	54.000,00	0,00	0,00	0,00	54.000,00
8.353,80	0,00	13.153,80	0,00	0,00	0,00	16.800,00
238,00	262,00	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
41.709,50	3.290,50	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00
40.400,00	0,00	43.500,00	0,00	0,00	0,00	43.500,00
144.701,30	3.552,50	140.903,80	0,00	0,00	0,00	144.550,00
135.000,00	0,00	167.300,00	0,00	0,00	0,00	171.600,00
135.000,00	0,00	167.300,00	0,00	0,00	0,00	171.600,00
143.773,67	72.821,12	41.250,00	0,00	0,00	0,00	88.872,60
143.773,67	72.821,12	41.250,00	0,00	0,00	0,00	88.872,60
1.126.076,99	84.535,98	1.426.359,31	18.632,00	0,00	-319.304,11	1.499.006,00
1.244.593,99	84.535,98	1.496.804,31	81.802,00	0,00	-319.304,11	2.776.602,00

**Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2009**

	<b>Bilanzausweis 31.12.2009 in EUR</b>	<b>unter 1 Jahr in EUR</b>	<b>1–5 Jahren in EUR</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.137.807,02 (276.472.019,04)	8.429.059,33 (8.712.982,82)	35.500.884,44 (35.111.553,75)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	79.366.977,57 (81.714.156,26)	2.358.430,80 (2.306.466,43)	10.522.123,28 (9.969.005,00)
3. Erhaltene Anzahlungen	25.585.638,82 (23.960.916,02)	25.585.638,82 (23.960.916,02)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.134.165,40 (1.848.807,70)	2.134.165,40 (1.848.807,70)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (46.260,14)	0,00 (46.260,14)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	3.869.253,43 (4.210.102,14)	3.565.004,13 (3.859.904,22)	208.509,30 (286.037,92)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.064.264,59 (1.481.212,06)	1.064.264,59 (1.481.212,06)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	390.158.106,83 (389.733.473,36)	43.136.563,07 (42.216.549,39)	46.231.517,02 (45.366.596,67)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

<b>Verbindlichkeitenstruktur</b>				<b>Sicherheitenstruktur</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von</b>				
<b>über 5 Jahren in EUR</b>	<b>durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR</b>	<b>durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR</b>	<b>nicht gesicherte Verbindlichkeiten in EUR</b>	<b>gegenüber Gesellschaftern in EUR</b>
234.207.863,25 (232.647.482,47)	242.211.713,82 (240.554.337,15)	35.926.093,20 (35.917.681,88)	0,00 (0,00)	48.013.946,16 (49.875.777,62)
66.486.423,49 (69.438.684,83)	79.366.977,57 (81.714.156,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	30.776.782,85 (31.612.116,21)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	25.585.638,82 (23.960.916,02)	0,00 0,00
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.134.165,40 (1.848.807,70)	8.107,37 (12.112,44)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (46.260,14)	0,00 (46.260,14)
95.740,00 (64.160,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.869.253,43 (4.210.102,14)	2.605,37 (268.444,91)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.064.264,59 (1.481.212,06)	497.010,91 (747.488,98)
300.790.026,74 (302.150.327,30)	321.578.691,39 (322.268.493,41)	35.926.093,20 (35.917.681,88)	32.653.322,24 (31.547.298,06)	79.298.452,66 (82.562.200,30)

### 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) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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.
- 5 Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Hannover, den 19. März 2010

Verband  
der Wohnungswirtschaft  
in Bremen und Niedersachsen e. V.



Viemann  
Wirtschaftsprüfer



Günther  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in sechs Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.
- 2 Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem durch den Aufsichtsrat gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung wurde auch nach Maßgabe des § 53, Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG durchgeführt. Auch der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und nimmt den Lagebericht zur Kenntnis. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.
- 3 Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann  
Vorsitzender

#### GRÜNDUNG DER FIRMA

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

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

#### SITZ DER VERWALTUNG

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

#### HERAUSGEBER, TEXT:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen  
Hannover mbH (GBH)

#### GESTALTUNG, TEXT:

in(corporate  
communication + design GmbH,  
Bremen

#### FOTOGRAFIE:

GeoContent GmbH, Shutterstock,  
freeday/subwaytree (Photocase)

#### DRUCK:

D+S, Neubrandenburg

**GBH**

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