

»Architektur in Bewegung«

GESCHÄFTSBERICHT 2010



in(corporate

Freigabe Projekt:

- Frei ohne Änderungen
- Frei nach Änderungen Text
- Frei nach Änderungen Bild
- Neuer Ausdruck
- Neues Proof

Datum

Unterschrift



»Architektur in Bewegung«

Seit ihrer Gründung ist die GBH immer wieder auch Bauherr gewesen. Die Bedürfnisse unserer Bewohner standen dabei immer im Fokus dieser spannenden Aufgabe. Architektur also, die nicht um ihrer selbst willen entsteht. Fast könnte man sagen: Gebrauchsarchitektur.

Und doch gehörte und gehört für alle unsere Mitarbeiter immer auch ein wenig Faszination dazu, wenn sie über »ihre« Gebäude sprechen. Doch etwas mehr, als nur »Gebrauchsarchitektur«?

Folgen Sie uns einfach auf eine kleine Reise in faszinierende Architekturwelten – zugegeben: auf eine etwas andere Art und Weise ...

Vielleicht erleben auch Sie, was uns an unseren Gebäuden fesselt.

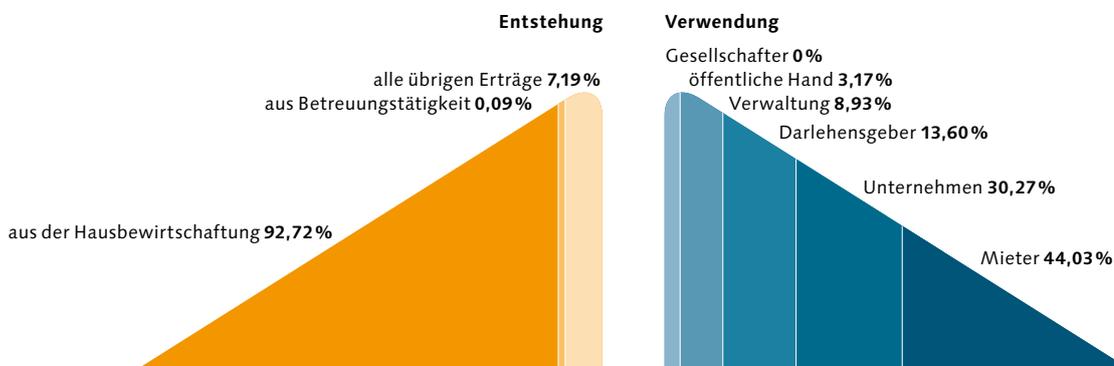
Ihre GBH

Inhalt

| | |
|-------------------------------|----|
| Vorwort | 5 |
| Lagebericht | 6 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2010 | 34 |
| Gewinn- und -Verlust-Rechnung | 36 |
| Anhang | 37 |
| Bestätigungsvermerk | 62 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 64 |

Die GBH 2010 auf einen Blick

| | |
|--|------------------------|
| Eigener Wohnungsbestand | 13.247 |
| Wohn- und Nutzfläche | 823.268 m ² |
| Fertiggestellte Mietwohnungen | 0 |
| Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigten | 147 |
| Bilanzsumme | 528.026 TEUR |
| Anlagevermögen | 486.196 TEUR |
| Eigenkapital | 140.620 TEUR |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 351.691 TEUR |
| Aufwendungen für | |
| a) Betriebskosten | 22.837 TEUR |
| b) Instandhaltung | 14.259 TEUR |
| c) Zinsaufwand | 11.614 TEUR |
| Erträge für | |
| a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen | 51.260 TEUR |
| b) Zins- und Aufwendungszuschüsse | 3.629 TEUR |
| c) Pachterlöse | 81 TEUR |



GBH-Unternehmensleistungen 2010

| | in TEUR | in % |
|---|---------------|---------------|
| Mittelherkunft | | |
| durch Umsatzerlöse | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 79.181 | 92,72 |
| aus Betreuungstätigkeit u. a. | 73 | 0,09 |
| alle übrigen Erträge | 6.143 | 7,19 |
| Unternehmensleistung | 85.397 | 100,00 |
| Mittelverwendung | | |
| für Mieter | | |
| Betriebskosten | 22.837 | 26,74 |
| Instandhaltungskosten | 14.259 | 16,70 |
| andere Aufwendungen | 505 | 0,59 |
| | 37.601 | 44,03 |
| für Darlehensgeber | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 11.614 | 13,60 |
| für Verwaltung | | |
| Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen | 7.627 | 8,93 |
| für öffentliche Hand | | |
| Steuern | 2.703 | 3,17 |
| für Unternehmen | | |
| Abschreibungen | 14.162 | 16,58 |
| übrige Aufwendungen | 4.736 | 5,55 |
| Eigenkapitalbildung | 6.954 | 8,14 |
| | 25.852 | 30,27 |
| für Gesellschafter | | |
| Dividende | 0 | - |
| Unternehmensleistung | 85.397 | 100,00 |
| für Mieter | | 44,03 |
| für Darlehensgeber | | 13,60 |
| für Verwaltung | | 8,93 |
| für öffentliche Hand | | 3,17 |
| für Unternehmen | | 30,27 |
| für Gesellschafter | | - |

Die GBH und ihre Mieter – eine ziemlich erfolgreiche Gemeinschaft

- 1 Seit vielen Jahren in Folge erlebt die GBH eine positive Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit: ein Jahresergebnis, das drei Jahre hintereinander über 5 Millionen EUR lag und im letzten Jahr sogar noch übertroffen wurde; einen historisch niedrigen Wohnungsleerstand von knapp einem Prozent; eine Ausweitung der Neubautätigkeit und die Übernahme von Projektentwicklungen größeren Umfangs für städtische Auftraggeber.
- 2 Zusammen mit allen Mitarbeitern des Unternehmens haben wir Möglichkeiten der staatlichen Förderung ausgeschöpft und neue Wohnangebote für ältere Mitbürger entwickelt; haben das niedrige Zinsniveau genutzt, um unser Unternehmen zu konsolidieren; haben in Maßnahmen zum Energie- und Klimaschutz investiert. Erreicht haben wir dadurch auch, dass unsere Mieten durchschnittlich einen Euro unter dem Hannoveraner Mitspiegel liegen.
- 3 Dass sich das Zahlungsverhalten unserer Mieter in dieser Zeit ebenfalls erheblich verbessert hat, nehmen wir gerne als Bestätigung einer zufriedenen Mieterschaft an. Darüber hinaus aber auch als Zeichen einer breiten positiven und nachhaltigen Entwicklung für viele Bewohner Hannovers. Wir freuen uns, dass wir als GBH auf unserem Gebiet hierzu beitragen konnten, und auf weitere erfolgreiche Jahre. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern und unseren Mietern.



Dieter Cordes

Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

Ergebnisstruktur und Entwicklung

- 1 Im Geschäftsjahr 2010 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 6.954 erwirtschaftet gegenüber TEUR 5.180 in 2009. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Erträge aus dem Verkauf von 91 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 sonstigen Einheit des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.719 (Vorjahr: TEUR 5.524);
- 3 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 732);
- 4 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 134).
- 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 um rd. 3,5 % gesenkt werden.
- 6 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31.12.2010 weist mit 324 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 11,13 % den niedrigsten Wert seit 16 Jahren aus.
- 7 Insgesamt hat die GBH seit 2003 zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität in die Wohnungsbestände EUR 252 Millionen investiert. Die GBH setzt 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 Portfoliomanagement entwickelte Maßnahmenkonzepte. Insgesamt TEUR 32.500 (Vorjahr: TEUR 32.717) wurden im Geschäftsjahr in die Substanzverbesserung investiert. Hiervon wurden TEUR 18.241 (Vorjahr: TEUR 16.214) nach §255 HGB aktiviert und TEUR 14.259 (Vorjahr: TEUR 16.503) über den Aufwand modernisiert.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Nach dem ungewöhnlich starken Einbruch im Jahr 2009 hat sich die Weltwirtschaft überraschend schnell erholt. Der wirtschaftliche Aufschwung hat der deutschen Volkswirtschaft im Jahr 2010 mit einem Plus von 3,6% gegenüber 2009 das stärkste Wachstum seit der Wiedervereinigung beschert. Der kräftige Aufschwung nach dem schockartigen konjunkturellen Einbruch war insbesondere der weltwirtschaftlichen Erholung zu verdanken. Die deutschen Unternehmen konnten aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit an frühere Exporterfolge anknüpfen. Der außenwirtschaftliche Impuls ist inzwischen auf die Binnennachfrage übersprungen. Sie entwickelt sich zunehmend zur treibenden Kraft der Wirtschaftsentwicklung.
- 2 Im gesamten Krisenverlauf überraschte der deutsche Arbeitsmarkt durch seine äußerst stabile Entwicklung. Die Beschäftigung stagnierte weitgehend und darüber hinaus wurden in der aktuellen Aufschwungphase schon wieder neue Arbeitsplätze geschaffen. Ebenso fiel in Deutschland, anders als in vielen Industrieländern, der Anstieg der Staatsverschuldung geringer aus, und es kam zu keiner signifikanten Verschärfung der Finanzierungsbedin-

gungen der Privatwirtschaft. Damit ist Deutschland weniger von den Folgen der Krise betroffen und weist im Euroraum mit die stärkste Entwicklung seit Ende der Krise auf.

3 Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7% (West: 6,6%; Ost: 12,0%). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

4 Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1% gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und bei Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

5 Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2010 ein Wachstum von 3,7%, für 2011 von 2,2%. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2010 von 3,6% und in 2011 von 2,3% aus.

6 Mit einer Bruttowertschöpfung von rd. 410 Milliarden Euro stellt die Immobilienwirtschaft einen der größten Wirtschaftszweige dar, was gemessen an der gesamten Bruttowertschöpfung einem Anteil von ca. 18,8% entspricht.

Immobilienmarkt Region und Stadt Hannover

1 Hannover bildet zusammen mit seinen Umlandgemeinden die Region Hannover. Insgesamt leben rund 1,1 Millionen Menschen hier, davon rd. 517.000 direkt in der Stadt und rd. 602.000 im Umland. Laut Prognos-Studie »Zukunftsatlas 2009« belegt Hannover unter über 400 Städten und Kreisen den siebten Platz als zukunftsfähigster Standort Deutschlands. Laut »Städtebarometer« von Ernst & Young belegt Hannover Platz 2 hinter München bei den Standortbedingungen für Unternehmen. Ebenso kann Hannover in der Kategorie »Lebensqualität und Wohnen« punkten. Hannover ist Deutschlands führende »Großstadt im Grünen«. Mehr als die Hälfte des Stadtgebietes sind Grünflächen, d. h., es stehen statistisch betrachtet jedem Einwohner Hannovers rund 56 m² Grünfläche zur Verfügung. Auch das im Vergleich zu anderen Großstädten niedrige Preisniveau, das sich in Mieten und Grundstückskosten widerspiegelt, ist ebenfalls ein wichtiger Faktor für Lebensqualität. Nicht außer Acht lassen darf man in diesem Zusammenhang den bis 2020 stabilen Verlauf der demografischen Entwicklung der Region Hannover mit einem prognostizierten Rückgang der Wohnbevölkerung von unter 1%. Durch den bereits im Jahr 2007 begonnenen Stadtentwicklungsprozess Hannover City 2020+ stellt sich Hannover dem zukünftig stärker werdenden Metropolenwettbewerb durch die Entwicklung eines nachhaltigen Konzeptes insbesondere zur Entwicklung der Innenstadt. Die Stadt plant in naher Zukunft eine Vielzahl von Projekten in allen Teilmärkten. Wegen der herausragenden Bedeutung als Wirtschafts- und Universitäts-

standort sowie der ausgezeichneten Infrastruktur zählt die Leinemetropole auch als attraktiver Wohnstandort. Auch wenn die Bevölkerungszahl mittelfristig leicht rückläufig ist, wird die Zahl der Haushalte weiter ansteigen und die Nachfrage nach Mietwohnungen stimulieren. Im Rahmen des Stadtumbauprojektes wurden bereits Konzepte erstellt, nach denen in vier Arealen der Innenstadt bis zu 500 neue Wohneinheiten entstehen könnten. Dieses allein betrachtet wird nicht ausreichen, der steigenden Zahl der Haushalte, insbesondere vor dem Hintergrund des derzeitigen niedrigen Bauvolumens, den Bedarf an Mietwohnungen zu decken.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

9

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

¹ Zum 31. Dezember 2010 bewirtschafteten wir einen Wohnungsbestand von 13.247 Wohnungen, 5 Heimen mit 269 Heimplätzen, 178 sonstigen Einheiten sowie 2.420 Pkw-Einstellplätzen mit einer Gesamtnutzfläche von 823.628 m². Die kommunale Gesellschaft ist weiterhin größter Wohnungsanbieter, hat aber keine marktbeherrschende Rolle. Sie erfüllt den Versorgungsauftrag und setzt mit beispielgebenden Pilotvorhaben im Interesse der LHH Impulse für Vorbilder. Auf den Dächern der Wohnanlage Hallesche Straße 18 bis 32 hat die Gesellschaft Mitte 2010 auf einer Länge von 113 Metern die größte Photovoltaikanlage auf einem Wohnhaus in Hannover errichtet und in Betrieb genommen. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestimmten die Interessen unserer Kunden und die stetige Verbesserung unseres Services das Handeln der Hausbewirtschaftung. Denn zufriedene Kunden sind die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges.

Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2010 Umsatzerlöse von TEUR 79.181 (Vorjahr: TEUR 78.530). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2010 bei 5,52 Euro pro Quadratmeter. Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll, lässt nur wenige Spielräume für weitere Mietsteigerungen. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote länger als drei Monate der GBH auf 2,45% (Vorjahr: 2,61%) reduziert werden. Es ist der niedrigste Stand seit mehr als 15 Jahren. Von den leerstehenden Wohnungen stehen nur 0,69% (Vorjahr: 0,76%) des Bestandes für Neuvermietung zur Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer freigehalten.

2,45

Prozent beträgt die absolute Leerstandsquote. Zum Vorjahr (2,61%) konnte der Wert durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen reduziert werden. Es ist der niedrigste Stand seit mehr als 15 Jahren.

| | 31.12.2010 | | 31.12.2009 | |
|---|------------|-------------|------------|-------------|
| | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Leerstände >3 Monate | | | | |
| Leerstandsgründe | | | | |
| wegen Modernisierung und Sanierung | 116 | 0,88 | 121 | 0,91 |
| Belegung direkt durch das Amt für Wohnungswesen | 66 | 0,50 | 57 | 0,43 |
| wegen Verkauf | 50 | 0,38 | 68 | 0,51 |
| fluktuationsbedingt | 92 | 0,69 | 101 | 0,76 |
| Summe | 324 | 2,45 | 347 | 2,61 |

- 2 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.480 (Vorjahr: 1.668) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 11,13 % (Vorjahr: 12,6 %) des Wohnungsbestandes. Dies ist der niedrigste Wert seit 1995 und liegt unter dem Niveau des Branchendurchschnitts.
- 3 Der Anteil der Erlösschmälerungen an der Sollmiete verringerte sich um 0,6 % auf 5,9 % in 2010 (Vorjahr: 6,5 %). Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2010 um TEUR 301 auf TEUR 3.259 (Vorjahr: TEUR 3.560).
- 4 Die Erlösschmälerungen bei den Betriebskosten für leerstehende Wohnungen und leerstehendes Gewerbe konnten im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 100 auf TEUR 1.011 (Vorjahr: TEUR 1.111) reduziert werden.
- 5 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2010 Mietforderungen in Höhe von TEUR 830 (Vorjahr: TEUR 842) abgeschrieben. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.114 (Vorjahr: TEUR 1.431) 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.
- 6 Im Jahr 2010 wurden insgesamt TEUR 3.629 (Vorjahr: TEUR 3.930) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt: von der Landeshauptstadt Hannover TEUR 937 (Vorjahr: TEUR 1.054) und vom Land TEUR 2.692 (Vorjahr: TEUR 2.876). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 7,7 % (Vorjahr: 7,4 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 301 (Vorjahr: TEUR 314) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen, Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen. Der Rückzug der Region Hannover aus der Mitfinanzierung der Zuschüsse wird der GBH zukünftig pro Jahr ca. TEUR 100 weniger Erlöse als geplant bringen.
- 7 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.
- 8 Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen vermietet werden kann, liegt bei etwa 35 %. 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.

Investitionen und Instandhaltung

1 Die GBH leistet nach wie vor einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Absicherung von Stadt- und Quartiersqualität durch die umfangreichen Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung. Mit der Auftragsvergabe wird überwiegend das örtliche Handwerk und mittelständische Betriebe die regionale Wirtschaft unterstützt. Die Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bildet den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig trägt sie den gewandelten Wohnungswünschen unserer Mieter Rechnung und berücksichtigt die veränderten Ansprüche an 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.

Der Schwerpunkt der Arbeiten lag weiterhin vor dem Hintergrund der ökologischen und ökonomischen Verantwortung der GBH auf der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und die Optimierung der Heizanlagen mit Heiztechnik. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen nutzt die GBH u. a. zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

2 Das Gesamtvolumen der Investitionen in die Substanzverbesserung des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 32.500 (Vorjahr: TEUR 32.717). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 39,44 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 39,66 EUR/m²).

Hiervon wurden TEUR 18.241 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 16.214) und TEUR 14.259 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 16.503) modernisiert. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 1.434 Wohnungen (Vorjahr: 1.181) und den zugehörigen Außenanlagen zugute.

3 Zur wirtschaftlichen Sicherung unserer Gesellschaft und zum Wohle unserer Mieter werden wir auch in den nächsten Jahren umfassende Investitionen tätigen.

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 2010 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 732) aus.

Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

- 1 Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wurde bis zum 31. Dezember 2009 die technische und kaufmännische Betreuung für 195 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 10 Pkw-Einstellplätze und Garagen und 3 sonstige Einheiten durch die GBH wahrgenommen. Mit Besitzübergang 1. Januar 2010 wurden durch die GBH von diesen verwalteten Objekten 104 Wohnungen, 7 Garagen und 13 Gewerbeobjekte angekauft und in die eigene Bewirtschaftung übernommen.
- 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 2010 wurden insgesamt 91 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 sonstige Einheit verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 2.719 (Vorjahr: TEUR 5.524). Bei den sich abzeichnenden wohnungsmarktbedingten Veränderungen ist der wirtschaftliche Zukauf weitere zu unserem Bestandsportfolio passender Wohnungsbestände unverändert Gegenstand unserer unternehmensstrategischen Ausrichtung. So haben wir zum 1. Januar 2010 insgesamt 104 Wohnungen von der Landeshauptstadt Hannover erworben.

Kreditportfoliomanagement

- 1 Die GBH hat ihre Verschuldung in den letzten Jahren nicht unerheblich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2010 betrug TEUR 351.691 (Vorjahr: TEUR 357.505) bestehend aus 913 Einzeldarlehen (Vorjahr: 928 Einzeldarlehen) und ist damit um TEUR 5.814 gesunken. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:

| | |
|-----------------|------|
| Versicherungen | 13 % |
| Gesellschafter | 22 % |
| NBank | 28 % |
| KfW | 10 % |
| Kreditinstitute | 27 % |

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

2 Im Jahr 2010 wurden insgesamt TEUR 21.106 (Vorjahr: TEUR 29.391) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 9.695 (Vorjahr: TEUR 10.752) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 11.411 (Vorjahr: TEUR 18.639). Die Zinsaufwendungen konnte die GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die nachhaltige Tilgung von Verbindlichkeiten erneut reduzieren: um 3,5 % (Vorjahr: 1,5 %) auf TEUR 11.614 (Vorjahr TEUR 12.031). Des Weiteren hat die GBH das gegenwärtige niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige höherverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren.

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 3,02 % (Vorjahr: 3,22 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittzinssatz 3,65 % (Vorjahr: 3,78 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,08 % (Vorjahr: 4,23 %).

3 Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 41,57 % (Vorjahr: 45,12 %) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 22,66 % (Vorjahr: 23,84 %).

4 Mit Datum vom 11. Mai 2010 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum achten 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 bewertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2010 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als zufriedenstellend bis gut. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn-und-Verlust-Rechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

| | 31.12.2010 in TEUR | in % | 31.12.2009 in TEUR | in % |
|--------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Entstehung | | | | |
| Umsatzerlöse | | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 79.181 | 92,72 | 78.530 | 91,08 |
| aus Betreuungstätigkeit | 73 | 0,09 | 153 | 0,18 |
| sonstige betriebliche Erträge | 3.739 | 4,38 | 6.112 | 7,09 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 155 | 0,18 | 186 | 0,21 |
| aktivierte Eigenleistungen | 1.610 | 1,88 | 509 | 0,59 |
| Erträge aus Gewinnabführungsvertrag | 639 | 0,75 | 732 | 0,85 |
| Unternehmensleistung | 85.397 | 100,00 | 86.222 | 100,00 |
| Verwendung | | | | |
| für Mieter | | | | |
| Betriebskosten | 22.837 | 26,74 | 22.689 | 26,31 |
| Instandhaltungskosten | 14.259 | 16,70 | 16.503 | 19,14 |
| andere Aufwendungen | 505 | 0,59 | 556 | 0,64 |
| für Darlehensgeber | | | | |
| Zinsaufwendungen | 11.614 | 13,60 | 12.031 | 13,95 |
| für Verwaltung | | | | |
| Personalaufwendungen | 7.627 | 8,93 | 7.532 | 8,74 |
| für öffentliche Hand | | | | |
| Steuern | 2.703 | 3,17 | 2.707 | 3,14 |
| für Unternehmen | | | | |
| Abschreibungen | 14.162 | 16,58 | 13.490 | 15,65 |
| übrige Aufwendungen u. a. | 4.736 | 5,55 | 5.534 | 6,42 |
| Eigenkapitalbildung | 6.954 | 8,14 | 5.180 | 6,01 |
| für Gesellschafter | | | | |
| Dividende | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Unternehmensleistung | 85.397 | 100,00 | 86.222 | 100,00 |

2 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2010 belief sich auf TEUR 85.397, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 79.181 einen Anteil von 92,72% haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur

Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 37.601 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.

3 Für Personal wurden TEUR 7.627 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 11.614. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 2.703 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 25.852 verwendet.

Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert werden. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft bilden Investitionen in den Wohnungsbestand, um die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit anzuheben.

4 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen – insbesondere durch Leerstand – von TEUR 3.259 (Vorjahr: TEUR 3.560).

5 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten in den Bestand von TEUR 14.259 (Vorjahr: TEUR 16.503), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 2.719 (Vorjahr: TEUR 5.524) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 732) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt.

6 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 56.499 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 28.898.

11.614.000

Euro betrug der Zinsaufwand. Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert werden.

Wertschöpfung

| | 31.12.2010 in TEUR | in % | 31.12.2009 in TEUR | in % |
|---|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Eigenkapitalbildung | 6.954 | 24,06 | 5.180 | 18,87 |
| Dividende | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Steuern | 2.703 | 9,35 | 2.707 | 9,86 |
| Personalaufwendungen | 7.627 | 26,39 | 7.532 | 27,44 |
| Zinsaufwendungen | 11.614 | 40,20 | 12.031 | 43,83 |
| Summe | 28.898 | 100,00 | 27.450 | 100,00 |
| Anteil an der Unternehmensleistung (in %) | 33,84 | | 31,84 | |

| Vorleistungen | | | | |
|---|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | 31.12.2010 in TEUR | in % | 31.12.2009 in TEUR | in % |
| Abschreibungen | 14.162 | 25,07 | 13.490 | 22,95 |
| Betriebskosten | 22.837 | 40,42 | 22.689 | 38,61 |
| Instandhaltungskosten | 14.259 | 25,24 | 16.503 | 28,08 |
| andere Aufwendungen | 505 | 0,89 | 556 | 0,94 |
| übrige Aufwendungen | 4.736 | 8,38 | 5.534 | 9,42 |
| Summe | 56.499 | 100,00 | 58.772 | 100,00 |
| Anteil an der Unternehmensleistung (in %) | 66,16 | | 68,16 | |

Finanz- und Liquiditätslage

- 1 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.
- 2 Als Liquiditätsreserve stehen der GBH für kurzfristige Überziehungen – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.000 zur Verfügung, die im Jahr 2010 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Außerdem verfügt die Gesellschaft über unbeliehene Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.
- 3 Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeiten des Anhangs.
- 4 Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit überwiegend zehnjähriger Zinsbindung. Diese sorgen für eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen der Zinshöhe. Kurz- und mittelfristig zur Prolongation anstehendes Fremdkapital wird rechtzeitig umfinanziert oder ist zur Rückzahlung vorgesehen. Günstige Zinsphasen nutzt die GBH zur langfristigen Umfinanzierung von Fremdmitteln, deren zukünftige Entwicklung sich wirtschaftlich ungünstig darstellt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

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 21.074 (Vorjahr: TEUR 18.906). In Verbindung mit dem dynamischen Verschuldungsgrad von 16,7 Jahren (Vorjahr: 18,9 Jahre) zeigt sich die gute Finanz- und Liquiditätslage der GBH. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr:

| Kapitalflussrechnung | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | | in TEUR | in TEUR |
| Pos. 1: | Jahresüberschuss | 6.954 | 5.180 |
| Pos. 2: | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 14.162 | 13.490 |
| Pos. 3: | Zunahme/Abnahme (–) der langfristigen Rückstellungen | –42 | 236 |
| Pos. 4: | Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen | 0 | 0 |
| Pos. 5: | Cashflow nach DVFA/SG | 21.074 | 18.906 |
| Pos. 6: | Zunahme/Abnahme (–) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen | –36 | –41 |
| Pos. 7: | Gewinne aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | –2.703 | –5.528 |
| Pos. 8: | Zunahme/Abnahme (–) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva | 488 | 1.040 |
| Pos. 9: | Zunahme/Abnahme (–) der übrigen Verbindlichkeiten | 313 | 1.156 |
| Pos. 10: | Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 19.136 | 15.533 |
| Pos. 11: | Investitionen in das Anlagevermögen | –19.876 | –19.994 |
| Pos. 12: | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 3.491 | 7.353 |
| Pos. 13: | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | –717 | 0 |
| Pos. 14: | Cashflow aus Investitionstätigkeit | –17.102 | –12.641 |
| Pos. 15: | Auszahlungen (–) an Gesellschafter | 0 | 0 |
| Pos. 16: | Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 46 | 632 |
| Pos. 17: | Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 15.293 | 28.710 |
| Pos. 18: | Auszahlungen (–) aus der planmäßigen Tilgung von Finanzkrediten | –9.695 | –10.753 |
| Pos. 19: | Auszahlungen (–) aus der außerplanmäßigen Tilgung von Finanzkrediten | –11.411 | –18.639 |
| Pos. 20: | Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | –5.767 | –50 |
| Pos. 21: | Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | –3.733 | 2.842 |
| Pos. 22: | Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 16.325 | 13.483 |
| Pos. 23: | Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 12.592 | 16.325 |

Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 aus:

Vermögenslage

| | 31.12.2010 in TEUR | in % | 31.12.2009 in TEUR | in % |
|---|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Vermögensstruktur | | | | |
| Anlagevermögen | 488.843 | 92,58 | 483.247 | 91,76 |
| Unfertige Leistungen | 24.314 | 4,61 | 23.792 | 4,52 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung | 2.277 | 0,43 | 3.286 | 0,62 |
| Flüssige Mittel | 12.592 | 2,38 | 16.325 | 3,10 |
| Summe | 528.026 | 100,00 | 526.650 | 100,00 |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Fremdkapital | 387.406 | | 392.985 | |
| Reinvermögen | 140.620 | | 133.665 | |
| Reinvermögen Jahresanfang | 133.665 | | 63.486 | |
| Vermögenszuwachs | 6.955 | | 70.179 | |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Eigenkapital | 140.620 | 26,63 | 133.665 | 25,38 |
| Rückstellungen | 2.699 | 0,51 | 2.777 | 0,53 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 275.604 | 52,20 | 278.138 | 52,81 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 76.087 | 14,41 | 79.367 | 15,07 |
| Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten | 33.016 | 6,25 | 32.703 | 6,21 |
| Summe | 528.026 | 100,00 | 526.650 | 100,00 |

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2010 beträgt TEUR 528.026 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.376 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 92,58% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 140.620 gegenüber TEUR 133.665 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg von 25,4% im Vorjahr auf 26,6% am 31. Dezember 2010.

3 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 2010 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 528.026 (Vorjahr: TEUR 526.650).

| Bilanzstruktur | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--|
| | 31.12.2010 in TEUR | | 31.12.2009 in TEUR | | |
| | | in % | | in % | |
| Aktiva | | | | | |
| Anlagevermögen | 488.843 | 92,58 | 483.247 | 91,76 | |
| Umlaufvermögen | 39.060 | 7,40 | 43.277 | 8,22 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 123 | 0,02 | 126 | 0,02 | |
| Summe | 528.026 | 100,00 | 526.650 | 100,00 | |
| Passiva | | | | | |
| Eigenkapital | 140.620 | 26,63 | 133.665 | 25,38 | |
| Rückstellungen | 2.699 | 0,51 | 2.777 | 0,53 | |
| Verbindlichkeiten | 384.610 | 72,84 | 390.158 | 74,08 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 97 | 0,02 | 50 | 0,01 | |
| Summe | 528.026 | 100,00 | 526.650 | 100,00 | |

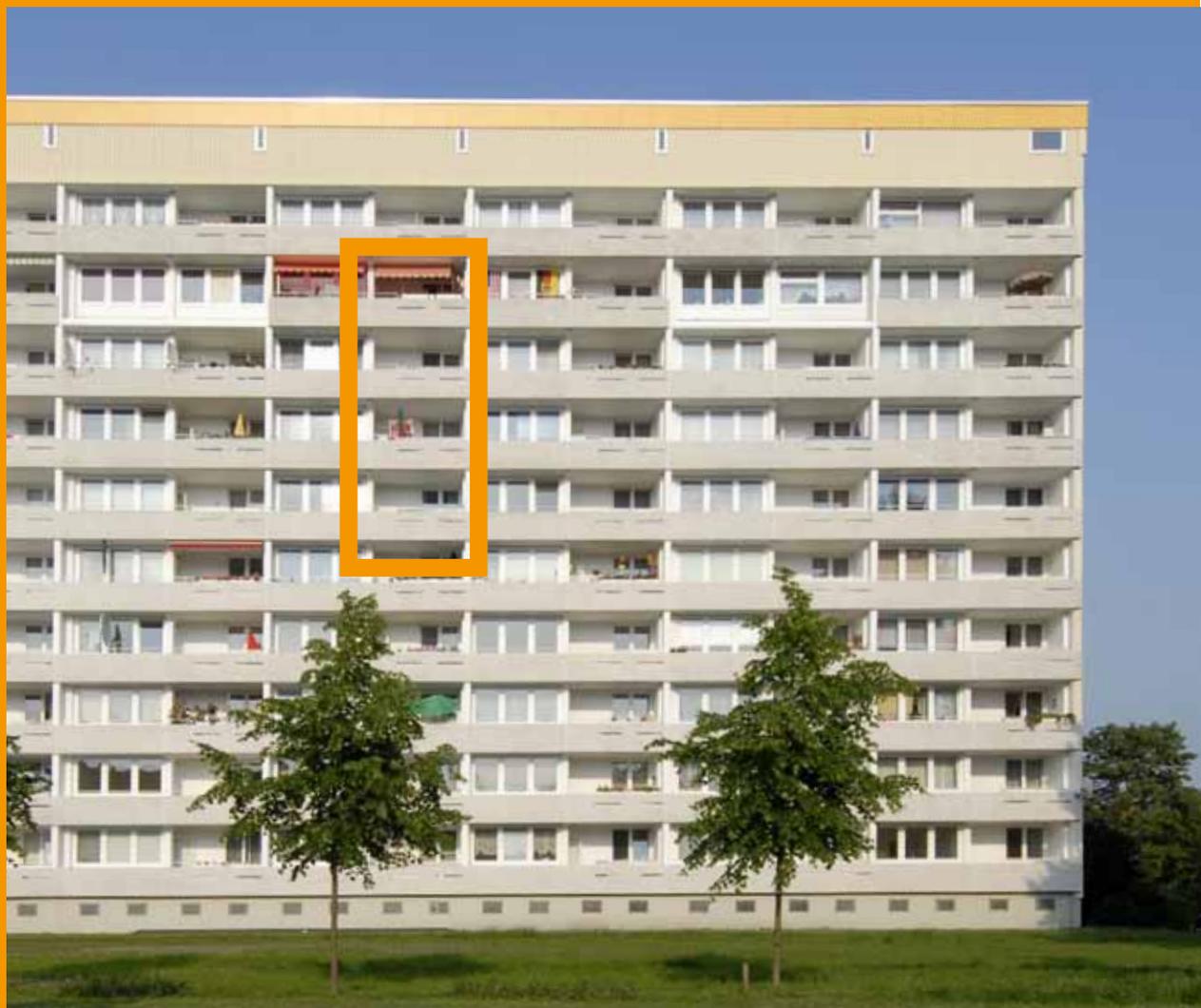
2 Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 486.196 (Vorjahr: TEUR 482.136). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.247 Wohnungen und 178 Gewerbeeinheiten. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 488.843 (Vorjahr: TEUR 483.247) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) erhöhte sich um 0,80 % auf 92,58 % (Vorjahr: 91,76 %). Das Umlaufvermögen verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 43.277 auf TEUR 39.060. Die Forderungen reduzierten sich um TEUR 1.006 auf TEUR 2.155 (Vorjahr: TEUR 3.161). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 12.592 (Vorjahr: TEUR 16.325) 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 140.620 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 133.665). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2010 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch

Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2009. Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch eine Steigerung des Bilanzgewinns von TEUR 1.597 auf TEUR 6.259 erhöht werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote kletterte von 25,4% auf 26,6%.

4 Insgesamt konnte das Unternehmen die Verbindlichkeiten des Vorjahresniveaus um rd. 1,4% auf TEUR 384.611 (Vorjahr: TEUR 390.158) reduzieren. Insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich um insgesamt TEUR 5.814 auf TEUR 351.691 (Vorjahr: TEUR 357.505), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 945 auf TEUR 26.530 (Vorjahr: 25.586) und die übrigen Verbindlichkeiten verminderten sich um TEUR 678 auf TEUR 6.389 (Vorjahr: TEUR 7.067). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) der GBH verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 341.180 auf TEUR 339.099.

»Architektur in Bewegung«



HANNOVER – VAHRENHEIDE, CHEMNITZER STRASSE 2



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 dem Wohncafé wird eine Küche zur Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten eingerichtet. Dieser Treffpunkt wird mietfrei von der GBH 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 +« liegt in der Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens in der eigenen Wohnung, und das auch bei besonderen Bedürfnissen. Durch die Zusammenarbeit mit den verschiedenen ambulanten Diensten können im »wohnen +« schnell weitere Unterstützungen, falls erforderlich, in die Wege geleitet werden. So z. B. die Vermittlung von Hauswirtschafts- und Pflegediensten. Auch für Menschen, die schwer pflegebedürftig werden, kann so 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 auf. Die Wahl der Dienste bleibt den Mietern ebenfalls weiterhin freigestellt.

Klima-Allianz Hannover

1 Der Umweltschutz gehört zu den wesentlichen Unternehmenszielen der GBH. Die Einsparung von Energie und natürlichen Ressourcen in Verbindung mit der CO₂-Reduzierung erfasst das gesamte Unternehmen. Im Rahmen der Klima-Allianz sollen bis 2020 im Stadtgebiet 40 % weniger klimafährende Treibhausgase ausgestoßen werden als noch im Jahr 1990. Mit der Errichtung der Photovoltaik-Anlage in der Halleschen Straße 18 bis 32 im Stadtteil Vahrenheide wandelt diese nun Sonnenlicht in Energie um. Mit einer Gesamtlänge von 113 Metern ist sie die größte auf Hannovers Wohnhäusern. Die Gesamtleistung der zwei gleich großen Felder auf dem Dach beträgt 73,44 Kilowatt Peak. Mit 61.000 Kilowattstunden erneuerbarer Energie pro Jahr können rund 30 Haushalte versorgt werden, und das führt zu einer jährlichen Ersparnis von 60 Tonnen klimaschädlichen Kohlendioxids.

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen – GBH ausgezeichnet

1 Das Bundesbauministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die GBH im Rahmen des Wettbewerbs »Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen« ausgezeichnet. 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 25 Millionen Euro zu investieren. Vor allem Quartiere an der Garkenburgstraße und im nördlichen Amerikaviertel sollen davon profitieren. Langfristig geht es nicht nur um die erforderliche Grundsanierung der Fassaden und Installationen in den Wohnungen, sondern auch um ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept. Geprüft wird zum Beispiel die Anlage von sogenannten Nahwärmenetzen und der Einsatz von Blockheizkraftwerken.

Personal und Sozialbereich

1 Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2010 insgesamt 149 (Vorjahr: 147) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 31 (Vorjahr: 31) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 44,7 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,7 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin und ist eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.

| Mitarbeiter in Jahren | nach Alter zum 31.12.2010 | | nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2010 | |
|--------------------------|---------------------------|--------|---|--------|
| | in Jahren | Anzahl | in Jahren | Anzahl |
| >60 | 9 | >40 | 0 | |
| 56–60 | 22 | 36–40 | 1 | |
| 51–55 | 21 | 31–35 | 8 | |
| 46–50 | 33 | 26–30 | 5 | |
| 41–45 | 17 | 21–25 | 14 | |
| 36–40 | 10 | 16–20 | 34 | |
| 31–35 | 11 | 11–15 | 25 | |
| 26–30 | 11 | 6–10 | 31 | |
| bis 25 | 15 | bis 5 | 31 | |

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

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

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 6,0% bildet die GBH auf hohem Niveau aus, das sie auch in den kommenden Jahren halten will. Nach erfolgreichem Berufsabschluss werden die Auszubildenden übernommen oder für wenigstens ein Jahr im Unternehmen weiterbeschäftigt, um ihnen weitere berufliche Erfahrungen zu ermöglichen.

6 Gut qualifizierte, engagierte und motivierte Mitarbeiter/-innen in Verbindung mit Organisationsstrukturen, die eigenverantwortliches Arbeiten fördern, sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Thema für die GBH. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist Teil der Unternehmenskultur durch eine großzügige Gleitzeitregelung sowie flexible Teilzeitmodelle. Darüber hinaus erhalten alle Angestellten Zuschüsse zu einer ergänzenden Altersvorsorge.

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.

Informationstechnologie

1 Seit dem 1. Januar 1986 setzt die GBH zur Abwicklung wohnungswirtschaftlicher Geschäftsprozesse das ERP-System WohnData der Aareon AG ein, welches voraussichtlich ab dem Jahr 2011 nicht mehr gewartet und weiterentwickelt wird. Unter Berücksichtigung der fachlichen und wirtschaftlichen Bewertung hat die Geschäftsführung zusammen mit dem Projektsteuerungskreis das Produkt ReLion der Firma mse Immobiliensoftware GmbH als geeignet ausgewählt und die produktive Arbeit mit dem neuen ERP-System am 1. Januar 2011 begonnen. Die Branchenlösung ReLion setzt unter Verwendung der bei der GBH bereits vorhandenen SQL-Server-Technologie auf die Microsoft Dynamics MAV Finanzbuchhaltung auf.

Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2010 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder die 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

| | | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Allgemeine Kennzahlen | | | | | | |
| Bilanzsumme | TEUR | 528.026 | 526.650 | 520.800 | 515.364 | 525.202 |
| Anlagendeckungsgrad | % | 101,3 | 101,9 | 101,8 | 101,2 | 104,2 |
| Anlagenintensität | % | 92,6 | 91,8 | 92,0 | 92,9 | 90,0 |
| Eigenkapitalquote | % | 26,6 | 25,4 | 12,2 | 11,2 | 10,3 |
| Gesamtkapitalrentabilität ¹ | % | 3,5 | 3,3 | 3,3 | 3,7 | 3,7 |
| durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ² | % | 3,3 | 3,2 | 3,4 | 3,3 | 3,8 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad ³ | Jahre | 16,7 | 18,9 | 19,8 | 25,2 | 21,8 |
| EBIT ⁴ | TEUR | 18.413 | 17.025 | 15.695 | 17.757 | 18.028 |
| EBITDA ⁵ | TEUR | 32.575 | 30.700 | 30.601 | 30.569 | 30.732 |
| Cashflow nach DVFA/SG | TEUR | 21.074 | 18.906 | 18.080 | 14.284 | 17.088 |
| Cashflow-Rate ⁶ | % | 26,6 | 24,0 | 23,1 | 18,3 | 21,2 |
| ROI ⁷ | % | 1,31 | 0,98 | 1,08 | 1,03 | 0,84 |
| Tilgungsquote ⁸ | % | 2,17 | 1,76 | 1,60 | 1,25 | 1,54 |
| Jahresergebnis | TEUR | 6.954 | 5.180 | 5.620 | 5.385 | 4.401 |
| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | | | | | | |
| Wohnungsbestand ⁹ | Anzahl | 13.247 | 13.268 | 13.342 | 13.506 | 13.587 |
| Wohn- und Nutzfläche | Tm ² | 824 | 825 | 845 | 854 | 859 |
| Fluktuationsquote | % | 11,1 | 12,6 | 12,7 | 13,0 | 14,1 |
| Leerstandsquote | % | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 3,3 | 3,5 |
| Investitionsvolumen | EUR/m ² /Monat | 39,44 | 39,66 | 36,93 | 39,07 | 41,93 |
| aktivierte Modernisierung | EUR/m ² /Monat | 22,14 | 19,65 | 18,26 | 19,69 | 15,32 |
| Aufwandsmodernisierung | EUR/m ² /Monat | 17,30 | 20,01 | 18,67 | 19,38 | 26,61 |
| Sollmiete | EUR/m ² /Monat | 5,52 | 5,45 | 5,31 | 5,20 | 5,13 |
| Erlösschmälerungen | EUR/m ² /Monat | 0,43 | 0,47 | 0,49 | 0,53 | 0,58 |
| Instandhaltungskosten | EUR/m ² /Monat | 1,44 | 1,67 | 1,56 | 1,61 | 2,22 |
| Betriebskosten inkl. Grundsteuer | EUR/m ² /Monat | 2,58 | 2,56 | 2,50 | 2,47 | 2,45 |
| Zinsaufwendungen | EUR/m ² /Monat | 1,18 | 1,21 | 1,20 | 1,27 | 1,40 |
| Zins- und Aufwendungszuschüsse | EUR/m ² /Monat | 0,37 | 0,40 | 0,42 | 0,47 | 0,61 |
| Personalaufwand | EUR/m ² | 0,77 | 0,76 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| Kreditbelastung | EUR/m ² | 427,00 | 433,19 | 423,96 | 422,24 | 434,56 |

¹ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital

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

³ Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital/Cashflow nach DVFA/SG

⁴ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

⁵ EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen

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

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

⁸ Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG/planmäßige Tilgungen Objektfinanzierungsmittel

⁹ Ohne verpachtete Wohnungsbestände

Finanzinstrumente

- 1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.
- 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 ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

Gesamtwirtschaftliche Risiken

1 Die Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise auf 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 quantitatives Problem gesehen. Der Fachkräftemangel kostet die deutsche Volkswirtschaft laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich rund 28,5 Mrd. Euro. Und 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 demografischen Wandels steht der Wettbewerb um junge und hochqualifizierte Menschen. Im Vordergrund stehen dabei die

beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Vereinbarung von Familie und Beruf, Gesundheitsangebote, Betreuungsangebote 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 demografischen Entwicklung, andererseits bringt diese Veränderung größere Neuvermietungschancen für modernisierte und auf spezielle Nachfrage ausgerichtete Bestandswohnungen.

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

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 verschiedenen 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 Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die GBH konnte und wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzkrise zeigt für die GBH bisher keine unmittelbaren Auswirkungen. Der laufende Kreditbedarf wird weitgehend über die Programme der KfW gedeckt.

Operationale Risiken

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

Rechtliche Risiken

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

Sonstige Risiken

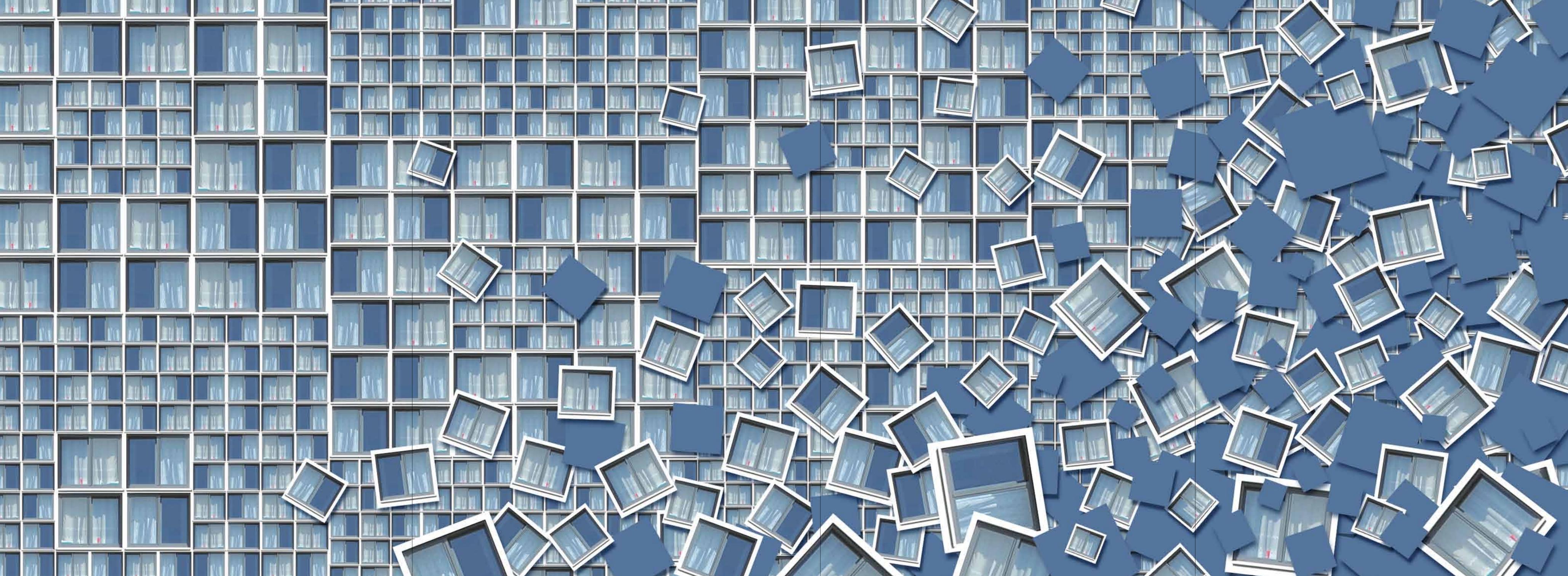
1 Sonstige Risiken, die besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nicht erkennbar.

Gesamteinschätzung der Risiken

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

»Architektur in Bewegung«





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 sichern den Bewohnern darüber hinaus jene Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften, die andernorts durch Verkäufe großer Immobilienpakete an ausschließlich renditeorientierte Investoren bedroht ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modernisierungen ermöglichen uns dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte und sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswerts bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken und für die GBH die nicht abrechenbaren Kosten reduzieren. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote an 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 nach Einschätzung der Weltbank als auch durch die UNO sich die Erholung der Weltwirtschaft im Jahresverlauf 2010 abschwächen, da die staatlichen Konjunkturprogramme an Wirkung verlieren werden. Für das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2010 bestenfalls mit einer 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 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. Neben den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden. Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der GBH und Kapitalmarktdarlehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibung, wodurch die Zinsänderungsrisiken begrenzt sind. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln ist ein wichtiger Baustein zur finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

Ertrags- und Liquiditätssituation

1 Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2011 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2015 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die geplanten Jahresergebnisse bewegen sich dabei in einer Bandbreite von TEUR 2.000 bis TEUR 2.900. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Leerstände stärkt 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 die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit wird die GBH die Anforderungen der Mieter/-innen auch in 2011 ernst nehmen und kompetent – durch Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten – die Lebens- und Wohnqualität in den Quartieren verbessern und damit aktuelle und zukünftige Kundenbeziehungen effektiver gestalten, pflegen und weiterverbessern, 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 2011 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. Hiervon 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 neben dem wohnungspolitischen Auftrag

Wesentliche Risiken

32

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.

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 gesehen die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie

die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsstandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und 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 und 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. Auch die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahre 2010 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen und führte in allen Fragen zu einer beide Seiten zufrieden stellenden Lösung. Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Nur durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft insbesondere bei den erhöhten Anforderungen im Zuge der Modernisierung der ERP-Software ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen auch künftig gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) wird auch künftig den Ansprüchen ihrer Gesellschafter und Kunden gerecht werden und stellt sich optimistisch den neuen Herausforderungen.

Hannover, den 11. März 2011

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



Dieter Cordes

| AKTIVA | | | |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------|
| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Werte | | 1.014.396,00 | 150 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 475.428.437,98 | | 468.351 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 9.571.785,41 | | 10.391 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 79.409,16 | | 80 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 615.507,38 | | 716 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 501.213,04 | | 99 |
| 6. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 2.499 |
| | | 486.196.352,97 | 482.136 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 750.000,00 | | 750 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 882.400,00 | | 211 |
| | | 1.632.400,00 | 961 |
| | | 488.843.148,97 | 483.247 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 24.313.510,14 | 24.313.510,14 | 23.792 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.114.446,35 | | 1.431 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.912,56 | | 6 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5.064,46 | | 9 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 500.742,19 | | 1.129 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 532.429,76 | | 585 |
| | | 2.154.595,32 | 3.161 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 12.591.607,27 | 12.591.607,27 | 16.325 |
| | | 39.059.712,73 | 43.277 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | 122.722,07 | 122.722,07 | 126 |
| Bilanzsumme | | 528.025.583,77 | 526.650 |

| PASSIVA | | | |
|---|------------------|-----------------------|--------------------|
| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 35.400.000,00 | 35.400 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 6.480.274,41 | | 5.785 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 92.480.561,00 | | 87.819 |
| | | 98.960.835,41 | 93.604 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 6.954.236,89 | | 5.180 |
| 2. Einstellungen in Rücklagen | 695.423,69 | | 518 |
| | | 6.258.813,20 | 4.662 |
| | | 140.619.648,61 | 133.665 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.235.600,00 | | 1.278 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 1.463.182,66 | | 1.499 |
| | | 2.698.782,66 | 2.777 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 275.603.897,22 | | 278.138 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 76.087.224,19 | | 79.367 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 26.529.782,91 | | 25.586 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.354.558,17 | | 2.134 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.014.489,38 | | 3.869 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.020.700,63 | | 1.064 |
| | | 384.610.652,50 | 390.158 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | 96.500,00 | 96.500,00 | 50 |
| Bilanzsumme | | 528.025.583,77 | 526.650 |

6.954.236,89

Euro betrug der Jahresüberschuss, den wir im Geschäftsjahr 2010 erwirtschafteten, gegenüber TEUR 5.180 in 2009. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere die Erträge aus dem Verkauf von 91 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 sonstigen Einheit des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.719 (Vorjahr: TEUR 5.524), Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 732) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 134).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

| | in EUR | in EUR | Vorjahr in TEUR |
|--|----------------|----------------|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 79.181.486,06 | | 78.530 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 73.034,16 | | 153 |
| | | 79.254.520,22 | 78.683 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 521.974,58 | 146 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 1.610.433,83 | 509 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 3.739.473,33 | 6.112 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -37.600.090,86 | | -39.748 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -283.465,18 | | -278 |
| | | -37.883.556,04 | -40.026 |
| 6. Rohergebnis | | 47.242.845,92 | 45.424 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -5.986.878,36 | | -5.891 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -1.640.112,34 | | -1.641 |
| | | -7.626.990,70 | -7.532 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -14.161.763,06 | -13.490 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -4.977.946,32 | -5.137 |
| 10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag | | 639.493,42 | 732 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 155.279,83 | 186 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -11.614.060,36 | -12.031 |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 9.656.858,73 | 8.152 |
| 14. Außerordentliche Aufwendungen | | 0,00 | -265 |
| 15. Außerordentliches Ergebnis | | 0,00 | -265 |
| 16. Sonstige Steuern | | -2.702.621,84 | -2.707 |
| 17. Jahresüberschuss | | 6.954.236,89 | 5.180 |
| 18. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen | | -695.423,69 | -518 |
| 19. Bilanzgewinn | | 6.258.813,20 | 4.662 |

»Architektur in Bewegung«





Allgemeine Angaben

37

- 1 Das BilMoG (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz) wurde am 28. Mai 2009 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist gemäß dessen Artikel 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 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch). Die Übergangsvorschriften sehen grundsätzlich eine verpflichtende erstmalige Anwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2009 beginnen, vor.
- 2 Die Gesellschaft hatte bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB in Anspruch genommen, d. h. die freiwillige Option zur vorzeitigen Anwendung der neuen Vorschriften in vollem Umfang ab dem Geschäftsjahr 2009.
- 3 Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2010 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und -Verlust-Rechnung erfolgt nach der »Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen« in der Fassung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102), die zuletzt durch das BilMoG geändert worden ist.
- 4 Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- 5 Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.
- 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.
- 8 Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das BilMoG neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sog. Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und die in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abgebaut werden. 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 hieraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.
- 10 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 Software. 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% und 20,0%.

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

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 wurde zum 31. Dezember 2010 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 verbundene Unternehmen. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist.

Umlaufvermögen

1 **Unfertige Leistungen.** Die unfertigen Leistungen betreffen 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 angemessen von der Gesellschaft dotiert. Gemäß dem am 3. April 2009 vom Bundesrat gebilligten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) dürfen Rückstellungen nach § 249 Abs. 2 HGB nicht mehr gebildet werden.

Rückstellungen

- 1 **Rückstellungen für Pensionen.** Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen 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 5,15 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurden eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

2 Rückstellungen für Altersteilzeit. Grundlage der Bewertung ist die Verlautbarung IDW RS HFA 3, »Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen nach IAS und nach handelsrechtlichen Vorschriften vom 18. November 1998«. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von laufenden Altersteilzeitverpflichtungen eine pauschale Abzinsung auf Basis der halben durchschnittlichen Restlaufzeit des Bestandes verwendet wurde und eine Annahme über die Verpflichtung zur Anpassung künftiger Zahlungen getroffen wurde. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,75 %, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % zugrunde gelegt.

3 Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von EUR 371.183,00 wurden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 319.490,09 saldiert. Hieraus ergibt sich ein Rückstellungsbetrag für Altersteilzeit in Höhe von EUR 51.692,91.

4 Rückstellungen für Dienstjubiläen. Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 253 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde hinsichtlich der Abzinsung dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von Jubiläumsverpflichtungen mit einer Einstufung als langfristig fällige Verpflichtung die bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen mögliche Pauschalisierungsregelung (15 Jahre Restlaufzeit) angewendet wurde. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der »Projected Unit Credit-Methode« (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinsfuß von 5,15 % und eine Mitarbeiterfluktuation von 0 % sowie eine nicht relevante Dynamisierung der Bezüge zugrunde gelegt.

5 Übrige Rückstellungen. Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. D. h., dass künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Rückstellungsbewertung nunmehr zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sieht § 253 Abs. 2 HGB die verpflichtende Abzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von 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, 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 keine nach § 285 Nr. 21 HGB Geschäfte zu nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind.

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 im Geschäftsjahr 2010 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.
- 2 Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Abrissobjekte in Höhe von EUR 535.082,00 beim Posten »Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten« 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 2010 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 639.493,42 (Vorjahr: EUR 731.536,11) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

- 1 Zum 31. Dezember 2010 bestehen zwei Darlehen in Höhe von EUR 882.400,00 (Vorjahr: EUR 210.500,00).

Unfertige Leistungen

- 1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 25.114.510,14 (Vorjahr: EUR 24.633.237,56), verrechnet mit EUR 801.000,00 (Vorjahr: EUR 841.702,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 3,2% (Vorjahr: 3,4%) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um 0,2% bzw. EUR 40.702,00 ist insbesondere auf die sinkenden Leerstandstage in Höhe von 234.911 (Vorjahr: 251.841) 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 2008 beendeten Mietverhältnissen, 90% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2009 beendeten

Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2010 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 15,6 % (Vorjahr: 16,0 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2010.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungsspiegel

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 1.114.446,35 | 1.431.150,05 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.912,56 | 6.481,65 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5.064,46 | 9.364,50 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 500.742,19 | 1.129.049,93 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 532.429,76 | 585.068,26 |
| | <u>2.154.595,35</u> | <u>3.161.114,39</u> |

¹ Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 235.631,06 (Vorjahr: EUR 110.341,49).

Flüssige Mittel

¹ Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 12.591.607,27 (Vorjahr: EUR 16.324.519,63) setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 12.575.057,36 | 16.290.448,95 |
| Kassenbestände | 16.549,91 | 33.501,51 |
| Schecks | 0,00 | 569,17 |
| | <u>12.591.607,27</u> | <u>16.324.519,63</u> |

² Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 96.390,85 (Vorjahr: EUR 12.512.947,01) angelegt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

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

Eigenkapitalspiegel

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

| Eigenkapitalspiegel | 01.01.2010 EUR | Einstellungen EUR | Entnahmen EUR | 31.12.2010 EUR |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| I. Gezeichnetes Kapital | | | | |
| Kapital | 35.400.000,00 | 0,00 | 0,00 | 35.400.000,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 5.784.850,72 | 695.423,69 | 0,00 | 6.480.274,41 |
| 2. Andere Gewinnrücklagen | 87.818.769,00 | 4.661.792,00 | 0,00 | 92.480.561,00 |
| III. Bilanzgewinn | 4.661.792,00 | 0,00 | 0,00 | 6.258.813,20 |
| | 133.665.411,72 | 5.357.215,69 | 0,00 | 140.619.648,61 |

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 wirtschaftlich Aufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs darstellen und dementsprechend diesem belastet werden. Die Entwicklung der Rückstellungen mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende ergeben sich aus dem Rückstellungsspiegel.

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 275.603.897,22 entfallen EUR 267.121.733,65 (Vorjahr: EUR 269.708.747,69) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 241.138.895,36 (Vorjahr: EUR 242.211.713,82) durch Grundpfandrechte und EUR 34.465.001,86 (Vorjahr: EUR 35.926.093,20) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 3,02 % (Vorjahr: 3,22 %).

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1 Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 76.087.224,19 (Vorjahr: EUR 79.366.977,57) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

Erhaltene Anzahlungen

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

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|----------------------|---------------|---------------|
| Betriebskosten | 12.468.466,58 | 12.218.506,14 |
| Heizkosten | 9.053.495,58 | 8.439.820,21 |
| Wasser/Abwasser | 4.947.103,65 | 4.867.694,86 |
| Sonstige Anzahlungen | 60.717,10 | 59.617,61 |
| | 26.529.782,91 | 25.585.638,82 |

Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 547.717,36 (Vorjahr: EUR 571.253,60) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 81.864,76 (Vorjahr: EUR 87.819,64) 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. Hierbei 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:

| Erträge | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 2.718.996,06 | 5.523.607,01 |
| Auflösung von Rückstellungen | 365.605,61 | 124.935,98 |
| Wertausgleich für unterlassene Instandhaltung | 2.400,00 | 32.565,00 |
| Zuschüsse | 324.394,30 | 127.218,49 |
| | 3.411.395,97 | 5.808.326,48 |
| Aufwendungen | | |
| AO. Aufwendungen, Zuführung, Rückstellungen gemäß BilMoG | 0,00 | 264.903,00 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen | 535.082,00 | 134.313,00 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 830.254,50 | 842.409,56 |
| Wertberichtigungen zu Mietforderungen | 0,00 | 106.000,00 |
| | 1.365.336,55 | 1.347.625,56 |

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:

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Sollmieten und Zuschläge | 54.519.686,39 | 54.007.974,83 |
| ./. Erlösschmälerungen | 1.870.362,51 | 2.168.586,85 |
| ./. Mietminderungen | 1.388.878,05 | 1.391.463,77 |
| | 51.260.445,83 | 50.447.924,21 |
| Abgerechnete Umlagen | 25.225.320,98 | 25.143.577,95 |
| ./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand | 1.010.835,14 | 1.111.210,23 |
| | 24.214.485,84 | 24.032.367,72 |
| Pachterlöse | 80.695,07 | 112.606,55 |
| Zins- und Aufwendungszuschüsse | 3.628.889,31 | 3.930.174,57 |
| Erlöse aus Sondereinrichtungen | 4.981,35 | 4.611,60 |
| Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre | 5.403,00 | 5.595,00 |
| ./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre | 13.414,34 | 3.436,34 |
| | 3.706.554,39 | 4.049.551,38 |
| | 79.181.486,06 | 78.529.843,31 |

Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen

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

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|-------------------|-------------------|
| Bestandserhöhung für die 2011 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2010 | 25.155.212,14 | 24.694.535,56 |
| Bestandsminderung für die 2010 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2009 | 24.633.237,56 | 24.548.069,33 |
| | 521.974,58 | 146.466,23 |

Sonstige betriebliche Erträge

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

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 365.605,61 | 124.935,98 |
| Erträge aus abgesch. Forderungen u. Mahngebühren | 43.384,92 | 35.719,13 |
| Zuschüsse und Entschädigungen | 403.856,11 | 219.199,15 |
| Erträge aus Mahngebühren | 19.411,20 | 21.363,77 |
| Erträge aus Dienstleistungen | 77.816,03 | 74.567,98 |
| Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens | 2.718.996,06 | 5.523.607,01 |
| Übrige betriebliche Erträge | 110.403,40 | 112.353,07 |
| | 3.739.473,33 | 6.111.746,09 |

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

1 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Betriebskosten | 22.836.642,23 | 22.689.182,51 |
| Instandhaltungs-/Modernisierungskosten | 14.258.841,32 | 16.503.171,44 |
| Andere Aufwendungen | 504.607,31 | 555.660,69 |
| | 37.600.090,86 | 39.748.014,64 |

Personalaufwand

1 Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 499465,29 (Vorjahr: EUR 536.452,55).

Abschreibungen

1 Abschreibungen werden in Höhe von EUR 14.161.763,06 (Vorjahr: EUR 13.489.929,52) ausgewiesen. Hiervon entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Wohnbauten EUR 535.082,00 (Vorjahr: EUR 134.313,00) aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und technischer Abnutzung. Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen (Vorjahr: EUR 0,00).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|--------------|--------------|
| Bearbeitungsgebühren, Aufwendungszuschüsse | 180.145,25 | 192.407,91 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 830.254,55 | 842.409,56 |
| Einzelwertberichtigungen zu Mietforderungen | 0,00 | 106.000,00 |
| Spenden | 82.707,19 | 85.702,50 |
| PPP-Projekt-Schulen | 265.070,58 | 240.633,23 |
| EDV-Kosten | 656.018,01 | 361.222,56 |
| Marke »GBH« | 318.496,43 | 346.684,96 |
| Unternehmenswerbung | 227.054,63 | 233.289,50 |
| Zeitarbeitspersonal | 5.712,00 | 5.712,00 |
| Tagungen, Lehrgänge, Seminare | 77.612,55 | 108.220,78 |
| Verbandsbeiträge | 49.615,20 | 50.800,40 |
| Instandhaltung Verwaltungsgebäude | 13.526,53 | 105.526,06 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen, i. W. sächl. Verw.-kost. | 2.271.733,40 | 2.458.790,46 |
| | 4.977.946,32 | 5.137.399,92 |

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 155.279,83 (Vorjahr: EUR 185.873,91) entfallen EUR 31.283,54 (Vorjahr: EUR 11.052,48) auf verbundene Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 5.289,77 (Vorjahr: EUR 0,00) angefallen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|---|---------------|---------------|
| Darlehenszinsen Kreditinstitute | 8.372.230,14 | 8.705.383,58 |
| Darlehenszinsen andere Kreditgeber | 2.658.776,24 | 2.798.533,73 |
| Vorfälligkeitszinsen Verkäufe | 8.048,29 | 3.502,92 |
| Gebühren KfW-Darlehen | 332.487,52 | 327.445,70 |
| Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Dienstjubiläen | 5.139,00 | 4.224,00 |
| Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Altersteilzeit | 13.481,00 | 14.408,00 |
| Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Pensionen | 75.260,00 | 63.170,00 |
| Übrige Zinsaufwendungen | 148.638,17 | 114.056,77 |
| | 11.614.060,36 | 12.030.724,70 |

2 Die Aufwendungen für Darlehenszinsen konnten durch Tilgungsleistungen sowie verminderte Zinssätze bei Prolongationen reduziert werden. Aufwendungen aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 93.880,00 (Vorjahr: EUR 81.802,00) angefallen.

Außerordentliche Aufwendungen

1 Unter diesem Posten werden nach § 277 Abs. 4 HGB 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 gem. Art. 67 Abs. 7 EGHGB als außerordentliche Aufwendungen gebucht.

| | 2010 in EUR | 2009 in EUR |
|--|-------------|-------------|
| Zuführung zu Rückstellungen für Dienstjubiläen | 0,00 | 12.828,00 |
| Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeit | 0,00 | 31.221,00 |
| Zuführung zu Rückstellungen für Pensionen | 0,00 | 220.854,00 |
| | 0,00 | 264.903,00 |

Sonstige Steuern

1 In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 2.700.327,85 (Vorjahr: EUR 2.704.730,98) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

Sonstige Angaben

52

Mitarbeiter

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

| | 2010 | | 2009 | |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | Vollzeit | Teilzeit | Vollzeit | Teilzeit |
| Geschäftsstellen | 61 | 12 | 62 | 9 |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 6 | 7 | 6 | 6 |
| Technische Mitarbeiter | 14 | 1 | 14 | 4 |
| Stabsstellen | 24 | 9 | 21 | 10 |
| Auszubildende | 9 | 0 | 9 | 0 |
| Sonstige Mitarbeiter | 2 | 2 | 4 | 2 |
| Summe | 116 | 31 | 116 | 31 |

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- 1 Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.393.212,32 (Vorjahr: EUR 1.504.063,69)
- 2 Am 31. Dezember 2010 bestanden aus 1.963 Mietkautionen (Vorjahr: 1.803) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 1.498.663,96 (Vorjahr: EUR 1.293.436,19). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2010 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- 3 Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 104.035,30 (Vorjahr: EUR 95.370,47) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- 4 Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 185.317,26 (Vorjahr: EUR 330.850,57).

Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

- 1 Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 354.361,12 (Vorjahr: EUR 351.118,52).
- 2 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 56.043,50 (Vorjahr: EUR 55.163,00).
- 3 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit EUR 1.235.600,00 (Vorjahr: EUR 1.277.596,00) 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 2010 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 54.500,00 (Vorjahr: EUR 54.000,00).

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 (bis 26. August 2010) |
| Nikoleit, Frank | Werkzeugmacher (vom 26. August 2010 bis 16. Dezember 2010) |
| Dr. Koch, Gudrun | Fachärztin (seit 16. Dezember 2010) |
| Hellmann, Hans-Georg | Kaufmann |
| Hexelschneider, Martin | Bankcontroller |
| Löser, Johannes | Berufsschullehrer |
| Wagemann, Ingrid | Sozialpädagogin |

Vertreter der Sparkasse Hannover:

| | |
|---------------|--------------------|
| Petry, Walter | Sparkassendirektor |
|---------------|--------------------|

Vertreter des Gesamtmietbeirates der GBH:

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

Vertreter des Betriebsrates der GBH:

| | |
|--------------|----------------|
| Kofink, Jörg | Sozialpädagoge |
|--------------|----------------|

Geschäftsführer:

Cordes, Dieter Kaufmann – Sprecher der Geschäftsführung
Schweyen, René Diplom-Ingenieur (bis 28. Februar 2011)

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

¹ Das Geschäftsjahr 2010 schließt nach Einstellung von EUR 695.423,69 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 6.258.813,20. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2010 zu beschließen:

| Gewinnverteilung | EUR |
|--|---------------------|
| Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen | 6.258.813,20 |
| | <u>6.258.813,20</u> |

Hannover, den 11. März 2011

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

Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

| | | | | | Bruttowerte |
|--|--|-------------------|----------------------------|-------------------|--|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2010 in EUR | Zugänge in EUR | Um- buchungen in EUR | Abgänge in EUR | Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2010 in EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Werte | 993.819,85 | 963.524,16 | 0,00 | 0,00 | 1.957.344,01 |
| | 993.819,85 | 963.524,16 | 0,00 | 0,00 | 1.957.344,01 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 711.223.823,76 | 18.333.135,26 | 2.497.630,35 | 1.672.752,66 | 730.381.836,71 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 16.779.313,45 | 10.289,01 | 0,00 | 0,00 | 16.789.602,46 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 472.536,68 | 0,00 | 1.621,70 | 2.657,88 | 471.500,50 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.003.084,57 | 120.648,63 | 0,00 | 29.727,48 | 3.094.005,72 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 98.814,30 | 402.510,24 | -111,50 | 0,00 | 501.213,04 |
| 6. Geleistete Anzahlungen | 2.499.140,55 | 0,00 | -2.499.140,55 | 0,00 | 0,00 |
| | 734.076.713,31 | 18.866.583,14 | 0,00 | 1.705.138,02 | 751.238.158,43 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 750.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 210.500,00 | 717.000,00 | 0,00 | 45.100,00 | 882.400,00 |
| | 960.500,00 | 717.000,00 | 0,00 | 45.100,00 | 1.632.400,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 736.031.033,16 | 20.547.107,30 | 0,00 | 1.750.238,02 | 754.827.902,44 |

| Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2010 in EUR | Abschreibungen des Geschäftsjahres in EUR | Abschreibungen auf Abgänge in EUR | Abschreibungen | | Buchwerte | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | Kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2010 in EUR | Buchwert Stand am 01.01.2010 in EUR | Buchwert Stand am 31.12.2010 in EUR | |
| 843.513,85 | 99.434,16 | 0,00 | 942.948,01 | 150.306,00 | 1.014.396,00 | |
| 843.513,85 | 99.434,16 | 0,00 | 942.948,01 | 150.306,00 | 1.014.396,00 | |
| 242.872.750,18 | 13.012.153,90 | 931.505,35 | 254.953.398,73 | 468.351.073,58 | 475.428.437,98 | |
| 6.388.789,44 | 829.027,61 | 0,00 | 7.217.817,05 | 10.390.524,01 | 9.571.785,41 | |
| 392.091,34 | 0,00 | 0,00 | 392.091,34 | 80.445,34 | 79.409,16 | |
| 2.287.078,43 | 221.147,39 | 29.727,48 | 2.478.498,34 | 716.006,14 | 615.507,38 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98.814,30 | 501.213,04 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.499.140,55 | 0,00 | |
| 251.940.709,39 | 14.062.328,90 | 961.232,83 | 265.041.805,46 | 482.136.003,92 | 486.196.352,97 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 750.000,00 | 750.000,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 210.500,00 | 882.400,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 960.500,00 | 1.632.400,00 | |
| 252.784.223,24 | 14.161.763,06 | 961.232,83 | 265.984.753,47 | 483.246.809,92 | 488.843.148,97 | |

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2010

| | Buchwert |
|---|---|
| | Stand am 01.01.2010 in EUR |
| I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.277.596,00 |
| | 1.277.596,00 |
| III. Sonstige Rückstellungen | |
| 1. Personalarückstellungen | |
| _Altersteilzeit | 132.098,89 |
| _Urloubsansprüche | 63.012,00 |
| _Zeitguthaben | 93.063,00 |
| _Dienstjubiläen | 90.395,00 |
| _Leistungsvergütung | 115.000,00 |
| | 493.568,89 |
| 2. Instandhaltungen | |
| _ausstehende Rechnungen | 46.169,51 |
| _unterlassene Instandhaltung | 554.245,00 |
| | 600.414,51 |
| 3. Jahresabschlusskosten | |
| _Handelsbilanz | 54.000,00 |
| _Steuerbilanz/Steuererklärungen | 16.800,00 |
| _Veröffentl. Bundesanzeiger | 250,00 |
| _Anfertigung Geschäftsberichte | 30.000,00 |
| _Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 0,00 |
| _eigene Jahresabschlusskosten | 43.500,00 |
| | 144.550,00 |
| 4. Betriebskosten | 171.600,00 |
| | 171.600,00 |
| 5. Übrige | 88.872,60 |
| | 88.872,60 |
| | 1.499.006,00 |
| Rückstellungen insgesamt | 2.776.602,00 |

| 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 31.12.2010 in EUR |
| 104.523,00 | 12.733,00 | 0,00 | 75.260,00 | 0,00 | 0,00 | 1.235.600,00 |
| 104.523,00 | 12.733,00 | 0,00 | 75.260,00 | 0,00 | 0,00 | 1.235.600,00 |
| 220.972,00 | 0,00 | 127.271,00 | 13.481,00 | 0,00 | -185,98 | 51.692,91 |
| 63.012,00 | 0,00 | 50.479,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.479,00 |
| 93.063,00 | 0,00 | 111.388,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 111.388,00 |
| 5.163,00 | 11.409,00 | 0,00 | 5.139,00 | 0,00 | 0,00 | 78.962,00 |
| 115.000,00 | 0,00 | 120.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 120.000,00 |
| 497.210,00 | 11.409,00 | 409.138,00 | 18.620,00 | 0,00 | -185,98 | 412.521,91 |
| 46.169,51 | 0,00 | 243.269,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 243.269,14 |
| 305.868,97 | 248.376,03 | 466.181,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 466.181,38 |
| 352.038,48 | 248.376,03 | 709.450,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 709.450,52 |
| 54.000,00 | 0,00 | 54.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 54.500,00 |
| 13.494,60 | 0,00 | 3.444,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.750,00 |
| 250,00 | 0,00 | 350,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 350,00 |
| 21.110,60 | 8.889,40 | 22.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 14.000,00 | 0,00 | 5.289,77 | 0,00 | 8.710,23 |
| 43.500,00 | 0,00 | 45.700,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 45.700,00 |
| 132.355,20 | 8.889,40 | 139.994,60 | 0,00 | 5.289,77 | 0,00 | 138.010,23 |
| 170.658,49 | 941,51 | 152.800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 152.800,00 |
| 170.658,49 | 941,51 | 152.800,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 152.800,00 |
| 39.215,93 | 39.756,67 | 40.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.400,00 |
| 39.215,93 | 39.756,67 | 40.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.400,00 |
| 1.191.478,10 | 309.372,61 | 1.451.883,12 | 18.620,00 | 5.289,77 | -185,98 | 1.463.182,66 |
| 1.296.001,10 | 322.105,61 | 1.451.883,12 | 93.880,00 | 5.289,77 | -185,98 | 2.698.782,66 |

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2010

| | Bilanzausweis 31.12.2010 in EUR | unter 1 Jahr in EUR | 1–5 Jahren in EUR |
|--|--|--|--|
| Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 275.603.897,22 (278.137.807,02) | 8.482.163,57 (8.429.059,33) | 37.512.113,13 (35.500.884,44) |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 76.087.224,19 (79.366.977,57) | 2.445.943,53 (2.358.430,80) | 10.547.104,59 (10.522.123,28) |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 26.529.782,91 (25.585.638,82) | 26.529.782,91 (25.585.638,82) | 0,00 (0,00) |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.354.558,17 (2.134.165,40) | 2.354.558,17 (2.134.165,40) | 0,00 (0,00) |
| 5. Verbindlichkeiten aus Liefere- rungen und Leistungen | 3.014.489,38 (3.869.253,43) | 2.635.388,38 (3.565.004,13) | 316.773,05 (208.509,30) |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.020.700,63 (1.064.264,59) | 1.020.700,63 (1.064.264,59) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten insgesamt | 384.610.652,50 (390.158.106,83) | 43.468.537,19 (43.136.563,07) | 48.375.990,77 (46.231.517,02) |

(Vorjahreszahlen in Klammern)

| Verbindlichkeitenstruktur | | | | Sicherheitenstruktur |
|---|--|---|--|--------------------------------------|
| davon mit einer Restlaufzeit von | | | | gegenüber Gesellschaftern |
| über 5 Jahren in EUR | durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR | durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR | nicht gesicherte Verbindlichkeiten in EUR | in EUR |
| 229.609.620,52 (234.207.863,25) | 241.138.895,36 (242.211.713,82) | 34.465.001,86 (35.926.093,20) | 0,00 (0,00) | 46.707.796,65 (48.013.946,16) |
| 63.094.176,07 (66.486.423,49) | 76.087.224,19 (79.366.977,57) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 29.897.839,09 (30.776.782,85) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 26.529.782,91 (25.585.638,82) | 0,00 (0,00) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 2.354.558,17 (2.134.165,40) | 6.661,17 (8.107,37) |
| 62.327,95 (95.740,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 3.014.489,38 (3.869.253,43) | 31.721,92 (2.605,37) |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 1.020.700,63 (1.064.264,59) | 0,00 (497.010,91) |
| 292.766.124,54 (300.790.026,74) | 317.226.119,55 (321.578.691,39) | 34.465.001,86 (35.926.093,20) | 32.919.531,09 (32.653.322,24) | 76.644.018,83 (79.298.452,66) |

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 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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

Hannover, den 18. März 2011

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Bremen und Niedersachsen e. V.



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen und eine außerordentliche Sitzung in Abwesenheit der Geschäftsführung abgehalten. 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



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