

»Der orange Faden«

GESCHÄFTSBERICHT 2011



... ist der Strang, an dem wir bei der GBH ziehen.

Inhalt



05	Vorwort
06	Lagebericht
34	Bilanz zum 31. Dezember 2011
36	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
37	Anhang
62	Bestätigungsvermerk
64	Bericht des Aufsichtsrates

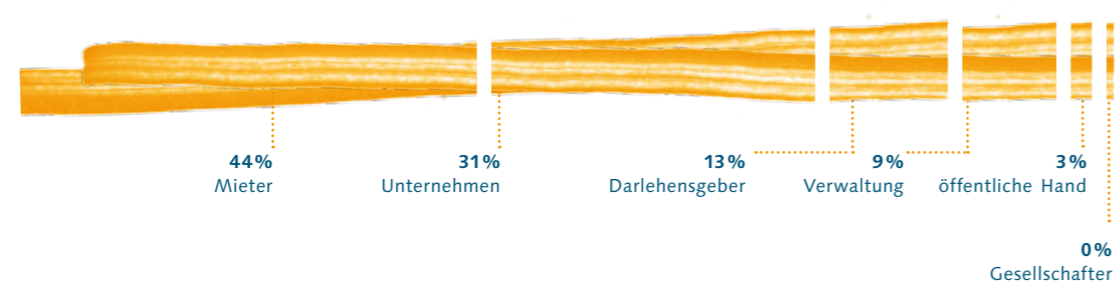
Die GBH 2011 auf einen Blick

Eigener Wohnungsbestand	13.170
Wohn- und Nutzfläche	827.369 m ²
Fertiggestellte Mietwohnungen	0
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigten	147
Bilanzsumme	536.436 TEUR
Anlagevermögen	490.239 TEUR
Eigenkapital	147.520 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	352.244 TEUR
Aufwendungen für	
a) Betriebskosten	22.387 TEUR
b) Instandhaltung	14.941 TEUR
c) Zinsaufwand	10.648 TEUR
Erträge für	
a) Sollmieten und Zuschläge abzüglich Erlösschmälerungen	51.710 TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.379 TEUR
c) Pächterlöse	74 TEUR

Entstehung



Verwendung



GBH-Unternehmensleistungen 2011

	in TEUR	in %
Mittelherkunft		
durch Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	79.866	93,75
aus Betreuungstätigkeit u. a.	75	0,09
alle übrigen Erträge	5.250	6,16
Unternehmensleistung	85.191	100,00
Mittelverwendung		
für Mieter		
Betriebskosten	22.387	26,28
Instandhaltungskosten	14.941	17,54
andere Aufwendungen	477	0,56
	37.805	44,38
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.648	12,50
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	7.779	9,13
für öffentliche Hand		
Steuern	2.730	3,20
für Unternehmen		
Abschreibungen	14.090	16,54
übrige Aufwendungen	5.238	6,15
Eigenkapitalbildung	6.901	8,10
	26.229	30,79
für Gesellschafter		
Dividende	0	-
Unternehmensleistung	85.191	100,00
für Mieter		44,38
für Darlehensgeber		12,50
für Verwaltung		9,13
für öffentliche Hand		3,20
für Unternehmen		30,79
für Gesellschafter		-

Der orange Faden ist der Strang, an dem wir bei der GBH ziehen.

¹ Und zwar alle gemeinsam in dieselbe Richtung. Das heißt für die nahe Zukunft, dass wir uns als Reaktion auf die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in Hannover verstärkt dem Neubau von Mietwohnungen widmen und gleichzeitig unseren Wohnungsbestand den verschärften energetischen Anforderungen anpassen müssen. Damit verbunden sind erhebliche Investitionen, die äußerst sorgfältig platziert werden. Für diese Herausforderungen verfügt die GBH über hervorragend qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in eingespielten Teams Erfolge erzielen. Zum Nutzen unserer Mieter, unserer Stadt und natürlich auch unseres Unternehmens. Denn unser wirtschaftlich durchdachtes Handeln sichert nicht nur den Fortbestand einer gesunden GBH, sondern auch die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes und die ständige Aufwertung der Lebensräume für unsere Mieter. Jedes Jahr lassen die Projektteams der GBH zahlreiche Vorhaben Wirklichkeit werden. Mit großem Engagement und hohem persönlichem Einsatz. Das führt nicht nur zu ausgezeichneten Ergebnissen, sondern macht auch allen Spaß. Und das ist das Geheimnis unserer bisherigen und zukünftigen Erfolge.

² Die wirtschaftlich überzeugende Bilanz des Jahres 2011 stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten vor. Lassen Sie sich darüber hinaus vom orangenen Faden leiten und erfahren Sie anhand ausgewählter Projekte, wie stark, bunt und bisweilen »gespannt« der Strang ist, an dem wir alle bei der GBH ziehen.



Dieter Cordes

Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

6

Ergebnisstruktur und Entwicklung

- 1 Im Geschäftsjahr 2011 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 6.901 erwirtschaftet, gegenüber TEUR 6.954 in 2010. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:
- 2 Erträge aus dem Verkauf von 66 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 5 Garagen/Stellplätzen und 1 sonstigen Einheit des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.719).
- 3 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 639).
- 4 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 8,3 % (Vorjahr: 3,5 %) gesenkt werden.
- 5 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31. Dezember 2011 weist mit 261 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 11,1% den niedrigsten Wert seit 17 Jahren aus.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr wie schon 2010 kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2011 um 3,0% (gegenüber 3,7% im Jahr 2010). Betrachtet man jedoch die Quartalsentwicklung, wird deutlich, dass sich die konjunkturellen Schwankungen der vergangenen Jahre nahtlos fortsetzten. Denn wengleich das Jahresergebnis äußerst positiv ist, kühlte sich das Wirtschaftsklima insbesondere im letzten Quartal 2011 erheblich ab, so dass die Ökonomen für dieses Jahr sogar eine leichte Rezession befürchten. Das konjunkturelle Plus, da sind sich die Forschungsinstitute weitgehend einig, wird 2012 unter 1 % liegen.
- 2 Die Wohnungswirtschaft hat sich von derartigen Konjunkturwellen weitgehend abgekoppelt. Die Wohnungsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind für sie ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit sind dabei entscheidende Handlungsparameter.
- 3 Die Immobilienwirtschaft stellt demnach nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden EUR. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.
- 4 Die Wohnungsbauinvestitionen hatten 2010 mit 143 Milliarden EUR einen neuen Höchstwert erreicht. Für 2011 war ein weiteres Wachstum erwartet worden, zumal auch der Wohnungsneubau langsam wieder anzieht – allerdings auf weiterhin niedrigem Niveau. Die Zahl

7

der Wohnungsbaugenehmigungen gilt hierfür als sicherer Vorbote. So rechnete die Landesbausparkasse für 2011 mit einem Sprung um 20 % gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten; für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp 5 % auf 235.000 Genehmigungen.

5 Gestützt wird das positive Investitionsklima durch die weiterhin günstigen Vorgaben des Kapitalmarktes. Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren sanken gegen Ende 2011 auf ein Niveau von rund 3 %. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände abzielen. In Niedersachsen und Bremen wird zudem auf Vorschlag des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überlegt, die NBank bzw. die Bremer Aufbaubank intensiver als bisher in die Wohnungsbauförderung einzubinden.

6 Mit ihren Investitionen stärken Wohnungsunternehmen vor allem das regionale Bauhandwerk und sichern dort zahlreiche Arbeitsplätze. Ohnehin hat der Wirtschaftsaufschwung auch am Arbeitsmarkt seine positiven Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosigkeit ist 2011 deutlich gesunken; Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet, 263.000 weniger als ein Jahr zuvor. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 (2010: 7,8 %). Im Durchschnitt waren rund 41,04 Millionen (plus 535.000) Personen erwerbstätig.

7 Thema bleibt für die Wohnungswirtschaft weiterhin die Preisentwicklung gerade im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich sogar geringer gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise, etwa für Gas und Heizöl, massiv verteuert. Dieser Trend setzte sich auch 2011 fort. Sehr zum Leidwesen aller privaten Haushalte.

8 Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist traditionell sehr stark ausgeprägt. Die Mieterquote liegt bei rund 58 %. Von knapp mehr als 40 Millionen Wohnungen werden derzeit etwa 24 Millionen als Mietwohnungen genutzt. Für die Vermieter spielt die demografische Entwicklung eine bedeutende Rolle bei der Justierung ihrer Investitionsentscheidungen. Quantität und Struktur der Nachfrage lassen sich für die kommenden Jahre bereits einigermaßen verlässlich antizipieren. Sicher ist, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland schon bis Mitte dieses Jahrhunderts spürbar zurückgehen wird. Trotzdem wird mit einer Zunahme der Haushaltszahlen gerechnet. Zugleich wird es immer mehr Menschen über 65 Jahre geben. Auf diese Herausforderungen haben viele professionelle Wohnungsunternehmen bereits Antworten gefunden und in ihren Beständen zahlreiche Wohnungen generationengerecht umgebaut bzw. umgerüstet.

9 Dies ist in strukturschwachen Gebieten grundsätzlich schwieriger zu realisieren, weil die Nachfrage nachlässt und Mieterlöse ausbleiben. So haben Marktanalysen in den vergangenen Jahren einen Trend beobachtet, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten wie Hannover »gewinnen« und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte »verlieren«.

»Hidden Champion« – beste Marktaussichten für den Wohnimmobilienmarkt Hannover

1 Der Immobilienmarkt ist im Umbruch. Hannover profitiert von einem veränderten Nachfrageverhalten der Interessenten. Die Zeitschrift Capital erklärt Hannover in ihrem aktuellen Immobilienkompass 2011 gar zum »Hidden Champion« und bewertet den Standort als »wachgeküsst«, als »aus dem Dornröschenschlaf erwacht«. Deutlich macht sich dieses am Zuzug aus der Region von jungen Familien und älteren Menschen. Die demografischen Perspektiven Hannovers stellen sich viel besser dar als die vieler anderer Städte Niedersachsens und Deutschlands. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 550.000 Personen in Verbindung mit einem Anstieg der Haushalte um rund 4% erwartet. Eine noch deutlichere Relevanz als die quantitativen Entwicklungen werden aber die strukturellen Veränderungen der Bewohnerschaft haben. Zum einen zu nennen wäre die gewichtige Nachfragegruppe der älteren Bewohner, deren Bedeutung bei anhaltendem Alterungsprozess noch an Bedeutung gewinnen werden. Gleichzeitig gilt es, für die Nachfragegruppe der jungen Menschen und hier insbesondere der Familien mit Kindern den Wohnungsmarkt attraktiv zu gestalten. Auch ist eine wachsende Ausdifferenzierung der Bedürfnisstruktur zu erkennen.

2 Der Wohnimmobilienmarkt Hannover steht also vor mehreren großen Herausforderungen. Um die verschiedenen Nachfrageimpulse jetzt und auch zukünftig adäquat bedienen zu können, ist es unerlässlich, durch die Erreichung der nachfolgenden Ziele das entsprechende Angebot zur Verfügung zu stellen. Es gilt folgende Aspekte zu beachten:

- familiengerechtes Wohnen
- Barrierefreiheit in Verbindung mit Versorgungssicherheit
- energetisch effizientes Wohnen
- Mietwohnungsneubau für mittlere und untere Einkommensgruppen

3 Um insbesondere dem Mangel an Wohnungsneubauten zu begegnen – 2010 wurden in der LHH lediglich 350 Wohnungen gebaut – sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau dringend zu verbessern. Eine Ausweitung und Verstärkung der öffentlichen Förderung für den Mietwohnungsneubau in Ballungsräumen ist angezeigt.

Blühende Landschaften

Wettbewerb »Paradiesische Vorgärten«

Das Wohnumfeld aufwerten, mit ökologischen, sozialen und auch noch ästhetischen »Nebenwirkungen«: Hierfür haben wir uns das Konzept »Grüne GBH« ausgedacht. Dabei sind wir zu regelrechten Gartenspezialisten geworden. Schon viele Mieter konnten wir dafür begeistern, ihre Grünanlagen und Vorgärten zu bepflanzen und zu pflegen. Mit erfreulichen und ansehnlichen Folgen: Mieter übernehmen ein Stück Verantwortung für ihr direktes Lebensumfeld, soziale Barrieren werden bei der gemeinsamen Gartenarbeit abgebaut und oft genug schaffen sie blühende Oasen. Das honorieren wir mit einem jährlichen Wettbewerb, 2011 unter dem Thema »Paradiesische Vorgärten«.



Darstellung des Geschäftsverlaufs

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

1 Zum 31. Dezember 2011 bewirtschafteten wir einen Wohnungsbestand von 13.170 Wohnungen, 5 Heimen mit 269 Heimplätzen, 112 Gewerbeeinheiten, 63 sonstigen Einheiten sowie 2.415 Pkw-Einstellplätzen mit einer Gesamtnutzfläche von 827.369 Quadratmetern. Die kommunale Gesellschaft ist in Hannover weiterhin größter Wohnungsanbieter mit einem Anteil von 4,7%, gemessen am Gesamtwohnungsbestand von rund 280.000 Wohneinheiten, hat aber keine marktbeherrschende Rolle. Sie erfüllt den Versorgungsauftrag und setzt mit beispielgebenden Pilotvorhaben Impulse. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestimmten die Interessen unserer Kunden und die stetige Verbesserung unseres Service das Handeln der Gesellschaft. Zufriedene Kunden sind die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges.

2 Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2011 Umsatzerlöse von TEUR 79.866 (Vorjahr: TEUR 79.181). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2011 bei 5,52 EUR pro Quadratmeter. Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll, lässt nur wenig Spielraum für weitere Mietsteigerungen.

	31.12.2011		31.12.2010	
Leerstände >3 Monate	Anzahl	%	Anzahl	%
Leerstandsgründe				
wegen Modernisierung und Sanierung	111	0,84	116	0,88
Belegung direkt durch das Amt für Wohnungswesen	63	0,48	66	0,50
wegen Verkauf	34	0,26	50	0,38
fluktuationsbedingt	53	0,40	92	0,69
Summe	261	1,98	324	2,45

3 Zum Jahresende waren 98,02% der GBH-Bestände vermietet. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von mehr als drei Monaten auf 1,98% (Vorjahr: 2,45%) reduziert werden. Sie liegt damit unter dem zuletzt stadtweit gemessenen Wohnungsleerstand von 2,4%.

4 Von den leerstehenden Wohnungen stehen allerdings nur 0,40% bzw. 53 Wohnungen (Vorjahr: 0,69% bzw. 92 Wohnungen) des Bestandes für Neuvermietungen zur freien Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer freigehalten.

5 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.474 (Vorjahr: 1.480) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 11,16 % (Vorjahr: 11,13 %) des Wohnungsbestandes. Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2011 um TEUR 221 auf TEUR 4.049 (Vorjahr: TEUR 4.270), was einer Reduzierung um 5,5% entspricht.

Betriebskosten	25 %
Wohnungsleerstand	58 %
Mietverzichte	11 %
Mietminderung	1 %
Heimplätze	1 %
Garagen/Stellplätze	3 %
Gewerbe	1 %

Erlösschmälerungen im Einzelnen (eigene Darstellung).

6 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2011 Mietforderungen in Höhe von TEUR 896 (Vorjahr: TEUR 830) abgeschrieben. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 1.058 (Vorjahr: TEUR 1.114) bilanziert. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet weiterhin erfolgreich. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen.

7 Im Jahr 2011 wurden insgesamt TEUR 3.379 (Vorjahr: TEUR 3.629) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt. Hiervon entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover TEUR 839 (Vorjahr: TEUR 937) und auf das Land Niedersachsen TEUR 2.540 (Vorjahr: TEUR 2.692). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 6,9 % (Vorjahr: 7,7 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 301) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehensstilgungen sowie Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.

8 Im Berichtsjahr wurden die Möglichkeiten zu Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt. Bei preisgebundenem Wohnraum errechnet sich die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung). Bei der Ermittlung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen und dem aktuellen Mietspiegel. 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 – Modernisierungsoffensive geht weiter

1 Die offensive Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie der GBH hat sich bewährt und leistet nach wie vor einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Quartiersqualität. Durch die strukturierte Auswertung unseres Portfolios in Verbindung mit einem effizienten Planungs- und Kostenmanagement konnten Investitionen im Bestand auf einem über dem Branchendurchschnitt liegenden Niveau realisiert werden. Mit den Aufträgen werden überwiegend das örtliche Handwerk und mittelständische Betriebe der Region beschäftigt.

2 Die Werterhaltung des eigenen Wohnungsbestandes bildet den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Außer auf die Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlichen Konzepte vor allem darauf ausgelegt, den Standard und die Qualität der Wohnungen zu verbessern.

3 Zu dem Bauprogramm zählen auch Vorhaben für neue Mietergruppen. Alle Projekte werden einer umfassenden Portfolioanalyse unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Konkret bedeutet das, dass bei jeder Modernisierungstätigkeit nach Möglichkeit Barrieren in der Wohnung und im Wohnumfeld abgebaut werden. Außer auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen unserer Wohnungen lag der Schwerpunkt der Arbeiten vor dem Hintergrund der ökologischen und ökonomischen Verantwortung der GBH auch weiterhin auf der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes in Verbindung mit der Optimierung der Heizanlagen und der Heiztechnik. Alle Dämmmaßnahmen bzw. energetischen Maßnahmen stellen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern führen auch zu deutlichen Heizkosteneinsparungen zugunsten der Mieter. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen nutzt die GBH u. a. zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie Wohnraumfördermittel der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBANK).

4 Das Gesamtvolumen der Investitionen in die Substanzverbesserung des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33.610 (Vorjahr: TEUR 32.500). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 40,73 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 39,44 EUR/m²). Hiervon wurden TEUR 18.669 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 18.241) und TEUR 14.941 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 14.259) gebucht. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 989 Wohnungen (Vorjahr: 1.434) und den zugehörigen Außenanlagen zugute.

5 Die Strategie soll auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

Beteiligungen

1 Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 % des Stammkapitals von EUR 750.000. Die Gesellschaft führt Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und die Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.

- 2 Für das Geschäftsjahr 2011 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 639) aus.

Infrastrukturaufgaben

- 1 Die Landeshauptstadt Hannover beteiligt ihre kommunalen Immobiliengesellschaften an der umfassenden Erneuerung und Modernisierung der Infrastruktureinrichtungen. Die GBH errichtet drei Kindertagesstätten bzw. Familienzentren. Das größte Projekt der GBH ist die Erneuerung der integrierten Gesamtschule Mühlenberg (IGS Mühlenberg). Die vorhandene Schule wurde von der GBH zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 6.900 am 15. Februar 2012 erworben und wird einschließlich der dazugehörigen stadtteilbezogenen Einrichtungen mit einem Gesamtaufwand in Höhe von TEUR 79.400 bis zum 1. Juli 2016 durch einen abschnittswisen Neubau ersetzt.

Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

- 1 Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung von 89 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 3 Garagen durch die GBH wahrgenommen.
- 2 Des Weiteren besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der 100%igen Tochter GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH.
- 3 Im Rahmen der Eigentumsverwaltung nach WEG werden für 4 Eigentümergemeinschaften insgesamt 26 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Privatisierung, Verkauf und Ankauf von Bestandswohnungen

- 1 Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt 66 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 5 Garagen/Stellplätze und 1 sonstige Einheit verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.719). Es bleibt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbestand durch Zukäufe ausschließlich innerhalb des Stadtgebietes der LHH zu vergrößern.

Begeisterung für Kabelsalat

Erfolgreicher Start des neuen EDV-Systems

Wenn 13.500 Wohnungen an 146 Computer-Arbeitsplätzen effizient verwaltet und betreut werden sollen, braucht man eine leistungsfähige Software. Irgendwann war klar: Das alte System hatte seine Grenzen erreicht. Und so begann 2009 eine heiße Zeit für unser EDV-Team. Wir befragten alle Abteilungen der GBH nach ihren Anforderungen und entschieden uns schließlich für die wohnungswirtschaftliche Software ReLion. Doch würde sie so zuverlässig sein, wie ihr Name verheißt? Würde die Übertragung der riesigen Menge vorhandener Daten uns ins Datenchaos stürzen? Würden sich alle Mitarbeiter mit den zahlreichen Neuerungen anfreunden können? Mit viel Enthusiasmus und Leidenschaft fürs Detail haben wir im EDV-Team die nervenaufreibende Phase gemeistert.

Kreditportfoliomanagement

- 1 Die GBH hat ihre Verschuldung in den Vorjahren deutlich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2011 betrug TEUR 352.244 (Vorjahr: TEUR 351.691), bestehend aus 918 Einzeldarlehen (Vorjahr: 913 Einzeldarlehen), und ist damit leicht um TEUR 553 angestiegen. 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	24 %
NBank	29 %
KfW	9 %
Kreditinstitute	25 %

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

- 2 Im Jahr 2011 wurden insgesamt TEUR 22.050 (Vorjahr: TEUR 21.106) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 10.648 (Vorjahr: TEUR 9.695) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 11.402 (Vorjahr: TEUR 11.411). Die Zinsaufwendungen konnte die GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut reduzieren: um 8,3 % (Vorjahr: 3,5 %) auf TEUR 10.269 (Vorjahr: TEUR 11.614). Die GBH hat das gegenwärtige niedrige Zinsniveau genutzt, um fällige höherverzinsliche Darlehen zu günstigeren Konditionen zu prolongieren.
- 3 Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,91% (Vorjahr: 3,02%). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittszinssatz 3,54 % (Vorjahr: 3,65 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,92 % (Vorjahr: 4,08 %).
- 4 Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 41,00 % (Vorjahr: 41,40 %) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 20,40 % (Vorjahr: 22,50 %).
- 5 Mit Datum vom 23. Mai 2011 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum neunten 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 2011 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als gut. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und -Verlust-Rechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	79.866	93,75	79.181	92,72
aus Betreuungstätigkeit	75	0,09	73	0,09
sonstige betriebliche Erträge	4.032	4,73	3.739	4,38
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	248	0,29	155	0,18
aktivierte Eigenleistungen	440	0,52	1.610	1,88
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	530	0,62	639	0,75
Unternehmensleistung	85.191	100,00	85.397	100,00
Verwendung				
für Mieter				
Betriebskosten	22.387	26,28	22.837	26,74
Instandhaltungskosten	14.941	17,54	14.259	16,70
andere Aufwendungen	479	0,56	505	0,59
für Darlehensgeber				
Zinsaufwendungen	10.648	12,50	11.614	13,60
für Verwaltung				
Personalaufwendungen	7.779	9,13	7.627	8,93
für öffentliche Hand				
Steuern	2.730	3,20	2.703	3,17
für Unternehmen				
Abschreibungen	14.090	16,54	14.162	16,58
übrige Aufwendungen u. a.	5.236	6,15	4.736	5,55
Eigenkapitalbildung	6.901	8,10	6.954	8,14
für Gesellschafter				
Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	85.191	100,00	85.397	100,00

2 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2011 belief sich auf TEUR 85.191, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 79.866 einen Anteil von 93,75 % haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur

15

Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 37.807 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.

3 Für Personal wurden TEUR 7.779 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 10.648. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 2.730 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 26.227 verwendet.

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

5 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 4.049 (Vorjahr: TEUR 4.270).

6 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten in den Bestand von TEUR 14.941 (Vorjahr: TEUR 14.259), von Erträgen aus der Aktivierung von Herstellungskosten im Rahmen der Neubaumaßnahmen »IGS-Mühlenberg« für den Zeitraum 2008 – 2010 von TEUR 751, von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.719) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 639) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt.

7 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 57.133 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 28.058.

Wertschöpfung

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Eigenkapitalbildung	6.901	24,60	6.954	24,06
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	2.730	9,73	2.703	9,35
Personalaufwendungen	7.779	27,72	7.627	26,39
Zinsaufwendungen	10.648	37,95	11.614	40,20
Summe	28.058	100,00	28.898	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	32,94		33,84	

Vorleistungen

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Abschreibungen	14.090	24,66	14.162	25,07
Betriebskosten	22.387	39,18	22.837	40,42
Instandhaltungskosten	14.941	26,16	14.259	25,24
andere Aufwendungen	479	0,84	505	0,89
übrige Aufwendungen	5.236	9,16	4.736	8,38
Summe	57.133	100,00	56.499	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	67,06		66,16	

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 2011 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Außerdem verfügt die Gesellschaft über unbeliehene Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.

3 Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Kapitel »Verbindlichkeiten« im Anhang.

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 sowie zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Swaps, Caps oder ähnliche derivative Finanzinstrumente wie auch rein spekulative Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Kapitalflussrechnung

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2010 in TEUR
Pos. 1: Jahresüberschuss	6.900,8	6.954,2
Pos. 2: Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.090,1	14.161,8
Pos. 3: Zunahme/Abnahme (–) der langfristigen Rückstellungen	1	–42
Pos. 4: Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	–931,1	0
Pos. 5: Cashflow nach DVFA/SG	20.060,8	21.074,0
Pos. 6: Zunahme/Abnahme (–) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	–51	–35,8
Pos. 7: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–2.458,1	–2.703,0
Pos. 8: Zunahme/Abnahme (–) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	–55,6	488,0
Pos. 9: Zunahme/Abnahme (–) der übrigen Verbindlichkeiten	1.007,2	312,8
Pos. 10: Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.503,3	19.136,0
Pos. 11: Auszahlungen (–) aus der planmäßigen Tilgung	–10.647,8	–9.695,2
Pos. 12: Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	7.855,5	9.440,8
Pos. 13: Auszahlungen (Investitionen) in das Anlagevermögen	–19.498,0	–19.876,3
Pos. 14: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.554,1	3.491,9
Pos. 15: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–1.800,0	–717,0
Pos. 16: Cashflow aus Investitionstätigkeit	–17.743,9	–17.101,4
Pos. 17: Auszahlungen (–) an Gesellschafter	0,0	0,0
Pos. 18: Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.385,4	46,2
Pos. 19: Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	22.782,2	15.292,7
Pos. 20: Auszahlungen (–) aus der außerplanmäßigen Tilgung	–11.401,9	–11.411,2
Pos. 21: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.765,7	3.927,7
Pos. 22: Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.877,3	–3.732,9
Pos. 23: Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.591,6	16.324,5
Pos. 24: Finanzmittelbestand am Ende der Periode	15.468,9	12.591,6

Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2011 aus.

Vermögenslage

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	494.321	92,15	488.843	92,58
Unfertige Leistungen	23.917	4,46	24.314	4,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	2.729	0,51	2.277	0,43
Flüssige Mittel	15.469	2,88	12.592	2,38
Summe	536.436	100,00	528.026	100,00
Fremdkapital				
Reinvermögen	147.520		140.620	
Reinvermögen Jahresanfang	140.620		133.665	
Vermögenszuwachs	6.900		6.955	

Kapitalstruktur

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Eigenkapital	147.520	27,50	140.620	26,63
Rückstellungen	2.649	0,49	2.699	0,51
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.878	51,43	275.604	52,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.366	14,24	76.087	14,41
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	34.023	6,34	33.016	6,25
Summe	536.436	100,00	528.026	100,00

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 beträgt TEUR 536.436 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8.410 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 92,15 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 147.520 gegenüber TEUR 140.620 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg von 26,6 % im Vorjahr auf 27,5 % am 31. Dezember 2011.

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 2011 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 536.436 (Vorjahr: TEUR 528.026).

Bilanzstruktur

	31.12.2011 in TEUR	in %	31.12.2010 in TEUR	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	494.321	92,15	488.843	92,58
Umlaufvermögen	41.994	7,83	39.060	7,40
Rechnungsabgrenzungsposten	121	0,02	123	0,02
Summe	536.436	100,00	528.026	100,00
Passiva				
Eigenkapital	147.520	27,50	140.620	26,63
Rückstellungen	2.649	0,49	2.699	0,51
Verbindlichkeiten	386.267	72,01	384.610	72,84
Rechnungsabgrenzungsposten	0	-	97	0,02
Summe	536.436	100,00	528.026	100,00

2 Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 490.239 (Vorjahr: TEUR 486.196). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.170 Wohnungen und 112 Gewerbeeinheiten. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 494.321 (Vorjahr: TEUR 488.843) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 0,43 % auf 92,15 % (Vorjahr: 92,58 %). Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 39.060 auf TEUR 41.994. Die Forderungen erhöhten sich um TEUR 453 auf TEUR 2.608 (Vorjahr: TEUR 2.155). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 15.469 (Vorjahr: TEUR 12.592) 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 147.520 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 140.620). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2011 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2010. Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen annähernd gleichbleibenden Bilanzgewinn von TEUR 6.901 (Vorjahr: TEUR 6.259) erhöht werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote kletterte von 26,6 % auf 27,5 %.

4 Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf TEUR 386.267 (Vorjahr: TEUR 384.611). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich leicht um TEUR 553 auf TEUR 352.244 (Vorjahr: TEUR 351.691), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 273 auf TEUR 26.803 (Vorjahr: 26.530 TEUR) und die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 831 auf TEUR 7.220 (Vorjahr: TEUR 6.389). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquiden Vermögens) der GBH verringerte sich im Berichtsjahr von TEUR 339.099 auf TEUR 336.775.

Betreuungsangebot »wohnen +« – neue Standorte

1 Mit dem Konzept »wohnen +« hat die GBH ein neues Angebot geschaffen. »wohnen +« bedeutet Versorgungssicherheit durch 24-Stunden-Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes, ein integriertes Wohncafé, das Raum für gemeinsame Aktivitäten und Mahlzeiten bietet, und kompetente Beratung zu allen Fragen des Wohnens und der Pflege. Und das alles ohne Betreuungspauschale. Erst wenn regelmäßige Hilfs- und Pflegeleistungen erforderlich werden, entstehen Kosten, die über die Pflegekasse mitfinanziert werden. Zusätzlich zu unseren bisherigen »wohnen +«-Standorten in Linden-Nord (Pfarrlandstr. 1, 3, 5 und Viktoriastr. 14, 17, 24, 25), Nordstadt (An der Strangriede 8), Groß-Buchholz (im Wohngebiet Kosselhof/Meitnerstr.) konnte nun auch der Stadtteil Vahrenheide (Plauener Str. 28) einbezogen werden. Für das Jahr 2012 sind weitere Standorte in den Stadtteilen Badenstedt und Stöcken vorgesehen.

Klima-Allianz Hannover – eine erste Zwischenbilanz

1 Der Klimaschutz gehört zu den wesentlichen Unternehmenszielen der GBH. Die Einsparung von Energie und natürlichen Ressourcen in Verbindung mit der CO₂-Reduzierung umfasst das gesamte Unternehmen. Im Rahmen der Klima-Allianz sollen bis 2020 im Stadtgebiet 40 % weniger klimagefährdende Treibhausgase ausgestoßen werden als noch im Jahr 1990. Eine erste Zwischenbilanz zeigt, dass die von der GBH ergriffenen Maßnahmen bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein überaus positives Ergebnis erreicht haben. Innerhalb der letzten sieben Jahre wurden insgesamt 136 Heizzentralen mit energieeffizienter Technik ausgestattet und über 50.000 m² Wohnfläche werden durch erneuerbare Energie (z. B. Holzpellet- und Holzhackschnitzelfeuerungen) versorgt. Zusätzlich werden über 90.000 m² Wohnfläche durch Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) und 30.000 m² durch Biomethan versorgt. Insgesamt konnten wir innerhalb des Zeitraumes 2005 bis 2009 die CO₂-Emission nachweislich nachweislich um 23 % reduzieren. Dieses entspricht einer absoluten CO₂-Reduzierung um 5.764 Tonnen.

Neubau – bei uns entsteht Neues

1 Unter dem Motto »Bei uns entsteht Neues« haben bei der GBH im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Grundsteinlegungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund TEUR 11.400 stattgefunden. Im Rahmen des Konzeptes »wohnen +« entstehen im Stadtteil Stöcken auf dem Grundstück Moorhoffstraße/Ecke Freudenthalstraße 32 barrierefreie

Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Wohnungen, vier davon rollstuhlgerecht, ein Wohncafé für die Bewohner sowie Räume für den ambulanten Pflegedienst und das Quartiersmanagement Stöcken. Fast zeitgleich fanden Grundsteinlegungen für zwei große Einrichtungen für Kinder statt. Im Stadtteil Hainholz entsteht das Familienzentrum an der Voltmerstraße und im Stadtteil Sahlkamp die Kindertagesstätte Im Wiesengrunde. In dem Familienzentrum, das auf Grundlage eines langjährigen Mietvertrages in städtischer Trägerschaft geführt wird, werden zwei Krippengruppen, zwei Ganztagsgruppen und eine Hortgruppe für insgesamt 75 Kinder eingerichtet. Außerdem gibt es ein tägliches Elterncafé sowie Beratungsangebote zu Erziehungs- und Familienfragen. Auch die Kindertagesstätte Im Wiesengrunde wird in städtischer Trägerschaft weitergeführt und wird Platz für etwa 100 Kinder bieten. Beiden Neubauten gemein sind der hohe energetische Standard und die Verwirklichung des Nachhaltigkeitsgrundsatzes.

Personal- und Sozialbereich

1 Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2011 insgesamt 150 (Vorjahr: 149) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 28 (Vorjahr: 31) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 44,12 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,65 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 31.12.2011		nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2011	
	>60	9	>40	0
56–60	19		36–40	4
51–55	25		31–35	6
46–50	32		26–30	3
41–45	14		21–25	20
36–40	9		16–20	30
31–35	14		11–15	29
26–30	8		6–10	23
bis 25	20		bis 5	35

2 Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen wie auch 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/zur Immobilienkaufmann/-frau ein wichtiger Baustein. Alle Auszubildenden nehmen die Möglichkeit wahr, neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht das Grundwissen durch praxisorientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum (EBZ) in Bochum zu vertiefen.

4 Zu den Mitarbeitern zählen 12 Auszubildende, die wir in drei Berufen ausbilden:

- _ Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau
- _ Bürokaufmann/Bürokauffrau
- _ Fachinformatiker/Fachinformatikerin

5 Mit einer Ausbildungsquote von 8,0% 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. 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 durch eine großzügige Gleitzeitregelung sowie flexible Teilzeitmodelle ist Teil der Unternehmenskultur. Darüber hinaus erhalten alle Angestellten Zuschüsse zu einer ergänzenden Altersvorsorge.

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



Passiv ist nur die Bauweise

wohnen+ – Neubau in Stöcken

Eigentlich kaum verwunderlich, dass schon bei der Grundsteinlegung für fast alle der 32 barrierefreien Wohnungen in Stöcken Vorverträge abgeschlossen waren. Denn groß ist die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum unseres Programms »wohnen+«, das älteren Menschen ein aktives, selbstbestimmtes und zugleich individuell betreutes Leben ermöglicht. Für uns eine schöne Bestätigung und Ansporn, unser Konzept »wohnen+« kontinuierlich weiterzuentwickeln. Zum Beispiel durch unsere Wohncafés als soziale Treffpunkte, aber auch durch modernste Bauformen wie die Passivbauweise, in der die Anlage in Stöcken errichtet wird.

Informationstechnologie

1 Das erste Jahr der Anwendung der neuen wohnungswirtschaftlichen Software ReLion der Firma mse Immobiliensoftware GmbH ist ohne größere Pannen und Ausfälle abgelaufen. Die Branchenlösung ReLion setzt unter Verwendung der bei der GBH bereits vorhandenen SQL-Server-Technologie auf die Microsoft Dynamics MAV Finanzbuchhaltung auf. Die erwarteten Anlaufschwierigkeiten zeigten sich insbesondere in längeren Bearbeitungszeiten der Kerngeschäftsprozesse und im Fehlen von Funktionen für spezielle bei der GBH eingeübte Auswertungen.

Hannover-Multimedia GmbH

1 Zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG hat die GBH am 8. März 2012 die »Hannover-Multimedia GmbH« gegründet. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsnetzstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

2 Die Gesellschaft kann Signale für den Fernseh- und Rundfunkempfang einkaufen, durchleiten und abrechnen. Sie kann Strukturen für Internet- und Telefonieangebote an die Kunden der Wohnungswirtschaft schaffen, fördern oder stärken. Sie kann die Zusammenarbeit mit den Anbietern von TV-Inhalten, Telefonie- und Internetdienstleistungen koordinieren, bündeln oder strukturieren. Sie kann den Betrieb von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale, Telefonie und Internet innerhalb von Grundstücken, Gebäuden und Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften und anderen Wohnungsanbietern von der Grundstücksgrenze bzw. dem zentralen Übergabepunkt zu den Endkunden sowie den Betrieb und die Verbindung von Kabelverteilnetzen über Grundstücksgrenzen hinweg einschließlich des Betriebs von Kabelverteilnetzen in kommunalen Straßen und Wegen, ferner den Betrieb von Hausverteileranlagen für Rundfunk- und Fernsehsignale, Telefonie und Internet und anderen medientechnischen Ausstattungen übernehmen.

Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2011 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären und die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen. Die Gesellschaft hat am 8. März 2012 die »Hannover-Multimedia GmbH« gegründet. Gegenstand ist die Unterstützung der Wohnungswirtschaft in der Region Hannover mit modernen Kommunikationsstrukturen.

Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

24

		2011	2010	2009	2008	2007
Allgemeine Kennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	536.436	528.026	526.650	520.800	515.364
Anlagendeckungsgrad	%	101,1	101,3	101,9	101,8	101,2
Anlagenintensität	%	92,2	92,6	91,8	92,0	92,9
Eigenkapitalquote	%	27,5	26,6	25,4	12,2	11,2
Gesamtkapitalrentabilität ¹	%	3,3	3,5	3,3	3,3	3,7
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ²	%	3,0	3,3	3,2	3,4	3,3
Dynamischer Verschuldungsgrad ³	Jahre	17,6	16,7	18,9	19,8	25,2
EBIT ⁴	TEUR	16.771	18.413	17.025	16.938	18.777
EBITDA ⁵	TEUR	30.861	32.575	30.515	30.194	31.590
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	20.061	21.074	18.906	18.080	14.284
Cashflow-Rate ⁶	%	25,1	26,6	24,0	23,1	18,3
ROI ⁷	%	1,29	1,31	0,98	1,08	1,03
Kapitaldienstquote	%	41,00	41,40	45,00	46,50	49,30
Zinsdeckungsquote	%	20,40	22,50	23,70	24,40	26,20
Tilgungsquote ⁸	%	1,88	2,17	1,76	1,60	1,25
Jahresergebnis	TEUR	6.901	6.954	5.180	5.620	5.385
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Wohnungsbestand ⁹	Anzahl	13.170	13.247	13.268	13.342	13.506
Wohn- und Nutzfläche	Tm ²	827	824	825	845	854
Fluktuationsquote	%	11,1	11,1	12,6	12,7	13,0
Leerstandsquote	%	1,98	2,45	2,61	2,71	3,29
Investitionsvolumen	EUR/m ² /Monat	40,73	39,44	39,66	36,93	39,07
aktivierte Modernisierung	EUR/m ² /Monat	22,67	22,14	19,65	18,26	19,69
Aufwandsmodernisierung	EUR/m ² /Monat	18,06	17,30	20,01	18,67	19,38
Sollmiete	EUR/m ² /Monat	5,52	5,52	5,45	5,31	5,20
Erlösschmälerungen	EUR/m ² /Monat	0,41	0,43	0,47	0,49	0,53
Instandhaltungskosten	EUR/m ² /Monat	1,50	1,44	1,67	1,56	1,61
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m ² /Monat	2,53	2,58	2,56	2,50	2,47
Zinsaufwendungen	EUR/m ² /Monat	1,07	1,18	1,21	1,20	1,27
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m ² /Monat	0,34	0,37	0,40	0,42	0,47
Personalaufwand	EUR/m ²	0,78	0,77	0,76	0,70	0,70
Kreditbelastung	EUR/m ²	425,74	427,00	433,19	423,96	422,24

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

25

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 von Objektfinanzierungsmitteln

⁹ Ohne verpachtete Wohnungsbestände

Finanzinstrumente

- 1 Besondere Finanzinstrumente, 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 in einem beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.
- 2 Freie Liquidität wird zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird aus Risikogründen kein Gebrauch gemacht.

Risikobericht

26

Risikomanagement

1 Das in unserer Gesellschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang folgt die Risikopolitik der GBH dem Bestreben, Risiken weitestgehend zu minimieren. Hierzu gehört es u. a., regelmäßig solche Indikatoren zu beobachten, die die Vollvermietung beeinträchtigen oder zu Mietminderungen führen können. Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen und der internen Revision ist das Risikomanagement daher ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Entwicklung der einzelnen beschriebenen Risiken. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

Gesamtwirtschaftliche Risiken

1 Die Folgen der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise auf die deutschen Immobilienmärkte sind gegenwärtig nach wie vor schwer abschätzbar. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Allerdings sind regional Tendenzen zur Blasenbildung auszumachen. 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. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 550.000 Personen erwartet – in Verbindung mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte um rund 4%. Der Wohnimmobilienmarkt Hannover steht also vor mehreren großen Herausforderungen. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Höhe der Energiekosten. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover wird sich mittelfristig verschärfen. Um dieser Entwicklung zu begegnen, setzt die GBH auf eine produkt- und serviceorientierte Marktstrategie, d. h. im Vordergrund unseres Handelns steht unsere zielgruppenorientierte Wohn- und Kundenpolitik.

27

Fachkräftemangelrisiko

1 Es wird für alle Wirtschaftszweige ein allgemeiner Fachkräftemangel vorhergesagt. Die Immobilienbranche bildet seit vielen Jahren kontinuierlich Fachkräfte aus. Die GBH beteiligt sich umfassend an dieser Ausbildung und kann gegenwärtig den eigenen Bedarf auch für die nächsten Jahre in ausreichendem Maße decken.

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 mit sich.

Mietausfallrisiken

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

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 damit 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 eine laufende Überwachung der bestehenden Kredite und durch eine laufende Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Gegenwärtig profitiert die GBH von den sehr günstigen Zins-

bedingungen. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die Verfolgung des eingeschlagenen Kurses der Entschuldung, der laufenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen und bei Prolongationen sowie durch eine traditionell langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe des Darlehensportfolios in den einzelnen Jahren begegnet. Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Durch Streuung der Finanzierungsmittel auf die Stadt Hannover, die Sparkasse Hannover, verschiedene Geschäftsbanken und Versicherungsunternehmen werden die verschiedenen Sicherungssysteme optimal genutzt. Die GBH schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit ausschließlich Forward-Darlehen ab.

Liquiditätsrisiken

1 Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen und 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 und der NBank 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 Bestandsgefährdungspotentiale, Überschuldung (§ 64 Abs. 1 GmbHG) sowie Zahlungsunfähigkeit sind auszuschließen.

Sonstige Risiken

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

Gesamteinschätzung der Risiken

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

Chancenbericht

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

2 Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum. Laut Immobilienmarktbericht 2011 stellen sich die demografischen Perspektiven der Landeshauptstadt Hannover sehr viel besser dar als die vieler anderer Städte Niedersachsens und Deutschlands. Denn in den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 5.000 auf fast 523.000 Einwohner gestiegen. Auf Basis dieser positiven Entwicklungen wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um rund 30.000 Personen auf etwa 550.000 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Diese positiven Prognosen bilden einen guten Rahmen für die Tätigkeit der Gesellschaft. Die Herausforderung für die GBH liegt darin, ihren Bestand der Nachfrage entsprechend differenziert zu entwickeln.

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

Künftige Rahmenbedingungen und Branchensituation

30

1 Die Risiken, die von den wirtschaftlichen Problemen ausgehen, sind für die deutsche Konjunktur beträchtlich. Die ungelösten Staatsschuldenprobleme im Euroraum und die anhaltende wirtschaftliche Schwäche in den Vereinigten Staaten bergen aufgrund der engen internationalen Verflechtung der deutschen Volkswirtschaft erhebliche konjunkturelle Gefahren. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2012 keine nennenswerte Veränderung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover. Zielsetzung der Geschäftsführung ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, die Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität und durch die Weiterentwicklung der Serviceleistungen zur Stärkung der Kundenbindung.

Künftige Unternehmenssituation

Unternehmenswert

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

Finanzinstrumente

1 Besondere Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, werden nicht verzeichnet. Auch im Jahr 2012 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.

31

Ertrags- und Liquiditätssituation

1 Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2012 ein positives Jahresergebnis vor Steuern. In der Mittelfristplanung bis 2016 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die geplanten Jahresergebnisse bewegen sich dabei in einer Bandbreite von ca. TEUR 3.400 bis TEUR 4.500. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Erlösschmälerungen stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens. Aufgrund des Umfangs der regelmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist künftig 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 Die Bewirtschaftung technisch intakter Wohnungsbestände mit niedrigem Leerstand und geringer Fluktuationsrate bleibt das weiterhin nachhaltig verfolgte Ziel. Befriedete Wohnquartiere, die ein sicheres Wohnen mit hoher Lebens- und Wohnqualität ermöglichen, sind das Ziel der investiven Aktivitäten im Bestand. Mit dem weiteren Abbau der Erlösschmälerungen, der Verringerung der Mietausfälle und dem moderaten Anstieg der Mieten wird die Ertragskraft des Unternehmens gefestigt und es werden Spielräume für den notwendigen Ersatzwohnungsbau erwirtschaftet.

Modernisierung und Instandhaltung

1 Zur weiteren Verbesserung der Wohn- bzw. Produktqualität wird die Gesellschaft den 2003 eingeleiteten Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2012 durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände TEUR 140.000 investiert werden. Hiervon entfallen TEUR 65.000 auf den aktivierungspflichtigen Bereich. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt TEUR 28.000.

Geschäftsfelderweiterung, Städtebau und Stadtentwicklung

1 Die GBH hat sich mit der Geschäftsfelderweiterung im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien für den Gemeinbedarf, insbesondere von Schulen und den zugeordneten Hilfs- und Nebengebäuden, auf die aktuelle Aufgabenstellung des kommunalen Gesellschafters LHH eingestellt und bietet ihre Mitwirkung offensiv an. Die GBH versteht sich daneben auch als verlässlicher Partner der Landeshauptstadt Hannover im Bereich der Stadtentwicklung. Die Verbindung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung ermöglicht eine zielgerichtete und zeitlich absehbare Qualitätssteigerung bestimmter Stadtquartiere. Die für 2012 geplante Bildung eines Gleichordnungskonzerns mit der union-boden gmbh erweitert die Handlungsmöglichkeiten beider Gesellschaften.

Wesentliche Risiken

32

Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale

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

Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale

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

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

1 Bei der gegenwärtigen Marktsituation in Hannover sind derzeit sowohl 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.

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 (diese sind derzeit für den Wohnungsmarkt in Hannover nicht zu erkennen)
- _ Höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot
- _ Zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung
- _ Fachkräftemangel als Folge des demografischen Wandels

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

Sonstiges

1 Durch unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine finanzwirtschaftliche Entwicklung mit Gefahren für die Wirtschaftsentwicklung sowie die teilweise rückläufigen verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

33

2 Wir erwarten insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

Zusammenhalt

1 Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover sowie bei allen uns verbundenen Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel verpflichtet. Auch die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahre 2011 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft insbesondere bei den erhöhten Anforderungen im Zuge der Modernisierung der ERP-Software ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen stets gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) stellt sich optimistisch den neuen Herausforderungen.

Hannover, den 9. März 2012

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		858.176,08	1.014.396,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	474.711.825,47		475.428.437,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.298.780,20		9.571.785,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	91.410,41		79.409,16
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.745,05		615.507,38
5. Anlagen im Bau	4.638.897,71		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	997.745,43		501.213,04
		490.239.404,27	486.196.352,97
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.473.300,00		882.400,00
		3.223.300,00	1.632.400,00
		494.320.880,35	488.843.148,97
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	23.917.494,40	23.917.494,40	24.313.510,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.057.850,73		1.114.446,35
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	48.477,18		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	761,56		1.912,56
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.389,74		5.064,46
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	988.357,30		500.742,19
6. Sonstige Vermögensgegenstände	490.985,16		532.429,76
		2.607.821,67	2.154.595,32
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.468.864,32	15.468.864,32	12.591.607,27
		41.994.180,39	39.059.712,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	121.151,51	121.151,51	122.722,07
Bilanzsumme		536.436.212,25	528.025.583,77

PASSIVA			
	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	7.170.351,84		6.480.274,41
2. Andere Gewinnrücklagen	98.739.374,20		92.480.561,00
		105.909.726,04	98.960.835,41
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.900.774,28		6.954.236,89
2. Einstellungen in Rücklagen	690.077,43		695.423,69
		6.210.696,85	6.258.813,20
		147.520.422,89	140.619.648,61
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.236.589,00		1.235.600,00
2. Steuerrückstellungen	3.747,18		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.408.463,82		1.463.182,66
		2.648.800,00	2.698.782,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.878.095,64		275.603.897,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.365.569,06		76.087.224,19
3. Erhaltene Anzahlungen	26.803.086,50		26.529.782,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.894.890,59		2.354.558,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.695.993,32		3.014.489,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	629.354,25		1.020.700,63
		386.266.989,36	384.610.652,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	0,00		96.500,00
Bilanzsumme		536.436.212,25	528.025.583,77

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	79.866.074,85		79.181.486,06
b) aus Betreuungstätigkeit	74.646,99		73.034,16
		79.940.721,84	79.254.520,22
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-396.015,74	521.974,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		440.572,86	1.610.433,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.031.885,73	3.739.473,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-37.804.941,36		-37.600.090,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-334.148,20		-283.465,18
		-38.139.089,56	-37.883.556,04
6. Rohergebnis		45.878.075,13	47.242.845,92
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.074.275,40		-5.986.878,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.704.867,35		-1.640.112,34
		-7.779.142,75	-7.626.990,70
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-14.090.054,47	-14.161.763,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.507.463,89	-4.977.946,32
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		530.098,14	639.493,42
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		247.709,48	155.279,83
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-10.648.131,57	-11.614.060,36
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.631.090,07	9.656.858,73
14. Sonstige Steuern		-2.730.315,79	-2.702.621,84
15. Jahresüberschuss		6.900.774,28	6.954.236,89
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-690.077,43	-695.423,69
17. Bilanzgewinn		6.210.696,85	6.258.813,20

Allgemeine Angaben

- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-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.
- Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.
- Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn-und-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.
- Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.
- Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das BilMoG neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sogenannten Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den



Das Leben wird bunt

Modernisierungen in der Weizenfeldstraße

Wir sind der Meinung, dass sich technische und energetische Sanierungsmaßnahmen sehr gut mit einer optischen Aufwertung vereinbaren lassen. Deshalb haben wir beschlossen, im Programm »Soziale Stadt Stöcken« nicht nur eine Fassaden- und Dachbodendämmung durchzuführen, Fenster und Dächer zu erneuern und zusätzliche Balkone anzubauen. Sondern wir haben uns auch dafür engagiert, das Erscheinungsbild der Häuser unter sozialen Gesichtspunkten neu und ansprechender zu gestalten: mit optisch betonten Fensterbändern, modernen Balkonbrüstungen und einem Fassadenanstrich in kräftigem Blau. Wir haben vor, dieses Konzept fortzuführen und damit in Stöcken noch weitere frische Akzente zu setzen.

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.

7 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.

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



Kinderkram

Neubau von Kindertagesstätten in Hainholz und Sahlkamp

Die GBH hat nicht nur ein Herz für Kinder, sie baut auch für sie. Seit Jahren schon planen wir für die »Grüne Mitte Hainholz« ein neues Familienzentrum. Dabei ging es uns nicht nur um die Bauvorschriften, sondern vor allem auch um den »Wohlfühlfaktor«, damit sich die 75 Kinder in den beiden Krippen, dem Hort und den beiden Ganztagsgruppen richtig heimisch fühlen können. Jetzt konnten wir dort für den Neubau, in den wir auch ein Elterncafé und eine Familienberatungsstelle eingeplant haben, Richtfest feiern. Ein bisschen stolz sind wir auf die hohen ökologischen und ökonomischen Standards, die wir hier realisieren konnten. Auch im Stadtteil Sahlkamp entsteht nach unseren Plänen eine Kindertagesstätte für 105 Kinder aller Altersklassen aus dem Quartier.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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. Zum Geschäftsjahr 2011 wurden Fremdkapitalzinsen von EUR 17.060,92 nach § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.

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 2011 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. Seit dem 1. Januar 2008 angeschaffte Anlagegüter werden entsprechend § 6 Abs. 2a 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. Seit dem 1. Januar 2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 analog § 6 Abs. 2a 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 wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.
- 3 Liquide Mittel.** Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Eigenkapital

- 1 Gezeichnetes Kapital.** Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) der Gesellschaft in Höhe von EUR 35.400.000,00 entspricht den Festsetzungen im Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.
- 2 Gesellschaftsvertragliche Rücklage.** Mindestens 10% des Jahresüberschusses sind der gesellschaftsvertraglichen Rücklage so lange zuzuführen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.
- 3 Gewinnrücklagen.** Die Gewinnrücklagen werden angemessen von der Gesellschaft entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen dotiert.

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 5,14% 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 18.11.1998«. 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 Barwertmethode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,82%, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0% sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0% zugrunde gelegt.

3 Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von EUR 282.140,00 wurden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 272.945,11 saldiert. Hieraus ergibt sich ein Rückstellungsbetrag für Altersteilzeit in Höhe von EUR 9.194,89.

4 Rückstellungen für Dienstjubiläen. Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde hinsichtlich der Abzinsung dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von Jubiläumsverpflichtungen mit einer Einstufung als langfristig fällige Verpflichtung die bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen mögliche Pauschalisierungsregelung (15 Jahre Restlaufzeit) angewendet wurde. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der »Projected Unit Credit-Methode« (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,14% zugrunde gelegt.

5 Übrige Rückstellungen. Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. 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 mehr als einem Jahr vor. Dies gilt im Jahresabschluss für die Rückstellung für Aufbewahrungspflichten von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

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

Sonstige Angaben

- 1 Besondere Finanzinstrumente, 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.



Tierisches Vergnügen

Das Sommerfest der GBH

Einmal im Jahr stehen wir rund 2.500 unserer Mieter gegenüber: beim Sommerfest im Zoo Hannover. Für uns die freudigste und beste Gelegenheit, wenigstens ein paar unserer Mieter persönlich kennen zu lernen. Deshalb macht es uns auch Spaß, dieses große Fest neben unserem »Alltagsgeschäft« zu organisieren und uns jedes Jahr eine neue Attraktion auszudenken. Für Aufsehen sorgte dieses Jahr das Hannoveraner Barockensemble in üppigen Kostümen. Doch das Wichtigste war, dass wir mit unserem Fest vielen Familien einen kostenlosen Erlebnistag im Zoo bereiten und den direkten Kontakt mit unseren Mieterkunden pflegen konnten. Und so ganz nebenbei konnten wir am Schluss auch noch 6.500 EUR Einnahmen an die MHH-Kinderklinik spenden.

Erläuterungen zur Bilanz

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

Sachanlagevermögen

- 1 Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2011 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 beim Posten »Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten« in Höhe von EUR 372,52 vorgenommen (Vorjahr: EUR 535.082,00).

Anteile an verbundenen Unternehmen

- 1 Die Gesellschaft ist mit 100% an der am 29. Januar 1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545, Stammkapital EUR 750.000,00) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2011 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 530.098,14 (Vorjahr: EUR 639.493,42) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 750.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

- 1 Zum 31. Dezember 2011 gelangen vier der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von EUR 2.473.300,00 (Vorjahr: EUR 882.400,00) zum Ausweis.

Unfertige Leistungen

- 1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abrechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 24.734.494,40 (Vorjahr: EUR 25.114.510,44), verrechnet mit EUR 817.000,00 (Vorjahr: EUR 801.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 3,3% (Vorjahr: 3,2%) vorgenommen worden. Die Zunahme des Bewertungsabschlags um 0,1% bzw. EUR 16.000,00 ist insbesondere auf die leicht gestiegenen Leerstandstage in Höhe von 243.170 (Vorjahr: 234.911) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Forderungen aus Vermietung

- 1 Wegen Zweifelhafteigkeit 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 2009 beendeten Miet-

verhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2010 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2011 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 15,3 % (Vorjahr: 15,6 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2011.

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

	2011 in EUR	2010 in EUR
Forderungen aus Vermietung	1.057.850,73	1.114.446,35
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	48.477,18	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	761,56	1.912,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.389,74	5.064,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	988.357,30	500.742,19
Sonstige Vermögensgegenstände	490.985,16	532.429,76
	2.607.821,67	2.154.595,32

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 15.468.864,32 (Vorjahr: EUR 12.591.607,27) setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	15.438.081,14	12.575.057,36
Kassenbestände	30.783,18	16.549,91
	15.468.864,32	12.591.607,27

2 Tages- oder Festgelder waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 6.098.356,78 (Vorjahr: EUR 96.390,85) 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 EDV-Wartungsgebühren.

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	01.01.2011 EUR	Einstellungen EUR	Entnahmen EUR	31.12.2011 EUR
I. Gezeichnetes Kapital				
Kapital	35.400.000,00	0,00	0,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.480.274,41	690.077,43	0,00	7.170.351,84
2. Andere Gewinnrücklagen	92.480.561,00	6.258.813,20	0,00	98.739.374,20
III. Bilanzgewinn	6.258.813,20	0,00	0,00	6.210.696,85
	140.619.648,61	6.948.890,63	0,00	147.520.422,89

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

Verbindlichkeiten

1 Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, sind 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 275.878.095,64 entfallen EUR 267.350.833,42 (Vorjahr: EUR 267.121.733,65) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 243.031.201,23 (Vorjahr: EUR 241.138.895,36) durch Grundpfandrechte und EUR 32.846.894,41 (Vorjahr: EUR 34.465.001,86) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 2,91 % (Vorjahr: 3,02 %).

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1 Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 76.365.569,06 (Vorjahr: EUR 76.087.224,19) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

Lehrling GBH

Verdoppelung der Ausbildungsplätze

Unsere eingespielten Teams sichern den Erfolg der GBH. Doch wie bei einer guten Sportmannschaft tut eine Auffrischung des Teams auch uns gut. Deshalb haben wir in unserer Personalabteilung die Chance genutzt, aus Anlass des doppelten Abiturjahrgangs 2011 unsere Plätze für Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann und zum/zur Fachinformatiker/-in zu verdoppeln. Auch unser Tochterunternehmen Mieterservice Vahrenheide GmbH bietet jetzt erstmals die Möglichkeit, sich als Bürokauffrau/-kaufmann ausbilden zu lassen. Da werden wir gerne mal zu Lehrlingen, wenn es darum geht, frische Ideen aufzugreifen – und gleichzeitig unsere »Teams der Zukunft« wachsen zu sehen.

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:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Betriebskosten	12.420.379,78	12.468.466,58
Heizkosten	9.384.383,95	9.053.495,58
Wasser/Abwasser	4.958.864,95	4.947.103,65
Sonstige Anzahlungen	39.458,32	60.717,10
	26.803.086,50	26.529.782,91

Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 502.698,85 (Vorjahr: EUR 547.717,36) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 81.732,59 (Vorjahr: EUR 81.864,76) 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 beim Vorjahresausweis 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	2011 in EUR	2010 in EUR
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.436.753,35	2.718.996,06
Auflösung von Rückstellungen	61.560,31	365.605,61
Quartiersmanagement	116.500,00	2.400,00
Zuschüsse	28.762,07	324.394,30
Teilschulderlass KfW-Darlehen	179.860,00	0,00
Erträge aus Zuschreibung (Neubau IGS)	751.179,35	0,00
	3.574.615,08	3.411.395,97
Aufwendungen		
Abschreibungen auf Mietforderungen	896.138,81	830.254,55
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	372,52	535.082,00
	896.511,33	1.365.336,55

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:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Sollmieten und Zuschläge	54.768.481,55	54.519.686,39
./. Erlösschmälerungen	2.557.422,05	1.870.362,51
./. Mietminderungen	501.229,65	1.388.878,05
	51.709.829,85	51.260.445,83
Abgerechnete Umlagen	25.715.244,00	25.225.320,98
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand	991.159,35	1.010.835,14
	24.724.084,65	24.214.485,84
Pachterlöse	74.299,48	80.695,07
Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.379.066,46	3.628.889,31
Erlöse aus Sondereinrichtungen	3.858,96	4.981,35
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	8.986,56	5.403,00
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	34.051,11	13.414,34
	3.432.160,35	3.706.554,39
	79.866.074,85	79.181.486,06

49

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:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Bestandserhöhung für die 2012 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2011	24.734.494,40	25.155.212,14
Bestandsminderung für die 2011 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2010	25.130.510,14	24.633.237,56
	-396.015,74	521.974,58

Sonstige betriebliche Erträge

1 Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird Folgendes ausgewiesen:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	61.560,31	365.605,61
Erträge aus Zuschreibung (Neubau IGS)	751.179,35	0,00
Erträge aus abgeschr. Forderungen u. Mahngebühren	51.092,98	43.384,92
Zuschüsse und Entschädigungen	36.618,71	403.856,11
Erträge aus Mahngebühren	20.083,03	19.411,20
Erträge aus Dienstleistungen	93.984,01	77.816,03
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	2.436.753,35	2.718.996,06
Quartiersmanagement LHH	116.500,00	2.400,00
Teilschulderlass KfW-Darlehen	179.860,00	0,00
Übrige betriebliche Erträge	284.253,99	108.003,40
	4.031.885,73	3.739.473,33

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

1 Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Betriebskosten	22.386.988,15	22.836.642,23
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	14.941.104,19	14.258.841,32
Andere Aufwendungen	476.849,02	504.607,31
	37.804.941,36	37.600.090,86

Personalaufwand

1 Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 547.524,88 (Vorjahr: EUR 499.465,29).

Abschreibungen

1 Abschreibungen werden in Höhe von EUR 14.090.054,47 (Vorjahr: EUR 14.161.763,06) ausgewiesen. Hiervon entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Wohnbauten EUR 372,52 (Vorjahr: EUR 535.082,00) aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und technischer Abnutzung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2011 in EUR	2010 in EUR
Bearbeitungsgebühren, Aufwendungszuschüsse	162.018,66	180.145,25
Abschreibungen auf Mietforderungen	896.138,81	830.254,55
Spenden	48.460,90	82.707,19
PPP-Projekt-Schulen	0,00	265.070,58
EDV-Kosten	781.893,13	656.018,01
Marke »GBH«	273.483,68	318.496,43
Unternehmenswerbung	206.986,45	227.054,63
Zeitarbeitpersonal	35.488,19	5.712,00
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	134.354,95	77.612,55
Verbandsbeiträge	54.105,80	49.615,20
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	63.773,59	13.526,53
Übrige betriebliche Aufwendungen, i. W. sächl. Verw.-Kost.	1.850.759,73	2.271.733,40
	4.507.463,89	4.977.946,32

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 247.709,48 (Vorjahr: EUR 155.279,83) entfallen EUR 93.407,12 (Vorjahr: EUR 31.283,54) auf verbundene Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 121,67 (Vorjahr: EUR 5.289,77) angefallen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2011 in EUR	2010 in EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.640.355,01	8.372.230,14
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	2.589.931,74	2.658.776,24
Vorfälligkeitszinsen Verkäufe	0,00	8.048,29
Gebühren KfW-Darlehen	113.200,00	332.487,52
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Dienstjubiläen	3.993,00	5.139,00
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Altersteilzeit	10.416,00	13.481,00
Aufw. a. d. Abzinsung v. Rückstellungen f. Pensionen	62.103,00	75.260,00
Übrige Zinsaufwendungen	228.132,82	148.638,17
	10.648.131,57	11.614.060,36

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 76.512,00 (Vorjahr: EUR 93.880,00) angefallen.

Sonstige Steuern

1 In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 2.711.338,35 (Vorjahr: EUR 2.700.327,85) 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:

	2011		2010	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsstellen	60	10	61	12
Kaufmännische Mitarbeiter	7	8	6	7
Technische Mitarbeiter	15	1	14	1
Stabsstellen	23	8	24	9
Auszubildende	10	0	9	0
Sonstige Mitarbeiter	4	1	2	2
Summe	119	28	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 1.279.399,84 (Vorjahr: EUR 1.393.212,32). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft als nicht wahrscheinlich ein.
- 2 Am 31. Dezember 2011 bestanden aus 2.218 Mietkautionen (Vorjahr: 1.963) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 1.834.340,50 (Vorjahr: EUR 1.498.663,96). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2011 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- 3 Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 109.416,25 (Vorjahr: EUR 104.035,30) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- 4 Des Weiteren besteht ein Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 177.324,40 (Vorjahr: EUR 185.317,26).

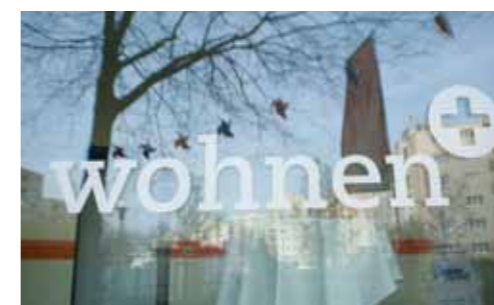
53

Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

- 1 Die Bezüge der Geschäftsführung betragen EUR 232.807,47 (Vorjahr: EUR 354.361,12).
- 2 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 52.836,50 (Vorjahr: EUR 56.043,50).
- 3 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen sind mit EUR 1.236.589,00 (Vorjahr: EUR 1.235.600,00) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2011 insgesamt EUR 102.477,00 gezahlt. 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 2011 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 55.900,00 (Vorjahr: EUR 54.000,00).



Mehr als ein Kaffeekränzchen

Eröffnung des Wohncafés wohnen⁺ in Vahrenheide

Selbstbestimmt bis ins hohe Alter wohnen – diesen Wunsch können wir in Hannover immer mehr Menschen erfüllen. Seit Jahren schon bauen wir im Rahmen unseres Programms »wohnen+« altersgerecht ausgestattete Wohnungen in attraktiven Lagen. Die Diakoniestationen Hannover konnten wir als Partner gewinnen, um den Bewohnern ein breites Spektrum an Betreuung und Hilfe rund um die Uhr anzubieten. Aber wir wollten mehr erreichen: Für mehr Lebensqualität und die Pflege sozialer Kontakte haben wir Wohncafés eingerichtet – wie zuletzt in Vahrenheide. Hier geht es nicht nur ums Kaffeetrinken, vielmehr haben wir die Cafés durch unterschiedliche Veranstaltungen und Beratungsangebote zu beliebten Nachbarschaftstreffs gemacht.

Organe der Gesellschaft

__Gesellschafter:
(90,00 %) Landeshauptstadt Hannover
(10,00 %) Sparkasse Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates:

__Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas	Vorsitzender -, Referent (bis 2. November 2011)
Bodemann, Uwe	Stadtbaurat (bis 2. November 2011)
Blickwede, Burkhard	Finanzbeamter (bis 2. November 2011)
Dette, Michael	Eisenbahner (bis 2. November 2011)
Fischer, Regina	Pfarrsekretärin (bis 2. November 2011)
Ike, Brigitte	Pflegedienstleitung i.R. (bis 2. November 2011)
Jakob, Gabriele	Verkäuferin (bis 2. November 2011)
Dr. Koch, Gudrun	Fachärztin (bis 2. November 2011)
Hellmann, Hans-Georg	Kaufmann (bis 2. November 2011)
Hexelschneider, Martin	Bankcontroller (bis 2. November 2011)
Löser, Johannes	Berufsschullehrer (bis 2. November 2011)
Wagemann, Ingrid	Diplom-Sozialpädagogin (bis 2. November 2011)

Hermann, Thomas	Vorsitzender -, Referent (ab 3. November 2011)
Bodemann, Uwe	Stadtbaurat (ab 3. November 2011)
Blaschzyk, Felix	Student der Rechtswissenschaften (ab 3. November 2011)
Breves, Erik	Lehrer (ab 3. November 2011)
Dette, Michael	Eisenbahner (ab 3. November 2011)
Förste, Oliver	Journalist (ab 3. November 2011)
Fischer, Regina	Pfarrsekretärin (ab 3. November 2011)
Dr. Koch, Gudrun	Fachärztin (ab 3. November 2011)
Hellmann, Hans-Georg	Kaufmann (ab 3. November 2011)
Seitz, Kerstin	Schulverwaltungskraft (ab 3. November 2011)
Wagemann, Ingrid	Diplom-Sozialpädagogin (ab 3. November 2011)
Westphely, Maaret	Diplom-Geografin (ab 3. November 2011)

__Vertreter der Sparkasse Hannover:
Petry, Walter Sparkassendirektor

__Vertreter des Gesamtmieterbeirates der GBH:
Roth, Günther Techniker

__Vertreter des Betriebsrates der GBH:
Kofink, Jörg Sozialpädagoge

Geschäftsführer:

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

Prokuristen:

Ermlich, Frank	Rechtsanwalt (ab 6. Mai 2011)
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 2011 schließt nach Einstellung von EUR 690.077,43 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 6.210.696,85. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2011 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	6.210.696,85
	6.210.696,85

Hannover, den 9. März 2012

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


Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011

					Bruttowerte		Abschreibungen			Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2011 in EUR	Zugänge in EUR	Um- buchungen in EUR	Abgänge in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2011 in EUR	Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2011 in EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres in EUR	Abschreibungen auf Abgänge in EUR	Kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2011 in EUR	Buchwert Stand am 01.01.2011 in EUR	Buchwert Stand am 31.12.2011 in EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Werte	1.957.344,01	104.741,02	0,00	0,00	2.062.085,03	942.948,01	260.960,94	0,00	1.203.908,95	1.014.396,00	858.176,08
	1.957.344,01	104.741,02	0,00	0,00	2.062.085,03	942.948,01	260.960,94	0,00	1.203.908,95	1.014.396,00	858.176,08
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	730.381.836,71	13.532.009,13	-15.352,67	1.807.371,71	742.091.121,46	254.953.398,73	13.349.797,74	923.900,48	267.379.295,99	475.428.437,98	474.711.825,47
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.789.602,46	1.682,07	0,00	0,00	16.791.284,53	7.217.817,05	274.687,28	0,00	7.492.504,33	9.571.785,41	9.298.780,20
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	471.500,50	0,00	15.352,67	3.351,42	483.501,75	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	79.409,16	91.410,41
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.094.005,72	89.846,18	0,00	0,00	3.183.851,90	2.478.498,34	204.608,51	0,00	2.683.106,85	615.507,38	500.745,05
5. Anlagen im Bau	0,00	4.137.684,67	501.213,04	0,00	4.638.897,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.638.897,71
6. Bauvorbereitungskosten	501.213,04	997.745,43	-501.213,04	0,00	997.745,43	0,00	0,00	0,00	0,00	501.213,04	997.745,43
	751.238.158,43	18.758.967,48	0,00	1.810.723,13	768.186.402,78	265.041.805,46	13.829.093,53	923.900,48	277.946.998,51	486.196.352,97	490.239.404,27
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	882.400,00	1.800.000,00	0,00	209.100,00	2.473.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	882.400,00	2.473.300,00
	1.632.400,00	1.800.000,00	0,00	209.100,00	3.223.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.632.400,00	3.223.300,00
Anlagevermögen insgesamt	754.827.902,44	20.663.708,50	0,00	2.019.823,13	773.471.787,81	265.984.753,47	14.090.054,47	923.900,48	279.150.907,46	488.843.148,97	494.320.880,35

Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2011

	Buchwert Stand am 01.01.2011 in EUR	Nominelle Rückstellungsbewegung			Zinseffekt		Saldierung	Buchwert Stand am 31.12.2011 in EUR
		Zuführung in EUR	Auflösung in EUR	Inanspruchnahme in EUR	Aufzinsung in EUR	Abzinsung in EUR	Vermögenswerte in EUR	
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.235.600,00	41.363,00	0,00	102.477,00	62.103,00	0,00	0,00	1.236.589,00
	1.235.600,00	41.363,00	0,00	102.477,00	62.103,00	0,00	0,00	1.236.589,00
II. Steuerrückstellungen	0,00	3.747,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.747,18
	0,00	3.747,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.747,18
III. Sonstige Rückstellungen								
1. Personalarückstellungen								
Altersteilzeit	51.692,91	70.898,00	0,00	170.357,00	10.416,00	0,00	46.544,98	9.194,89
Urlaubsansprüche	50.479,00	78.957,00	0,00	50.479,00	0,00	0,00	0,00	78.957,00
Zeitguthaben	111.388,00	107.622,00	0,00	111.388,00	0,00	0,00	0,00	107.622,00
Dienstjubiläen	78.962,00	1.789,00	0,00	5.011,00	3.993,00	0,00	0,00	79.733,00
Leistungsvergütung	120.000,00	140.000,00	0,00	120.000,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
	412.521,91	399.266,00	0,00	457.235,00	14.409,00	0,00	46.544,98	415.506,89
2. Instandhaltungen								
Ausstehende Rechnungen	243.269,14	161.384,18	0,00	243.269,14	0,00	0,00	0,00	161.384,18
Unterlassene Instandhaltung	466.181,38	259.424,19	14.588,36	451.593,02	0,00	0,00	0,00	259.424,19
	709.450,52	420.808,37	14.588,36	694.862,16	0,00	0,00	0,00	420.808,37
3. Jahresabschlusskosten								
Handelsbilanz	54.500,00	55.900,00	0,00	54.500,00	0,00	0,00	0,00	55.900,00
Steuerbilanz/Steuererklärungen	6.750,00	6.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.600,00
Veröffentl. Bundesanzeiger	350,00	238,00	112,00	238,00	0,00	0,00	0,00	238,00
Anfertigung Geschäftsberichte	22.000,00	35.000,00	0,00	22.000,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	8.710,23	322,00	0,00	0,00	0,00	121,67	0,00	8.910,56
Eigene Jahresabschlusskosten	45.700,00	45.700,00	0,00	45.700,00	0,00	0,00	0,00	45.700,00
	138.010,23	144.010,00	112,00	122.438,00	0,00	121,67	0,00	159.348,56
4. Betriebskosten	152.800,00	371.000,00	0,00	152.800,00	0,00	0,00	0,00	371.000,00
	152.800,00	371.000,00	0,00	152.800,00	0,00	0,00	0,00	371.000,00
5. Übrige	50.400,00	28.777,78	1.159,95	36.217,83	0,00	0,00	0,00	41.800,00
	50.400,00	28.777,78	1.159,95	36.217,83	0,00	0,00	0,00	41.800,00
	1.463.182,66	1.363.862,15	15.860,31	1.463.552,99	14.409,00	121,67	46.544,98	1.408.463,82
Rückstellungen insgesamt	2.698.782,66	1.408.972,33	15.860,31	1.566.029,99	76.512,00	121,67	46.544,98	2.648.800,00

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2011

	Bilanzausweis 31.12.2011 in EUR	Verbindlichkeitenstruktur davon mit einer Restlaufzeit von			Sicherheitenstruktur			
		unter 1 Jahr in EUR	1–5 Jahren in EUR	über 5 Jahren in EUR	durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR	durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR	nicht gesicherte Verbindlichkeiten in EUR	gegenüber Gesellschaftern in EUR
Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.878.095,64 (275.603.897,22)	8.527.262,22 (8.482.163,57)	39.437.296,21 (37.512.113,13)	227.913.537,21 (229.609.620,52)	243.031.201,23 (241.138.895,36)	32.846.894,41 (34.465.001,86)	0,00 (0,00)	53.877.255,04 (46.707.796,65)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.365.569,06 (76.087.224,19)	2.672.679,75 (2.445.943,53)	11.132.596,72 (10.547.104,59)	62.560.292,59 (63.094.176,07)	76.365.569,06 (76.087.224,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	29.101.773,11 (29.897.839,09)
3. Erhaltene Anzahlungen	26.803.086,50 (26.529.782,91)	26.803.086,50 (26.529.782,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.803.086,50 (26.529.782,91)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.894.890,59 (2.354.558,17)	2.894.890,59 (2.354.558,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.894.890,59 (2.354.558,17)	85.530,64 (6.661,17)
5. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	3.695.993,32 (3.014.489,38)	3.379.301,35 (2.635.388,38)	316.691,97 (316.773,05)	0,00 (62.327,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.695.993,32 (3.014.489,38)	22.069,42 (31.721,92)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	629.354,25 (1.020.700,63)	629.354,25 (1.020.700,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	629.354,25 (1.020.700,63)	188.642,76 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	386.266.989,36 (384.610.652,50)	44.906.574,66 (43.468.537,19)	50.886.584,90 (48.375.990,77)	290.473.829,80 (292.766.124,54)	319.396.770,29 (317.226.119,55)	32.846.894,41 (34.465.001,86)	34.023.324,66 (32.919.531,09)	83.275.270,97 (76.644.018,83)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

1 Auf Grundlage unserer Prüfung haben wir der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt: Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 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 auf Grundlage 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 23. März 2012

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Bremen und Niedersachsen e. V.



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen und eine außerordentliche Sitzung 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

Gründung der Firma

Die Gesellschaft wurde am 27. April 1927 als Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Hannover gegründet. Die Gesellschaft firmiert im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Bezeichnung Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH). HRB-Nr. 3689

Sitz der Verwaltung

Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)
In den Sieben Stücken 7A
30655 Hannover
Telefon 0511.6467-1
Telefax 0511.6467-3 10

Herausgeber, Text:

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

Gestaltung, Text:

incorporate berlin gmbh & co. kg

Fotografie:

GBH-Bildarchiv

Druck:

Das Druckteam Berlin



GBH

Gesellschaft für Bauen
und Wohnen
Hannover mbH

In den Sieben Stücken 7 A
30655 Hannover