

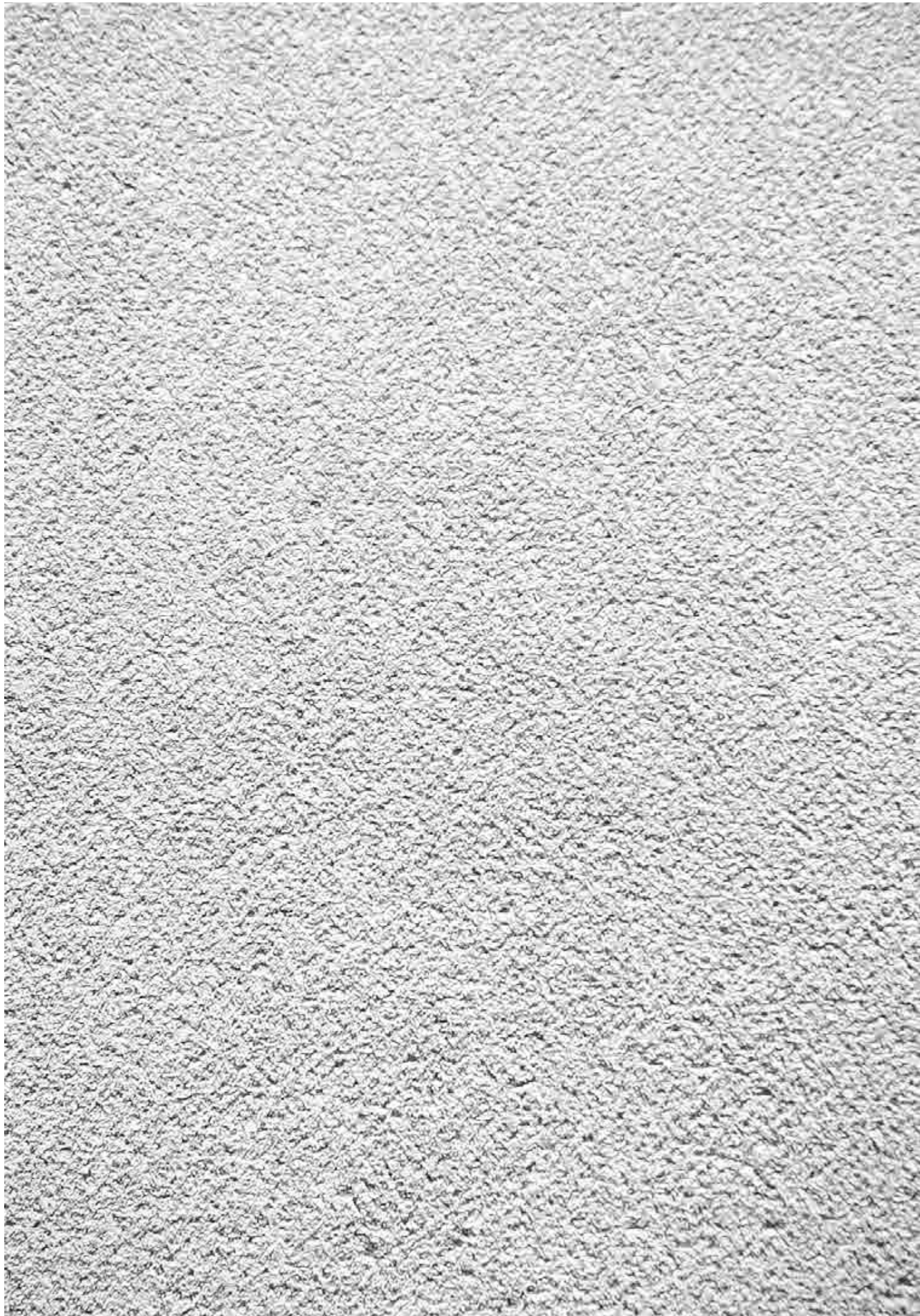
2013



Geschäftsbericht

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.



# 2013 Geschäftsbericht

## Inhalt

<b>05</b>	<b>01. Vorwort der Geschäftsführung</b>	<b>23</b>	<b>05. GBH Mieter</b>
		23	»wohnen+« – das Wohnungsangebot für aktive Senioren und für Menschen mit Handicap
<b>07</b>	<b>02. Aktuelle Darstellung</b>	24	Zehn Jahre Sommerfest im Zoo Hannover
07	GBH – für Hannover und seine Menschen	24	Mieterreisen
09	Beteiligungen		
11	Corporate Social Responsibility		
<b>13</b>	<b>03. Aktuelle Projekte</b>	<b>27</b>	<b>06. GBH Umwelt</b>
13	Mit uns entsteht Neues	27	CO <sub>2</sub> -Reduktion – eine ökologische Verantwortung
13	GBH feiert 5.000 modernisierte Wohnungen	<b>28</b>	<b>07. Die GBH auf einen Blick</b>
14	GBH Verwaltungsgebäude inkl. 100 Wohnungen		
14	Schulprojekt IGS Mühlenberg	<b>31</b>	<b>08. Lagebericht</b>
17	Wohnprojekt Hainhölzer Markt		
17	Flüchtlingswohnheime	<b>55</b>	<b>09. Zahlen</b>
17	Wohnprojekt Thie auf dem Kronsberg	55	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Wohnprojekt Trautenauer Hof	56	Bilanz
		64	Anhang
<b>19</b>	<b>04. GBH Mitarbeiter</b>	78	Bericht des Aufsichtsrates
19	Aus- und Fortbildung bei der GBH	79	Bestätigungsvermerk
20	Stipendien des GdW		
20	audit berufundfamilie		

### Impressum

#### Herausgeber

Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover

#### Konzeption und Gestaltung

creativteam Hamburg GmbH, Hamburg

#### Text

Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover  
creativteam communications GmbH, Hannover

#### Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

creativteam communications GmbH, Hannover

#### Fotografien

Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Hannover  
Roland Schmidt Fotografie, Hannover  
Henning Stauch Photography, Hannover

#### Druck

August Lönneker, Stadtoldendorf



**Jörg Grochowski**

Kaufmännischer  
Bereichsleiter, Prokurist

**Frank Ermlich**

Stabsstellenleiter  
Personal/Vertrieb,  
Prokurist

**Jürgen Müller**

Fachgebietsleiter IT  
und Verwaltung,  
Handlungsbevollmächtigter

**Karsten Klaus**

Geschäftsführer

# 01. Vorwort der Geschäftsführung

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

Wohnen, wie es mir gefällt – dieses Motto der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) ist und bleibt Aufgabe, Antrieb und Vision unseres Unternehmens. Ein Leitmotiv, das uns auch im Jahr 2013 auf allen Ebenen der täglichen Arbeit begleitete.

Mit über 13.000 Wohneinheiten bleibt die GBH das größte Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover – Verantwortung, die verpflichtet. Als wesentliches Element der Stadtplanung und Stadtentwicklung sorgt unser Unternehmen deshalb nicht nur für eine zeitgemäße, bezahlbare Wohnsituation in den eigenen Quartieren. Auch die Erhaltung und nachhaltige Entwicklung von menschenwürdiger Wohn- und Lebensqualität im gesamten Stadtbild sind Kernbestandteile des täglichen Schaffens der GBH.

Im Jahr 2013 ist die Einwohnerzahl der Stadt Hannover weiter gestiegen. Der demografische Wandel sowie die damit einhergehende Entwicklung prägen unsere Herausforderungen heute wie in Zukunft. Wirtschaftliches Handeln steht für uns nach wie vor im Einklang mit Menschenwürde – bei unseren Mietern wie auch bei unseren Mitarbeitern.

Die kontinuierlichen Bestrebungen, den Wohnungsbestand für unsere Mieter zu pflegen und zu modernisieren, wurden auch 2013 konsequent fortgesetzt – nachhaltig, sozial verträglich und wirtschaftlich effizient. Darüber hinaus standen bauliche Veränderungen im Fokus der Modernisierung, um Barrierefreiheit in den Quartieren zu gewährleisten. Dass die GBH trotz aller Modernisierungsmaßnahmen auf bezahlbaren Wohn-

raum und die Zufriedenheit ihrer Mieter Wert legt, zahlt sich aus: Mit einem sehr niedrigen Leerstand von nur 188 Wohneinheiten, der zum wesentlichen Teil auf laufende Modernisierungen zurückzuführen ist, erreicht unser Unternehmen eines der besten Ergebnisse der letzten 20 Jahre.

Gemeinsam mit der Stadt Hannover übernimmt die GBH außerdem weitere Aufgaben im Rahmen der Entwicklung der Landeshauptstadt und gestaltet dadurch auch ein Stück der Zukunft Hannovers. So begannen im Jahr 2013 die Arbeiten an Flüchtlingswohnheimen sowie dem Neubau der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg.

Das hohe Engagement für unsere Mieter, unsere eigenen Mitarbeiter sowie die Stadt Hannover wird auch unter der neuen Geschäftsführung fortgesetzt. Unser erklärtes Ziel ist es darüber hinaus, das Unternehmen ebenso konsequent und effizient weiterzuentwickeln, wie wir es mit unseren Wohnquartieren tun.

Die neue Geschäftsführung wird außerdem den 2012 geschlossenen Verbund mit der union-boden, als Gesamtunternehmen für die kommunale Immobilienwirtschaft, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, weiter vorantreiben. In einem sogenannten Gleichordnungskonzern werden die Strukturen beider Unternehmen zukünftig weiter analysiert und strategisch zusammengefasst, um im Sinne beider Unternehmen Synergien effizienzsteigernd nutzen zu können. Eine gemeinsame Unternehmenszentrale für beide Unternehmen wird zum Jahresende 2016 bezugsfertig sein und unterstreicht die erklärte Zielsetzung.

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer



**Margret Hornbostel**

Leiterin des technischen  
Zentralbereichs, Prokuristin

Handwritten signature of Margret Hornbostel in white ink on an orange background.

**Ingrid Weinreich**

Leiterin Fachgebiet Bau

Handwritten signature of Ingrid Weinreich in white ink on an orange background.

**Helge-Michael Donnerstag**

Fachgebietsleiter

Handwritten signature of Helge-Michael Donnerstag in white ink on an orange background.

## 02. Aktuelle Darstellung

### GBH – für Hannover und seine Menschen

Seit mehr als 85 Jahren liegt das Kerngeschäft der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) in der Vermietung und Verwaltung von Wohnraum in der Region Hannover.

Mehr als 13.000 Wohneinheiten gilt es derzeit zu pflegen, zu betreuen und zu optimieren. Darüber hinaus kam es in den letzten Jahren zu einer Geschäftsfelderweiterung im Bereich der Entwicklung, des Neubaus und der Bewirtschaftung von Immobilien des Gemeinbedarfs, wie zum Beispiel Schulen, Kindertagesstätten, Familienzentren und Flüchtlingswohnheimen. Als größtes Wohnungsunternehmen in der Region und Partner der Landeshauptstadt Hannover gelingt es der GBH, durch die Verbindung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung aktiv bei der Qualitätssteigerung der Stadtquartiere mitzuwirken.

Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und ihre Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit der kommunalen union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft Expo Grund GmbH einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Die genannten Unternehmen werden jetzt von einem Geschäftsführer geleitet und stimmen ihre immobilienwirtschaftlichen Prozesse aufeinander ab. Damit steht der Landeshauptstadt Hannover ein nochmals gestärktes Instrument für die Übernahme stadtwirtschaftlicher Aufgaben zur Verfügung. Große städtebauliche Aufgaben warten auf ihre Umsetzung: Das ehrgeizige Stadtumbauprogramm Hannover 2020 für die Innenstadt braucht starke Partner für die Projektentwicklung und die Neubauvorhaben. Die GBH freut sich auf diese neuen Aufgaben und wird dabei die »alten« Aufgaben keinen Augenblick vernachlässigen.



**Reimund Wessel**  
Stabsstellenleiter Revision

**Robert Kulle**  
Leiter Bestandsentwicklung



# Beteiligungen

## **GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH**

Die 1999 gegründete GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der GBH und beschäftigt derzeit 71 Mitarbeiter. Zum Service des MSV gehören die Reinigung und Pflege der Grünflächen sowie der Winterdienst in den Wohnanlagen der GBH. Zudem betreut der MSV sämtliche Wohnanlagen im Hinblick auf die optimale Versorgung mit Signalen für TV, Rundfunk, Internet und Telefonie. Ein weiteres Arbeitsfeld des MSV ist das Wärmecontracting. Als eines der größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover betreibt der MSV annähernd 500 Heizzentralen und versorgt damit über 17.000 Wohneinheiten. Im Vordergrund steht dabei stets die Entwicklung optimaler Lösungen für einen sicheren, umweltfreundlichen und kostengünstigen Betrieb von Heizzentralen.

## **Hannover-Multimedia GmbH**

Zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG hat die GBH am 8. März 2012 die »Hannover-Multimedia GmbH« gegründet. Geführt wird die Hannover-Multimedia GmbH von den Geschäftsführern Jürgen Müller (GBH) und Michael Jedamski (WGH-Herrenhausen eG)

Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsnetzstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

Die Aufgaben der Hannover-Multimedia GmbH umfassen im Einzelnen die folgenden Leistungen:

- Einkauf, Durchleitung und Abrechnung von Signalen für den Fernseh- und Rundfunkempfang
- Schaffung, Förderung und Stärkung der Strukturen für Internet- und Telefonieangebote an die Kunden der Wohnungswirtschaft

- Koordination, Bündelung und Strukturierung der Zusammenarbeit mit Anbietern von TV-Inhalten, Telefonie- und Internetdienstleistern
- Betrieb von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie und Internet innerhalb von Grundstücken und Gebäuden ebenso wie in Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften und anderen Wohnungsanbietern
- Betrieb und Verbindung von Kabelverteilnetzen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie und Internet über die Grundstücksgrenzen hinweg sowie in kommunalen Straßen und Wegen
- Betrieb von Hausverteileranlagen für Rundfunk- und Fernsehsignale sowie Telefonie, Internet und andere medientechnische Ausstattungen

Im Jahr 2013 wurde durch die Hannover-Multimedia GmbH zunächst ein Rahmenvertrag für die Wohnungswirtschaft in Hannover vorbereitet, der Konditionsverbesserungen beim Einkauf der TV-Signale, aber auch Qualitätsverbesserungen beim TV-Signal sowie beim kostenfreien Bezug von zusätzlichen fremdsprachlichen Programmen bewirkte.

Weiterhin profitieren viele Hannoveraner Mieter nun von kostenfreien HD-Programmen, die ansonsten direkt bei den TV-Anbietern gegen Bezahlung abonniert werden müssten.

Zusätzlich zu diesen Neuerungen konnten die vertraglichen Laufzeiten optimiert werden. Anstelle von zehn Jahren Vertragslaufzeit werden nun Verträge mit einer Laufzeit von 2,5 Jahren geschlossen. Da gleichzeitig ein weiterer Wettbewerber für die Lieferung von TV-Signalen in den Markt eingetreten ist, hat sich hier die Möglichkeit ergeben, für die einzelnen Wohnanlagen das jeweils sinnvollste TV-Signal zu beziehen.



**Ulrich Fischer**  
Geschäftsstellenleiter  
Buchholz

**Petra Bliwert**  
Geschäftsstellenleiterin  
Linden

**Ursula Schroers**  
Geschäftsstellenleiterin  
Vahrenheide

**Dierk Schneider**  
MSV Bereichsleiter  
Wärmecontracting, Prokurist

*Fischer*

*Bliwert*

*Schroers*

*Schneider*

# Corporate Social Responsibility

Corporate Social Responsibility (CSR) steht für die freiwillige Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung durch Unternehmen. Über ökonomische und gesellschaftliche Interessen der GBH hinaus geht es hierbei um einen freiwilligen Beitrag des Unternehmens für die nachhaltige Entwicklung des Gemeinwesens unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte. Durch gesellschaftliches Engagement, verantwortungsvolles Handeln der eigenen Mitarbeiter sowie ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein als gleichberechtigte Bausteine einer ökonomisch erfolgreichen und somit nachhaltigen Entwicklung der GBH profitieren sowohl unsere Kunden als auch die Öffentlichkeit auf vielfältigste Weise. Unser Engagement erstreckt sich über energetische Maßnahmen, soziale Projekte, das Quartiersmanagement bis hin zu übergeordneten Zielen.

Die GBH achtet darauf, dass sich auch ihre Lieferanten an die CSR-Grundsätze halten. So dürfen beispielsweise keine Produkte angeliefert werden, die unter Ausnutzung von Kinderarbeit hergestellt wurden oder bei deren Herstellung deutsche gesetzliche Standards nicht eingehalten worden sind. Diese Grundsätze gelten auch bei der Vergabe von Bauaufträgen usw.

Ein besonderes Augenmerk legt die GBH auch auf das Gemeinwesen. Über ihre Geschäftsstellen engagiert sie sich seit Jahren im Bereich der Stadtteilstiftung und Stadtteilarbeit. Vorstandsmitglied der Stadtteilstiftung Vahrenheide und GBH Geschäftsstellenleiterin Ursula Schroers erklärte: »Unser Wohnungsunternehmen sorgt nicht nur für die Werterhaltung unserer Wohnungen, sondern wir tragen auch unseren Teil zu einer verantwortlichen sozialen Entwicklung des Stadtteils bei.« Maßnahmen zur Verschönerung des Stadtteils und die Ausrichtung von Stadtteilstiftungen sind dabei nur einige Aufgaben der GBH.

Die Stadtteilstiftungen werden zudem finanziell unterstützt, sei es durch direkte Spenden, durch die Weitergabe der Einnahmen aus dem Sommerfest oder durch Schrottverkäufe aus der GBH.

Ein konkretes Beispiel für das soziale Engagement der GBH in den Stadtteilen ist der Verein »Miteinander für ein schöneres Viertel – MSV e.V.«. Dieser wurde im Jahr 2003 von Mitarbeitern der GBH als gemeinnütziges Instrument zur Unterstützung integrativer Stadtteilarbeit in konkreten Projekten gegründet.

Der MSV e.V. tritt dort als Träger auf, wo keine lokalen Initiativen vorhanden sind oder diese keine verbindliche Rechtsform organisieren können.

Der Vereinszweck laut Satzung ist »die Förderung des Umwelt- und Landschaftsschutzes, der sozialen und kulturellen Infrastruktur, insbesondere die Förderung der Volksbildung, der Berufsbildung, der Erziehung und der Jugendpflege, der Altenhilfe, des Wohlfahrtswesens sowie der internationalen Gesinnung und der Völkerverständigung«.

Derzeit gibt es sechs Projekte, die vom MSV durchgeführt bzw. betreut werden: Grüne Brücke, Pico Bello, Garten für Kids, Nachbarschaftsarbeit Hainholz, Nachbarschaftsarbeit Canarisweg und der Mietertreff »Welcome« in der Gronostraße.

Das Projekt »Grüne Brücke« bietet in Zusammenarbeit mit der Jugendgerichtshilfe und der Gerichtshilfe die Möglichkeit zur Ableistung sozialer Hilfsdienste an. Den Jugendlichen und jungen Erwachsenen wird zudem die Möglichkeit zur Berufserprobung im Bereich Garten- und Landschaftsbau in Form von Praktika gegeben. Auch Schulklassen können sich in praktischen Seminaren wie z. B. der Umgestaltung der Außenanlagen im Schulbereich mit dem Berufsbild des Garten- und Landschaftsbauers vertraut machen.

Neben den aktuellen Projekten wurden in den vergangenen zehn Jahren verschiedene kleinere Projekte in Trägerschaft des MSV e.V. durchgeführt, z. B. Nachbarschaftsconcerte in Vahrenheide, Schülerfirma Roderbruch oder der Nachbarschaftstreff im Geveker Kamp in Davenstedt.



**Weizenfeldstraße**  
Modernisierung

**GBH Fest**  
Feier zu 5.000 modernisierten Wohnungen

# 03. Aktuelle Projekte

## Mit uns entsteht Neues

Die GBH schafft durch Werterhaltung mit Investitionen in Neubau, Bauunterhaltung und Modernisierung nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum für Hannover, sondern sichert auch ihre betriebswirtschaftliche Zukunft. Ein weiteres Ziel ist der Schutz des Klimas. Dazu gehört auch die Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz. Die GBH verfolgt hier ganzheitlich angelegte Konzepte, die vor allem darauf ausgelegt sind, Standards und die Qualität der Wohnungen stetig an die Bedürfnisse der Mieter anzupassen. Mit diesen Maßnahmen sichert die GBH die Gebäudequalität und gewährleistet die soziale Balance des lokalen Wohnungsmarktes.

Zum Bauprogramm 2013 zählten auch Vorhaben für neue Mietergruppen. Alle Projekte wurden einer umfassenden Portfolioanalyse vor dem Hintergrund der ökologischen und ökonomischen Verantwortung unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielten dabei ebenso eine

wichtige Rolle wie die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Konkret bedeutete das, bei jeder Modernisierungstätigkeit nach Möglichkeit Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld abzubauen. Neben den umfangreichen Einzelmodernisierungen der Wohnungen lag der Schwerpunkt der Arbeiten 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 zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Wohnraumfördermittel der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

Diese Strategie soll auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

## GBH feiert 5.000 modernisierte Wohnungen

Mit einem Fest für Mieter und Akteure hat die GBH im abgelaufenen Jahr die Modernisierung von 5.000 Wohnungen im Zeitraum von zehn Jahren gefeiert. Im Mittelpunkt der Maßnahmen stand die energetische Sanierung durch Verbesserung der Heiztechnik und Dämmung von Fassaden, Dachböden und Kellerdecken. Weitere Schwerpunkte im Inneren der Häuser waren die Modernisierung von Küchen und Bädern sowie der Einbau bodengleicher Duschen in Seniorenwohnungen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen für Familien wurden beengte Nachkriegswohnungen durch Zusammenlegung in

größere Einheiten mit drei bis fünf Zimmern umgewandelt und mit attraktiven Grundrissen versehen. Viele Häuser wurden durch Balkonanbauten aufgewertet; zeitgemäße und leistungsfähige Kabel versorgen die Wohnungen mit ausreichend Energie sowie einem umfangreichen Medienangebot. Seit 2003 wurden rd. TEUR 147.000 in Modernisierungen investiert. Die Finanzierung erfolgte mit TEUR 30.000 Eigenkapital, TEUR 117.000 aus öffentlichen Fördermitteln sowie KfW-Darlehen. Darüber hinaus wurden für zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes weitere TEUR 32.000 investiert.

## GBH Verwaltungsgebäude inkl. 100 Wohnungen

Das Gelände zwischen Gewerkschaftshaus und Nikolaifriedhof fristete in den vergangenen Jahrzehnten eher ein Schattendasein in Hannover. Mit der nun beabsichtigten Teilbebauung der Platzfläche im nördlichen Bereich werden mehrere städtebauliche Ziele verfolgt: innenstadtnahes Wohnen, Vernetzung der Nordstadt mit der City, Schaffung von Lebens- und Aufenthaltsqualität. Hier werden sieben vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude gebaut, die sich um einen Innenhof gruppieren, sowie ein bis zu siebengeschossiges Bürogebäude. Die neuen Gebäude sollen im Passivhausstandard gebaut werden.

100 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und einige Gewerbeeinheiten werden dafür sorgen, dass das Quartier Klagesmarkt belebt wird. Es entstehen öffentlich geförderte Wohnungen mit differenzierten Mieten für verschiedene Personengruppen. Die GBH wird hier rund TEUR 48.000 investieren und im Zuge dessen ihren Firmensitz von Buchholz an den Klagesmarkt verlegen. Hier an zentraler Stelle der Stadt ist sie für Mieter, Wohnungsinteressenten und nicht zuletzt für die eigenen Mitarbeiter gleichermaßen gut erreichbar.

## Schulprojekt IGS Mühlenberg

Die IGS Mühlenberg ist die größte hannoversche Schule. Nach mehreren Jahren der Verhandlungen über den Umgang mit dieser Schule waren sich schließlich die Verantwortlichen einig, dass die Variante des Neubaus die wirtschaftlichste Lösung ist. Die baulichen Vorbereitungen für den Neubau der IGS Mühlenberg sind weitestgehend abgeschlossen, sodass dieses derzeit größte Bauprojekt in Hannover gut vorankommt. Die GBH wird das bisherige Gebäude durch einen Neubau ersetzen und diesen im Rahmen einer öffentlich-öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) langfristig an die Landeshauptstadt Hannover vermieten. Als Gesamtinvestitionsvolumen bis zum avisierten Fertigstellungstermin Mitte 2016 sind TEUR 70.200 eingeplant.

Schulleiter Dr. Michael Bax lobte die Pläne: »Der Neubau der IGS Mühlenberg wird ein offenes und einladendes Gebäude sein. Die Raumgestaltung unterstützt die Individualisierung und Eigenständigkeit der Schülerinnen und Schüler in ihrem Lernen. Sie entwickeln zusammen mit Eltern und Lehrkräften gemeinsam die Umsetzung eines Konzeptes, in dem erfolgreiches Lernen innerhalb einer anregenden Lernatmosphäre stattfinden kann.«

Geplant sind neue Sporthallen, Räume für eine Stadtbibliothek, das Bildungs- und Freizeitzentrum Weiße Rose und das Theaterpädagogische Zentrum Mühlenberg, ein Jugendzentrum und weitere städtische Einrichtungen. Dies wird eine Aufwertung des Stadtteils insgesamt zur Folge haben.



**GBH Verwaltungsgebäude inkl. 100 Wohnungen**  
Neubau – Otto-Brenner-Straße 4



**Wohnprojekt Thie auf dem Kronsberg**  
Neubau

**Flüchtlingswohnheim**  
Eröffnung des Neubaus – Stadtteil Kleefeld, Am Annateich 3

**Kita Hainhölzer Markt**  
Neubau



# Wohnprojekt Hainhölzer Markt

Unter dem Motto »Bei uns entsteht Neues« wird die GBH im Sanierungsgebiet Hainholz einen Wohnungsneubau am Hainhölzer Markt als integratives Wohnprojekt errichten. Der größte Teil des Hauses wird durch die gemeinnützige Gesellschaft für integrative Sozialdienste gGIS genutzt werden, weitere Wohnungen werden direkt von der GBH als Mietwohnungen vermietet. Im Erdgeschoss ist außerdem die Einrichtung einer modernen Sparkassenfiliale vorgesehen. Das Wohnprojekt ist als rollstuhlgerechtes Wohnhaus für Menschen mit und ohne Behinderung geplant.

Unterschiedliche Wohnformen sollen in einem Haus angeboten werden. Grundlegendes Ziel ist es, im Zuge eines Pflege- und Assistenzangebotes die Teilhabemöglichkeiten der Bewohner zu stärken und sie in ihrer selbstbestimmten Lebensgestaltung zu unterstützen. Das Angebot entspricht dem des betreuten Wohnens. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, ambulante Pflegeleistungen bei freier Wahl des Pflegedienstes in Anspruch zu nehmen. Die Größenordnung für die Investitionen wird sich auf rund TEUR 7.000 belaufen.

# Flüchtlingswohnheime

Die GBH ist mit dem Neubau von vier Flüchtlingswohnheimen für je 50 Personen vom Aufsichtsrat der Gesellschaft für die Landeshauptstadt Hannover beauftragt worden. Die Gebäude werden in konventioneller Bauweise nach aktuellen Energiestandards und nach wirtschaftlich sowie ökologisch nachhaltigen Gesichtspunkten geplant, gebaut und instand gehalten. Es handelt sich um folgende Standorte:

- Stadtteil Kleefeld Am Annateich 3
- Stadtteil Bothfeld Eichenweg 81
- Stadtteil Bult Janusz-Korczak-Allee 18
- Stadtteil Badenstedt Empelder Rahe

Parallel hierzu werden von der GBH für weitere Flüchtlingswohnheime die Planungen für die nachstehend aufgeführten Standorte vorangetrieben:

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| • Stadtteil Wettbergen | Tresckowstraße   |
| • Stadtteil Bemeroode  | Oheriedendruff   |
| • Stadtteil Nordstadt  | Kopernikusstraße |
| • Stadtteil Südstadt   | Jordanstraße     |
| • Stadtteil List       | Hebbelstraße     |
| • Stadtteil Ahlem      | Am Bahndamm      |

Als Investitionsvolumen für den Neubau der Flüchtlingswohnheime sind derzeit TEUR 18.000 eingeplant worden.

# Wohnprojekt Thie auf dem Kronsberg

Die GBH rechnet hier mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund TEUR 11.000. Es ist derzeit beabsichtigt, Wohnraum für 24 mehrfachbehinderte Erwachsene und 30 barrierefreie Wohnungen zu erstellen.

# Wohnprojekt Trautenauer Hof

Hier wird derzeit die Planung von ca. 90 Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. TEUR 15.000 vorangetrieben.



# 04. GBH Mitarbeiter

## Aus- und Fortbildung bei der GBH

Die GBH ist sich bewusst, dass der Erfolg des Unternehmens ganz wesentlich auf der Arbeit der ca. 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beruht. Ohne ihre Erfahrung und Einsatzbereitschaft wäre die positive Entwicklung der letzten Jahre nicht möglich gewesen. Es ist deshalb eine zentrale Aufgabe der Unternehmensführung, die Mitarbeitenden weiter zu fördern und auszubilden.

Die GBH muss als leistungsfähiges Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf besonders viele Marktveränderungen reagieren, wie beispielsweise den demografischen Wandel, die Zuwanderung ausländischer Neubürger, die vielfältigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen in Hannover und in der Region. Die Fort- und Weiterbildung hat deshalb bei der GBH einen sehr hohen Stellenwert.

Auch bei der Ausbildung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern engagiert sich die GBH überdurchschnittlich stark, indem sie über ein Dutzend Auszubildende (Ausbildungsquote 8,5%) in insgesamt drei Berufen ausbildet:

- Immobilienkaufmann/-frau
- Bürokaufmann/-frau
- Fachinformatiker/-in FR Systemintegration

Nach Möglichkeit werden diese Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis übernommen, auch wenn sie kurzfristig nicht konkret eingesetzt werden können. Durch den immer gravierender werdenden Fachkräftemangel ist allerdings absehbar, dass in nächster Zukunft ein weiterer Bedarf an neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entstehen wird. Die GBH setzt hier auf das zukunftsweisende Modell »Ausbildung auf Vorrat«.

Bei diesen Ausbildungsbemühungen ist die GBH in der Vergangenheit auch sehr erfolgreich gewesen, weil ihre Auszubildenden überdurchschnittlich gute Zensuren in ihren Abschlusszeugnissen erreichten und zu einem sehr großen Teil übernommen werden konnten.

Auch zum Thema Fortbildung und Personalentwicklung engagiert sich die GBH weit überdurchschnittlich. Zurzeit befinden sich sieben Mitarbeitende kurz vor bzw. nach dem Abschluss zum Betriebswirt oder Fachwirt. Diese Anstrengungen in der Personalentwicklung speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden auch durch Stipendien und staatliche Förderungen unterstützt. Die GBH hilft hier ihren Mitarbeitenden bei der individuellen Antragstellung.

## Stipendien des GdW

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vergibt jedes Jahr jeweils drei Stipendien für die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann.

Die Stipendien stehen für ein berufsbegleitendes Studium zum Bachelor Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule – zurzeit EBZ Business School und BBA Akademie der Immobilienwirtschaft – zur Verfügung. Es handelt sich um Vollstipendien, d. h. die gesamten Studiengebühren werden übernommen.

Auszubildende der GBH haben bereits in den Jahren 2009, 2011 und 2012 ein solches Stipendium erhalten und damit im bundesweiten Vergleich ihre Spitzenstellung unter Beweis gestellt. Für ihre besonders erfolgreichen Anstrengungen auf dem Gebiet der Weiterbildung ist die GBH auch bereits ausgezeichnet worden.

GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärte: »Die ausgewählten Stipendiaten haben einen herausragenden Ausbildungsabschluss erzielt und sich aufgrund ihrer besonderen Leistungsfähigkeit für ein Stipendium des GdW qualifiziert. Ich gratuliere Ihnen herzlich und wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium«.

## audit berufundfamilie

Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Thema für die GBH. Eine konsequente, familienbewusste Personalentwicklung ist seit Jahren Unternehmenspolitik der GBH.

Die Herausforderung, Familie, Privatleben und Beruf in Einklang zu bringen, gehört bei der GBH zur Unternehmenskultur und findet ihren Niederschlag u. a. in einer großzügigen Gleitzeitregelung in Verbindung mit flexiblen Teilzeitmodellen. Sowohl Mutter als auch Vater können damit nach einer Auszeit problemlos wieder einsteigen. Darüber hinaus erhalten alle Angestellten Zuschüsse zu einer ergänzenden Altersvorsorge. Dieses Engagement wurde jetzt belohnt. Im März 2013 erhielt die GBH das Zertifikat zum audit beruf und familie.

Der Erfolg dieser Bemühungen zeigt sich auch bei den Beurteilungen der Mitarbeitenden auf der Bewertungsplattform »kununu«. Dort wird eine weit überdurchschnittlich gute Beurteilung von 4,55 Punkten von 5 möglichen Punkten abgegeben.

Gelobt werden:

- flexible familienfreundliche Arbeitszeiten
- die Möglichkeit der Arbeit im Homeoffice
- keine eigene Kantine, aber Essenszulagen in Höhe von 50% für die Kantine im nahen Oststadt-Krankenhaus
- interessante betriebliche Altersvorsorge über die Zusatzversorgungskasse der Stadt Hannover
- barrierefreier Arbeitsplatz
- Einstellung auch älterer Mitarbeiter
- Parkplatz beim Arbeitsplatz
- gute Anbindung an den ÖPNV
- Mitarbeiterhandy

Die Mitarbeiter können zudem an unterstützten Gesundheitsvorsorgeprogrammen teilnehmen. Laufgruppen und Yogakurse sind hier nur Beispiele für das Angebot.



**Auszubildende der GBH**  
Jahrgang 2013

**Drachenbootrennen**  
Team GBH



# 05. GBH Mieter

## »wohnen+« – das Wohnungsangebot für aktive Senioren und für Menschen mit Handicap

Die GBH setzt sich in besonderer Weise für ältere Menschen und für Menschen mit Handicaps ein. Sie hat dafür mit dem Konzept »wohnen+« eine eigene Marke für das Wohnen mit Versorgungssicherheit geschaffen. Dieses besondere Angebot soll ein selbstbestimmtes Leben ohne Vorsorgepauschale ermöglichen – selbst bei Unterstützungsbedarf. Neben barrierefreien Wohnungen genießen die beteiligten Mieterinnen und Mieter Versorgungssicherheit durch die 24-Stunden-Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes. Es gibt integrierte Wohncafés, die Raum für gemeinsame Aktivitäten und Mahlzeiten bieten, und kompetente Beratung zu allen Fragen des Wohnens und der Pflege. Erst wenn regelmäßige Hilfs- und Pflegeleistungen erforderlich werden, entstehen Kosten, die über die Pflegekassen mitfinanziert werden.

Bei der Wahl der »wohnen+«-Standorte wird darauf geachtet, dass möglichst viele Geschäfte, Dienstleister und Arztpraxen fußläufig erreichbar sind. In Fällen, in denen die Mieter/-innen nicht selbst einkaufen können, Hilfe bei der Wäsche oder Wohnungsreinigung benötigen, können sie jederzeit Unterstützung in Anspruch nehmen. Die GBH steht hier nicht nur mit Beratungen, sondern auch mit konkreter Hilfe bereit. Eine Kostenpauschale wie anderswo ist nicht zu zahlen. Nur wenn Dienstleistungen in Anspruch

genommen werden, wie z. B. die Reinigung der Wohnung, sind die hierfür anfallenden Kosten von den Mietern/Mieterinnen zu übernehmen. Insofern bleiben die Kaltmieten mit 5,40 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> im bezahlbaren Rahmen – auch für die schmale Geldbörse.

Die GBH setzt hier zunächst auf nachbarschaftliche Hilfe und gegenseitige Unterstützung durch ehrenamtliche Helfer. Auch Menschen in der Nachbarschaft, die selbst nicht Mieter der GBH sind, können diese Dienste in Anspruch nehmen, um die Kontakte untereinander zu pflegen.

Das Konzept »wohnen+« will es den Menschen ermöglichen, so lange wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt zu leben – frei nach dem Motto der GBH: Wohnen, wie es mir gefällt.

Derzeit gibt es folgende »wohnen+«-Standorte:

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| • Badenstedt  | Suttnerweg 1                  |
| • Linden-Nord | Pfarrlandstraße 1-5           |
| • Linden-Nord | Viktoriastraße 14, 17, 24, 25 |
| • Nordstadt   | An der Strangriede 8          |
| • Stöcken     | Moorhoffstraße 19             |
| • Vahrenheide | Plauener Straße 28            |
| • Vahrenheide | Plauener Straße 23a           |
| • Vahrenheide | Petra-Kelly-Straße 1          |

## Zehn Jahre Sommerfest im Zoo Hannover

Das alljährliche Sommerfest im Zoo war im Jahr 2013 zugleich als Jubiläumfest ausgerichtet. Nach zehn erfolgreichen Jahren ist die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter weiterhin enorm. 3.016 Gäste durfte die GBH zum Sommerfest 2013 begrüßen. Die Erlöse aus dem Speisen- und Getränkeverkauf in Höhe von 6.000 Euro wurden – wie in den Vorjahren auch – an karitative Einrichtungen gespendet. Diesmal bekam das Familienzentrum der Gnadenkirche in Hannover-Mittelfeld zur Schaffung eines Naturspielplatzes einen größeren Betrag.

In der Vergangenheit wurden u. a. der Neubau des Spielplatzes für krebserkrankte Kinder in der MHH bedacht sowie zahlreiche Stiftungen und mehrere Kindertagesstätten in der LHH. Auch den beiden Stadtteilstiftungen Vahrenheide-Sahlkamp und Lindenlimmer sind die Erlöse schon zugutegekommen.

## Mieterreisen

Seit über acht Jahren führt die GBH nun schon Mieterreisen durch. Jedes Jahr werden den Mietern Ausflüge und Mehrtagesreisen in die Umgebung zu sehr günstigen (gesponserten) Preisen angeboten. In der Regel handelt es sich hierbei um zwei Tagesfahrten und eine Mehrtagesfahrt, die von je zwei bis drei GBH-Mitarbeiter/-innen betreut werden.

Bereits über 1.000 Mieter/-innen sind im Laufe der Jahre in den Genuss dieses besonderen Programms gekommen.

2013 ging es für die Teilnehmer nach Bad Zwischenahn, an die Oberweser mit Flussfahrt von Bad Karlshafen nach Höxter und eine Mehrtagesreise führte sie nach Cottbus. Weitere Reiseziele in den vergangenen Jahren waren Städte wie Koblenz oder Dresden, diverse Bundesgartenschauen, der Mittellandkanal und der Heidepark Soltau.





**Zehn Jahre Sommerfest im Zoo Hannover**  
Jubiläumsveranstaltung

**Mietreisen**  
Koblenz, Bundesgartenschau



# 06. GBH Umwelt

## CO<sub>2</sub>-Reduktion – eine ökologische Verantwortung

Die GBH bekennt sich zu ihrer ökologischen Verantwortung. Wohnen in gesunder, nachhaltiger Umgebung ist ein hohes Gut. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die GBH denkt und handelt hier ganzheitlich.

Seit mehreren Jahren beteiligt sich die GBH an der Klimaallianz 2020 der Landeshauptstadt Hannover mit dem Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahre 2020 um 40% zu senken. Diesem Vorsatz dient u. a. das Pilotprojekt Stöcken im Rahmen der energetischen Stadtsanierung.

Seit 2013 ist die GBH Kooperationspartner des Masterplans 100% für den Klimaschutz der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover mit dem Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahre 2050 gegenüber 1990 um 95% zu senken.

Zu diesem Ziel trägt die GBH mit ihren Solarstrom- und Solarwärmanlagen sowie dem Einsatz von derzeit 21 hocheffizienten Blockheizkraftwerken bei. Der frühere Wirtschafts- und Umweltdezernent Hans Mönninghoff lobte die GBH für ihre Anstrengungen und kündigte weitere Solaranlagen an: »Eine Million Quadratmeter Solarkollektoren auf den Dächern Hannovers sind bis 2020 geplant – auch auf städtischen Gebäuden.«

Der Umstieg von fossilen Energieträgern auf Elektrizität aus regenerativen Energiequellen ist die konsequente Fortsetzung des Geschäftsmodells als nachhaltig und ökologisch orientiertes Unternehmen.

Auch beim eigenen Fuhrpark geht die GBH neue Wege. Seit mehreren Jahren hat die GBH beispielsweise gemeinsam mit Volkswagen einen Vollstromer erprobt, d. h. ein Kfz ohne weiteren Verbrennungsmotor. Dieser Versuch war zwar für die GBH mit einigem Aufwand verbunden, aber die gesammelten Erfahrungen haben die Unternehmensleitung dazu ermutigt, zwei weitere Strom-Kfz anzuschaffen. Zudem wurde beschlossen, alle neuen Flottenfahrzeuge nur noch als Erdgasfahrzeuge zu beschaffen, um die CO<sub>2</sub>-Effizienz zu optimieren und auch dem unfreiwillig eingespeisten Atomstrom aus dem Weg zu gehen.

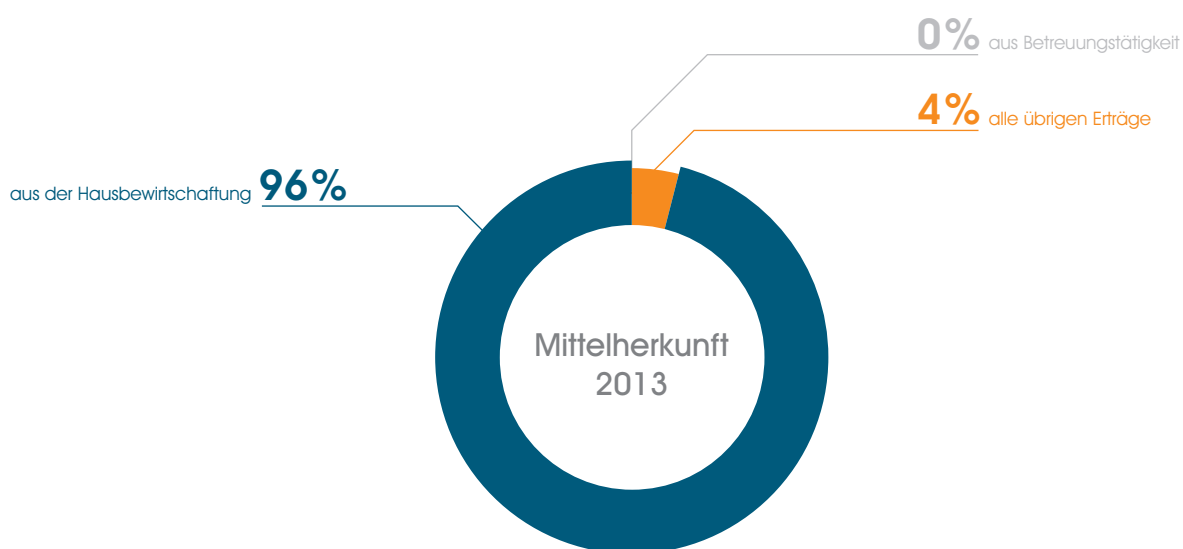
Zusätzlich wird die GBH ab 2014 sukzessive vor ihren Geschäftsstellen frei zugängliche Stromladestellen einrichten, an denen Kunden Elektromobile kostenlos auffanken können.

Die GBH setzt seit 2013 außerdem verstärkt Fahrräder in Firmenfarben statt Kfz ein. Ziel ist es hierbei, gleichzeitig die Mitarbeiter zu fördern und anzuregen, auch privat auf ökologische Fortbewegungsmittel umzusteigen. Konsequenterweise wird es am Neubau am Klagesmarkt genügend Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes mit entsprechenden Ladevorrichtungen geben.

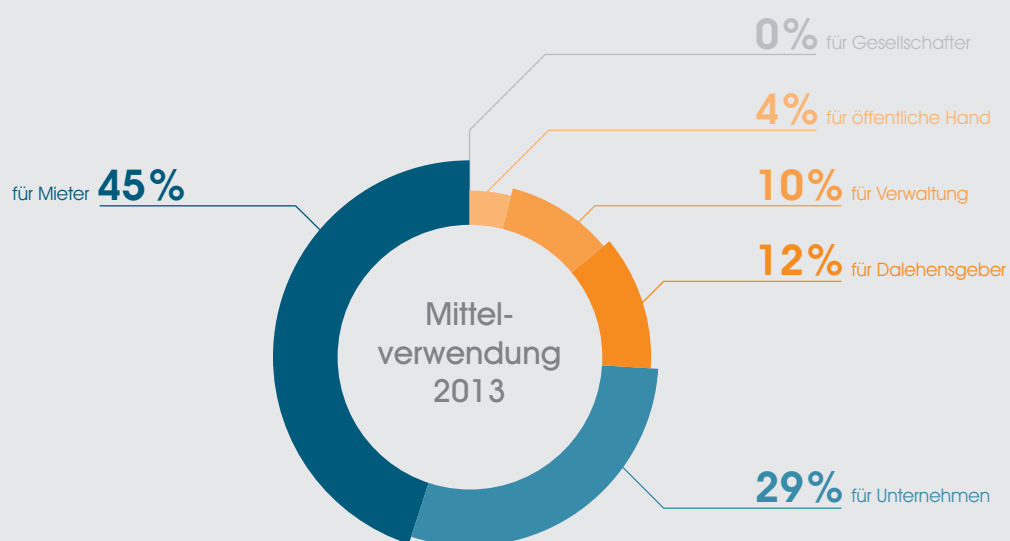
# 07. Die GBH auf einen Blick

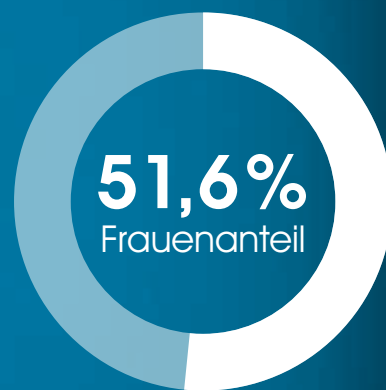
Eigener Wohnbestand		13.286	
Wohn- und Nutzfläche		836.357	m <sup>2</sup>
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigte		153	
Bilanzsumme		595.606	TEUR
Anlagevermögen		535.116	TEUR
Eigenkapital		160.533	TEUR
Langfristige		392.279	TEUR
Aufwendungen für	a) Betriebskosten inkl. Grundsteuer	27.187	TEUR
	b) Instandhaltung	14.792	TEUR
	c) Zinsaufwand	10.274	TEUR
Erträge für	a) Sollmieten und Zuschläge abzgl. Erlösschmälerungen	55.098	TEUR
	b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	2.446	TEUR
	c) Pachterlöse	43	TEUR

Mittelherkunft durch	TEUR	in %
Umsatzerlöse		
– aus der Hausbewirtschaftung	83.014	96,30
– aus Betreuungstätigkeit	59	0,07
– alle übrigen Erträge	3.218	3,63
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>



Mittelverwendung	TEUR	in %
für Mieter		
– Betriebskosten	24.120	27,98
– Instandhaltungskosten	14.792	17,16
– Andere Aufwendungen	328	0,38
	<b>39.240</b>	<b>45,52</b>
für Darlehensgeber		
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>10.274</b>	11,92
für Verwaltung		
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	<b>8.502</b>	9,86
für öffentliche Hand		
– Steuern	<b>3.086</b>	3,58
für Unternehmen		
– Abschreibungen	15.001	17,40
– Übrige Aufwendungen	4.361	5,06
– Eigenkapitalbildung	5.737	6,66
	<b>25.099</b>	<b>29,12</b>
für Gesellschafter		
– Dividende	<b>0</b>	–
Unternehmensleistung	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>





GBH Mitarbeiter 2013

153

# 08. Lagebericht

## der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

### A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

#### I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

##### 1. Die GBH – wirtschaftlicher Erfolg und Sozialkompetenz

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Außerdem erledigt sie Aufträge, die ihr von ihren Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftszwecks zugewiesen werden. Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz bestimmen unser unternehmerisches Handeln bei der Pflege, Betreuung und Optimierung unserer Bestände. Als kommunales Wohnungsunternehmen setzen wir uns nicht nur für alle Themen rund um unseren Immobilienbestand ein, sondern verstehen uns auch als wichtigen Partner der Landeshauptstadt Hannover. Die nachhaltige Betreuung der Immobilienbestände bei optimalem Einsatz der finanziellen Ressourcen steht für uns an oberster Stelle. Wir haben eine Vorbildfunktion für die Kommune bei der Errichtung und Bewirtschaftung der Bestände. Deswegen verstehen wir unsere Bauaufgaben immer als eine Synthese aus technischer Innovation und Wirtschaftlichkeit in Verbindung mit den emotionalen

Bedürfnissen und besonderen Erfordernissen Ihrer Nutzer. Seit 2011 sind wir auch Vertragspartner der Landeshauptstadt Hannover (LHH), um im Rahmen von öffentlichen Partnerschaften unterschiedliche Infrastrukturprojekte zu realisieren. Solche anspruchsvollen Aufgaben sind z. B. Neubauten von Kindertagesstätten, Familienzentren, Aussiedler- und Flüchtlingswohnheimen sowie der Neubau der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg.

##### 2. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH 153 Mitarbeiter. Im Vorjahr waren durchschnittlich 151 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Damit ist der Mitarbeiterstand seit Jahren weitgehend stabil. Der Frauenanteil lag bei 51,6%. Mit einer Ausbildungsquote von 8,5% investiert das Unternehmen intensiv in den Nachwuchs. Mit diesem Engagement bei der Ausbildung junger Leute sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften. Darüber hinaus bietet die GBH die Möglichkeit zu individuellen Teilzeitmodellen und es wird der Wiedereinstieg von Mitarbeitern nach der Eltern- oder Krankenzzeit gefördert.

### **3. Arbeitsweise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat**

Geschäftsführung und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse der GBH zusammen. Die Geschäftsführung besteht zurzeit aus einem Mitglied, der Aufsichtsrat aus fünfzehn Mitgliedern.

Die Landeshauptstadt Hannover stellt zwölf Mitglieder, die Sparkasse Hannover, der Gesamtmieterbeirat der Gesellschaft und der Betriebsrat der Gesellschaft jeweils ein Mitglied. Die Geschäftsführung leitet die Gesellschaft und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag obliegen dem Aufsichtsrat die Anstellung, Kündigung, Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern.

Der Aufsichtsrat entscheidet, aus wie vielen Mitgliedern die Geschäftsführung bestehen soll. Zur vorübergehenden Wahrnehmung von Obliegenheiten eines Geschäftsführers/eine Geschäftsführerin kann der/die Vorsitzende des Aufsichtsrates einen stellvertretenden Geschäftsführer /eine stellvertretende Geschäftsführerin für höchstens neun Monate bestellen. Der Aufsichtsrat erlässt eine Geschäftsordnung. Der/die Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Aufsichtsrates, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Die Geschäftsführung nimmt an allen Sitzungen des Aufsichtsrates teil. Sie berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussfassungen und beantwortet Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens zwei Wochen vor der Sitzung zur Verfügung gestellt. Von der Möglichkeit, Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, wird nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

### **4. Ergebnisstruktur und Entwicklung – weiterhin in der Erfolgsspur**

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 5.737 erwirtschaftet gegenüber TEUR 7.278 in 2012. Dieses Jahresergebnis liegt deutlich über dem des am 21. September 2012 genehmigten Wirtschaftsplans 2013 in Höhe von

TEUR 4.220. Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Abweichend von diesen Planzahlen konnten im Wesentlichen höhere Mieterlöse (rd. TEUR 2.033), geringere Erlösschmälerungen (rd. TEUR 560), denen eine 50%ige Wertberichtigung der in 2012 nominal eingebuchten Forderung gegen das Klinikum Region Hannover aus Erstattung unterlassener Instandhaltung in Höhe von TEUR 750, ein geringerer Gewinn aus Ergebnisabführung (rd. TEUR 282) sowie leicht höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (rd. TEUR 45) gegenüberstehen. Weitere Einflussfaktoren waren insbesondere:

- Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31.12.2013 weist mit 188 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 9,27% den niedrigsten Wert seit rund 20 Jahren aus.
- Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr durch die fortgesetzte Zurückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie die auf Basis des niedrigeren Zinsniveaus erfolgte Umschuldung von hochverzinslichen Darlehen zum Prolongationstermin nochmals reduziert werden.
- Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 335).
- Erträge aus dem Verkauf von 19 Wohnungen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 984 (Vorjahr: TEUR 1.510).

### **5. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe von europäischen Ländern und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur verlangsamt. Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den



schuldengeplagten Euroländern im Süden, mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 0,4% deutlich behaupten. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Bei der Bundesagentur für Arbeit waren im abgelaufenen Jahr durchschnittlich 2,95 Millionen Menschen als arbeitslos registriert. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote stieg von 6,8% im Jahr 2012 auf 6,9% im Jahr 2013.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt lassen sich derzeit keine Anzeichen für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen erkennen. Der Immobilienmarkt wird durch die insgesamt günstigen Fundamentaldaten gestützt, wie etwa die wirtschaftliche Situation in Deutschland und die bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts voraussichtlich noch ansteigende Anzahl der Haushalte. Ein treibender Faktor für die Immobiliennachfrage ist das weiterhin ungewöhnlich niedrige Zinsniveau. Die 10-Jahres-Einstandskonditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren lagen gegen Ende 2013 auf einem Niveau von rund 2,15%. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände (Programm Nr. 151, 152, 153) mit Zinssätzen zwischen 1,00% und 2,12% abzielen.

Die steigende Wohnraumnachfrage in Großstädten stellt eine sozialpolitische Herausforderung dar.

Die Immobilienwirtschaft ist nicht nur einer der größten, sondern auch einer der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 422 Milliarden Euro. 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. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften in den kommenden Quartalen die Bauinvestitionen stützen. Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sowie die verstärkte Nachfrage nach Immobilien –

nicht zuletzt infolge der niedrigen Kapitalmarktzinsen – dürften dafür verantwortlich sein. Insgesamt ist unter diesen Voraussetzungen mit einer weiter aufwärtsgerichteten Entwicklung im Prognosezeitraum zu rechnen.

Thema bleibt für die Wohnungswirtschaft weiterhin die Preisentwicklung im Energiebereich und bei den Baukosten. 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 2013 fort. Wünschenswert wäre statt des bisherigen Alleingangs Deutschlands bezüglich der Energiewende, diese in eine europäische klimapolitische Strategie einzubetten, denn die deutsche Energiewende allein wird den Klimawandel nicht einmal annähernd abmildern können.

#### **6. Wohnimmobilienmarkt Hannover – gefragter Wohn- und Lebensraum, für alle eine Herausforderung und Chance**

Derzeit leben in Hannover 520.000 Menschen. Auf Basis der positiven Entwicklung der letzten Jahre erwartet die Stadt Hannover bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungswachstum von rd. 12.000 Personen. Im gleichen Zeitraum wird nach Vorausberechnungen die Anzahl der Haushalte um etwa 4% anziehen. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl weiter steigen wird. Gleichzeitig bewegt sich der Wohnungsleerstand schon seit längerem auf einem niedrigeren Niveau (unter 3%) und kann derzeit nur noch normale Wohnungswechsel im Rahmen der sogenannten Fluktuationsreserve bedienen.

Vor diesem Hintergrund der angespannten Mietwohnungslage, der wachsenden Bevölkerung und der geringen Neubauquote hat die Landeshauptstadt mit dem »Wohnkonzept Hannover 2025« einen Aktionsplan als Antwort auf diese Herausforderungen ins Leben gerufen. Mit diesem Konzept will die Stadt Hannover die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Mietwohnungsmarktes in den kommenden

Jahren angehen. So sollen Aktivitäten den Neubau intensivieren, um den prognostizierten Bedarf von rund 7.900 Wohnungen bis 2025 zu realisieren. Es müssen demnach also jährlich rund 600 Wohnungen gebaut werden. In den letzten Jahren lag die Neubaurate deutlich niedriger. Ein weiteres Element des Handlungskonzeptes ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Als dritter Ansatzpunkt steht ein kommunales Förderprogramm zur Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnraums zur Verfügung. Schließlich soll durch einen kontinuierlichen Dialog mit allen Akteuren der Wohnungswirtschaft ein besseres Zusammenspiel erreicht werden.

Die Lösung kann nicht allein im Neubau liegen. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden können in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Ausstattung allerdings schnell Grenzen erreicht werden, die ohne entsprechende Sanierungs-, Abriss- oder Neubauaktivitäten den Nachfrageüberhang in Teilbereichen des Mietwohnungsmarktes ansteigen lassen werden. In diesem Zusammenhang betreibt die Stadt im Rahmen der Stadterneuerung eine Ertüchtigung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel, den Wohnungsbestand zu modernisieren sowie den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu erhalten und, wenn möglich, auch zu erweitern.

## II. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2013 verfügte die GBH über folgende Bestände:

	Anzahl	Wohn- / Nutzfläche
<b>I. Mietwohnungen</b>		
öffentlich gefördert	5.267 WE	331.117,24 WF
frei finanziert	4.289 WE	247.572,51 WF
frei finanziert mit Preisbindung	3.730 WE	219.367,47 WF
	<b>13.286 WE</b>	<b>798.057,22 WF</b>
<b>II. Verpachtete Mietwohnungen</b>		
öffentlich gefördert	45 WE	2.296,92 WF
frei finanziert	62 WE	3.318,80 WF
	<b>107 WE</b>	<b>5.615,72 WF</b>
<b>III. Heime</b>		
	<b>3 HE</b>	<b>6.490,47 NF</b>
<b>IV. Gewerbe</b>		
	<b>104 GE</b>	<b>11.293,09 NF</b>
<b>V. KiTas / Horteinrichtungen</b>		
	<b>26 KT</b>	<b>8.049,57 NF</b>
<b>VI. Schulen</b>		
	<b>1 SH</b>	<b>1,00 AN</b>
<b>VII. Sonstige Einheiten</b>		
	<b>54 SE</b>	<b>6.851,30 NF</b>
<b>VIII. Garagen / Stellplätze</b>		
	<b>2.284 GA</b>	<b>2.284 AN</b>

Die kommunale Gesellschaft ist in Hannover weiterhin größter Wohnungsanbieter mit einem Anteil von 4,5% gemessen am Gesamtwohnungsbestand von rd. 289.813 Wohneinheiten, hat aber keine marktbeherrschende Position. Das Kerngeschäft der Gesellschaft sind die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu angemessenen Mietpreisen. Dies ist die Grundlage, um sowohl wettbewerbsfähig am Markt agieren zu können als auch den gesellschaftsvertraglichen Auftrag zu gewährleisten. Um Wohnquartiere nicht nur wirtschaftlich zu stabilisieren, sind einerseits bauliche, andererseits soziale Investitionen (z. B. Quartiersmanagement, wohnen+, etc.) erforderlich. Sie steigern die Wohnqualität, erhöhen

die Wohnzufriedenheit, senken die Fluktuation, gewährleisten einen nachhaltig niedrigen Leerstand und leisten somit einen wichtigen Beitrag für ein lebenswertes Hannover.

Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2013 Umsatzerlöse von TEUR 83.014 (Vorjahr: TEUR 80.106). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2013 bei 5,71 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,56 Euro pro Quadratmeter). Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll, lässt nur wenig Spielraum für weitere Mietsteigerungen.

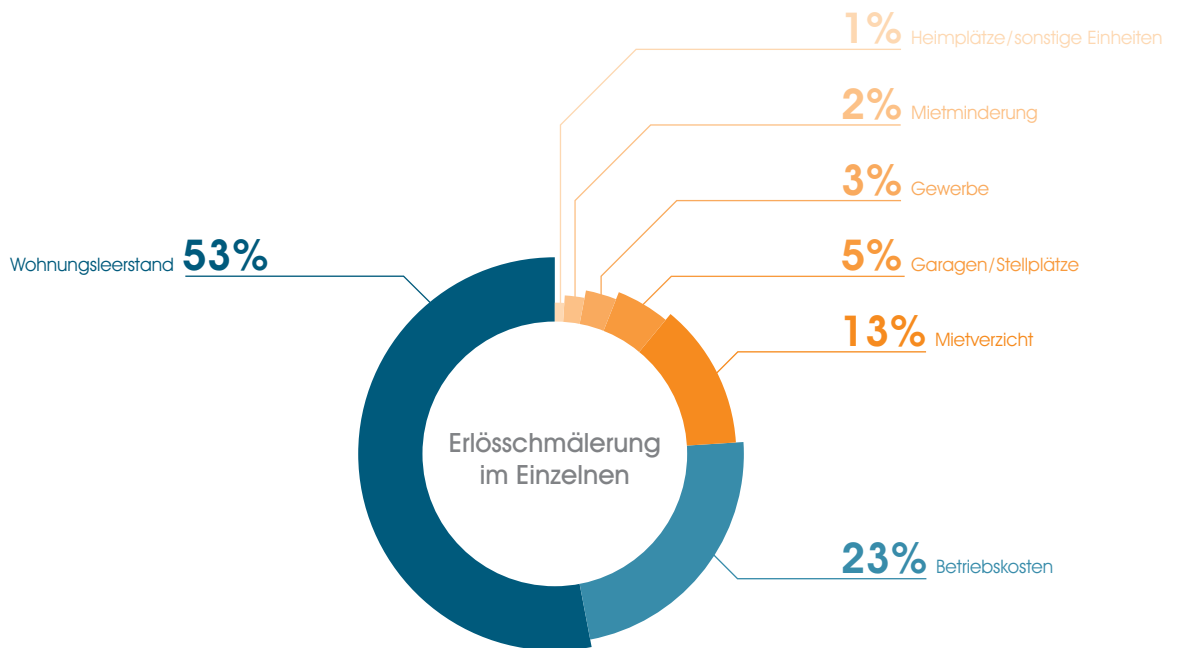
Leerstände > 3 Monate	31.12.2013		31.12.2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Leerstandsgründe				
Modernisierung und Sanierung	121	0,91	84	0,64
Belegung direkt durch Amt für Wohnungswesen	29	0,22	21	0,16
Verkauf	27	0,21	27	0,20
fluktuationsbedingt	11	0,08	25	0,19
<b>Summe</b>	<b>188</b>	<b>1,42</b>	<b>157</b>	<b>1,19</b>

Zum Jahresende waren 98,58% (Vorjahr: 98,81%) der GBH Bestände vermietet. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten auf 1,42% (Vorjahr: 1,19%) nahezu konstant gehalten werden und liegt damit unter dem zuletzt stadtweit gemessenen Wohnungsleerstand von rd. 2,4%.

Von den leerstehenden Wohnungen stehen allerdings nur 0,08% bzw. elf Wohnungen (Vorjahr: 0,19% bzw. 25 Wohnungen) des Bestandes für Neuvermietung zur freien Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer frei gehalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.232 (Vorjahr: 1.328) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 9,27% (Vorjahr: 10,08%) des Wohnungsbestandes.

Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2013 um TEUR 484 auf TEUR 2.605 (Vorjahr: TEUR 3.089), was einer Reduzierung um 15,7% (Vorjahr: 5,5%) entspricht.



Die GBH hat im Geschäftsjahr 2013 Mietforderungen in Höhe von TEUR 919 (Vorjahr: TEUR 906) abgeschlossen. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 925 (Vorjahr: TEUR 951) bilanziert. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet weiterhin erfolgreich. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt TEUR 2.447 (Vorjahr: TEUR 3.205) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausbezahlt. Hiervon entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover TEUR 774 (Vorjahr: TEUR 809) und auf das Land Niedersachsen TEUR 1.673 (Vorjahr: TEUR 2.396). Somit fließen der Gesellschaft insgesamt ca. 23,6% (Vorjahr: 5,1%) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung um TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 174) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen sowie Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.

Aufgrund des gesellschaftsvertraglichen Auftrages, für »sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung Hannovers« zu sorgen, schöpft die GBH Mieterhöhungspotenziale nur moderat aus. 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 32%. 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.

## **2. Größte Neubauoffensive seit Bestehen der GBH – Gesamtinvestitionsvolumen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von rd. TEUR 250.000**

Gemäß der aktuellen Investitionsplanung bis 2018 ergibt sich für die nächsten fünf Jahre ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rd. TEUR 250.000. Hiervon entfallen u. a. auf aktivierbare Modernisierungen TEUR 65.000, auf den Neubau (Klagesmarkt, Thie, Hainhölzer Markt, Trautenauer Hof) TEUR 81.000, auf den Bereich öffentliche Bauten (IGS, Flüchtlingswohnheime u. a.) TEUR 88.200 und auf Ankäufe TEUR 11.500.

Die Gesamtinvestitionen der GBH in die Substanzverbesserung und den Neubau im abgelaufenen Jahr beliefen sich auf TEUR 52.646 (Vorjahr: TEUR 47.149). Die Investitionen gingen, soweit vergaberechtlich zulässig und betriebswirtschaftlich möglich, überwiegend an lokale und regionale Fachfirmen. Somit ist die GBH ein verlässlicher Auftraggeber für die regionale Wirtschaft und sichert nachhaltig Beschäftigung und Arbeitsplätze in und um Hannover.

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 über dem Branchendurchschnitt realisiert werden. Das Gesamtvolumen der Investitionen in die Substanzverbesserung des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 41.831 (Vorjahr: TEUR 33.073). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 52,42 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 39,94 Euro/m<sup>2</sup>). Hiervon wurden TEUR 27.039 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 18.255) und TEUR 14.792 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 14.818) gebucht. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 1.137 Wohnungen (Vorjahr: 992) und den zugehörigen Außenanlagen zugute. Ergänzt wurde das Investitionsvolumen durch die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 10.815 (Vorjahr: TEUR 14.076) u. a. für die IGS Mühlenberg.

## **3. Aktives Portfoliomanagement**

Dennoch ist es notwendig, Wohnungsbestände, bei denen solche Aufwendungen in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erzielenden Mieterträgen stehen, im Rahmen der Portfoliostrategie zu veräußern. Die dabei erzielten Erlöse werden in die Revitalisierung des Hausbesitzes investiert bzw. dafür verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 19 Wohnungen verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 984 (Vorjahr: TEUR 1.510). Es bleibt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbestand durch Zukäufe ausschließlich innerhalb des Stadtgebietes der LHH zu vergrößern.

## **4. Beteiligungen**

Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100% des Stammkapitals von TEUR 750. Die Gesellschaft führt Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2013 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 335) aus.

Des Weiteren ist die GBH mit einem Anteil von 33%, zusammen mit der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 75 beteiligt. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

## 5. Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

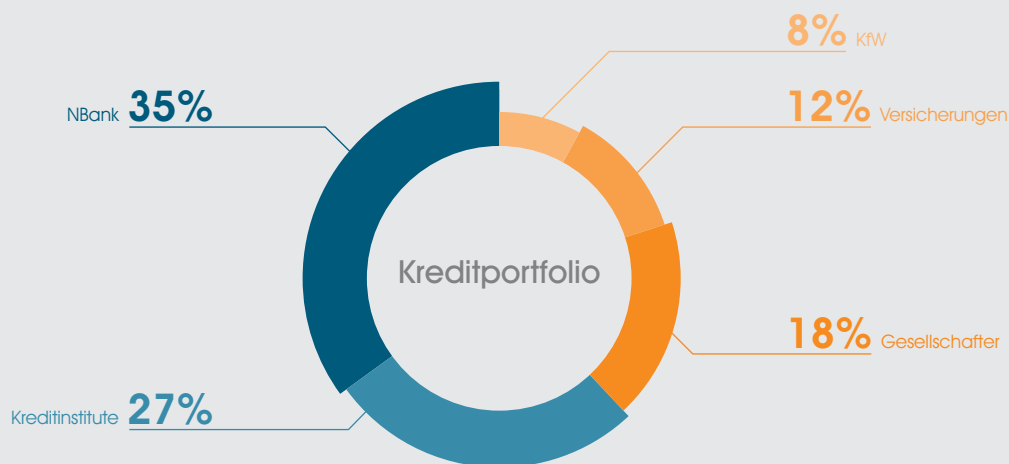
Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landeshauptstadt Hannover vom 1. Januar 1973 wird die technische und kaufmännische Betreuung für 70 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und drei Garagen durch die GBH wahrgenommen.

Des Weiteren besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der 100%igen Tochter GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH.

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

## 6. Kreditportfoliomanagement

Die GBH hat ihre Verschuldung in den Vorjahren deutlich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2013 betrug TEUR 392.279 (Vorjahr: TEUR 369.119), bestehend aus 920 Einzeldarlehen (Vorjahr: 924 Einzeldarlehen), und ist damit um TEUR 23.160 angestiegen. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:



Im Jahr 2013 wurden insgesamt TEUR 19.639 (Vorjahr: TEUR 14.765) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 11.743 (Vorjahr: TEUR 10.992) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 7.896 (Vorjahr: TEUR 3.773). Die Zinsaufwendungen verringerten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 7,2% (Vorjahr: + 3,9%) auf TEUR 10.274 (Vorjahr: TEUR 11.072).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,72% (Vorjahr: 2,79%). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittszinssatz 3,53% (Vorjahr: 3,61%) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,98% (Vorjahr: 4,08%).

Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 39,96% (Vorjahr: 40,90%) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 18,65% (Vorjahr: 19,71%).

## B. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### I. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

#### 1. Ertragslage

Die GBH wertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2013 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als gut. Die nachstehende Übersicht zeigt

die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

Unternehmensleistung	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Entstehung</b>				
<b>Umsatzerlöse</b>				
– aus der Hausbewirtschaftung	83.014	96,30	80.106	93,81
– aus Betreuungstätigkeit	59	0,07	74	0,09
Sonstige betriebliche Erträge	1.841	2,14	3.902	4,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	238	0,28	276	0,32
Aktiviert Eigenleistungen	821	0,95	696	0,82
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	228	0,26	335	0,39
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>	<b>85.389</b>	<b>100,00</b>
<b>Verwendung</b>				
<b>für Mieter</b>				
– Betriebskosten	24.120	27,98	23.486	27,50
– Instandhaltungskosten	14.792	17,16	14.818	17,35
– Andere Aufwendungen	328	0,38	365	0,43
<b>für Darlehensgeber</b>				
– Zinsaufwendungen	10.274	11,92	11.072	12,97
<b>für Verwaltung</b>				
– Personalaufwendungen	8.502	9,86	7.875	9,22
<b>für öffentliche Hand</b>				
– Steuern	3.086	3,58	3.053	3,58
<b>für Unternehmen</b>				
– Abschreibungen	15.001	17,40	14.553	17,04
– Übrige Aufwendungen u. a.	4.361	5,06	2.889	3,39
– Eigenkapitalbildung	5.737	6,66	7.278	8,52
<b>für Gesellschafter</b>				
– Dividende	0	0,00	0	0,00
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>86.201</b>	<b>100,00</b>	<b>85.389</b>	<b>100,00</b>

Die Unternehmensleistung der GBH im Jahr 2013 belief sich auf TEUR 86.201, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 83.014 einen Anteil von 96,30% haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 39.240 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.

Für Personal wurden TEUR 8.502 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 10.274. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.086 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 25.099 verwendet. Die Ertragslage der GBH wurde im Berichtsjahr wesentlich durch Maßnahmen zur nachhaltigen Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst. Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte insbesondere durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich

geförderten Wohnungen verbessert werden. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft bilden Investitionen in den Wohnungsbestand, um die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit anzuheben. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 2.605 (Vorjahr: TEUR 3.089).

Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten für den Bestand von TEUR 14.792 (Vorjahr: TEUR 14.818), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 984 (Vorjahr: TEUR 1.510) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 335) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Gesellschaft erwartet.

Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 58.602 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 27.599.

Wertschöpfung	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapitalbildung	5.737	20,79	7.278	24,86
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	3.086	11,18	3.053	10,42
Personalaufwendung	8.502	30,81	7.875	26,90
Zinsaufwendung	10.274	37,23	11.072	37,82
<b>Summe</b>	<b>27.599</b>	<b>100,01</b>	<b>29.278</b>	<b>100,00</b>
Anteil an der Unternehmensleistung (%):	32,02		34,29	

Vorleistungen	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Abschreibungen	15.001	25,60	14.553	25,94
Betriebskosten	24.120	41,16	23.486	41,86
Instandhaltungskosten	14.792	25,24	14.818	26,41
Andere Aufwendungen	328	0,56	365	0,64
Übrige Aufwendungen	4.361	7,44	2.889	5,15
<b>Summe</b>	<b>58.602</b>	<b>100,00</b>	<b>56.111</b>	<b>100,00</b>
Anteil an der Unternehmensleistung (%):	67,98		65,71	



## 2. Qualifiziertes Finanzmanagement

Das Finanzmanagement gewährleistete die Deckung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Geschäftsverkehr durch Eigen- oder Fremdkapital jederzeit termingerecht. Die Zahlungsströme wurden so gestaltet, dass ausreichend liquide Mittel 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. fünfjährige, 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 liquiden Mittel der GBH sind in Anlehnung an den Grundsatz des § 11 des Kreditwesengesetzes angelegt. Die Zahlungsfähigkeit (Liquidität) war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen.

Als Liquiditätsreserve steht der GBH – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – eine verbindliche Kreditlinie in Höhe von TEUR 23.500 zur Verfügung, die im Jahr 2013 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen werden musste. Außerdem verfügt die Gesellschaft über lastenfreie Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Anhang.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit überwiegender zehnjähriger Zinsbindung. Diese sorgen für eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen der Zinshöhe. Kurz- und mittelfristig zur Prolongation anstehendes Fremdkapital wird rechtzeitig umfinanziert oder ist zur Rückzahlung vorgesehen. Günstige Zinsphasen nutzt die GBH zur langfristigen Umfinanzierung von Fremdmitteln, deren zukünftige Entwicklung sich wirtschaftlich ungünstig darstellt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios in Verbindung mit einer breiten Streuung der Fremdmittel leistet einen wichtigen Beitrag zur finanziellen Stabilität der Gesellschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

Es wurden sowohl zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte wie z. B. Swaps, Caps oder ähnliche derivative Finanzinstrumente wie auch rein spekulative Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

## 3. Solide Eigenkapitalausstattung

Im Geschäftsjahr 2013 beschloss die Gesellschafterversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2012 in vollem Umfang den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich auf TEUR 160.535 (Vorjahr: TEUR 154.798) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 27,0% leicht unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 27,5%).

<b>Kapitalflussrechnung</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Pos. 1:	Jahresüberschuss	5.737,1	7.278,0
Pos. 2:	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.000,9	14.553,5
Pos. 3:	Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	12,5	-44,8
Pos. 4:	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	714,8	-90,0
Pos. 5:	Cashflow nach DVFA/SG	21.465,3	21.696,7
Pos. 6:	Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	203,8	329,6
Pos. 7:	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-968,1	-1.514,1
Pos. 8:	Zunahme/Abnahme (-) der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-1.064,9	-3.116,6
Pos. 9:	Zunahme/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten	3.077,3	2.541,9
Pos. 10:	Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	22.713,4	19.937,5
Pos. 11:	Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung	-11.742,7	-10.992,0
Pos. 12:	Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	10.970,7	8.945,5
<b>Investitionsbereich</b>			
Pos. 13:	Auszahlungen (Investitionen) in das Anlagevermögen	-40.020,0	-32.733,5
Pos. 14:	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.359,4	2.044,2
Pos. 15:	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-375,0
Pos. 16:	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-38.660,6	-31.064,3
<b>Finanzierungsbereich</b>			
Pos. 17:	Auszahlungen (-) an Gesellschafter	0,0	0,0
Pos. 18:	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.754,6	103,0
Pos. 19:	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	42.833,6	31.730,1
Pos. 20:	Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung	-7.896,5	-3.772,5
Pos. 21:	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36.691,7	28.060,6
<b>Finanzmittelfonds</b>			
Pos. 22:	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.001,8	5.941,8
Pos. 23:	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	21.410,7	15.468,9
Pos. 24:	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	30.412,5	21.410,7

#### 4. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 aus:

Die Bilanzsumme zum 31.12.2013 beträgt TEUR 595.606 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 32.190 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 89,84 % der Bilanzsumme. Es ist

zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 160.535 gegenüber TEUR 154.798 in der Vorjahresbilanz.

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

Vermögensanlage	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	535.116	89,84	512.243	90,92
Unfertige Leistungen	26.691	4,48	25.671	4,56
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensmehrung	3.387	0,57	4.091	0,72
Flüssige Mittel	30.412	5,11	21.411	3,80
<b>Summe</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>	<b>563.416</b>	<b>100,00</b>
Fremdkapital	435.071		408.618	
Reinvermögen	160.353		154.798	
Reinvermögen Jahresanfang	154.798		147.520	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>5.737</b>		<b>7.278</b>	
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	160.353	26,95	154.798	27,47
Rückstellungen	3.150	0,53	2.934	0,52
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	321.203	53,93	294.251	52,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.075	11,93	74.868	13,29
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	39.643	6,66	36.565	6,49
<b>Summe</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>	<b>563.416</b>	<b>100,00</b>

## 5. Bilanzstruktur

Die GBH verfügte per 31. Dezember 2013 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 595.606 (Vorjahr: TEUR 563.416).

Bilanzstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	535.116	89,84	512.243	90,92
Umlaufvermögen	60.377	10,14	50.964	9,04
RAP und aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	113	0,02	209	0,04
<b>Summe</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>	<b>563.416</b>	<b>100,00</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	160.353	26,95	154.798	27,47
Rückstellungen	3.150	0,53	2.934	0,52
Verbindlichkeiten	431.921	72,52	405.619	71,99
Rechnungsabgrenzungsposten	0	-	65	0,01
<b>Summe</b>	<b>595.606</b>	<b>100,00</b>	<b>563.416</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 531.484 (Vorjahr: TEUR 508.226). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.286 Wohnungen und 116 Gewerbeeinheiten. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 535.116 (Vorjahr: TEUR 512.243) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 1,08 % auf 89,84 % (Vorjahr: 90,92 %). Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 50.964 auf TEUR 60.377. Die Forderungen verringerten sich um TEUR 608 auf TEUR 3.273 (Vorjahr: TEUR 3.881). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 30.412 (Vorjahr: TEUR 21.411) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 160.535 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 154.798). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2013 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnthesaurierung des Bilanzgewinns 2012. Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen Bilanzgewinn von TEUR 5.163 (Vorjahr: TEUR 6.550) annähernd konstant gehalten werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 27,0%.

Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf TEUR 431.921 (Vorjahr: TEUR 405.619). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich um TEUR 23.159 auf TEUR 392.278 (Vorjahr: TEUR 369.119), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 836 auf TEUR 28.415 (Vorjahr: 27.579) und die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 2.307 auf TEUR 11.228

(Vorjahr: TEUR 8.921). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) der GBH erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 347.708 auf TEUR 361.866.

## **6. Weiterhin gutes Rating –**

### **Bonitätseinstufung »notenbankfähig«**

Was bedeutet Rating? Jeder Mensch wendet täglich viele Male ein »Rating« an, d. h., er bewertet Ereignisse, Personen oder Gesprächsinhalte. Er teilt seine Eindrücke in verschiedene Kategorien ein, die ausdrücken, wie zufrieden oder unzufrieden er damit ist. Man denke hierbei z. B. an die Bewertung von Ferienhotels. Um eine einfache Vergleichbarkeit herzustellen, erfolgt die Bewertung der Kategorien mit verschiedenen Symbolen. Auch die Banken wenden seit Jahren solche Systeme an, um die wirtschaftliche Situation ihrer Kunden zu bewerten. Jeder Kreditnehmer wird durch das Kreditinstitut anhand des ermittelten Ratingergebnisses in sogenannte Ratingklassen eingestuft. Um eine verbesserte Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Ratingeinstufungen der einzelnen Kreditinstitute zu erreichen, haben sich die in der »Initiative Finanzstandort Deutschland« zusammengeschlossenen Banken, Sparkassen und Verbände auf eine Standard-IFD-Ratingskala mit sechs Ratingstufen geeinigt. Sämtliche vorliegenden Ratings bescheinigen der GBH gemäß dem IFD-Ratingskala-Standard eine sehr gute bis gute Bonität mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,3 % (IFD-Ratingstufe I).

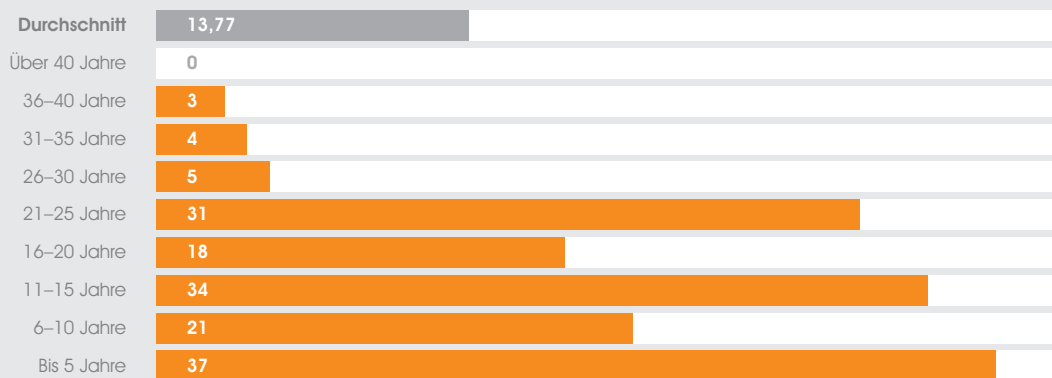
Darüber hinaus, was kaum bekannt ist, können Banken und Sparkassen Kreditforderungen an Unternehmen, die die Bonitätseinstufung »notenbankfähig« durch die Deutsche Bundesbank erhalten haben, als Sicherheit für ihre eigene Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank verwenden. Mit Datum vom 22. April 2013 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum elften Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt.

## II. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

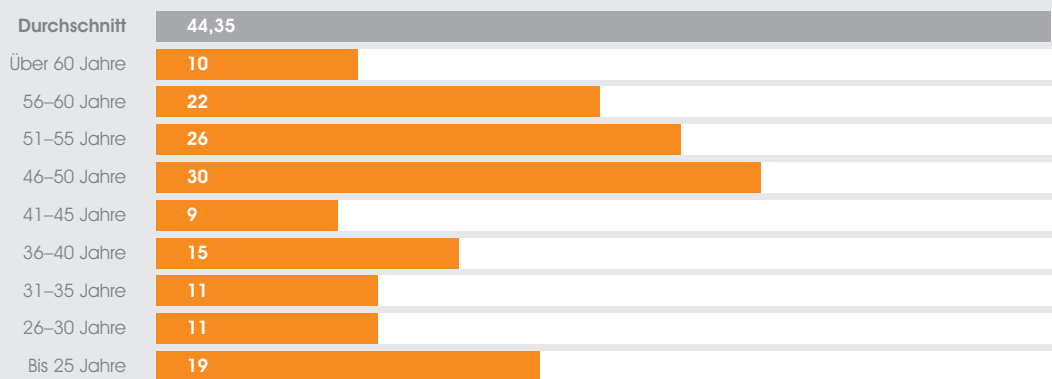
### 1. Personal und Sozialbereich

Wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von einer gut funktionierenden Organisation und den Menschen ab, die sie tragen. Ohne das große Engagement ihrer Mitarbeiter wäre die Arbeit der GBH nicht so erfolgreich. Mitarbeiter sind wichtiges Kapital. Die gezielte Personalentwicklung soll deshalb die Fähigkeiten und Fertigkeiten der einzelnen Mitarbeiter entwickeln und zugleich ihre individuellen Bedürfnisse bestmöglich berücksichtigen.

Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2013 insgesamt 153 (Vorjahr: 151) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 28 (Vorjahr: 28) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 44,35 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,77 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin und somit auf eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.



Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit zum 31. Dezember 2013



Mitarbeiter nach Alter zum 31. Dezember 2013

Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen wie im persönlichkeitsbildenden Bereich stand und steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur beruflichen Qualifikation auch in diesem Jahr zur Verfügung. 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.

Zu den Mitarbeitern zählen 13 Auszubildende, die wir in drei Berufen ausbilden:

- Immobilienkaufmann/-frau
- Bürokaufmann/-frau
- Fachinformatiker/-in FR Systemintegration

Mit einer Ausbildungsquote von 8,5% 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 sechs Monate 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.

### III. Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

		2013	2012	2011	2010	2009
<b>Allgemeine Kennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	595.606	563.416	536.436	528.026	526.650
Anlagendeckungsgrad	%	103,3	102,3	101,1	101,3	101,9
Anlagenintensität	%	89,8	90,9	92,2	92,6	91,8
Eigenkapitalquote	%	27,0	27,5	27,5	26,6	25,4
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	%	2,7	3,3	3,3	3,5	3,3
ROCE <sup>2</sup>	%	4,0	4,8	4,8	5,2	4,8
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz <sup>3</sup>	%	2,6	2,9	3,0	3,3	3,2
Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>4</sup>	Jahre	18,3	17,0	17,6	16,7	18,9
EBIT <sup>5</sup>	TEUR	15.773	17.729	16.771	18.413	17.025
EBITDA <sup>6</sup>	TEUR	33.860	32.282	30.861	32.575	30.515
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	21.465	21.697	20.061	21.074	18.906
Cashflow-Rate <sup>7</sup>	%	25,8	27,1	25,1	26,6	24,0
ROI <sup>8</sup>	%	0,96	1,29	1,29	1,31	0,98
Kapitaldienstquote	%	39,96	40,90	41,00	41,40	45,00
Zinsdeckungsquote	%	18,65	20,20	20,40	22,50	23,70
Tilgungsquote <sup>9</sup>	%	1,83	1,97	1,88	2,17	1,76
Jahresergebnis	TEUR	5.737	7.278	6.901	6.954	5.180
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Wohnungsbestand <sup>10</sup>	Anzahl	13.286	13.166	13.170	13.247	13.268
Wohn- und Nutzfläche	Tm <sup>2</sup>	836	828	827	824	825
Fluktuationsquote	%	9,3	10,1	11,1	11,1	12,6
Leerstandsquote	%	1,42	1,19	1,98	2,45	2,61
Investitionsvolumen	EUR/m <sup>2</sup>	52,36	39,94	34,42	39,44	39,66
– aktivierte Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	33,88	22,05	16,36	22,14	19,65
– Aufwandsmodernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	18,48	17,89	18,06	17,30	20,01
Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	5,69	5,56	5,52	5,52	5,45
Erlösschmälerungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,26	0,31	0,41	0,43	0,47
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,47	1,49	1,50	1,44	1,67
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	2,71	2,67	2,53	2,58	2,56
Zinsaufwendungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	1,02	1,08	1,07	1,18	1,21
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,24	0,32	0,34	0,37	0,40
Personalaufwand	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	0,85	0,79	0,78	0,77	0,76
Kreditbelastung	EUR/m <sup>2</sup>	491,54	431,25	425,74	427,00	433,19

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

<sup>2</sup> ROCE = EBIT / langfristig eingesetztes Kapital.

<sup>3</sup> Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz = (Zinsaufwendungen x 100) / langfristig Fremdkapital.

<sup>4</sup> Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristig Fremdkapital / Cashflow nach DVFA/SG.

<sup>5</sup> EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern.

<sup>6</sup> EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen.

<sup>7</sup> Cashflow-Rate = Cashflow nach DVFA/SG / Umsatzerlöse.

<sup>8</sup> Return on Investment (ROI) = (Jahresergebnis x 100) / Gesamtkapital.

<sup>9</sup> Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG / planmäßige Tilgungen Objektfinanzierungsmittel.

<sup>10</sup> Ohne verpachtete Wohnungsbestände.

## C. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 31. Dezember 2013 (§ 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.

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. Risikomanagement

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.

### II. Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Folgen der aktuellen Finanzkrise 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 Festzins-hypotheken und Bausparverträgen gibt es hier derzeit 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.

#### 2. Branchenrisiko

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 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.



### 3. Fachkräftemangelrisiko

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.

## III. Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

### 1. Markt- und Objektrisiken

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

### 2. Mietausfallrisiken

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.

### 3. Kostenrisiken

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.

### 4. Kredit- und Zinsänderungsrisiken

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte, deren Preis mittel- oder

unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen bzw. Restschulden zurückgezahlt.

Freie Liquidität wird zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Kredit- und Zinsänderungsrisiken, die direkt aus dem wirtschaftlichen Verhalten der Banken resultieren, werden durch das Cash- und Finanzmanagement durch laufende Überwachung der bestehenden Kredite und durch eine laufende Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Gegenwärtig profitiert die GBH von den sehr günstigen Zinsbedingungen. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die 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.

#### **5. Liquiditätsrisiken**

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen ein verzögerter Geldfluss bei den Umsatzerlösen und Darlehensvalutierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Die Gesellschaft überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Zurzeit liegen keine Anzeichen vor, dass sich diese Situation ändert. Darüber hinaus stehen der GBH als Liquiditätsreserve – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 23.500 zur Verfügung.

### **IV. Chancenbericht**

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.

#### **6. Operationale Risiken**

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.

#### **7. Rechtliche Risiken**

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

#### **8. Sonstige Risiken**

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

#### **9. Gesamteinschätzung der Risiken**

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

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Wohnraumnachfrage. Laut Immobilienmarktbericht 2011 stellen sich die demografischen Perspektiven der Landeshauptstadt Hannover sehr viel besser dar als in vielen anderen Städten 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.

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 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 sowie das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote an unsere Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

## V. Prognosebericht

Wie sich die Wirtschaft in naher Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen internationaler Organisationen, Wirtschaftsforschungsinstitute und Regierungen dürfte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2014 in einer Bandbreite von 1,2 bis 2,0% bewegen. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2014 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.

### 1. Unternehmenswert

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

### 2. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verzeichnet. Auch im Jahr 2013 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.

### 3. Ertrags- und Liquiditätssituation

Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2014 ein positives Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 5.045 und für 2015 in Höhe von TEUR 5.501. In der Mittelfristplanung bis 2018 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die geplanten Jahresergebnisse bewegen sich dabei in einer Bandbreite von ca. TEUR 4.030 bis

TEUR 5.501. Dieses entspricht einer angestrebten Eigenkapitalrentabilität von ca. 3%. 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.

#### **4. Hausbewirtschaftung**

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.

#### **5. Modernisierung, Instandhaltung,**

##### **Ankauf und Neubau**

Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität und Produktqualität steht für die Gesellschaft auch 2014 die nachhaltige Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Vordergrund. Insgesamt ist für die nächsten fünf Jahre bis 2018 ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von TEUR 287.901 vorgesehen. Hiervon entfallen auf die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände TEUR 73.000, auf den aktivierungspflichtigen Bereich TEUR 52.000, für den Ankauf sind TEUR 12.950 eingeplant.

Für den Bereich der öffentlichen Bauten inkl. des Schulprojektes IGS Mühlenberg, Aussiedler- und Flüchtlingswohnheime, Wohnungsneubau und Verwaltungsneubau werden nochmals aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von TEUR 149.951 bis 2018 ausgelöst. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt rd. TEUR 57.500.

#### **6. Geschäftsfelderweiterung, Städtebau und Stadtentwicklung**

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 in 2012 erfolgte Bildung eines Gleichordnungskonzerns mit der union-boden gmbh erweitert die Handlungsmöglichkeiten beider Gesellschaften.

#### **7. Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale**

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.

#### **8. Rechtliche Bestandsgefährdungspotenziale**

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 in Art und Umfang über das normale Maß unvermeidbarer gerichtlicher Auseinandersetzungen hinausgehen.

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

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.

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

- zukünftige Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs; diese sind derzeit für den Wohnungsmarkt in Hannover nicht zu erkennen
- höhere Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot
- zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung
- Kostenüberschreitungen bei Neubauvorhaben
- Fachkräftemangel infolge des demografischen Wandels

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.

### 10. Sonstiges

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.

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

### 11. Zusammenhalt

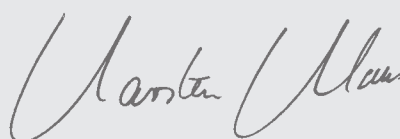
Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den **Gesellschaftern** Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover sowie mit allen uns verbundenen Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des **Aufsichtsrates** gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel verpflichtet.

Die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und **Betriebsrat** war auch im Jahr 2013 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 7. März 2014

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

Karsten Klaus  
Geschäftsführer





Bilanzgewinn 2013

**5.163.424,06**

# 09. Zahlen

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

			31.12.2013		31.12.2012
		Anhang	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	D. (22)	83.013.917,02		80.105.953,38
	b) aus Betreuungstätigkeiten		59.306,28		73.695,12
				<b>83.073.223,30</b>	80.179.648,50
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	D. (23)		<b>1.020.006,86</b>	1.753.877,45
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen			<b>821.492,10</b>	695.844,85
4.	Sonstige betriebliche Erträge	D. (24)		<b>1.841.243,64</b>	3.902.500,27
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	D. (25)	-39.240.057,48		-38.669.009,89
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-316.721,71		-334.977,68
				<b>-39.556.779,19</b>	-39.003.987,57
<b>6.</b>	<b>Rohergebnis</b>			<b>47.199.186,71</b>	<b>47.527.883,50</b>
7.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	D. (26)	-6.657.380,23		-6.144.367,99
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-1.844.649,96		-1.730.719,00
				<b>-8.502.030,19</b>	-7.875.086,99
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	D. (27)		<b>-15.000.872,30</b>	-14.553.463,54
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	D. (28)		<b>-5.064.878,72</b>	-4.307.111,80
10.	Erträge aus Gewinnabführungsvertrag			<b>227.879,74</b>	334.566,70
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. (29)		<b>238.284,59</b>	276.273,43
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. (30)		<b>-10.274.063,71</b>	-11.071.918,14
<b>13.</b>	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>8.823.506,12</b>	<b>10.331.143,16</b>
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. (31)		<b>0,85</b>	10.136,03
15.	Sonstige Steuern	D. (32)		<b>-3.086.369,13</b>	-3.063.311,91
<b>16.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>			<b>5.737.137,84</b>	<b>7.277.967,28</b>
17.	Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen			<b>-573.713,78</b>	<b>-727.796,73</b>
<b>18.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>			<b>5.163.424,06</b>	<b>6.550.170,55</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva		Anhang	31.12.2013		31.12.2012
			EUR	EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte			<b>567.012,15</b>	<b>667.412,05</b>
II.	Sachanlagen	<b>C. (1)</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		493.624.819,47		480.756.572,73
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		16.168.787,29		15.208.140,26
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		75.187,77		75.187,77
4.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		458.551,15		494.191,83
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		19.575.819,79		11.595.885,57
6.	Anlagen im Bau		1.535.663,74		95.343,05
7.	Geleistete Anzahlungen		44.923,16		796,00
				<b>531.483.752,37</b>	<b>508.226.117,21</b>
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>C. (2)</b>	750.000,00		750.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<b>C. (3)</b>	2.290.100,00		2.574.200,00
3.	Beteiligungen	<b>C. (4)</b>	25.000,00		25.000,00
				<b>3.065.100,00</b>	<b>3.349.200,00</b>
				<b>535.115.864,52</b>	<b>512.242.729,26</b>
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
	Unfertige Leistungen	<b>C. (5)</b>		<b>26.691.378,71</b>	<b>25.671.371,85</b>
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	<b>C. (6)</b>	925.047,26		951.180,96
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		264.273,59		302.627,34
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		468,38		1.517,57
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		10.615,59		2.422,30
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>C. (7)</b>	806.402,70		642.684,45
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	<b>C. (8)</b>	1.264.205,22		1.981.876,09
				<b>3.273.012,74</b>	<b>3.882.308,71</b>
III.	Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>C. (9)</b>		<b>30.412.482,83</b>	<b>21.410.707,91</b>
				<b>60.376.874,28</b>	<b>50.964.388,47</b>
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>C. (10)</b>		30.007,12	120.249,81
				<b>30.007,12</b>	<b>120.249,81</b>
<b>D.</b>	<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>C. (11)</b>		83.613,00	89.097,11
				<b>83.613,00</b>	<b>89.097,11</b>
	<b>Bilanzsumme</b>			<b>595.606.359,52</b>	<b>563.416.464,65</b>



Passiva		Anhang	31.12.2013		31.12.2012
			EUR	EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>				
I.	Gezeichnetes Kapital	<b>C. (12)</b>		<b>35.400.000,00</b>	<b>35.400.000,00</b>
II.	Gewinnrücklagen	<b>C. (13)</b>			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		8.471.862,35		7.898.148,57
2.	Andere Gewinnrücklagen		111.500.241,60		104.950.071,05
				<b>119.972.103,95</b>	<b>112.848.219,62</b>
III.	Bilanzgewinn				
1.	Jahresüberschuss		5.737.137,84		7.277.967,28
2.	Einstellungen in Rücklagen		573.713,78		727.796,73
				<b>5.163.424,06</b>	<b>6.550.170,55</b>
				<b>160.535.528,01</b>	<b>154.798.390,17</b>
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>C. (14)</b>			
1.	Rückstellungen für Personen und ähnliche Verpflichtungen		1.204.268,00		1.191.807,00
2.	Sonstige Rückstellungen		1.945.591,98		1.741.849,69
				<b>3.149.859,98</b>	<b>2.933.656,69</b>
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>C. (15)</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>C. (16)</b>	321.203.158,11		294.250.949,09
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>C. (17)</b>	71.075.413,23		74.868.440,93
3.	Erhaltene Anzahlungen	<b>C. (18)</b>	28.415.347,10		27.578.762,98
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.233.366,32		2.972.138,41
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		14.732,82		1.962,05
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.811.457,59		4.070.947,85
7.	Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	<b>C. (19)</b>	501.797,31		743.279,28
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	<b>C. (20)</b>	1.665.699,05		1.132.947,20
				<b>431.920.971,53</b>	<b>405.619.427,79</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>C. (21)</b>		<b>0,00</b>	<b>64.990,00</b>
				<b>0,00</b>	<b>64.990,00</b>
	<b>Bilanzsumme</b>			<b>595.606.359,52</b>	<b>563.416.464,65</b>

# Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2013

		Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31. Dezember 2013
		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1. Januar 2013	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
		EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.093.155,82	158.083,98	0,00	266.320,59	1.984.919,21
		2.093.155,82	158.083,98	0,00	266.320,59	1.984.919,21
<b>II. Sachanlagen</b>						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	761.371.447,78	27.038.725,98	-5.695,51	178.606,71	788.225.871,54
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.074.659,02	987.041,41	407.751,86	975.694,26	23.493.758,03
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	467.279,11	0,00	0,00	0,00	467.279,11
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.290.260,99	208.638,43	6.491,51	497.183,80	3.008.207,13
5.	Anlagen im Bau	11.595.885,57	8.387.686,08	-407.751,86	0,00	19.575.819,79
6.	Bauvorbereitungskosten	95.343,05	1.440.320,69	0,00	0,00	1.535.663,74
7.	Geleistete Anzahlungen	769,00	44.923,16	-796,00	0,00	44.923,16
		799.895.671,52	38.107.335,75	0,00	1.651.484,77	836.351.522,50
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.574.200,00	0,00	0,00	284.100,00	2.290.100,00
3.	Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
		3.349.200,00	0,00	0,00	284.100,00	3.065.100,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>805.338.027,34</b>	<b>38.265.419,73</b>	<b>0,00</b>	<b>2.201.905,36</b>	<b>841.401.541,71</b>

Abschreibungen			
Kumulierte Abschreibungen 1. Januar 2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen für Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2013
EUR	EUR	EUR	EUR
1.425.743,77	258.483,88	266.320,59	1.417.907,06
1.425.743,77	258.483,88	266.320,59	1.417.907,06

Buchwerte	
Buchwert 1. Januar 2013	Buchwert 31. Dezember 2013
EUR	EUR
667.412,05	567.012,15
667.412,05	567.012,15

280.614.875,05	14.120.271,07	134.094,05	294.601.052,07
7.866.518,76	434.146,24	975.694,26	7.324.970,74
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34
2.796.069,16	187.971,11	434.384,29	2.549.655,98
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
291.669.554,31	14.742.388,42	1.544.172,60	304.867.770,13

480.756.572,73	493.624.819,47
15.208.140,26	16.168.787,29
75.187,77	75.187,77
494.191,83	458.551,15
11.595.885,57	19.575.819,79
95.343,05	1.535.663,74
796,00	44.923,16
508.226.117,21	531.483.752,37

0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
293.095.298,08	15.000.872,30	1.810.493,19	306.285.677,19

750.000,00	750.000,00
2.574.200,00	2.290.100,00
25.000,00	25.000,00
3.349.200,00	3.065.100,00
512.242.729,26	535.115.864,52

# Rückstellungsspiegel

		Buchwert Beginn des Geschäftsjahres 1. Januar 2013	Nominelle Rückstellungsbewegung		
			Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme
		EUR	EUR	EUR	EUR
B. 1.	Rückstellungen für Personen und ähnliche Verpflichtungen	1.191.807,00	52.442,00	0,00	113.435,00
		1.191.807,00	52.442,00	0,00	113.435,00
B. 2.	Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
B. 3.	Sonstige Rückstellungen				
1.	<b>Personalarückstellungen</b>				
	1. Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	89.244,00
	2. Urlaubsansprüche	50.874,95	56.302,33	0,00	50.874,95
	3. Zeitguthaben	97.235,13	67.210,42	0,00	97.235,13
	4. Dienstjubiläen	86.950,00	76.668,00	0,00	0,00
	5. Leistungsvergütung	102.000,00	112.000,00	0,00	102.000,00
		<b>337.060,08</b>	<b>312.180,75</b>	<b>0,00</b>	<b>339.354,08</b>
2.	<b>Instandhaltung</b>				
	1. Ausstehende Rechnungen	85.692,57	233.329,22	0,00	85.692,57
	2. Unterlassene Instandhaltung	766.984,23	949.229,57	20.354,14	746.630,09
		<b>852.676,80</b>	<b>1.182.558,79</b>	<b>20.354,14</b>	<b>832.322,66</b>
3.	<b>Jahresabschlusskosten</b>				
	1. Handelsbilanz	58.000,00	35.424,88	0,00	46.424,88
	2. Steuerbilanz/Steuererklärungen	6.600,00	7.900,00	0,00	6.600,00
	3. Veröffentlichung Bundesanzeiger	238,00	1.090,00	0,00	238,00
	4. Anfertigung Geschäftsberichte	20.600,00	50.400,00	0,00	20.600,00
	5. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	9.193,44	219,13	0,00	0,00
	6. Eigene Jahresabschlusskosten	46.800,00	48.200,00	0,00	46.800,00
		<b>141.431,44</b>	<b>143.234,01</b>	<b>0,00</b>	<b>120.662,88</b>
4.	<b>Betriebskosten</b>				
		372.000,00	158.300,00	0,00	372.000,00
		<b>372.000,00</b>	<b>158.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>372.000,00</b>
5.	<b>Übrige</b>				
		38.681,37	22.784,61	0,00	25.565,95
		<b>38.681,37</b>	<b>22.784,61</b>	<b>0,00</b>	<b>25.595,95</b>
		<b>1.741.849,69</b>	<b>1.819.058,16</b>	<b>20.354,14</b>	<b>1.689.905,57</b>
	<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>2.933.656,69</b>	<b>1.871.500,16</b>	<b>20.354,14</b>	<b>1.803.340,57</b>

Zinseffekt		Saldierung	Buchwert
Aufzinsung	Abzinsung	Vermögenswerte	Beginn des Geschäftsjahres 31. Dezember 2013
EUR	EUR	EUR	EUR
73.454,00	0,00	0,00	1.204.268,00
73.454,00	0,00	0,00	1.204.268,00
0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.631,00	0,00	83.613,00	0,00
0,00	0,00	0,00	56.302,33
0,00	0,00	0,00	67.210,42
5.601,00	0,00	0,00	169.219,00
0,00	0,00	0,00	112.000,00
<b>11.232,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.613,00</b>	<b>404.731,75</b>
0,00	0,00	0,00	233.329,22
0,00	0,00	0,00	949.229,57
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.182.558,79</b>
0,00	0,00	0,00	47.000,00
0,00	0,00	0,00	7.900,00
0,00	0,00	0,00	1.090,00
0,00	0,00	0,00	50.400,00
98,84	0,00	0,00	9.511,41
0,00	0,00	0,00	48.200,00
<b>98,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>164.101,41</b>
0,00	0,00	0,00	158.300,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158.300,00</b>
0,00	0,00	0,00	35.900,03
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.900,03</b>
11.330,84	0,00	83.613,00	1.945.591,98
<b>84.784,84</b>	<b>0,00</b>	<b>83.613,00</b>	<b>3.149.859,98</b>

# Verbindlichkeitspiegel

	Verbindlichkeitsstruktur			
	Bilanzausweis		Davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	
		unter 1 Jahr		über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>321.203.158,11</b>	<b>11.164.585,93</b>	<b>71.101.330,17</b>	<b>238.937.242,01</b>
1. Januar 2013	294.250.949,09	9.084.156,36	54.068.564,02	231.098.228,71
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>71.075.413,23</b>	<b>2.789.332,00</b>	<b>11.010.558,20</b>	<b>57.275.523,03</b>
1. Januar 2013	74.868.440,93	2.850.669,14	11.540.505,71	60.477.266,08
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>28.415.347,10</b>	<b>28.415.347,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	27.578.762,98	27.578.762,98	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>3.233.366,32</b>	<b>3.233.366,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	2.972.138,41	2.972.138,41	0,00	0,00
<b>5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>14.732,82</b>	<b>14.732,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	1.962,05	1.962,05	0,00	0,00
<b>6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>5.811.457,59</b>	<b>5.644.182,08</b>	<b>167.275,51</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	4.070.947,85	3.882.515,88	188.431,97	0,00
<b>7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>501.797,31</b>	<b>501.797,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	743.279,28	743.279,28	0,00	0,00
<b>8. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>1.665.699,05</b>	<b>1.665.699,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2013	1.132.947,20	1.132.947,20	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>				
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>431.920.971,53</b>	<b>53.429.042,61</b>	<b>82.279.163,88</b>	<b>296.212.765,04</b>
1. Januar 2013	405.619.427,79	48.246.431,30	65.797.501,70	291.575.494,79

Sicherheitsstruktur			
Durch Grundpfandrecht gesichert	Durch Ausfallbürgschaften gesichert	Nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
<b>292.078.795,24</b>	<b>29.124.362,87</b>	<b>0,00</b>	<b>38.586.810,85</b>
263.237.562,55	31.013.386,54	0,00	37.230.595,52
<b>71.075.413,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.449.234,60</b>
74.868.440,93	0,00	0,00	28.242.264,74
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.415.347,10</b>	<b>369.969,41</b>
0,00	0,00	27.578.762,98	214.482,71
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.233.366,32</b>	<b>132.433,71</b>
0,00	0,00	2.972.138,41	116.154,98
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.732,82</b>	<b>14.732,82</b>
0,00	0,00	1.962,05	1.962,05
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.811.457,59</b>	<b>9.386,37</b>
0,00	0,00	4.070.947,85	3.438,72
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>501.797,31</b>	<b>0,00</b>
0,00	0,00	743.279,28	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.665.699,05</b>	<b>324.555,36</b>
0,00	0,00	1.132.947,20	339.804,96
<b>363.154.208,47</b>	<b>29.124.362,87</b>	<b>39.642.400,19</b>	<b>66.887.123,12</b>
338.106.003,48	31.013.386,54	36.500.037,77	66.148.703,68

# Anhang der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2013

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 Verlustrechnung 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 Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB 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 Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.

Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das BilMoG neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sog. Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zudem sind steuerliche Verlustvorträge zu berücksichtigen, soweit eine Verrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet wird.

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.

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



## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### I. Anlagevermögen

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme, Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als EUR 150,00, aber nicht mehr als EUR 1.000,00 betragen, werden seit dem 01.01.2008 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 2013 wurden Fremdkapitalzinsen von EUR 80.073,13 (Vorjahr: EUR 34.849,08) 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.

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.

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

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 01.01.2008 angeschaffte Anlagegüter werden entsprechend § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20% abgeschrieben.

#### 3. Geringwertige Anlagegüter

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Seit dem 01.01.2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 analog § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20% abgeschrieben.

#### 4. Finanzanlagen

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

## II. 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 Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind getrennt dargestellt (Bruttomethode).

### 3. Liquide Mittel

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

## III. 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.

## IV. 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 4,89 % (Vorjahr: 5,05 %) zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %) 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 3,37 % (Vorjahr: 3,71 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt.

## **3. 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 4,89 % (Vorjahr: 5,05 %) zugrunde gelegt.

## **4. 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. Das heißt, 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.

## V. Verbindlichkeiten

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

## VI. Sonstige Angaben

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

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz

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

### C. (1) Sachanlagevermögen

Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2013 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

### C. (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 100% an der am 29.01.1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545), Stammkapital: EUR 750.000,00, beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2013 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 227.879,74 (Vorjahr: EUR 334.566,70) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 750.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00).

### C. (3) Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Zum 31. Dezember 2013 gelangen zum Ausweis sechs der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von EUR 2.290.100,00 (Vorjahr: EUR 2.574.200,00).

### C. (4) Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil von 33%, zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH (HRB 208461), Stammkapital: EUR 75.000,00, beteiligt. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

### C. (5) Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 27.149.378,71 (Vorjahr: EUR 26.231.371,85), verrechnet mit EUR 458.000,00 (Vorjahr: EUR 560.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 1,7 % (Vorjahr: 2,1 %) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um EUR 102.000,00 ist insbesondere auf die gesunkenen Leerstandstage in Höhe von 124.110 (Vorjahr: 157.230) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

### C. (6) Forderungen aus Vermietung

Wegen Zweifelhafteit 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. Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert zum Vorjahr, in Höhe von 100 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2011 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum

31. Dezember 2012 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2013 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 13,0 % (Vorjahr: 14,1 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2013.

### C. (7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

### C. (8) Sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« wurde im Geschäftsjahr 2012 eine Forderung gegen das Klinikum Region Hannover aus Erstattung unterlassener Instandhaltung von EUR 1.500.000,00 aktiviert. Auf diese Forderung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine 50%ige Wertberichtigung in Höhe von EUR 750.000,00 vorgenommen. Des Weiteren bestehen Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a.

Forderungsspiegel	2013	2012
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	925.047,26	951.180,96
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	264.273,59	302.627,34
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	468,38	1.517,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.615,59	2.422,30
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	694.137,96	642.684,45
Sonstige Vermögensgegenstände	1.264.205,22	1.981.876,09
	<b>3.158.748,00</b>	<b>3.882.308,71</b>

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 273.388,79 (Vorjahr: EUR 49.899,04). Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr von EUR 225.317,93 (Vorjahr: EUR 263.273,58).

### C. (9) Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel in Höhe von 30.412.482,83 (Vorjahr: EUR 21.410.707,91) setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	30.398.682,93	21.388.262,59
Kassenbestände	13.799,90	22.445,32
	<b>30.412.482,83</b>	<b>21.410.707,91</b>

### C. (10) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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.

### C. (11) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von EUR 100.235,00 (Vorjahr: EUR 183.848,00) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 187.268,37 (Vorjahr: EUR 272.945,11) saldiert ausgewiesen.

Die Anschaffungskosten betragen EUR 172.698,68

(Vorjahr: EUR 263.420,36). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen.

Der übersteigende Betrag in Höhe von EUR 83.613,00 (Vorjahr: EUR 89.097,11) wird unter dem Posten »Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung« auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von EUR 14.569,69 (Vorjahr: EUR 9.524,75), das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag, besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

### C. (12) 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.

### C. (13) Gewinnrücklagen

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

### Eigenkapitalpiegel

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

Eigenkapitalpiegel		Stand 01.01.2013	Einstellungen	Entnahmen	Stand 31.12.2013
		EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Gezeichnetes Kapital	35.400.000,00	0,00	0,00	35.400.000,00
II.	Gewinnrücklagen				
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	7.898.148,57	562.287,31	0,00	8.460.435,88
2.	Andere Gewinnrücklagen	104.950.071,05	6.550.170,55	0,00	111.500.241,60
III.	Bilanzgewinn	6.550.170,55	0,00	0,00	5.060.585,79
		<b>154.798.390,17</b>	<b>7.112.457,86</b>	<b>0,00</b>	<b>160.421.263,27</b>

### C. (14) Rückstellungen

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

### C. (15) Verbindlichkeiten

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

### C. (16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 321.203.158,11 (Vorjahr: EUR 294.250.949,09) entfallen EUR 310.038.572,18 (Vorjahr: EUR 285.166.792,73) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 292.078.795,24 (Vorjahr: EUR 263.237.562,55) durch Grundpfandrechte und EUR 29.124.362,87 (Vorjahr: EUR 31.013.386,54) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 2,72 % (Vorjahr: 2,79 %).

### C. (17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 71.075.413,23 (Vorjahr: EUR 74.868.440,93) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

### C. (18) Erhaltene Anzahlungen

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

	2013	2012
	EUR	EUR
Betriebskosten	13.084.736,07	12.725.961,98
Heizkosten	10.012.227,56	9.659.441,65
Wasser/Abwasser	5.206.359,19	5.080.556,86
Sonstige Anzahlungen	112.024,28	112.802,49
	<b>28.415.347,10</b>	<b>27.578.762,98</b>

### C. (19) Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

Unter dieser Position sind grundsätzlich alle Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH) ausgewiesen.

### C. (20) Sonstige Verbindlichkeiten

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 417.100,33 (Vorjahr: EUR 481.643,21) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 111.403,22 (Vorjahr: EUR 88.379,22) ausgewiesen.

### C. (21) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

	2013	2012
	EUR	EUR
<b>Erträge</b>		
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	984.238,34	1.509.774,75
Auflösung von Rückstellungen	67.154,14	84.690,00
Quartiersmanagement	68.290,00	71.750,00
Zuschüsse	5.228,25	5.564,50
Teilschulderlass KfW-Darlehen	35.222,50	90.000,00
Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	0,00	1.500.000,00
	<b>3.158.748,00</b>	<b>3.882.308,71</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Abschreibungen auf Mietforderungen	918.880,13	906.309,98
50 % Wertberichtigung auf Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	750.000,00	0,00
	<b>1.668.880,13</b>	<b>906.309,98</b>

### D. (22) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GBH erzielt ihre Umsätze vorrangig aus der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Sollmieten und Zuschläge	984.238,34	1.509.774,75
./. Erlösschmälerungen	67.154,14	84.690,00
./. Mietminderungen	68.290,00	71.750,00
	<b>55.098.119,94</b>	<b>53.056.450,98</b>
abgerechnete Umlagen	35.222,50	90.000,00
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands	0,00	1.500.000,00
	<b>25.426.961,06</b>	<b>23.782.923,35</b>
Pachterlöse	0,00	1.500.000,00
Zins- und Aufwendungszuschüsse	918.880,13	906.309,98
Erlöse aus Sondereinrichtungen	750.000,00	0,00
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	918.880,13	906.309,98
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	918.880,13	906.309,98
	<b>2.488.836,02</b>	<b>3.266.579,05</b>
	<b>83.013.917,02</b>	<b>80.105.953,38w</b>



#### D. (23) Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen

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

	2013	2012
	EUR	EUR
<b>Bestandserhöhung</b> für die in 2013 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2012	27.149.378,71	26.231.371,85
<b>Bestandsminderung</b> für die in 2012 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2011	26.129.371,85	24.477.494,40
	<b>1.020.006,86</b>	<b>1.753.877,45</b>

#### D. (24) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird Folgendes ausgewiesen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	67.154,14	84.690,00
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen und Mahngebühren	81.841,04	72.307,81
Zuschüsse und Entschädigungen	12.674,70	0,00
Erträge aus Versicherungsentschädigung	46.626,12	24.107,21
Erträge aus Dienstleistungen	86.629,32	94.130,01
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	984.238,34	1.509.774,75
Quartiersmanagement LHH	68.290,00	71.750,00
Teilschulderlass KfW-Darlehen	35.222,50	90.000,00
Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	0,00	1.500.000,00
Übrige betriebliche Erträge	458.567,48	455.740,49
	<b>1.841.243,64</b>	<b>3.902.500,27</b>

#### D. (25) Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten:

	2013	2012
	EUR	EUR
Betriebskosten	24.119.976,05	23.485.888,53
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	14.792.434,84	14.817.808,31
Andere Aufwendungen	327.646,59	365.313,05
	<b>39.240.057,48</b>	<b>38.669.009,89</b>

#### D. (26) Personalaufwand

Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 553.715,78 (Vorjahr: EUR 530.865,26).

#### D. (27) Abschreibungen

Abschreibungen werden in Höhe von EUR 15.000.872,30 (Vorjahr: EUR 14.553.463,54) ausgewiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Wohnbauten aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und

technischer Abnutzung wurden nicht vorgenommen. Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen.

#### D. (28) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2013	2012
	EUR	EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	88.042,10	142.547,90
Abschreibungen auf Mietforderungen	918.880,13	906.309,98
Spenden	25.900,08	31.435,90
Urkundengebühren	170.386,44	73.476,87
EDV-Kosten	415.787,52	450.948,67
Marke »GBH«	90.669,92	389.238,26
Unternehmenswerbung	235.266,76	210.756,92
Zeitarbeitpersonal	7.626,44	5.712,00
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	113.719,59	98.460,46
Verbandsbeiträge	53.698,06	53.626,18
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	20.361,82	50.544,36
50% Wertberichtigung auf Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	750.000,00	
Übrige betriebliche Aufwendungen im Wesentlichen Verwaltungskosten	2.174.539,86	1.894.054,30
	<b>5.064.878,72</b>	<b>4.307.111,80</b>

#### D. (29) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 227.231,99 (Vorjahr: EUR 276.273,43) entfallen EUR 111.402,33 (Vorjahr: EUR 116.436,48) auf verbundene

Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 3,56) angefallen.

## D. (30) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten:

	2013	2012
	EUR	EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.302.105,40	7.503.442,84
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	2.126.303,93	2.558.773,01
Gebühren KfW-Darlehen	218.432,72	540.152,11
Gebühren NBank	78.584,05	30.671,95
Gebühren für Kommunaldarlehen	48.218,60	40.457,17
Übrige Zinsaufwendungen	500.419,01	398.421,06
	<b>10.274.063,71</b>	<b>11.071.918,14</b>

Die Aufwendungen für Darlehenszinsen konnten durch Tilgungsleistungen sowie verminderte Zinssätze bei Prolongationen reduziert werden. Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Alterszeit, Dienstjubiläen nach § 277 Abs. 5 HGB) sind in Höhe von EUR 84.784,84 (Vorjahr: EUR 82.989,00) angefallen.

## D. (31) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zu den Steuern vom Einkommen zählen insbesondere die Körperschaftsteuer, der Solidaritätszuschlag und

die Gewerbesteuer. Ebenso werden hier Steuererstattungen und -nachzahlungen für frühere Jahre erfasst. Erstattung von Kapitalertragssteuer in Höhe von EUR 0,85 (Vorjahr: EUR 10.136,03).

## D. (32) Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 3.084.270,22 (Vorjahr: EUR 3.060.543,80) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

## E. Sonstige Angaben

### 1. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 153 Mitarbeiter (Vorjahr: 151).

Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen:

	Jahresdurchschnitt 2013			Jahresdurchschnitt 2012		
	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Geschäftsstellen	61,50	8,00	69,50	61,00	8,00	69,00
Kaufmännische Mitarbeiter	7,75	8,50	16,25	8,00	9,25	17,25
Technische Mitarbeiter	17,50	1,00	18,50	16,00	1,00	17,00
Vertrieb	1,00	1,00	2,00	2,00	0,00	2,00
Stabsstellen	22,00	8,75	30,75	20,00	9,00	29,00
Auszubildende	12,75	0,00	12,75	12,25	0,00	12,25
Sonstige Mitarbeiter	2,00	1,00	3,00	3,50	1,00	4,50
	<b>124,50</b>	<b>28,25</b>	<b>152,75</b>	<b>122,75</b>	<b>28,25</b>	<b>151,00</b>

### 2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.595.200,56 (Vorjahr: EUR 1.715.176,52). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft als gering ein.
- Am 31. Dezember 2013 bestanden aus 2.305 Mietkautionen (Vorjahr: 2.375) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 2.074.926,41 (Vorjahr: EUR 2.013.349,68). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2013 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.
- Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 112.870,88 (Vorjahr: EUR 131.087,44) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 63.017,63 (Vorjahr: EUR 160.280,07).

### 3. Gesamtbezüge vom Aufsichtsrat

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 55.950,50 (Vorjahr: EUR 53.850,50).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen sind mit EUR 1.204.268,00 (Vorjahr: EUR 1.191.807,00) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2013 insgesamt EUR 113.435,00 (Vorjahr: EUR 112.596,00) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.

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.

### 4. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2013 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 39.270,00 (Vorjahr: EUR 39.270,00).

## 5. Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter:

(90,00 %) Landeshauptstadt Hannover

(10,00 %) Sparkasse Hannover

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrats

### Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

<b>Hermann, Thomas</b>	Vorsitzender, Referent
<b>Bodemann, Uwe</b>	Stadtbaurat
<b>Blaschzyk, Felix</b>	Student der Rechtswissenschaften
<b>Breves, Erik</b>	Lehrer (bis 29. Januar 2014)
<b>Detle, Michael</b>	Eisenbahner
<b>Förste, Oliver</b>	Journalist
<b>Fischer, Regina</b>	Pfarrsekretärin
<b>Dr. Koch, Gudrun</b>	Fachärztin
<b>Hellmann, Hans-Georg</b>	Kaufmann
<b>Dr. Menge, Jens</b>	Historiker (ab 30. Januar 2014)
<b>Seitz, Kerstin</b>	Schulverwaltungskraft
<b>Wagemann, Ingrid</b>	Diplom-Sozialpädagogin
<b>Westphely, Maaret</b>	Diplom-Geografin (bis 13. März 2013)
<b>Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth</b>	Rechtsanwältin (ab 14. März 2013)

### Vertreter der Sparkasse Hannover:

**Petry, Walter** Sparkassendirektor

### Vertreter des Gesamtmieterbeirats der GBH:

**Roth, Günther** Techniker

### Vertreter des Betriebsrats der GBH:

**Kofink, Jörg** Sozialpädagoge

## 7. Geschäftsführer

<b>Klaus, Karsten</b>	Diplom-Ökonom (ab 1. Oktober 2013)
<b>Cordes, Dieter</b>	Kaufmann (bis 31. Oktober 2013)

## 8. Prokuristen

<b>Ermlich, Frank</b>	Volljurist
<b>Grochowski, Jörg</b>	Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)
<b>Hornbostel, Margret</b>	Diplom-Ingenieur

## 9. Prüfungsgesellschaft

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

## 10. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

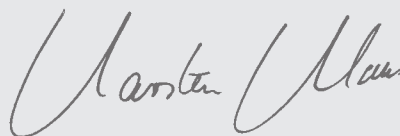
Das Geschäftsjahr 2013 schließt nach Einstellung von EUR 573.713,78 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 5.163.424,06. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgenden Verwendung des Bilanzgewinns 2013 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	5.163.424,06

Hannover, den 7. März 2014

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

**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 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.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem durch den Aufsichtsrat gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung wurde auch nach Maßgabe des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG durchgeführt. Auch der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und nimmt den Lagebericht zur Kenntnis. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Cordes (Geschäftsführer bis 31.10.2013), dem Geschäftsführer Herrn Klaus (Geschäftsführer ab 01.10.2013), dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

**Thomas Hermann**

Vorsitzender



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

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 Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

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

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 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.

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.

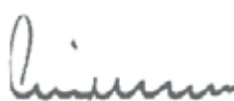
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, 21.03.2014

## **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.**

**Viemann**  
Wirtschaftsprüfer



**Günther**  
Wirtschaftsprüfer





# 2013



Gesellschaft für Bauen und Wohnen  
Hannover mbH (GBH)

In den Sieben Stücken 7 A  
30655 Hannover  
Telefon (05 11) 64 67-1  
Telefax (05 11) 64 67-310  
Hotline (05 11) 64 67-333



**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.