

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

2016

Geschäftsbericht
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)

hanova.de

Geschäftsbericht

2016

Inhalt

Seite		Seite	
04	01. Vorwort der Geschäftsführung	10	03. Lagebericht 2016
06	02. Der Gleichordnungskonzern	26	04. Zahlen 2016
07	Zwei starke Partner eine gemeinsame Zukunft	27	Gewinn- und Verlustrechnung
09	Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt	28	Bilanz
09	hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN	30	Anlagenspiegel
		32	Verbindlichkeitspiegel
		34	05. Anhang 2016
		35	Anhang zum Jahresabschluss
		44	Bericht des Aufsichtsrates
		45	Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Konzeption und Gestaltung

creativteam communications GmbH, Hannover

Text

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

creativteam communications GmbH, Hannover

Fotografien

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Stock-Bildmaterial

www.shutterstock.com, www.istockphoto.de

01

Vorwort der Geschäftsführung

Veränderungen beleben. Insofern war 2016 ein spannendes und ereignisreiches Geschäftsjahr: Der Gleichordnungskonzern ist mit dem Umzug in die neue Firmenzentrale am Klagesmarkt und der damit einhergehenden Konzentration von vier Gesellschaften an einem Standort auch räumlich im Herzen der Landeshauptstadt angekommen. Dank der zentralen Lage sind wir für unsere Kunden jetzt deutlich besser erreichbar und punkten mit einem erweiterten Serviceangebot.

Jetzt gilt es, die bereits seit 2014 im Leibniz-Projekt identifizierten Kooperationspotenziale systematisch in die Arbeitsabläufe einfließen zu lassen. Mit dem Ziel, die erkannten Synergien zu heben und die bisherigen Doppelstrukturen weiter abzubauen. Die ersten verbuchten Erfolge zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. So haben wir in nur drei Monaten eine zentrale Kundenbetreuung aufgebaut und ein leistungsstarkes Facilitymanagement verankert.

Mit dem neuen Kundencenter der Konzernzentrale setzen wir auf „mobile Dienstleistungen“. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit modernen Tablet-PCs, Smartphones und kabellosen Headsets ausgestattet. So steigern wir die Interaktion mit dem Kunden und ermöglichen zeitgleich ein deutlich effizienteres Arbeiten: Die

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind jederzeit und überall auskunftsfähig. Das entspricht dem Zeitgeist und kommt bei den Kunden gut an. Perspektivisch werden wir unsere Geschäftsprozesse sukzessive weiter digitalisieren.

Mit dem Umzug an den Klagesmarkt haben wir die Gunst der Stunde genutzt, die Kräfte unter einer einenden Dachmarke zu bündeln und ein gemeinsames Erscheinungsbild zu entwickeln. Seit Dezember 2016 treten die Gesellschaften des GOK als vereintes „hanova“ auf.

Als starker Partner der Landeshauptstadt Hannover schaffen wir qualitätvollen wie bezahlbaren Wohnraum, realisieren innovative wie zukunftsweisende Wohnformen, erschließen und bewirtschaften gewerbliche Immobilien, bauen Schulen und Kindergärten und entwickeln die Stadt im Dialog mit der Politik so aktiv weiter. Das ist hanova — alle Dienstleistungen aus einer Hand mit „Hannoverherz“ und „Immobilienverständnis“ für ein besseres Leben in einer lebenswerten Stadt.

Dieses Selbstverständnis und die daran gekoppelten Ziele haben wir in einem gemeinsamen Konzern- und Führungsleitbild festgeschrieben und entsprechende Servicelevel entwickelt. Damit



Karsten Klaus
Geschäftsführer

schaffen wir als kundenorientierter Immobilienkonzern die nötige Transparenz, bilden unsere Leistungsfähigkeit nachlesbar ab und untermauern unser Serviceversprechen. Zeitgleich haben wir damit einen Leitfaden entwickelt, an dem sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Arbeitsalltag orientieren können, um das neue Miteinander zu verinnerlichen.

Auch geschäftlich war 2016 ein Erfolgswort. Neben der neuen Konzernzentrale am Klagesmarkt, drei gebauten Flüchtlingswohnheimen und der Fertigstellung der Leonore-Goldschmidt-Schule im laufenden Lernbetrieb — ein 63-Millionen-Euro-Neubau am Mühlenberg mit integriertem Stadtteilzentrum, Sporthalle und Mensa — haben wir konsequent unsere Wohnungsbauoffensive vorangetrieben und damit einen wichtigen Grundstein gelegt: Bis 2020 wollen wir jährlich im Durchschnitt 300 neue Wohnungen errichten. 66 Wohnungen, darunter auch 4 Wohngruppen mit insgesamt 29 Plätzen, wurden 2016 an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Anfang 2017 erfolgte bereits die Übergabe weiterer 100 Wohnungen. Denn eines unserer vorrangigsten Ziele ist und bleibt: die Menschen in Hannover mit attraktivem wie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Dazu zählt auch, in die ca. 13.500 Bestandswohnungen zu investieren und diese bedarfsgerecht zu modernisieren. Allein 2016 haben wir rund 400 Wohnungen für ca. 30 Millionen Euro runderneuert und energetisch auf den neusten Stand gebracht. Als kommunales Unternehmen übernehmen wir lokale Verantwortung und bieten unseren Mieterinnen und Mietern mehr als nur das reine Wohnen. Wir engagieren uns in der Quartiersarbeit, feiern Mieterfeste, schaffen immer neue „WOHNEN PLUS“-Angebote und stellen uns den Herausforderungen der Zukunft. Daran ändert sich auch 2017 nichts.

Ich bin sicher, dass wir mit einem leistungsstarken GOK in seiner jetzigen Ausprägung bestens aufgestellt sind, um alle kommenden Herausforderungen zu meistern, und wünsche Ihnen erst einmal viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2016.

Karsten Klaus
Geschäftsführer

Der Gleichordnungskonzern



Zwei starke Partner eine gemeinsame Zukunft

Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft unionboden gmbh und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungskonzern. Der

Begriff des Gleichordnungskonzerns ist im Gesetz zwar erwähnt, nicht aber geregelt (§ 18 Abs. 2 AktG). Im Allgemeinen versteht man hierunter rechtlich selbstständige Unternehmen unter einheitlicher Leitung, die nicht voneinander abhängig sind.

Wohnen, leben und arbeiten mit der GBH

Die GBH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 13.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Das Kerngeschäft liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen

Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

Parken und arbeiten mit der unionboden

Die unionboden bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser und vier Großparkplätze. Das Kerngeschäft beinhaltet die Parkraumbewirtschaftung sowie die Erschließung, den Bau und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen plant, baut, betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen. Dazu gehören Maß-

nahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Die Aufgabenschwerpunkte liegen im Segment Parken und Gewerbe.

Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunternehmen durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb.

Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover, der Sparkasse Hannover und der Kundinnen und Kunden genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Parkraum in Hannover und den daraus resultierenden Handlungsbedarf.

Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft des Gleichordnungskonzerns konzentriert sich auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum sowie infrastrukturellen Angeboten für den ruhenden Verkehr und liefert somit die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien ergänzt, die die infrastrukturellen

Aufgaben erfüllen (Parkraum, Kitas, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei stets einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt

Am 6. Dezember 2016 sind die Konzernunternehmen auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der union-boden haben ihren alten Standort beibehalten. Errichtet wurde der neue Firmensitz im Passivhausstandard. Insgesamt ca. 180 Mit-

arbeiterinnen und Mitarbeiter verteilen sich hierbei auf 7 Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen – teils offen, teils geschlossen gestaltet – ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen o.ä. bieten die Active-Offices. Kundinnen und Kunden werden fortan im großzügig gestalteten Eingangsbereich des neu eingerichteten Kundencenters empfangen.



Empfangstresen des neuen Kundencenters am Klagesmarkt.

hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wird das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen schließlich auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild dokumentiert. Die Gesellschaften des Gleichordnungskonzerns treten seitdem unter der Dachmarke hanova auf. Der Markenname setzt sich aus den Wörtern „Hannover“ und „Innovation“ zusammen und versinnbildlicht, wofür beide Traditionsunternehmen stehen: aus der lokalen

Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ lebens- und liebenswerter zu machen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden die GBH und die union-boden mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

03



GBH Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter 2016



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information-/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die

Branche erzielte eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser

gab es wieder mehr Genehmigungen (+1,7 %/118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u. a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen

positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch.

2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

2. Hannoversche Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Hannover und den angrenzenden Kommunen ist Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt. Seit 2010 ist die Bevölkerung allein in der Stadt Hannover um 5 % gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden nur 3.950 neue Wohnungen fertiggestellt, sodass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden ist. Trotz deutlich gestiegener Fertigstellungszahlen besteht nach wie

vor ein großer Nachfrageüberhang. Die Mieten in der Region Hannover sind auch 2016 weiter angestiegen. So beträgt laut Mietspiegel 2017 die ortsübliche Vergleichsmiete für eine 1965 errichtete, normal ausgestattete Wohnung in normaler Wohnlage mit einer Größe von 58 m² zwischen 6,01 EUR/m² und 6,44 EUR/m² (lt. Mietspiegel 2015 betrug die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 5,64 EUR/m² und 6,06 EUR/m²).

II. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Zweck der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt an-

fallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

1. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 bewirtschaftet die GBH 13.259 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 180 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 24 Kindertagesstätten, 1 Schule, 8 Flüchtlingswohnheime, 16 eigengenutzte Objekte, 2.644 Garagen und 53 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 802.504,52 m², insg. 909.558,08 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge resultieren aus dem Neubau von 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 23 Garagen, den Ankauf eines Objektes mit 1 Wohnung, 11 Gewerbeeinheiten, 84 Garagen und 9 sonstigen Einheiten sowie aus der Fertigstellung von 3 Flüchtlingswohnheimen. 2016 wurden 23 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser veräußert.

2. Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge für Wohnungen im Bestand der GBH zum 31. Dezember 2016 lag bei 6,16 EUR/m² (Vorjahr: 6,05 EUR/m²).

Durch ein professionelles Vermietungsmanagement in den drei Kundencentern konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten mit 0,99 % (Vorjahr:

0,87 %) nahezu konstant gehalten werden und liegt damit unter dem zuletzt stadtweit gemessenen Wohnungsleerstand von rd. 1,6 %¹. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 960 (Vorjahr: 1.061) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 7,24 % (Vorjahr: 8,03 %) des Wohnungsbestandes.

3. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 7.104 wurde der für das Geschäftsjahr geplante Jahresüberschuss von TEUR 5.355 um mehr als 30 % übertroffen. Ursächlich waren insbesondere gegenüber der Planung höhere Umsatzerlöse von TEUR 3.265 (davon TEUR 1.764 aus den Ankäufen von Bestandsobjekten in der Hildesheimer Straße (Ende 2015 mit 73 Büro- und Gewerbeeinheiten, 1 Wohnung und 233 Kfz-Stellplätzen) und am Klagesmarkt 17 (20 Laden- und Büroeinheiten, 1 Wohnung und 84 Tiefgarageneinstellplätze), die nicht im Wirtschaftsplan enthalten waren, höhere Sollmieten in Höhe von TEUR 667 und höhere Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen

von TEUR 699), höhere sonstige betriebliche Erträge von TEUR 1.630 (rd. TEUR 900 aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen und TEUR 551 höhere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen). Dem gegenüber standen geringere Bestandsveränderungen bei den Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.128 sowie Erhöhungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.788 (gestiegene Abschreibungen auf Mietforderungen mit TEUR 587, höhere sächliche Verwaltungskosten mit TEUR 514, Zuführung zu Rückstellungen mit TEUR 390 und sonstige Aufwendungen mit TEUR 339).

¹ Vgl. Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover, Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2016.

4. Investitionen

Die **Gesamtinvestitionen** der GBH im abgelaufenen Jahr beliefen sich auf TEUR 101.657 (Vorjahr: TEUR 101.947). Das Gesamtvolumen der **Investitionen** in die **Substanzverbesserung** des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 25.684 (Vorjahr: TEUR 27.128). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 28,12 EUR/m² (Vorjahr: 31,59 EUR/m²). Ergänzt wurde das **Investitionsvolumen** durch den **Ankauf** in Höhe von TEUR 10.842 (Vorjahr:

TEUR 24.290). Zusätzlich hat die GBH im Jahr 2016 in die **Neubautätigkeit** in Höhe von TEUR 31.378 (Vorjahr: TEUR 50.529) investiert. Größtes Neubauvorhaben des Geschäftsjahres war die Bebauung des Klagesmarktes mit dem neuen Verwaltungsgebäude (Fertigstellung Anfang Dezember 2016) und der angrenzenden Wohnbebauung inklusive einer Kindertagesstätte (Fertigstellung Januar bis März 2017) mit Baukosten in Höhe von insgesamt rd. TEUR 55.000.

Überblick über die 2016 fertiggestellten und im Bau befindlichen Neubauprojekte:

Projektnr.	Neubau Projektname	Bau- Beginn ¹	Bau- Ende	Anzahl Einheiten							
				Whg.	Whg. Flüchtlings- wohnheim	davon			Gew.	Gar.	
						frei- finanziert	direkte Förderung	Förd. mit Ersatzwhg.			
0524-0000	IGS Mühlenberg	17.09.12	30.10.16							1	
0525-0000	Hainhölzer Markt/ inkl. 1 Wohngr. (* 8 Pl.)	01.12.14	31.07.16	30			22		8*	1	
0525-0002	Voltmerstr. 57/Sparkase	01.12.14	30.06.16							1	
0527-0000	Thie 5/Oheriedentrift 6/ inkl. 3 Wohngr. (* 21 Pl.)	09.02.15	30.11.16	36			33		21*		23
0528-0000	Klagesmarkt Bürogebäude	02.02.15	01.12.16							1	
0540-0000	FH Nordstadt/Kopernikusstr.	29.06.15	15.04.16		12	12					
0540-0002	Kopernikusstr. Gewerbe	29.06.15	29.04.16							1	
0542-0000	FH List/Hebbelstr.	19.10.15	15.08.16		20	20					
0543-0000	FH Ahlem/Am Bahndamm	04.12.15	30.08.16		10	10					
Zwischensumme GJ 2016				66	42	42	55	11		5	23
0534-0000	Klagesmarkt Wohnungsbau	02.02.15	01.03.17	100			36	64			125
0534-0001	Klagesmarkt Gewerbe (* 6+3 Gew. WAK e. V.)	02.02.15	01.04.17							9*	
0534-0002	Klagesmarkt Kita	02.02.15	01.05.17							1	
0537-0001	FH Wettbergen/ Tresckowstr. (Erweiterung)	22.08.16	14.06.17		11	11					
0538-0000	FH Bemeroode/Oheriedentrift	03.12.15	30.06.17		16	16					
0539-0000	Oheriedentrift Wohnungsbau	03.12.15	30.06.17	30			30				
0541-0000	FH Südstadt/Jordanstr.	15.08.16	16.08.17		10			10			
0544-0000	Safariweg 2A-2H	01.05.16	01.10.17	18				18			
0545-0000	Liegnitzer Weg	01.04.16	30.06.17	12		12					
0545-0001	Breslauer Str.	01.04.16	30.06.17	12				12			
0546-0000	Klausener Weg	01.04.16	31.08.17	9				9			
0548-0000	Hildesheimer Str. 45-55/4. OG (* 12 Whgn. Bethel-Stift.)	15.04.16	01.12.17	36		36*					
0549-0000	Am Hohen Ufer	08.06.16	30.09.17	23			23			3	34
0573-0000	FH Badenstedt/ Albrecht-Schaeffer-Weg	01.10.16	31.08.17		14			14			
0575-0000	FH G.-Buchholz/ Nikolaas-Tinbergen-Weg	05.09.16	31.07.17		22			22			
0576-0000	FH G.-Buchholz/Nußriede	18.10.16	31.08.17		26			26			
0478-0000	Schaufelder Str. 29 (Umbau Gewerbe zu Wohnen) (Demenz-WG)	01.11.16	31.01.17	10			10				

Projekt- nr.	Neubau Projektname	Bau- Beginn ¹	Bau- Ende	Anzahl Einheiten							
				Whg.	Whg. Flüchtlings- wohnheim	davon			Gew.	Gar.	
						frei- finanziert	direkte Förderung	Förd. mit Ersatzwhg.			
0536-0000	Trautenaauer Hof 1. BA	01.10.16	01.11.17	24			24				
7111-0000	Bömelburgstr. 21 (Dachgeschossausbau)	09.01.17	15.12.17	4			4				
Zwischensumme GJ 2017				278	99	108	205	64	13	159	
0540-0001	Kopernikusstr. Whg./ Traumazentrum (12 Zi.**)	01.04.17	01.05.18	117		117	12**			1	
0547-0000	Washingtonweg	01.11.17	01.12.18	9			9				
0569-0000	Am Südbahnhof	30.11.16	31.12.18	142		102	40			7	137
0571-0000	Steinbruchsfield – Heinrich-Böll-Weg	05.06.17	31.10.18	77		28	49				
0577-0000	FH Heideviertel/Dorfmarkhof	01.07.17	30.04.18		13	13					
0586-0000	Neues Dichterviertel, Luise-Kaschnitz-Weg	01.04.17	31.05.18	20		14	6				
Zwischensumme GJ 2018				365	13	274	104	0	8	137	
0091- 001-5	Sauerbruchweg 5, Sammelweisweg 5, ...	30.03.18	30.07.19	72		72					
0536-0000	Trautenaauer Hof 2. BA	01.02.18	01.02.19	65		1	39	25			
0570-0000	Karl-Wiechert-Allee	01.03.18	31.12.19	114		86	29				
7585-0003	Klagesmarkt 17, Wohnungsbau	01.01.18	01.07.19	122		122					
0578-0000	FH Bemerode/ Oheriedentrift 2. BA	01.12.17	01.06.19		30		30				
0579-0000	Oheriedentrift 2. BA Wohnungsbau	01.12.17	01.06.19	56			56				
0580-0000	FH Calenberger Neustadt/ Ohestr.	01.03.18	31.08.19		21	21				3	
0581-0000	Ohestr. Wohnungsbau	01.03.18	31.08.19	21		21				1	
0582-0000	Hildesheimer Str. Wohnhäuser und Tiefgarage	01.10.17	31.03.19/ 31.01.20	63		42	21				283
0587-0000	Körnerplatz stud. Wohnen u. Kita	01.01.18	31.12.19	72			72				
Zwischensumme GJ 2019				585	51	365	247	25	4	283	
	GBH In den Sieben Stücken 7 A/B	01.08.19	31.12.20	190		190					
	Wasserstadt Limmer	2018	2020	120		120					
	Herrmann-Ehlers-Allee	2018	2020	170		170					
Zwischensumme GJ 2020				480	0	480	0	0	0	0	0
0572-0000	FH Ledeburg/Kreuzriede				25		25				
0572-0001	Kreuzriede Wohnungsbau			25			25				
0574-0000	FH Misburg/Am Forstkamp				27		27				
0583-0000	In den Sieben Stücken 2 (Oststadt Krankenhaus I)			62		62				8	
0584-0000	In den Sieben Stücken 4 (Oststadt Krankenhaus II)			43			43				
	Anna-Vitalquartier			90		90					
	Kronsberg Süd			300		300					
	Ricklinger Str. (20 Garagen)			20		20					
Zwischensumme GJ offen				540	52	472	120	0	8	0	
Gesamt				2.314	257	1.741	731	100	38	602	
nachrichtlich im Bau (Baubeginn erfolgt)				420	99	210	245	64	20	296	

1 Maßnahmenbeginn (Beginn Erdarbeiten)

5. Beteiligungen

Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 Prozent des Stammkapitals von TEUR 750. Die Gesellschaft führt Grünpflegetmaßnahmen 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. Des Weiteren versorgt die MSV die Mieterinnen und Mieter der GBH mit einer zeitgemäßen TV- und Medienversorgung. Auch werden die Hausmeisterleistungen für die GBH über die Tochtergesellschaft abgebildet.

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 1.007) ab.

Des Weiteren ist die GBH mit einem Anteil von 33 Prozent, zusammen mit der KSG 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. Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) aus.

B. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Vermögenslage	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	733.539	93,78	650.804	91,44
Unfertige Leistungen	28.882	3,69	28.691	4,38
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände				
Rechnungsabgrenzungsposten	2.470	0,32	2.814	0,40
Flüssige Mittel	17.267	2,21	29.416	4,13
Summe	782.158	100,00	711.725	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	183.567	23,47	176.463	24,79
Rückstellungen	4.284	0,55	4.443	0,62
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	383.362	49,01	408.008	57,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.711	10,45	73.119	10,27
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	129.234	6,99	49.692	7,81
Summe	782.158	100,00	711.725	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 beträgt TEUR 782.158 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 70.433 erhöht. Das Anlagevermögen der GBH beträgt 93,8 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 82.735 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (TEUR 35.301), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 18.626), Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (TEUR 27.106)

sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 19.431). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 18.468 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 302. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 183.567 gegenüber TEUR 176.463 in der Vorjahresbilanz.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben.

Es wurden 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.

Der Darlehensbestand der GBH betrug am 31. Dezember 2016 TEUR 465.073 (Vorjahr: TEUR 414.428) und ist damit um TEUR 50.645

(Vorjahr: TEUR 49.608), insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gestiegen. Bauzwischenfinanzierungen in Höhe von TEUR 70.200 wurden durch Forderungsverkäufe umgewandelt. Im Jahr 2016 wurden insgesamt TEUR 16.604 (Vorjahr: TEUR 13.811) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 16.434 (Vorjahr: TEUR 13.775) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 36). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 13,3 % (Vorjahr: 2,0 %) auf TEUR 12.217 (Vorjahr: TEUR 10.779).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,46 % (Vorjahr: 2,58 %). Ohne Berücksichtigung der Ver-

bindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittszinssatz 3,13 % (Vorjahr: 3,26 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,44 % (Vorjahr: 3,61 %).

Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 43,5 % (Vorjahr: 40,2 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 18,5 % (Vorjahr: 17,5 %).

Die Mittelherkunft und –verwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	TEUR	TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	7.104	8.293
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlageverm.	18.468	16.077
Zunahme (+)/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	135	48
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlageverm.	-2.003	-1.551
Erträge aus Teilschulderlass	-53	-42
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	530	678
Cashflow nach DVFA/SG	24.179	23.503
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurz- und mittelfrist. Rückstellungen	-9	312
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-878	-393
Zunahme (+)/Abnahme (-) der übrigen Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-1.061	-1.192
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	12.036	10.497
Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	-506	-1.008
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	409	543
Ertragssteuerzahlungen	-693	0
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	33.478	32.262
Investitionsbereich		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-138	-74
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlageverm.	2.306	1.865
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-102.409	-88.406
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlageverm.	502	484
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-350	0
Erhaltene Zinsen (+)	126	141
Erhaltene Ergebnisabführungen (+)/Gezahlter Verlustausgleich (-)	1.008	454
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-98.957	-85.536
Finanzierungsbereich		
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von Finanzkrediten	69.034	89.633
Auszahlungen (-) aus der planmäßigen Tilgung inkl. Aufl. des PRAP aus der Forfaitierung zukünftiger Mietforderungen	-16.434	-13.776
Auszahlungen (-) aus der außerplanmäßigen Tilgung	-170	-36
Einzahlungen (+) aus Baukostenzuschüssen	890	1.414
Gezahlte Zinsen (-)	-11.630	-10.637
Einzahlungen (+) aus Forfaitierung von künftigen Mietforderungen	11.640	2.440
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	53.330	69.038
Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-12.149	15.764
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode 01.01.	29.416	13.652
Finanzmittelbestand am Ende der Periode 31.12.	17.267	29.416

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr EUR 24,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2016 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag

um EUR 12,1 Mio. auf EUR 17,3 Mio. gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Entstehung				
Umsatzerlöse				
• aus der Hausbewirtschaftung	94.456	94,58	88.288	93,64
• aus Betreuungstätigkeit	24	0,02	23	0,02
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	396	0,40	0	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	3.449	3,45	3.411	3,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126	0,13	141	0,15
Aktivierete Eigenleistungen	909	0,91	1.413	1,50
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	506	0,51	1.007	1,07
Unternehmensleistung	99.866	100,00	94.283	100,00
Verwendung				
für Mieter				
• Betriebskosten	26.410	26,45	26.114	27,70
• Instandhaltungskosten	13.977	14,00	13.542	14,36
• Andere Aufwendungen	303	0,30	404	0,43
für Darlehensgeber				
• Zinsaufwendungen	12.217	12,23	10.779	11,42
für Verwaltung				
• Personalaufwendungen	10.720	10,73	9.762	10,35
für öffentliche Hand				
• Steuern	3.190	3,19	3.107	3,30
für Unternehmen				
• Abschreibungen	18.468	18,50	16.148	17,13
• übrige Aufwendungen u. a.	7.477	7,49	6.134	6,51
• Eigenkapitalbildung	7.104	7,11	8.293	8,80
für Gesellschafter				
• Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	99.866	100,00	94.283	100,00

Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2016 belief sich auf TEUR 99.866, wovon die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 94.456 einen Anteil von 94,58 % 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 Anderen Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 40.690 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute. Für Personal wurden TEUR 10.720 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 12.217. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.190 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 33.049

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 1.861 (Vorjahr: TEUR 1.915). Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten in den

Bestand von TEUR 13.977 (Vorjahr: TEUR 13.542), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 2.051 (Vorjahr: TEUR 1.551) sowie durch Erträge aus Ergebnisabfüh-

rung von TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 1.007) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

4. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

Wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von einer gut funktionierenden Organisation und den Menschen, die sie tragen, ab. Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2016 insgesamt 171 (Vorjahr: 167) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Das Durchschnittsalter von 44,37 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Des Weiteren weist die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 13,7 Jahren auf eine hohe Identifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin. Ebenso wichtig ist dem Unternehmen die betriebliche Ausbildung. Mit einer Ausbildungsquote von 6,4 %, d. h. 11 Auszubildenden fördert die GBH junge Menschen beim Start in das Berufsleben. Dieses Engagement soll selbstverständlich auch 2017 fortgeführt werden.

Als moderner und attraktiver Arbeitgeber ist die GBH auch stets bestrebt, finanzielle sowie nicht finanzielle Anreize für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen. Die Bandbreite ist vielseitig und reicht vom Urlaubs-/Weihnachtsgeld, Prämienzahlungen (z. B. Jubiläum/Vorschlagswesen) oder dem Zuschuss zur MobilCard und zum Mittagstisch über die private Handy-/Surfacenutzung bis hin zu kostenlosen betrieblichen Veranstaltungen (Betriebsausflug, Weihnachtsfeier).

Ein besonderer Schwerpunkt wird dabei auf Maßnahmen des Gesundheitsmanagements gelegt. So zählen 2016 ein Drachenbootteam, eine Fußballmannschaft, eine Laufgruppe sowie Yoga-begeisterte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den Betriebssportgruppen. Des Weiteren wurden Ernährungsberatungskurse angeboten. Gleitzeitregelungen, flexible Teilzeitmodelle und Unterstützungsangebote bei Familienangehörigen mit Pflegebedarf sind ebenso fest in der Unternehmenskultur verankert.

Seit 2013 hat die GBH zudem das Zertifikat der Hertie-Stiftung „berufundfamilie“ erhalten. Dabei wird stets geprüft, ob das Unternehmen die Angebote für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik weiter gefestigt und erfolgreich ausgebaut hat.

Die betriebliche Altersvorsorge ist ein weiterer Aspekt, dem vom Unternehmen durch einen Zuschuss an seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Rechnung getragen wird.

Ebenso wichtig ist dem Unternehmen die berufliche sowie persönliche Weiterbildung seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. So wurde auch 2016 wieder ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen sowohl im fachlichen als auch im persönlichkeitsbildenden Bereich gefördert.

Im Bereich Soziales Management bietet die GBH ihren Mieterinnen und Mietern zudem mehrere Funktionen, Aufgaben und auch flankierende Strukturen an, die weit über die Wohnungsversorgung hinausgehen. Zusätzlich unterstützt die GBH die Landeshauptstadt Hannover im Quartiermanagement und in der Stadtteilarbeit. An mittlerweile 8 Standorten mit 385 Wohnungen bieten wir barrierefreie Wohnungen für Senioren und Menschen mit Handicaps sowie eine Reihe von Zusatzangeboten. Bereits seit 2004 unterstützen wir die Landeshauptstadt Hannover im Quartiermanagement in Nichtfördergebieten sowie in zwei Gebieten, die zwischenzeitlich in das Programm Soziale Stadt aufgenommen wurden. Das Quartiermanagement verbessert durch eine Vielfalt von Initiativen und durch die örtlichen Vernetzungsstrukturen die Wohnsituation, das Wohnumfeld und die bedarfsgerechten Angebote für alle Stadtteilbewohner. Zwei zertifizierte Wohnberater unterstützen Mieterinnen und Mieter bei notwendigen Wohnungsanpassungen — so wird der Erhalt der Wohnung auch bei körperlichen Einschränkungen gesichert. Die Beratung ist für die GBH-Mieterinnen und -Mieter kostenlos.

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der GBH entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2017 sind Umsatzerlöse und Erträge aus Anlageverkäufen von TEUR 103.511 bzw. TEUR 2.000 sowie ein Jahresüberschuss von TEUR 8.240 geplant. Gemäß des „Strategischen Wirtschafts- und Finanzplans [stWIFIP 2017 2026]“ ergeben sich für die Folgejahre 2018 und 2019 Umsatzerlöse von TEUR 130.005 bzw. TEUR 134.914, Erträge aus Anlageverkäufen von jeweils TEUR 4.000 sowie Jahresüberschüsse von TEUR 12.936 und TEUR 13.441. Die GBH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Das Modernisierungsvolumen

wird in der Folgezeit leicht nach unten reduziert. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden Jahren mit jährlich mindestens durchschnittlich 300 Mietwohnungen fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen, Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rd. TEUR 130.000 notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Des Weiteren sind für das Bauträgergeschäft im Geschäftsjahr 2018 Investitionen in Höhe von TEUR 5.700 konkret geplant. Für die Folgejahre befinden sich weitere Projekte in der Prüfungsphase.

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die in den nächsten drei Jahren geplanten Neubauprojekte:

VE Maßnahme		Investitionen in TEUR			
		Anz. Whg	WP 2017	WP 2018	WP 2019
F 6.	Investitionen	2.475	187.830	144.118	59.722
F 6.1	Investitionen – Bauprojekte	2.475	187.670	143.958	59.562
Wohnungsbau		2.092	131.178	104.528	45.030
Wohnungsbau in der Realisierungsphase		1.225	120.478	71.869	10.700
0525-0000	Wohnpr. Hainhölzer Markt	30	764		
0527-0000	Thie 5/Oheriedentrift 6	36	1.001		
0534-0000	Klagesmarkt Wohnungsbau	100	4.647		
0536-0000	Trautenauer Hof	89	8.700	7.409	1.200
0539-0000	Oheriedentrift 1. BA Wohnungsbau	30	3.096		
0540-0001	Kopernikusstr. Mikroappart./Traumazentrum	117	10.000	1.365	
0544-0000	Safariweg	18	1.874		
0545-0000	Liegnitzer Weg	12	547		
0545-0001	Breslauer Str.	12	740		
0546-0000	Klausener Weg	9	1.091		
0547-0000	Washingtonweg	9	1.400	376	
0548-0000	Hildesheimer Str. 45-55 Wohnungsbau 4. OG	36	3.643	600	
0549-0000	Am Hohen Ufer	23	8.803	1.000	
0569-0000	Südbahnhof	142	17.211	10.000	
0570-0000	Karl-Wiechert-Allee	135	17.400	8.201	1.000
nachträglich	Karl-Wiechert-Allee Bauträgerg.				
0571-0000	Steinbruchsfeld Heinrich-Böll-Weg	77	7.000	6.239	300
0572-0001	Kreuzriede Wohnungsbau	19	3.783	1.200	
0579-0000	Oheriedentrift 2. BA Wohnungsbau	56	8.000	4.293	
0581-0000	Ohestr. Wohnungsbau	21	1.500	4.199	700
0582-0000	Hildesheimer Str. Wohnhäuser u. Tiefgarage	63	9.200	7.342	300
0583-0000	Oststadt Krankenhaus I, In den Sieben Stücken 2	62	1.929	7.000	4.000
0584-0000	Oststadt Krankenhaus II, In den Sieben Stücken 4	43	1.929	5.000	2.000
0586-0000	Neues Dichterviertel Luise-Kaschnitz-Weg	20	3.520	2.745	1.000
0587-0000	Körnerplatz stud. Wohnungsbau u. Kita	66	2.500	4.700	
	Projektvorlaufkosten		200	200	200
diverse Wohnungsbauprojekte in Planung		867	10.700	32.659	34.330

VE Maßnahme	WP		Investitionen in TEUR	
	Anz. Whg	WP 2017	WP 2018	WP 2019
Öffentliche Bauten	238	41.059	8.800	2.496
0524-0000	IGS-Mühlenberg		1.026	
0525-0002	Voltmerstr. 57/Sparkasse		28	
0528-0000	Klagesmarkt Bürogebäude		1.560	
0534-0001	Klagesmarkt Gewerbe		2.040	
0537-0001	Flüchtlingswohnheim Wettbergen (Erweiterung)		1.706	
0538-0000	Flüchtlingsprojekt Bemerode/Oheriedentrift	16	2.047	
0541-0000	Flüchtlingsprojekt Südstadt/Jordanstr.	10	2.747	
0542-0000	Flüchtlingsprojekt List/Hebbelstr.	20	2.258	
0543-0000	Flüchtlingswohnheim Ahlem/Am Bahndamm		570	
0578-0000	Flüchtlingswohnheim Bemerode/Oheriedentrift 2. BA	30	5.490	2.500
0575-0000	Flüchtlingswohnheim G.-Buchholz/Nikolaas-Tinbergen-Weg	22	3.199	
0576-0000	Flüchtlingswohnheim G.-Buchholz/Nußriede	26	3.513	200
0573-0000	Flüchtlingswohnheim Badenstedt/Albrecht-Schaeffer-Weg	14	2.637	
0572-0000	Flüchtlingswohnheim Ledeburg/Kreuzriede	19	4.086	
0574-0000	Flüchtlingswohnheim Misburg/Am Forstkamp	21	3.403	600
0577-0000	Flüchtlingswohnheim Heideviertel/Dorfmarkhof	13	3.749	500
0580-0000	Flüchtlingswohnheim Calenberger Neustadt/Ohestr.	21	1.000	5.000
Modernisierung – aktivierbar	145	15.433	30.630	12.036
7585-0003	Am Klagesmarkt 17 1.-6. OG Umb. zu Whg. und Fassade	145	1.000	17.040
	sonstige aktuelle Mod.-Maßnahmen		14.433	13.590
F 6.2 Investitionen – sonstige BGA		160	160	160
Ankauf (Whg.)		0	0	0
Verwaltungsbereich		160	160	160

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist in den nächsten drei Jahren kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die GBH über nicht unerhebliche Beleihungsreserven.

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht die GBH für das kommende Jahr von einer stabilen Leerstands- und Fluktuationsquote und damit verbunden stagnierenden Erlösschmälerungen aus.

Auch für die nächsten Jahre erwartet die Geschäftsführung eine positive Entwicklung. Besonderes Augenmerk wird auf den Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen aber die Chancen deutlich die Risiken.

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.

2. 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 herausragende Marktposition einnimmt. Den geschäftsbedingten — häufig durch die GBH nicht zu beeinflussenden — Risiken stehen Chancen gegenüber, die sich auf Basis umfassender Erfahrungen und einer in die Zukunft gerichteten Unternehmensstrategie verwirklichen lassen.

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum. Wichtigster Treiber für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist die perspektivisch weiter zunehmende Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem „Wohnkonzept 2025“ geht die Stadt Hannover die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren an. Eine zusätzliche Herausforderung für die Stadt und die GBH bedeutet gegenwärtig die Unterbringung von Flüchtlingen. Die Größe und Bandbreite unseres Immobilien-Portfolios sowie

unsere sorgfältige Marktbeobachtung ermöglichen es uns, auf veränderte Anforderungen und Ansprüche der Mieterinnen und 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 Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modernisierungen ermöglichen dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte und sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswerts bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieterinnen und Mieter die Nebenkosten senken. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieterinnen und Mieter den Status der GBH als Hannovers erster Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

3. Risikomanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, welches darauf ausgerichtet ist, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zentrale Bedeutung nimmt hierbei die strategische Unternehmensplanung und das Controlling ein. Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der internen Revision ist das Risikomanagement ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Unternehmensentwicklung. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken werden laufend Investitionen in eine Verbesserung der Hardware-Infrastruktur und in die IT-Sicherheit getätigt.

Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie die Arbeitsmarktlage, die Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet. Die Rahmenbedingungen

für Bauinvestitionen sind — trotz steigender Baukosten — durch das aktuelle Zinsniveau weiterhin gut.

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 Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover hat sich bereits verschärft. Um zukünftige Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand und bei den Kundenbedürfnissen zu begegnen, setzt die GBH neben den Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand verstärkt auch auf den Wohnungsneubau.

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.

Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt die Gesellschaft zur Finanzierung des Anlagevermögens in erster Linie auf langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird permanent beobachtet. Durch Umschuldungen werden laufend Finanzierungsvorteile genutzt, die Möglichkeit zum Abschluss von Forward Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wird regelmäßig überprüft.

Auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Die GBH begegnet dem mit erheblichen Investi-

tionen für Neubauprojekte und Modernisierungen des vorhandenen Bestandes zur Anpassung an die Nachfragesituation (altersgerechte Ausstattung der Wohnungen, Serviceangebote etc.). Das Risiko von Baukostenüberschreitungen bei laufenden Investitionen wird dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Zurzeit können Kostenüberschreitungen durch den Einsatz von Eigenkapital kompensiert werden.

Mietausfallrisiken bestehen aufgrund der aktuellen allgemeinen wirtschaftlichen Lage nur in relativ geringem Umfang. Die Entwicklung der Außenstände wird sorgfältig beobachtet. Bei Anzeichen einer negativen Entwicklung im Einzelfall werden durch das aktive Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

4. Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Zusammenfassend sind auch für die nächsten drei Jahre keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage führen könnten. Vielmehr geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich auch die zukünftigen Ergebnisse nachhaltig positiv entwickeln.

D. NACHHALTIGKEITSBERICHT

Verantwortungsbewusstes, nachhaltiges Handeln ist für uns nicht nur ein reines Lippenbekenntnis, sondern gelebte Praxis. Sowohl unsere Steuerungs- und Führungsinstrumente als auch unsere Unternehmensstrategie sind konsequent an nachhaltigen Gesichtspunkten ausgerichtet. Neben ökologischen und sozial stabilisierenden Maßnahmen sind der wirtschaftliche Mittlereinsatz und das vorausschauende Wirtschaften in all unseren Geschäftsprozessen wiederzufinden.

Seit 2007 beispielsweise sind die GBH und ihr Tochterunternehmen MSV Partner der „Klimallianz Hannover 2020“ (LHH). Im Zuge dieser Partnerschaft wurde gegenüber der LHH die Verpflichtung eingegangen, 33 % des CO₂-Austoßes im Zeitraum von 1990 bis 2020 zu reduzieren. Seit 2005 konnten bereits 29 % der CO₂-Emissionen (2005: 29.605 t > 2015 20.949 t) sowie 16,4 % des Energieverbrauches reduziert werden.

Des Weiteren beteiligt sich die GBH auch am „Masterplan der Region Hannover 2050“. Zielsetzung beim Masterplan ist es, eine Energieeinsparung von 50 % zu erreichen. Der verbleibende Energiebedarf soll über erneuerbare Energie abgedeckt werden. Im Ergebnis soll eine Reduzierung der Treibhausgase um 95 % bis 2050 erreicht werden. Erreicht werden sollen diese Ziele u. a. durch unsere umfangreichen energetischen Bestandsmodernisierungen, die jährlich durchgeführt werden. 2016 waren hier von mehr als 400 Wohnungen betroffen.

Sämtliche Bauvorhaben der GBH entsprechen den aktuellen Standards in puncto Wärmedämmung und Energieeffizienz. Häufig gehen wir

sogar noch einen Schritt weiter und errichten unsere Neubauprojekte im Passivhausstandard. Zum Beispiel wurde unser Wohn- und Geschäftshaus-Neubau am Klagesmarkt vom hannoverschen Fond Pro Klima mit 437.500 EUR gefördert.

Einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung trägt auch der MSV bei. Mit annähernd 500 Heizzentralen und über 17.000 zu versorgenden Wohneinheiten gehört der MSV zu den größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover. Insbesondere durch das Bestreben, bestehende Heizanlagen sukzessive durch modernste und effiziente Heizsysteme auszutauschen sowie fossile Brennstoffe zunehmend durch erneuerbare Energien zu ersetzen, trägt der MSV wesentlich zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei.

Der Fuhrpark der GBH wurde 2016 ebenfalls unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durch die Anschaffung weiterer Elektrofahrzeuge ausgebaut.

Hannover, den 17. März 2017

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Bilanzgewinn 2016

6.393.321,63



04

Zahlen 2016

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	94.456.173,52		88.288.274,44
b) aus Betreuungstätigkeiten	24.088,80		23.331,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	396.375,67		0,00
	94.876.637,99		88.311.606,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		190.684,47	1.333.930,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		908.606,52	1.413.020,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.449.382,08	3.411.116,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.690.039,26		-40.059.970,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-421.157,18		-317.083,99
	-41.111.196,44		-40.377.054,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.530.767,67		-7.707.466,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 664.278,61 (Vorjahr: EUR 635.425,56)	-2.188.737,63		-2.054.946,78
	-10.719.505,30		-9.762.413,69
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-18.467.734,06	-16.147.871,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.839.208,10	-6.608.673,57
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		506.125,21	1.007.498,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 111.562,15 (Vorjahr: EUR 116.131,35)		125.581,56	140.778,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter EUR 2.420.456,57 (Vorjahr: EUR 2.206.938,62)		-12.216.710,67	-10.779.368,12
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-409.038,77	-542.633,84
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.293.624,49	11.399.935,26
14. Sonstige Steuern		-3.189.933,79	-3.106.757,43
15. Jahresüberschuss		7.103.690,70	8.293.177,83
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-710.369,07	-829.317,78
17. Bilanzgewinn		6.393.321,63	7.463.860,05

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	157.817,46	200.579,28
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	533.997.087,79	495.785.248,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.387.142,21	37.729.848,24
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.504.715,41	717.160,74
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.423,25	335.576,71
5. Anlagen im Bau	41.154.759,13	108.853.703,86
6. Bauvorbereitungskosten	2.305.365,41	1.794.799,48
7. Geleistete Anzahlungen	21.571.320,86	2.140.029,45
	730.285.814,06	647.356.366,96
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.320.300,00	2.471.900,00
3. Beteiligungen	25.000,00	25.000,00
	3.095.300,00	3.246.900,00
	733.538.931,52	650.803.846,24
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	28.882.079,86	28.691.395,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	874.517,91	933.597,19
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	152.000,00	180.333,65
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	6.494,70
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.924,48	6.711,44
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.002.799,59	1.250.057,07
6. Sonstige Vermögensgegenstände	237.335,93	383.247,24
	2.359.577,91	2.760.441,29
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	17.267.273,53	29.416.053,32
	48.508.931,30	60.867.890,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	110.738,39	53.592,29
Bilanzsumme	782.158.601,21	711.725.328,53

PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.775.058,98		10.064.689,91
2. Andere Gewinnrücklagen	130.999.113,69		123.535.253,64
		141.774.172,67	133.599.943,55
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.103.690,70		8.293.177,83
2. Einstellungen in Rücklagen	710.369,07		829.317,78
		6.393.321,63	7.463.860,05
		183.567.494,30	176.463.803,60
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.221.538,00		1.278.968,00
2. Steuerrückstellungen	591.756,00		875.849,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.471.060,72		2.287.815,99
		4.284.354,72	4.442.632,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	383.361.773,86		408.008.475,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.711.103,06		73.119.458,62
3. Erhaltene Anzahlungen	32.204.083,58		30.712.084,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.758.595,49		3.680.002,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.185.974,66		0,00 7.166.179,81
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	127.220,89		90.692,26
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 148.404,93 (Vorjahr: EUR 124.875,70)	837.763,25		1.264.853,04
		507.186.514,79	524.041.746,82
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		87.120.237,40	6.777.145,12
Bilanzsumme		782.158.601,21	711.725.328,53

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2016

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.062.768,44	138.431,84	0,00	0,00	2.201.200,28
	2.062.768,44	138.431,84	0,00	0,00	2.201.200,28
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	819.068.586,56	35.300.845,93	19.091.385,17	1.347.311,64	872.113.506,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.055.484,24	18.626.002,34	75.305.765,51	0,00	139.987.252,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.109.252,08	890.326,33	-102.771,66	0,00	1.896.806,75
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.047.597,57	164.593,48	0,00	26.392,33	3.185.798,72
5. Anlagen im Bau	108.853.703,86	25.091.068,66	-92.790.013,39	0,00	41.154.759,13
6. Bauvorbereitungskosten	1.794.799,48	2.014.931,56	-1.504.365,63	0,00	2.305.365,41
7. Geleistete Anzahlungen	2.140.029,45	19.431.291,41	0,00	0,00	21.571.320,86
	982.069.453,24	101.519.059,71	0,00	1.373.703,97	1.082.214.808,98
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.471.900,00	350.000,00	0,00	501.600,00	2.320.300,00
3. Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	3.246.900,00	350.000,00	0,00	501.600,00	3.095.300,00
Anlagevermögen insgesamt	987.379.121,68	102.007.491,55	0,00	1.875.303,97	1.087.511.309,26

Abschreibungen				Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31. 12 2016	Buchwert 01.01.2016	Buchwert 31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.862.189,16	181.193,66	0,00	2.043.382,82	200.579,28	157.817,46
1.862.189,16	181.193,66	0,00	2.043.382,82	200.579,28	157.817,46
323.283.338,08	15.878.633,63	1.045.553,48	338.116.418,23	495.785.248,48	533.997.087,79
8.325.636,00	2.274.473,88	0,00	10.600.109,88	37.729.848,24	129.387.142,21
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	717.160,74	1.504.715,41
2.712.020,86	133.432,89	25.078,28	2.820.375,47	335.576,71	365.423,25
0,00	0,00	0,00	0,00	108.853.703,86	41.154.759,13
0,00	0,00	0,00	0,00	1.794.799,48	2.305.365,41
0,00	0,00	0,00	0,00	2.140.029,45	21.571.320,86
334.713.086,28	18.286.540,40	1.070.631,76	351.928.994,92	647.356.366,96	730.285.814,06
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.471.900,00	2.320.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.246.900,00	3.095.300,00
336.575.275,44	18.467.734,06	1.070.631,76	353.972.377,74	650.803.846,24	733.538.931,52

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2016

	Verbindlichkeitsstruktur			
	Bilanzausweis	unter 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
31. Dezember 2016	383.361.773,86	12.741.409,42	58.752.349,85	311.868.014,59
1. Januar 2016	408.008.475,50	78.360.003,41	54.054.028,21	275.594.443,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
31. Dezember 2016	81.711.103,06	12.247.964,63	11.799.259,54	57.663.878,89
1. Januar 2016	73.119.458,62	3.016.206,05	11.500.096,23	58.603.156,34
3. Erhaltene Anzahlungen				
31. Dezember 2016	32.204.083,58	32.204.083,58	0,00	0,00
1. Januar 2016	30.712.084,87	30.712.084,87	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
31. Dezember 2016	3.758.595,49	3.758.595,49	0,00	0,00
1. Januar 2016	3.680.002,72	3.680.002,72	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
31. Dezember 2016	5.185.974,66	4.959.922,35	226.052,31	0,00
1. Januar 2016	7.166.179,81	6.994.207,68	171.972,13	0,00
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen				
31. Dezember 2016	127.220,89	127.220,89	0,00	0,00
1. Januar 2016	90.692,26	90.692,26	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten				
31. Dezember 2016	837.763,25	837.763,25	0,00	0,00
1. Januar 2016	1.264.853,04	1.264.853,04	0,00	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt				
31. Dezember 2016	507.186.514,79	66.876.959,61	70.777.661,70	369.531.893,48
1. Januar 2016	524.041.746,82	124.118.050,03	65.726.096,57	334.197.600,22

Sicherheitsstruktur			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
360.404.728,08	22.957.045,78	0,00	54.412.036,84
382.895.823,34	25.112.652,16	0,00	56.722.028,40
63.246.522,29	0,00	18.464.580,77	34.112.816,90
66.166.285,94	0,00	6.953.172,68	25.768.062,06
0,00	0,00	32.204.083,58	848.421,64
0,00	0,00	30.712.084,87	527.150,86
0,00	0,00	3.758.595,49	21.988,07
0,00	0,00	3.680.002,72	43.249,33
0,00	0,00	5.185.974,66	184.843,86
0,00	0,00	7.166.179,81	277.691,72
0,00	0,00	127.220,89	0,00
0,00	0,00	90.692,26	0,00
0,00	0,00	837.763,25	96.776,65
0,00	0,00	1.264.853,04	106.649,52
423.651.250,37	22.957.045,78	60.578.218,64	89.676.883,96
449.062.109,28	25.112.652,16	49.866.985,38	83.444.831,89

05



Anhang 2016

Anhang der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer HRB 3689.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 17. Juli 2015 (Formblatt VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren 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.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 88.598 und TEUR 3.125 ergeben.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft (Organträger) hat unter dem 14.12.2005 mit der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (Organ-gesellschaft) einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Organ-gesellschaft, ihren gesamten Gewinn an die Gesellschafterin abzuführen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gesellschafterin entsprechend § 302 Abs. 2 und 3 AktG jeden während der Vertragslaufzeit entstehenden Verlust auszugleichen, soweit dieser nicht durch die Auflösung freier Rücklagen, die während der Geltungsdauer dieser Vereinbarung gebildet wurden, ausgeglichen werden kann. Aufgrund der erfolgten Gesetzesänderung zur steuerlichen Anerkennung von Ergebnisabführungsverträgen wurde der bestehende Vertrag bezüglich der Rechtssicherheit konkretisiert und unter dem 23. Dezember 2014 in das Handelsregister unter HRB 57545 der Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH eingetragen. Zum 31. Dezember 2016 wurde eine Vertragskündigung nicht vorgenommen.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear mit 33,3 % und 20,0 %.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Verwaltungs- und eigene Architektenleistungen wurden gemäß § 8 II. BV in Höhe von TEUR 719 in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen wurden wie folgt im Geschäftsjahr aktiviert:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 124
- Anlagen im Bau TEUR 31

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. Für drei Geschäftsgebäude wurde die Nutzungsdauer reduziert. Die zusätzliche Abschreibung beträgt TEUR 317.

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den Afa-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 410,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst.

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.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Aus-

fallrisiken auf Mietforderungen wurden durch

Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind getrennt dargestellt (Bruttomethode).

Mindestens 10 % des Jahresüberschusses sind der Gesellschaftsvertraglichen Rücklage so lange zuzuführen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht oder wieder erreicht ist.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „projected unit credit-method“ angewandt. Die Pensionsansprüche wurden mit dem Barwert passiviert. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2016 eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % (im Vorjahr: 3,89 %) zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** und **Steuer-rückstellungen** beinhalten erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,81 % (Vorjahr: 2,02 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,5 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt.

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 Bewer-

tung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,24 % (Vorjahr: 3,89 %) zugrunde gelegt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bei der Gesellschaft ergeben sich aktive latente Steuern aufgrund von Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und 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. Unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich hieraus zum 31. Dezember 2016 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 57.100 (Vorjahr: 61.549 TEUR).

Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenfalls keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten fünf Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird. Hieraus ergaben sich zum 31. Dezember 2016 latente Steuern in Höhe von TEUR 5.975 (Vorjahr: 2.664 TEUR).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bilanz

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

Die Wertansätze des **Sachanlagevermögens** wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2016 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen mit TEUR 10.842 den Ankauf eines Objektes, mit TEUR 32.439 (davon TEUR 13.348 Zugänge des Geschäftsjahres, TEUR 15.237 Umbuchungen aus den Posten Anlagen im Bau und TEUR 3.854 Umbuchungen aus dem Posten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten) im Geschäftsjahr fertiggestellte Neubauten mit 66 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit sowie 3 Flüchtlingswohnheimen und mit TEUR 11.111 Modernisierungs- und nachträgliche Herstellungskosten.

Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** betreffen mit TEUR 18.626 Kosten für Neubauten und Modernisierungen sowie mit TEUR 75.306 Umbuchungen aus den Posten Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten.

Zugänge bei den **Anlagen im Bau** betreffen Herstellungskosten für 267 Wohneinheiten,

9 Gewerbeeinheiten, 6 Flüchtlingswohnheime und 1 Kindertagesstätte, bei den **geleisteten Anzahlungen** den Ankauf von Grundstücken und noch zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäuden mit 185 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und einem Bürogebäude.

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen zum 31. Dezember 2016 acht (Vorjahr: sieben) der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von TEUR 2.320 (Vorjahr: TEUR 2.471).

Die Unfertigen Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mieterinnen und Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von TEUR 29.231 (Vorjahr: TEUR 29.040) verrechnet mit TEUR 349 (Vorjahr: TEUR 349), Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rd. 1,20 % (Vorjahr: 1,20 %) vorgenommen worden. Die Leerstandstage blieben gegenüber dem Vorjahr mit 89.434 (Vorjahr: 88.258) fast unverändert. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Wegen Zweifelhaftigkeit bzw. voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurde eine **Einzelwertberichtigung** auf die Mietforderungen aus aufge-

lösten 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 2014 beendeten Mietverhältnissen, 90 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2015 beendeten Mietverhältnissen und 50 % auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2016 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine **Pauschalwertberichtigung** in Höhe von 8,7 % (Vorjahr: 11,1 %) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der letzten zehn Jahre 2007 bis 2016.

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

Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 212).

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 152). Die anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 160) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 112) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 104). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 57). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 8) (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

Das **gezeichnete Kapital (Stammkapital)** der Gesellschaft in Höhe von TEUR 35.400 entspricht den Festsetzungen im Gesellschaftsvertrag und der Eintragung im Handelsregister.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.065	—	710	10.775
2. Andere Gewinnrücklagen	123.535	7.464	—	130.999
Summe	133.600	7.464	710	141.774

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31. Dezember 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre (3,28 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 322. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Personalrückstellungen mit TEUR 990, ausstehende Rechnungen mit TEUR 908 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 121.

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.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** verringerten sich um TEUR 16.055. Valutierungen von TEUR 69.034 standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen mit TEUR 14.836 sowie der Teilschuldenerlass von KfVV-Darlehen mit TEUR 53 gegenüber. Außerdem wurde ein Bauzwischen-

kredit von TEUR 70.200 umgewandelt in Forfaitierung zukünftiger Mietforderungen.

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 236 (Vorjahr: TEUR 300) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden fünf Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von EUR 86,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) (ursprünglich) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von EUR 77,9 Mio. Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge/Aufwendungen	2016	2015
	TEUR	TEUR
Erträge		
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.065	1.551
Auflösung von Rückstellungen	110	187
Quartiersmanagement	40	40
Versicherungserstattungen u.ä.	108	147
Teilschulderlass KfV-Darlehen	53	42
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	929	1.027
	3.305	2.994
Aufwendungen		
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.457	880
	1.457	880

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	2016	2015
	TEUR	TEUR
Sollmieten und Zuschläge	66.349	61.163
./. Erlösschmälerungen	1.122	1.100
./. Mietminderungen	227	247
	65.000	59.816
abgerechnete Umlagen	28.980	27.829
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstands	512	568
	28.468	27.261
Pachterlöse	62	60
Zins- und Aufwendungszuschüsse	898	1.054
Erlöse aus Sondereinrichtungen	2	1
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	26	96
	988	1.211
	94.456	88.288

Die **aktivierten Eigenleistungen** betreffen Personal- und sächliche Verwaltungskosten (TEUR 719), Fremdkapitalzinsen aus der Bau-

zwischenfinanzierung (TEUR 155) und Grundsteuern während der Bauzeit (TEUR 34).

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** wird folgendes ausgewiesen:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	110	188
Erträge aus abgesch. Forderungen u. Mahngebühren	28	62
Lohnkostenzuschüsse	60	27
Erträge aus Versicherungsentschädigung	108	106
Erträge aus Dienstleistungen	0	87
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	2.051	1.551
Quartiersmanagement LHH	40	40
Teilschulderlass KfW-Darlehen	53	42
Auflösung von Wertberichtigungen	929	1.027
übrige betriebliche Erträge	71	281
	3.450	3.411

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** beinhalten folgende Kosten:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	26.410	26.114
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	13.977	13.542
Andere Aufwendungen	303	404
	40.690	40.060

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. folgende Beträge:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	16	16
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.457	880
Spenden	45	18
Urkundengebühren	286	306
EDV-Kosten	637	718
Marke „GBH“	264	316
Unternehmenswerbung	327	231
Abbruchkosten	202	89
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	148	201
Verbandsbeiträge	66	63
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	31	28
übrige betriebliche Aufwendungen i. Vw. sächl. Verw.kost.	3.360	3.743
	6.839	6.609

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 142).

In den Sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.190 (Vorjahr: TEUR 3.118) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden.

D. SONSTIGE ANGABEN

(1.) Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

- a.) Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfVV-Darlehensmittel in Höhe von TEUR 2.241 (Vorjahr: TEUR 1.242). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft aufgrund der guten Finanzlage als nicht wahrscheinlich ein.
- b.) Am 31. Dezember 2016 bestanden aus 2.966 Mietkautionen (Vorjahr: 3.245) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von TEUR 2.824 (Vorjahr: TEUR 2.596). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern aus eingezahlten Mietkautionen.
- c.) Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 52) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.
- d.) Des Weiteren besteht Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 120).
- e.) Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem Neubau belaufen sich auf TEUR 44.249 (Vorjahr: TEUR 54.800). Für den Gesamtbetrag steht der Gesellschaft in voller Höhe eine Avalkreditlinie zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme der Kreditlinie zum Bilanzstichtag liegt nicht vor.
- f.) Aus Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.051 (Vorjahr: TEUR 0).

(2.) Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2016 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 39).

(3.) Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Gesellschafter:

- (90,00 %) Landeshauptstadt Hannover
(10,00 %) Sparkasse Hannover

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Ronnenberg

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas

Vorsitzender, Bürgermeister

Bodemann, Uwe

stellvertretender Vorsitzender, Stadtbaurat

Blaschzyk, Felix

Student der Rechtswissenschaften

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth

Rechtsanwältin

Dette, Michael

Eisenbahner (bis 02.12.2016)

Engelke, Wilfried H.

selbstständiger Handwerksmeister
(ab 02.12.2016)

Förste, Oliver

Journalist (bis 02.12.2016)

Hellmann, Hans-Georg

Kaufmann

Hirche, Reinhard

Rentner (ab 02.12.2016)

Klebe-Politze, Kerstin

Sozialpädagogin (ab 02.12.2016)

Dr. Koch, Gudrun

Fachärztin (bis 02.12.2016)

Langensiepen, Katrin

Übersetzerin

Machentanz, Dirk

Dipl. Verwaltungswirt (FH) (ab 02.12.2016)

Dr. Menge, Jens

Historiker (bis 02.12.2016)

Nicholls, Robert

Angestellter (ab 02.12.2016)

Pluskota, Angelika

Bürokauffrau (bis 02.12.2016)

Seitz, Kerstin

Schulverwaltungskraft

Vertreter der Sparkasse Hannover:

Petry, Walter

Sparkassendirektor

Vertreter des Gesamtmieterbeirats der GBH:

Roth, Günther

Techniker

Vertreter des Betriebsrats der GBH:

Kofink, Jörg

Sozialpädagoge

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 51).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.222 (Vorjahr: TEUR 1.279) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2016 insgesamt TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 118) 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.

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

(4.) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 171 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 162). Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Bereichen:

	Jahresdurchschnitt 2016			Jahresdurchschnitt 2015		
	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Geschäftsstellen	62,75	6,75	69,50	62,50	6,50	69,00
kaufmännische Mitarbeiter	10,00	5,00	15,00	9,75	6,00	15,75
technische Mitarbeiter	20,00	5,25	25,25	20,00	3,25	23,25
Vertrieb	0,50	1,75	2,25	1,00	1,00	2,00
Stabsstellen	32,25	9,50	41,75	28,25	7,75	36,00
Auszubildende	11,00	0,00	11,00	11,25	0,00	11,25
sonstige Mitarbeiter	5,00	1,00	6,00	2,75	2,00	4,75
	141,50	29,25	170,75	135,50	26,50	162,00

Prokuristen:

Ermlich, Frank

Volljurist

Grochowski, Jörg

*Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)
(bis 28.02.2017)*

Grundmann, Lars

Diplom-Kaufmann (FH)

Weinreich, Ingrid

Diplom-Ingenieurin, Architektin

(5.) Prüfungsgesellschaft:

Prüfungsgesellschaft ist die GdW Revision Aktiengesellschaft, Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin.

(6.) Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit 100 Prozent an der am 29.01.1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545), (Stammkapital TEUR 750) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2016 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 1.007) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil von 33 Prozent, zusammen mit der KSG Kreis-siedlungsgesellschaft Hannover mbH und der

WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH, Hannover (HRB 208461) (Stammkapital TEUR 75) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2015 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 84). Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbe-stand unterstützen.

(7.) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres einge-

treten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

(8.) Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2016 schließt nach Einstellung von EUR 710.369,07 aus dem Jahresüberschuss

in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 6.393.321,63.

Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2016 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	6.393.321,63

Hannover, den 17. März 2017

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.

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 dem Geschäftsführer, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

Bestätigungs- vermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

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 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 17. März 2017

**GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova

Gesellschaft für Bauen und
Wohnen mbH (GBH)

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon 0511.64 67-0

E-Mail info@hanova.de

hanova.de