

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

2017

Geschäftsbericht
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)

hanova.de

Geschäftsbericht

2017

Inhalt

Seite

04 **01. Vorwort der Geschäftsführung**

06 **02. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale
am Klagesmarkt

09 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

10 **03. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2017**

22 **04. Zahlen 2017**

23 Gewinn- und Verlustrechnung

24 Bilanz

26 Anlagenspiegel

28 Verbindlichkeitspiegel

30 **05. Anhang 2017**

31 Anhang zum Jahresabschluss

38 Bericht des Aufsichtsrates

39 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

Wir haben ganz schön was bewegt in den letzten Jahren. Hierzu zählt der Umzug in die neue gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt und die damit verbundene Konzentration von vier Gesellschaften an einem Standort, die Bündelung der Kompetenzen des Gleichordnungskonzerns (GOK) sowie die Etablierung der neuen Dachmarke. „hanova“ ist mittlerweile positiv besetzt, im Stadtbild verankert und im Bewusstsein der Bevölkerung angekommen.

Auch geschäftlich war 2017 ein sehr erfolgreiches Jahr und mit vielen neuen Projekten wieder sehr spannend. So wurde beispielsweise im September der „Grundstein“ für die Entwicklung des ca. 70.000 m² großen Areals zwischen Podbielskistraße und Mittellandkanal gelegt, indem wir das Grundstück rund um das ehemalige Oststadtkrankenhaus von der Stadt Hannover erworben haben. Ab 2019 sollen hier insgesamt 400 Häuser inmitten großzügiger Grünflächen entstehen. Dabei werden wir erstmals als Erschließungsträger auftreten, d.h. wir erschließen das Gesamtareal, entwickeln und bebauen aber lediglich 20 Prozent der Fläche, der Rest wird durch andere Investoren realisiert.

Die Stadtgesellschaft ändert sich. Hannover ist die Singlehauptstadt Deutschlands. Bezahlbarer Wohnraum wird dadurch immer knapper. Die hanova steuert hier mit der Wohnungsbauoffensive konsequent gegen: Bis 2020 werden jährlich im Durchschnitt 300 neue Wohnungen errichtet.

2017 haben wir mit dem Projekt „nanos – minimal maximal wohnen“ daher auch speziell auf die Bedürfnisse von Studierenden oder Pendlern

zugeschnittene Wohnungsangebote entwickelt. Bis 2020 wollen wir an drei Standorten in Uninähe 300 Mikroappartements realisieren. Ende November haben wir bereits das erste Richtfest an der Kopernikusstraße gefeiert, wo für EUR 12,9 Millionen ein Neubau im Passivhausstandard mit den ersten 110 Appartements entsteht.

Mehr als gewohnt: LIVIN – schöner Wohnen mitten in der City mit Blick auf die Leine und über die Calenberger Neustadt. Direkt am Leineufer am westlichen Marstallplatz haben wir mit dem Bauträger Hochtief im vergangenen Jahr einen fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsneubau mit 23 exklusiven Wohnungen errichtet. Mit dem Neubau haben wir eine der attraktivsten Nachkriegs-Baulücken der Landeshauptstadt geschlossen und die Altstadtkante deutlich aufgewertet.

Des Weiteren wurden 2017 fünf Flüchtlingswohnheime sowie das neue Wohn- und Geschäftsquartier am Klagesmarkt fertiggestellt. Abgerundet wurde die Bauoffensive durch Ergänzungsbauten (z. B. Breslauer Straße, Liegnitzer Weg, Safariweg).

Eines unserer vorrangigsten Ziele ist und bleibt: die Menschen in Hannover mit attraktivem wie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Dazu zählt auch, in die mehr als 13.400 Bestandswohnungen zu investieren und sie bedarfsgerecht zu modernisieren. Allein 2017 haben wir weitere 330 Wohnungen aus unserem Bestand für ca. EUR 30 Millionen runderneuert und energetisch auf den neusten Stand gebracht. Als kommunales Unternehmen übernehmen wir lokal Verantwortung und bieten unseren Mietern/innen



Karsten Klaus
Geschäftsführer

mehr als nur das reine Wohnen. Wir engagieren uns in der Quartiersarbeit auch in sozialen Belangen, feiern „Mieterfeste“, schaffen immer neue „WOHNEN PLUS“-Angebote und stellen uns den Herausforderungen der Zukunft. Daran ändert sich auch 2018 nichts.

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

Dieses Selbstverständnis und die daran gekoppelten Ziele haben wir in einem gemeinsamen Konzern-, Führungs- und Mitarbeiterleitbild festgeschrieben sowie entsprechende Servicelevel entwickelt. Damit schaffen wir als kundenorientierter Immobilienkonzern die nötige Transparenz unseres Serviceversprechens und bilden unsere Leistungsfähigkeit „nachlesbar“ ab.

Das kommt an und spiegelt sich auch in der großangelegten Kundenzufriedenheitsanalyse „Kuno“ wieder, die wir Ende 2017 durchgeführt haben. Knapp 91 % unserer Mieter/innen fühlen sich in ihren Wohnungen wohl. Fast genauso viele sind mit der Kundenkommunikation und dem Serviceangebot von hanova zufrieden. Die Erkenntnisse aus der Befragung bilden die Basis, um auf Kundenwünsche zukünftig noch besser eingehen zu können.

Als moderner und dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern sind wir stets bestrebt, unsere Prozesse und (Dienstleistungs-)Angebote an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden/innen auszurichten. Die rasant voranschreitende Digitalisierung und die damit einhergehenden steigenden Anforderungen unserer Kunden/innen, sei es nun in Form einer besseren Erreichbarkeit, Erhöhung der Transparenz der Geschäftsprozesse oder dem Ausbau unseres Serviceangebotes, erfordern dabei durchdachte, intelligente und effiziente Lösungen.

Im vergangenen Jahr haben wir daher auch ein bereichsübergreifendes Projekt, „iwi 4.0“, vorbereitet. Ab März 2018 werden hier viele unserer Prozesse/Arbeitsabläufe auf den Prüfstand gestellt, kritisch hinterfragt und bei Bedarf optimiert. Dabei nutzen wir das vorhandene Fachwissen und Know-how unserer Mitarbeiter/innen aus allen Bereichen, um die Prozesse und Arbeitsabläufe zeitgemäß weiterzuentwickeln, die Zukunftsfähigkeit des GOK sicherzustellen sowie die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern.

Ich bin sicher, dass wir mit dem GOK bestens aufgestellt sind, um alle kommenden Herausforderungen zu meistern, und wünsche Ihnen erst einmal viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2017.

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 hanova SERVICES GmbH (ehemals GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH) zusammen mit ihrer Schwestergesellschaft union-boden 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 union-boden

Die union-boden 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 und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen.

Dazu gehören Maßnahmen 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 ebenso wie 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 Kunden/innen 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-

arbeiter/-innen verteilen sich hierbei auf sieben 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. Kunden/-innen werden seitdem 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

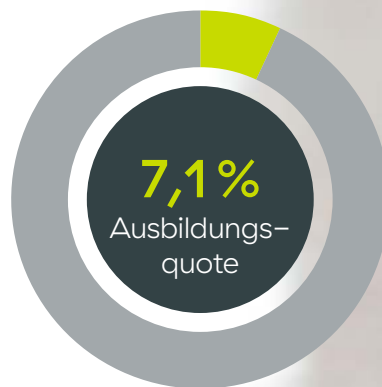
Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ lebens- und liebenswerter zu machen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden die GBH und die union-boden mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

Seit Januar 2018 tritt die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH mittlerweile auch unter dem neuen Firmennamen hanova SERVICES GmbH auf.

03



GBH Mitarbeiter/innen
2017



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) ist als eines der größten Wohnungsunternehmen in Hannover tätig. Die GBH versorgt die Bevölkerung der Stadt Hannover vorrangig 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.

1.2 Strategie und Unternehmensziele

Die GBH ist auf eine Strategie des nachhaltigen Wirtschaftens in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht ausgerichtet, nach dem Unternehmensmotto: „Wir sind der immobilienwirtschaftliche Konzern der Landeshauptstadt Hannover. Wir sind mehr als nur ein Vermieter. Wir planen, bauen und bewirtschaften Immobilien und Flächen und gestalten damit Lebensräume.“

Unser ganzheitliches Immobilienangebot wird durch vielfältige Dienstleistungen und Serviceangebote rund um unsere Immobilien ergänzt. Der wirtschaftliche Erfolg und die soziale Verantwortung stehen für uns ausgewogen nebeneinander. Wir sind den Menschen und der Stadt

Hannover verbunden, wobei unsere Kunden/innen und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Hannover wächst! Damit der hannoversche Wohnungsmarkt auch für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen attraktiv bleibt, hat die GBH ein umfangreiches Neubauprogramm aufgelegt, um mit aktiver Bautätigkeit gegen Verknappung und steigende Mietpreise zu wirken. Für den Zeitraum von 2016 bis 2020 wurde im Jahr 2015 zunächst ein Bauvolumen von insgesamt 1.500 WE als Zielmarke beschlossen. Hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen sind unabdingbare Kriterien dieses Programmes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Bundesrepublik erzeugte, wuchs im Jahr 2017 um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau in Deutschland als treibende Kraft. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv.

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Hannover und den angrenzenden Kommunen ist Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Hannover um etwa 33.000 Menschen (plus 6,4 %) auf rund 541.000 Menschen angestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 6.000 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertiggestellt. Trotz deutlich gestiegener Fertigstellungszahlen besteht nach wie vor ein großer Nachfrageüberhang an neuem Wohnraum. Die Mieten in der Region Hannover sind auch 2017 weiter angestiegen, wobei sich die Mietsteigerungen nicht nur auf den Innenstadtbereich beschränkten, sondern auch auf den Stadtrand.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 bewirtschaftet die GBH 13.390 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 189 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 25 Kindertagesstätten, 1 Schule, 13 Flüchtlingswohnheime, 16 eigengenutzte Objekte, 2.761 Garagen und 53 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 812.659,69 m², insgesamt 923.752,30 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes von 154 Wohnungen im Geschäftsjahr 2017 resultieren aus dem Neubau von 143 Wohnungen,

dem Umbau diverser Gewerbeeinheiten zu 10 Wohnungen und der Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einer Wohneinheit. Durch den Verkauf von 21 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zu 2016 von 131 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 9 Gewerbeeinheiten, 1 Kita, 125 Garagen und 5 Flüchtlingswohnheime fertiggestellt sowie 8 Garagen im Geschäftsjahr 2017 abgerissen.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge für den Gesamtbestand der GBH (ohne IGS Mühlenberg) lag zum 31. Dezember 2017 bei EUR 6,24/m² (Vorjahr: EUR 6,16/m²), die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich dabei auf EUR 0,71/m².

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist aufgrund der hohen Leerstände wegen Modernisierung auf 1,25 %

(Vorjahr: 0,87 %) gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 924 (Vorjahr: 960) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,90 % (Vorjahr: 7,24 %) des Wohnungsbestandes.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 8.047 liegt um TEUR -193 (-2,3 %) unter dem geplanten Jahresüberschuss, jedoch um TEUR 944 über dem Vorjahresergebnis von TEUR 7.104. Die Abweichung vom Wirtschaftsplan setzt sich auf der Ertragsseite aus geringeren Umsatzerlösen (TEUR -2.744; insbesondere hervorgerufen durch Bauverzögerungen), gesunkenen aktivierte Eigenleistungen (TEUR -1.943), welche durch die gestiegenen Bestandsveränderungen

(TEUR 3.523) und die gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 584) nicht kompensiert werden konnten, zusammen. Auf der Aufwandsseite ergeben sich geringere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 177), geringerer Personal- (TEUR 221) und Zinsaufwand (TEUR 357) sowie höhere Abschreibungen (TEUR 568).

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 84.265 (Vorjahr: TEUR 101.657). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Wohnungsbestandes belief

sich im Geschäftsjahr auf TEUR 31.028 (Vorjahr: TEUR 25.684). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 33,59/m² (Vorjahr: EUR 28,12/m²). Zusätzlich hat die GBH im Jahr 2017 in die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 66.717 (Vorjahr: TEUR 79.200) investiert.

Überblick über die 2017 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2017	Wohnungen	Flüchtlings- wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname				
Breslauer Straße	12			
FH Badenstedt/Albrecht-Schaeffer-Weg		14		
FH G.-Buchholz/Nikolaas-Tinbergen-Weg		22		
FH G.-Buchholz/Nußriede	1	26		
FH Südstadt/Jordanstraße		10		
FH Wettbergen/Tresckowstraße		10		
Klagesmarkt Kita			1	
Klagesmarkt Gewerbe			9	
Klagesmarkt Wohnungsbau	100			125
Liegnitzer Weg	12			
Safariweg 2A-2H	18			
Sallstraße 21 (Umbau)	1			
Schaufelder Straße 29, Umbau Gewerbe zu Wohnung (Demenz-WG)	10			
Summe GJ 2017	154	82	10	125

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	795.460	93,92	733.539	93,78
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	33.885	4,00	28.882	3,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	4.250	0,50	2.470	0,32
liquide Mittel	13.346	1,58	17.267	2,21
Bilanzsumme	846.941	100,00	782.158	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	191.615	22,62	183.567	23,47
Rückstellungen	3.263	0,39	4.284	0,55
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.482	51,06	383.362	49,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.285	10,07	81.711	10,45
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	134.296	15,86	129.234	16,52
Bilanzsumme	846.941	100,00	782.158	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 beträgt TEUR 846.941 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 64.783 erhöht. Das Anlagevermögen der GBH beträgt 93,9 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 61.921 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (TEUR 35.312), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 6.309), Anlagen im Bau und Bauvorbe-

reitungskosten (TEUR 18.358) sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 23.849). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 21.673 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 684. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 191.615 (Vorjahr: TEUR 183.567).

2.3.2 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 2017 TEUR 517.767 (Vorjahr: TEUR 465.073) und ist damit um TEUR 52.694 (Vorjahr: TEUR 50.645), insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, gestiegen. Im Jahr 2017 wurden insgesamt TEUR 18.292 (Vorjahr: TEUR 16.604) für

Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 17.717 (Vorjahr: TEUR 16.434) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 575 (Vorjahr: TEUR 170). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 10,2 % (Vorjahr: 13,3 %) auf TEUR 13.460 (Vorjahr TEUR 12.217).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,17 % (Vorjahr: 2,46 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittzinssatz 2,86 % (Vorjahr: 3,13 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 3,09 % (Vorjahr: 3,44 %).

Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 43,8 % (Vorjahr: 43,5 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 18,8 % (Vorjahr: 18,5 %). Das EBITDA ist um TEUR 5.341 auf TEUR 42.906 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	8.047	7.104
Cashflow nach DVFA/SG	27.679	24.179
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.661	33.478
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-83.214	-98.957
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	41.632	53.330
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.921	-12.149
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	17.267	29.416
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	13.346	17.267

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2017 EUR 27,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,2 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2017 sind gegenüber dem

Vorjahresstichtag um EUR 3,9 Mio. auf EUR 13,3 Mio. gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2017	2016
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse		
Hausbewirtschaftung	100.168	94.456
Betreuungstätigkeit	21	24
andere betriebliche L. u. L.	608	396
sonstige betriebliche Erträge	3.317	3.449
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	97	126
aktivierte Eigenleistungen	872	909
Gewinnabführungsvertrag	763	506
Entstehung Unternehmensleistung	105.846	99.866
Verwendung		
für Mieter	43.101	40.690
für Darlehensgeber	13.460	12.217
für Verwaltung	11.360	10.720
für öffentliche Hand	3.925	3.599
für Unternehmen	34.000	32.640
Verwendung Unternehmensleistung	105.846	99.866

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 1.476 (Vorjahr: TEUR 1.861). Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 5.712 auf TEUR 100.168 beruht im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen der im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellten Neubauten sowie den ganzjährigen Mieteinnahmen der IGS Mühlenberg. Das Jahresergebnis wird

maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 13.917 (Vorjahr: TEUR 13.977), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 2.051) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 506) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 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 Wohnungsmarkts in den kommenden Jahren an. 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. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere 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 Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

3.2 Risikobericht

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 Mitarbeiter/innen 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 zukünftigen 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 Investitionen für Neubauprojekte und Modernisierungen

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der GBH entwickelt sich weiterhin positiv. Für 2018 sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 103.908, Erträge aus Anlageverkäufen von TEUR 1.000 sowie ein Jahresüberschuss von TEUR 5.635 geplant. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 wird sich ungefähr auf dem Niveau des Ergebnisses von 2018 bewegen.

Die GBH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für

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.

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 (TEUR 14.000), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rd. TEUR 138.000 notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Des Weiteren sind für das Bauträgergeschäft im Geschäftsjahr 2018 Investitionen in Höhe von TEUR 16.593 konkret geplant.

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über wesentliche Neubauprojekte in den nächsten drei Jahren:

Neubau 2018	Wohnungen	Flüchtlings- wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname				
Am Hohen Ufer	25		2	34
Bömelburgstraße (Dachgeschossausbau)	4			
FH Bemerode/Oheriedentrift		16		
Hildesheimer Straße 45-55/4. OG (*12 Zimmer)	24		1 *	
Klausener Weg	9			
Kopernikusstraße Whg./Traumazentrum (**12 Zimmer)	117		1 **	
Luise-Kaschnitz-Weg	20			
Oheriedentrift Wohnungsbau	30			
Ricklinger Straße	2			
Trautenauer Hof 1. BA	24			
Summe GJ 2018	255	16	4	34

Neubau 2019	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Trautenauer Hof 2. BA	63		
Am Südbahnhof	142	7	137
Karl-Wiechert-Allee	114		
Heinrich-Böll-Weg 23-29	76	2	
Kreuzriede Wohnungsbau	50		
Dorfmarkhof Wohnungsbau	13		
Klagesmarkt 17 Wohnungsbau	122		
Feldbuschwende/Wittbusch Krons-Hoop	16		16
Summe GJ 2019	596	9	153

Neubau 2020	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Podbi – Sauerbruchweg 5, Semmelweisweg 5, ...	76		0
Oheriedentrift 2. BA Wohnungsbau	96		77
Ohehöfe Anker 01 Wohnungsbau	19	3	4
Ohehöfe Anker 02 Wohnungsbau	20	1	2
Buchholzer Grün Whg.	48	2	
Buchholzer Grün RH	18		
Vitalquartier	95		
Summe GJ 2020	372	6	83

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2018 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft Finanzplanungen mit entsprechenden Zahlungsmittelüberschüssen sicherstellen. Hier gilt es insbesondere die Ausschüttung an unsere Gesellschafter im Jahr 2020 sowie die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird dementsprechend ausgerichtet, diese Vorhaben umzusetzen ohne einen Liquiditätsengpass zu erzeugen. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die GBH über nicht unerhebliche Beleihungsreserven. Als Liquiditätsreserve stehen der GBH nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.000 zur Verfügung.

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht die GBH für das kommende Jahr von einer

stabilen Leerstands- und Fluktuationsquote und damit verbundenen stagnierenden Erlöschmälerungen aus.

Auch für die nächsten Jahre erwartet die Geschäftsführung eine positive Entwicklung. Besonderes Augenmerk wird auf den Neubauprojekten 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.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Zusammenfassend sind 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.

4. 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 Mitteleinsatz und das vorausschauende Wirtschaften in all unseren Geschäftsprozessen wiederzufinden.

Seit 2007 beispielsweise sind die GBH und ihr Tochterunternehmen hanova SERVICES GmbH Partner der „Klimaallianz Hannover 2020“ (LHH). Im Zuge dieser Partnerschaft wurde sich gegenüber der LHH dazu verpflichtet, 33 % des CO₂-Austoßes im Zeitraum von 1990 bis 2020 zu reduzieren. Bis zum Beginn des Geschäftsjahres 2017 konnte dieses Ziel bereits erreicht werden (2005: 29.202 t > 2015: 19.612 t, dies entspricht 32,84 %; überarbeiteter Stand aus 2017 der Klimaleitstelle der Landeshauptstadt Hannover) sowie 16,4 % des Energieverbrauches reduziert werden.

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.

Einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung leistet auch die hanova SERVICES GmbH bei. Mit annähernd 500 Heizzentralen und über 16.000 zu versorgenden Wohneinheiten gehört die hanova SERVICES 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 die hanova SERVICES wesentlich zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei.

Hannover, den 9. März 2018

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer

€

Bilanzgewinn 2017

7.242.596,88



04

Zahlen 2017

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.167.658,39	94.456.173,52
b) aus Betreuungstätigkeiten	21.101,95	24.088,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	608.771,60	396.375,67
	100.797.531,94	94.876.637,99
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertige Leistungen	5.003.136,22	190.684,47
3. andere aktivierte Eigenleistungen	871.653,27	908.606,52
4. sonstige betriebliche Erträge	3.316.970,55	3.449.382,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-43.100.731,72	-40.690.039,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.307.261,72	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-333.777,02	-421.157,18
	-45.741.770,46	-41.111.196,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.958.474,98	-8.530.767,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 709.469,26 (Vorjahr: TEUR 664)	-2.400.485,30	-2.188.737,63
	-11.358.960,28	-10.719.505,30
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-21.672.849,47	-18.467.734,06
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.642.399,32	-6.839.208,10
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	762.733,06	506.125,21
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 97.085,53 (Vorjahr: TEUR 112)	97.234,25	125.581,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter EUR 2.620.254,30 (Vorjahr: TEUR 2.420)	-13.460.491,32	-12.216.710,67
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-585.469,18	-409.038,77
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.387.319,26	10.293.624,49
14. sonstige Steuern	-3.339.989,39	-3.189.933,79
15. Jahresüberschuss	8.047.329,87	7.103.690,70
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	-804.732,99	-710.369,07
17. Bilanzgewinn	7.242.596,88	6.393.321,63

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		226.009,06		157.817,46
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	586.626.062,46			533.997.087,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.237.843,12			129.387.142,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	959.124,71			1.504.715,41
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.796,09			365.423,25
5. Anlagen im Bau	22.341.226,67			41.154.759,13
6. Bauvorbereitungskosten	4.496.943,24			2.305.365,41
7. geleistete Anzahlungen	45.420.000,44			21.571.320,86
		792.534.996,73		730.285.814,06
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00			750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.923.700,00			2.320.300,00
3. Beteiligungen	25.000,00			25.000,00
		2.698.700,00		3.095.300,00
		795.459.705,79		733.538.931,52
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.257.914,85			0,00
2. unfertige Leistungen	31.627.301,23			28.882.079,86
		33.885.216,08		28.882.079,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	1.002.980,62			874.517,91
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	124.000,00			152.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.153,77			92.924,48
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.190.859,31			1.002.799,59
6. sonstige Vermögensgegenstände	403.586,00			237.335,93
		3.971.579,70		2.359.577,91
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten		13.346.107,32		17.267.273,53
		51.202.903,10		48.508.931,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		269.588,62		110.738,39
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung				
		8.648,67		0,00
Bilanzsumme		846.940.846,18		782.158.601,21

PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	11.579.791,97		10.775.058,98
2. andere Gewinnrücklagen	137.392.435,32		130.999.113,69
		148.972.227,29	141.774.172,67
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.047.329,87		7.103.690,70
2. Einstellungen in Rücklagen	804.732,99		710.369,07
		7.242.596,88	6.393.321,63
		191.614.824,17	183.567.494,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.078.071,00		1.221.538,00
2. Steuerrückstellungen	141.800,00		591.756,00
3. sonstige Rückstellungen	2.043.300,09		2.471.060,72
		3.263.171,09	4.284.354,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.481.516,19		383.361.773,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.285.352,90		81.711.103,06
3. erhaltene Anzahlungen	33.971.126,69		32.204.083,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.991.038,71		3.758.595,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.406.353,36		5.185.974,66
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		127.220,89
7. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 239.832,52 (Vorjahr EUR 148.404,93)	1.711.046,03		837.763,25
		564.846.433,88	507.186.514,79
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		87.216.417,04	87.120.237,40
Bilanzsumme		846.940.846,18	782.158.601,21

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2017

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.201.200,28	162.016,75	0,00	384.003,96	1.979.213,07
	2.201.200,28	162.016,75	0,00	384.003,96	1.979.213,07
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	872.113.506,02	35.311.895,85	34.901.037,81	683.570,30	941.642.869,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	139.987.252,09	6.308.525,04	591.185,27	0,00	146.886.962,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.896.806,75	38,61	-545.629,31	0,00	1.351.216,05
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.185.798,72	275.806,74	0,00	722.063,70	2.739.541,76
5. Anlagen im Bau	41.154.759,13	14.605.339,28	-33.418.871,74	0,00	22.341.226,67
6. Bauvorbereitungskosten	2.305.365,41	3.752.914,33	-1.527.633,97	33.702,53	4.496.943,24
7. geleistete Anzahlungen	21.571.320,86	23.848.767,64	-88,06	0,00	45.420.000,44
	1.082.214.808,98	84.103.287,49	0,00	1.439.336,53	1.164.878.759,94
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.320.300,00	0,00	0,00	396.600,00	1.923.700,00
3. Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	3.095.300,00	0,00	0,00	396.600,00	2.698.700,00
Anlagevermögen insgesamt	1.087.511.309,26	84.265.304,24	0,00	2.219.940,49	1.169.556.673,01

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31. 12 2017	Buchwert 01.01.2017	Buchwert 31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.043.382,82	93.825,15	384.003,96	1.753.204,01	157.817,46	226.009,06
2.043.382,82	93.825,15	384.003,96	1.753.204,01	157.817,46	226.009,06
338.116.418,23	17.346.643,99	446.255,30	355.016.806,92	533.997.087,79	586.626.062,46
10.600.109,88	4.049.009,40	0,00	14.649.119,28	129.387.142,21	132.237.843,12
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	1.504.715,41	959.124,71
2.820.375,47	183.370,93	718.000,73	2.285.745,67	365.423,25	453.796,09
0,00	0,00	0,00	0,00	41.154.759,13	22.341.226,67
0,00	0,00	0,00	0,00	2.305.365,41	4.496.943,24
0,00	0,00	0,00	0,00	21.571.320,86	45.420.000,44
351.928.994,92	21.579.024,32	1.164.256,03	372.343.763,21	730.285.814,06	792.534.996,73
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.320.300,00	1.923.700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.095.300,00	2.698.700,00
353.972.377,74	21.672.849,47	1.548.259,99	374.096.967,22	733.538.931,52	795.459.705,79

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2017

Verbindlichkeitsstruktur				
	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
31. Dezember 2017	432.481.516,19	13.548.296,24	64.854.301,17	354.078.918,78
1. Januar 2017	383.361.773,86	12.741.409,42	58.752.349,85	311.868.014,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
31. Dezember 2017	85.285.352,90	16.987.424,28	12.333.943,58	55.963.985,04
1. Januar 2017	81.711.103,06	12.247.964,63	11.799.259,54	57.663.878,89
3. erhaltene Anzahlungen				
31. Dezember 2017	33.971.126,69	33.971.126,69	0,00	0,00
1. Januar 2017	32.204.083,58	32.204.083,58	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
31. Dezember 2017	3.991.038,71	3.991.038,71	0,00	0,00
1. Januar 2017	3.758.595,49	3.758.595,49	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
31. Dezember 2017	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2017	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
31. Dezember 2017	7.406.353,36	7.221.771,64	184.581,72	0,00
1. Januar 2017	5.185.974,66	4.959.922,35	226.052,31	0,00
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen				
31. Dezember 2017	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2017	127.220,89	127.220,89	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten				
31. Dezember 2017	1.711.046,03	1.711.046,03	0,00	0,00
1. Januar 2017	837.763,25	837.763,25	0,00	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt				
31. Dezember 2017	564.846.433,88	77.430.703,59	77.372.826,47	410.042.903,82
1. Januar 2017	507.186.514,79	66.876.959,61	70.777.661,70	369.531.893,48

Sicherheitenstruktur			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
411.753.822,81	20.727.693,38	0,00	69.502.418,83
360.404.728,08	22.957.045,78	0,00	54.412.036,84
60.245.140,93	0,00	25.040.211,97	38.081.538,44
63.246.522,29	0,00	18.464.580,77	34.112.816,90
0,00	0,00	33.971.126,69	1.198.197,43
0,00	0,00	32.204.083,58	848.421,64
0,00	0,00	3.991.038,71	68.201,91
0,00	0,00	3.758.595,49	21.988,07
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	7.406.353,36	407.763,43
0,00	0,00	5.185.974,66	184.843,86
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	127.220,89	0,00
0,00	0,00	1.711.046,03	59.726,72
0,00	0,00	837.763,25	96.776,65
471.998.963,74	20.727.693,38	72.119.776,76	109.317.846,76
423.651.250,37	22.957.045,78	60.578.218,64	89.676.883,96

05



Anhang 2017

Anhang der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2017

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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).

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht, ebenso von der Möglichkeit, Berichtspflichtigen im Anhang anstatt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Die Gesellschaft hat auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH (ehemals: 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.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear über drei Jahre.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet, unter Einbeziehung von Verwaltungs- und eigenen Architektenleistungen gemäß § 8 II. BV in die Herstellungskosten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen wurden wie folgt im Geschäftsjahr aktiviert:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 87
- Anlagen im Bau TEUR 114

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 10 bis 33 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Für ein Geschäfts- und zwei Wohngebäude wurde die Nutzungsdauer reduziert. Die zusätzliche Abschreibung beträgt TEUR 288.

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 Anlagegegenstände mit einem Einzelwert bis EUR 410 werden entsprechend § 6 Abs. 2 EStG n.F. im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist.

Die Bewertung der **unfertigen Leistungen** erfolgt zu angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlages für leerstehende Vermietungsobjekte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

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 2017 eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % (im Vorjahr 4,01 %) zugrunde gelegt.

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 1,33 % (Vorjahr: 1,81 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit-Method“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,80 % (Vorjahr: 3,24 %) zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** und **Steuerrückstellungen** beinhalten die erkennbaren 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 **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991, bei Rückstellungen sowie

steuerlichen Verlustvorträgen. 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 2017 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 56.141 (Vorjahr 57.100 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 Ausleihungen an verbundene Unternehmen

beziehen sich auf die der hanova SERVICES GmbH zur Verfügung gestellten Darlehen in Höhe von TEUR 1.924 (Vorjahr: TEUR 2.320).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 124). Die anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

resultieren im Wesentlichen aus der Guthabenerstattung im Rahmen des Wärmecontractings sowie der Ergebnisabführung.

Im Posten sonstige Vermögensgegenstände

werden Forderungen aus Kosten- und Versicherungserstattungen, Personaldarlehen 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 83 (Vorjahr: TEUR 63, Angabe berichtigt).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 365 (Vorjahr: TEUR 324) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 94) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 96). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) (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.

In die gesellschaftsvertragliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschusses 2017 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 805 (Vorjahr TEUR 710) auf TEUR 11.580 (Vorjahr: TEUR 10.775).

In die anderen Gewinnrücklagen wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 6.393 (Vorjahr: TEUR 7.464) eingestellt. Die Rücklage erhöht sich damit auf TEUR 137.392 (Vorjahr: TEUR 130.999).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 3,68 % (Vorjahr: 4,01 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 2,80 % (Vorjahr: 3,28 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 331. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Personalrückstellungen mit TEUR 823, ausstehende Rechnungen mit TEUR 1.064 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 116.

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.

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 395 (Vorjahr: TEUR 236) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von EUR 86,3 Mio. (Vorjahr: EUR 86,4 Mio.) (ursprünglich) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von EUR 76,4 Mio. Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 100.168 (Vorjahr: TEUR 94.456).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2.454 (Vorjahr: TEUR 2.065) sowie auf Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 481 (Vorjahr: TEUR 929).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen folgende Beträge: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 999 (Vorjahr: TEUR 1.457), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 673 (Vorjahr: TEUR 637) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.971 (Vorjahr: TEUR 4.745).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 95 (Vorjahr: TEUR 55).

In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.314 (Vorjahr: TEUR 3.190) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern/innen abgerechnet werden.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für Bürgschaften in Höhe von TEUR 1.964 (Vorjahr: TEUR 2.241), Mietkautionen von TEUR 3.126 (Vorjahr: TEUR 2.824), Treuhandvermögen von TEUR 265 (Vor-

jahr: TEUR 226), Neubauverpflichtungen von TEUR 49.141 (Vorjahr: TEUR 44.249) sowie Leasingverträgen von TEUR 2.164 (Vorjahr: TEUR 2.051).

2. Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit 100 Prozent an der am 29. Januar 1999 gegründeten hanova SERVICES GmbH, Hannover (HRB 57545), (Stammkapital TEUR 750) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2017 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 506) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil von 33 %, zusammen mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der VGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH, Hannover (HRB 208461) (Stammkapital TEUR 75), beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2016 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 85). Die Gesellschaft befindet sich seit dem 28. Dezember 2017 in Liquidation.

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die GBH beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 170 Angestellte (Vorjahr: 160). Außerdem wurden durchschnittlich 12 (Vorjahr: 11) Auszubildende beschäftigt.

4. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Gesellschafter:

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

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas

Vorsitzender, Bürgermeister

Bodemann, Uwe

stellvertretender Vorsitzender, Stadtbaurat

Blaschzyk, Felix

Rechtsanwalt

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth

Rechtsanwältin

Engelke, Wilfried H.

selbstständiger Handwerksmeister

Hellmann, Hans-Georg

Kaufmann

Hirche, Reinhard

Rentner

Klebe-Politze, Kerstin

Sozialpädagogin

Langensiepen, Katrin

Übersetzerin

Machentanz, Dirk

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Nicholls, Robert

Angestellter

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 56 (Vorjahr: TEUR 54).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.078 (Vorjahr: TEUR 1.222) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2017

insgesamt TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 118) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen. 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.

5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2017 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 39).

6. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat sich zusammen mit mehreren Vertretern der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Bauprojektes „Kronsberg-Süd“ an diversen Unternehmen zur Umsetzung des Bauvorhabens beteiligt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 7.242.596,88 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	7.242.596,88

Hannover, den 9. März 2018

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



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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.

Hannover, 27. April 2018

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 2017 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 12. März 2018

**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