

GESCHÄFTSBERICHT 2012



Eine Marke profiliert sich.

Die GBH ist zur Marke geworden – zu einem selbstbewussten Unternehmen mit einem eigenständigen und ausgeprägten Profil, das seine Leistungsfähigkeit allen Kunden und potentiellen Kunden einprägsam und glaubwürdig zu vermitteln weiß.

Zur Marke werden – das heißt, aus der Anonymität herauszutreten, ein markantes Gesicht zu bekommen, ein unverwechselbares Erscheinungsbild aufzubauen und für die Kunden ein greifbarer und verlässlicher Partner zu sein. Das dauert einige Zeit und lässt sich ein wenig vergleichen mit dem Erwachsenwerden eines Menschen.

Doch wie ist es der GBH in den vergangenen neun Jahren gelungen, zur Marke zu werden? Welche Schritte hat die GBH unternommen, um als starker und selbstbewusster Wohnungsdienstleister in Hannover wahrgenommen zu werden?

Das geeignete Instrument dafür ist »Kommunikation«: wohl überlegt und präzise geplant. Sie verfügt über das Handwerkszeug, um Inhalte und Design sowie deren öffentliche Wahrnehmung zielgerichtet zu entwerfen und umsetzen zu können.

In neun Kapiteln schildern wir Ihnen das visuelle und kommunikative Heranwachsen der Marke GBH.

Wir wollen hier veranschaulichen, wie unsere zentralen Botschaften in Variationen eines einheitlich gestalteten Auftritts dazu beigetragen haben, bei den Menschen in Hannover einen klaren und sympathischen Eindruck »ihrer« GBH zu festigen.

Auf der Grundlage einer langfristigen Strategie haben wir Schritt für Schritt ein neues Bild der GBH gezeichnet. Aufeinander aufbauend wird seit 2004 in jährlich zwei bis drei großen Kampagnen nicht nur das breite Spektrum an Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen vorgestellt, sondern auch das Engagement der GBH für einzelne Mietergruppen, für das Zusammenleben in den Stadtteilen und für die Lebensqualität in ganz Hannover wird in den Mittelpunkt gestellt. Unsere Kunden sollten die GBH besser kennen lernen und wir wollten unsere Kunden besser verstehen lernen.

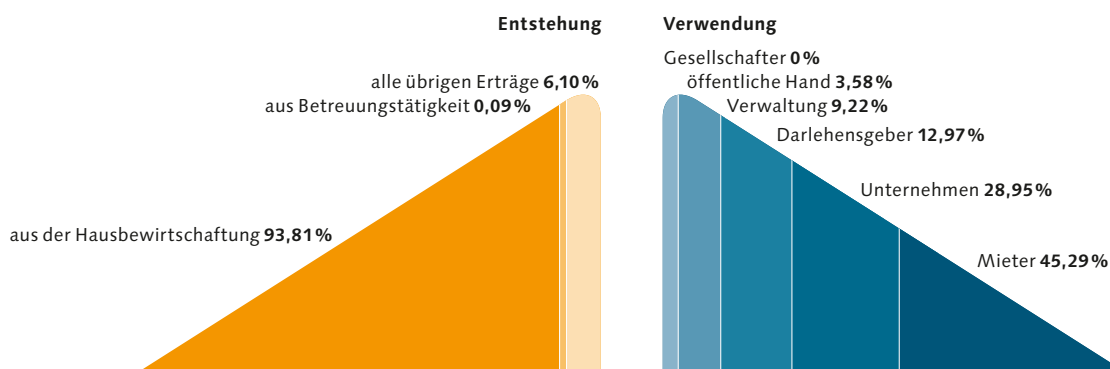


Inhalt

- 05 Vorwort
- 06 Lagebericht
- 54 Bilanz zum 31. Dezember 2012
- 56 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 57 Anhang
- 98 Bestätigungsvermerk
- 100 Bericht des Aufsichtsrates

Die GBH 2012 auf einen Blick

Eigener Wohnungsbestand	13.166
Wohn- und Nutzfläche	828.837 m²
Fertiggestellte Mietwohnungen	32
Mitarbeiter einschließlich Teilzeitbeschäftigten	151
Bilanzsumme	563.416 TEUR
Anlagevermögen	512.243 TEUR
Eigenkapital	154.798 TEUR
Langfristige Verbindlichkeiten	369.057 TEUR
Aufwendungen für	
a) Betriebskosten	23.486 TEUR
b) Instandhaltung	14.818 TEUR
c) Zinsaufwand	11.072 TEUR
Erträge für	
a) Sollmieten und Zuschläge abzüglich Erlösschmälerungen	53.056 TEUR
b) Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.205 TEUR
c) Pachterlöse	71 TEUR



GBH-Unternehmensleistungen 2012

	in TEUR	in %
Mittelherkunft		
durch Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	80.106	93,81
aus Betreuungstätigkeit u.a.	74	0,09
alle übrigen Erträge	5.209	6,10
Unternehmensleistung	85.389	100,00
Mittelverwendung		
für Mieter		
Betriebskosten	23.486	27,50
Instandhaltungskosten	14.818	17,35
andere Aufwendungen	365	0,43
	38.669	45,29
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.072	12,97
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung und dergleichen	7.875	9,22
für öffentliche Hand		
Steuern	3.053	3,58
für Unternehmen		
Abschreibungen	14.553	17,04
übrige Aufwendungen	2.889	3,38
Eigenkapitalbildung	7.278	8,52
	24.720	28,95
für Gesellschafter		
Dividende	0	–
Unternehmensleistung	85.389	100,00
für Mieter		45,29
für Darlehensgeber		12,97
für Verwaltung		9,22
für öffentliche Hand		3,58
für Unternehmen		28,95
für Gesellschafter		–

1 Vor neun Jahren hat die GBH als Versprechen an ihre Kunden den Slogan gewählt »Wohnen, wie es mir gefällt«. Wir haben auf allen Ebenen mit vereinten Kräften große Anstrengungen unternommen, damit wir dieses Versprechen halten können. Denn die GBH trägt aufgrund ihrer Geschichte nicht nur die Verantwortung für ihre eigenen Immobilien, sondern ein gutes Stück weit auch für die Stadtentwicklung in Hannover – und damit für die gesamte Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Zugleich ist die GBH aber auch ein Unternehmen, das wirtschaftlich erfolgreich arbeiten muss. Diesen Spagat weiterhin zu vollführen stellt uns, genau wie andere verantwortlich handelnde Wohnungsgesellschaften in Deutschland, vor wachsende Herausforderungen.

2 Denn noch immer wohnen viele Menschen im »Speckgürtel« der Städte, in deren Zentren es zu wenige zeit- und bedarfsgerecht gepflegte und bezahlbare Wohnungen gibt und häufig zu überteuerte Objekte. Die Folgen sind entmischte soziale Strukturen von Einkommensschwachen in vernachlässigten Quartieren und von Wohlhabenden in prestigeträchtigen Vierteln. Eine »gesunde« Sozialstruktur in den Städten aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen ist die heutige Aufgabe. Eine andere Herausforderung sind gestiegene Standards. Wie entsprechen wir einerseits den Bauvorschriften, andererseits den finanziellen Möglichkeiten der meisten Menschen? Glücklicherweise ist die Wohnungspolitik wieder in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses gerückt. Um soziale Schieflagen zu verhindern und die Verödung innerstädtischer Gebiete zu vermeiden, damit die Städte attraktiv, bunt und lebendig bleiben, wird wieder intensiver über Steuerungsmechanismen nachgedacht. Dazu gehört eine Städtebauplanung, die den »sozialen Mix« unterstützt – durch bauliche Verdichtung, mietpreisgebundene Neubauten, verantwortungsbewusste Träger. Und dabei werden die nicht ausschließlich am Profit orientierten Wohnungsunternehmen immer wichtiger. Wie die GBH als kommunales Unternehmen. Gäbe es sie noch nicht – man müsste sie umgehend gründen. Auf die kommenden Aufgaben sind wir bestens vorbereitet: ein erfahrenes und solides Unternehmen, das sich im Laufe der letzten Jahre zu einer bekannten Marke als umfassender Wohnungsdienstleister in Hannover entwickelt hat.

3 Wie wir uns als Marke etabliert haben und welche überzeugende Bilanz wir für das Wirtschaftsjahr 2012 vorlegen können, darüber informieren wir Sie auf den folgenden Seiten. Denn wir werden auch weiterhin unser Versprechen halten: »Wohnen, wie es mir gefällt.«



Dieter Cordes

A. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

6

I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

1. Die GBH – wirtschaftlicher Erfolg und Sozialkompetenz

- 1 Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Außerdem erledigt sie Aufträge, die ihr von ihren Gesellschaftern im Rahmen des Gesellschaftszwecks überwiesen werden.
- 2 Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz bestimmen unser unternehmerisches Handeln bei der Pflege, Betreuung und Optimierung unserer Bestände. Als kommunales Wohnungsunternehmen setzen wir uns nicht nur für alle Themen rund um unseren Immobilienbestand ein, sondern verstehen uns auch als wichtigen Partner der Landeshauptstadt Hannover. Die nachhaltige Betreuung der Immobilienbestände bei optimalem Einsatz der finanziellen Ressourcen steht für uns an oberster Stelle.
- 3 Wir haben eine Vorbildfunktion für die Kommune bei der Errichtung und Bewirtschaftung der Bestände. Deswegen verstehen wir unsere Bauaufgaben immer als eine Synthese aus technischer Innovation und Wirtschaftlichkeit in Verbindung mit den emotionalen Bedürfnissen und besonderen Erfordernissen ihrer Nutzer. Seit 2011 sind wir auch Vertragspartner der Landeshauptstadt Hannover (LHH), um im Rahmen von öffentlichen Partnerschaften unterschiedliche Infrastrukturprojekte zu realisieren. Solche anspruchsvollen Aufgaben sind z. B. Neubauten von Kindertagesstätten, Familienzentren sowie der Neubau der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg.

2. Ergebnisstruktur und Entwicklung – bestes Ergebnis im 85. Jahr des Bestehens

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir einen Jahresüberschuss von TEUR 7.278 erwirtschaftet gegenüber TEUR 6.901 im Jahr 2011. Dieses Jahresergebnis liegt deutlich über dem des am 23. September 2011 genehmigten Wirtschaftsplans 2012 in Höhe von TEUR 3.380. Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Abweichend zu diesen Planzahlen konnten im Wesentlichen höhere Mieterlöse (rd. TEUR 300) sowie eine Forderung gegen das Klinikum Region Hannover aus Erstattung unterlassener Instandhaltung in Höhe von TEUR 1.500 erzielt werden, denen geringere Erlösschmälerungen (rd. TEUR 900) sowie geringere sonstige betrieblichen Aufwendungen hier insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten (rd. 1.200) gegenüberstehen. Wesentliche Einflussfaktoren waren insbesondere:

- 1 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie Erlösschmälerungen, Mietausfallquote und Leerstand weisen ausnahmslos eine positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung aus. Der Leerstand zum 31. Dezember 2012 weist mit 157 Wohnungen einschließlich des strategischen Leerstands für Modernisierung und Verkauf in Verbindung mit einer Fluktuationsrate von 10,06 % den niedrigsten Wert seit 18 Jahren aus.
- 2 Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr durch die fortgesetzte Zurückführung von Darlehensverbindlichkeiten sowie die auf Basis des niedrigeren Zinsniveaus erfolgte Umschuldung von hochverzinslichen Darlehen zum Prolongationstermin annähernd auf Vorjahresniveau gehalten werden.
- 3 Erträge aus Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 530).

- 4 Erträge aus dem Verkauf von 35 Wohnungen, 4 Garagen/Stellplätzen und 3 sonstigen Einheiten des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.510 (Vorjahr: TEUR 2.437).

3. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- 1 Trotz der Finanz- und Schuldenkrise im Euroraum hat das robuste Wirtschaftswachstum im vergangenen Jahr dem deutschen Staat einen leichten Zuschuss beschert. Zwar bremste die Euro-Schuldenkrise auch die deutsche Wirtschaft. Dennoch ergab sich nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ein Plus des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7% – nach 3,0 % ein Jahr zuvor. Wichtigster Wachstumsmotor war einmal mehr der Export.
- 2 Allerdings haben der weltweite Konjunkturabschwung und die schwelende Eurokrise die deutsche Wirtschaft zum Jahresende 2012 ausgebremst. Das Statistische Bundesamt geht in einer ersten Schätzung von einem Minus von 0,5 % beim preis-, saison- und kalenderbereinigten BIP im Vergleich zum Vorquartal aus.
- 3 Insgesamt profitierte der Fiskus aber deutlich von der robusten Konjunktur: Bund, Länder, Gemeinden und Sozialkassen nahmen unter dem Strich sogar etwas mehr ein, als sie ausgaben (2,2 Milliarden EUR). Damit erzielte der deutsche Staat erstmals seit 2007 einen leichten Überschuss von 0,1 %. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 %. Die Jahresteuerrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.
- 4 Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderungen robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 % mehr als ein Jahr zuvor.
- 5 Während andere Euroländer unter Abschwung und Sparprogrammen leiden, ist Deutschland somit weit entfernt von der 3,0-Prozent-Marke, die der Maastricht-Vertrag höchstens als Defizit erlaubt. 2011 hatte Deutschland mit 0,8 % gesamtstaatlichem Defizit abgeschlossen. Schon im ersten Halbjahr 2012 hatte die gute Konjunktur die Steuergelder sprudeln lassen, das bescherte dem deutschen Fiskus erstmals seit Anfang 2008 wieder einen Überschuss. Zudem verdiente Deutschland mit der Aufnahme neuer Schulden teilweise Geld: Investoren akzeptierten sogar negative Zinsen für deutsche Staatspapiere, weil Deutschland in der Krise als sicherer Hafen gilt. Den Auswirkungen der Euro-Schuldenkrise konnte sich die exportorientierte deutsche Wirtschaft allerdings nicht völlig entziehen: Nach einem starken Jahresauftakt schwächte sich das Wirtschaftswachstum der größten Volkswirtschaft Europas 2012 von Quartal zu Quartal ab.
- 6 Für 2013 stimmen Ökonomen auf weitere Dämpfer ein, denn außerordentlich spannend bleibt auch die Haushalts- und Krisenpolitik der USA.
- 7 Die meisten Volkswirte erwarten für die deutsche Wirtschaft ein geringeres Wachstum als im abgelaufenen Jahr. Die Prognosen bewegen sich in einer Spannbreite von 0,3 bis knapp 1,0 %.

8 Die Verbandsunternehmen der Wohnungswirtschaft sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, sondern vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

9 Die Immobilienwirtschaft stellt nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

10 Die Wohnungsbauinvestitionen dürften in den kommenden Quartalen die Bauinvestitionen stützen. Die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sowie die verstärkte Nachfrage nach Immobilien – nicht zuletzt infolge der niedrigen Kapitalmarktzinsen – dürften dafür verantwortlich sein. Insgesamt ist unter diesen Voraussetzungen mit einer weiter aufwärtsgerichteten Entwicklung im Prognosezeitraum zu rechnen.

11 Die 10-Jahres-Einstandskonditionen für Immobilienfinanzierungen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren sanken gegen Ende 2012 auf ein Niveau von rund 1,91 %. Hinzu kommen zahlreiche Programme der KfW-Bankengruppe, die insbesondere auf die energetische Sanierung der Wohnungsbestände (Programm Nr. 151, 152, 153) mit Zinssätzen zwischen 1,00 % und 1,41 % abzielen.

12 Thema bleibt für die Wohnungswirtschaft weiterhin die Preisentwicklung im Energiebereich und bei den Baukosten. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich sogar weniger gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Dieser Trend setzte sich auch 2012 fort.

4. Wohnimmobilienmarkt Hannover – gefragter Lebensraum erfordert beständigen Wohnungsneubau

1 Der Immobilienmarkt Hannover zeichnet sich seit nunmehr über zehn Jahren durch stabile Verhältnisse aus. Am führenden Industrie- und Dienstleistungsstandort Niedersachsens wurde nicht nur auf der grünen Wiese investiert und erweitert. Vor allem durch Projektentwicklungen an bestehenden Standorten (Wiederbelebung von Firmengeländen namhafter hannoverscher Traditionsunternehmen wie z. B. Bahlsen, Pelikan, Geha und Hanomag) konnte sich die Landeshauptstadt an der Leine neu positionieren. Sie sind heute fest etablierte und bedeutende Büro- und Wohnanlagen in der Stadt. Auf Basis der positiven Entwicklung der

letzten Jahre erwartet die Stadt Hannover bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungswachstum von rund 12.000 Personen. Das Statistische Landesamt geht sogar von einem noch stärkeren Wachstum bis zum Jahr 2030 in einer Größenordnung von rd. 30.000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Im gleichen Zeitraum wird nach Vorausberechnungen die Anzahl der Haushalte um etwa 4% anziehen. Hannover ist ein gefragter Lebensraum. Er bietet in Verbindung mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum weiteres Entwicklungspotential. Dieses erfordert in den nächsten Jahren einen kontinuierlichen Wohnungsneubau.

2 Jüngere Menschen – Singles, Paare und zunehmend Familien – entscheiden sich mit Blick auf die gestiegenen Mobilitätskosten und das zeitaufwändige Pendeln vermehrt für die Stadt als Wohn- und Lebensraum. Zu den sehr guten Lagen gehören die Stadtteile Hannover-Mitte, die List, das Zooviertel und die Südstadt. Ebenso gefragt ist die zentrumsnahe Oststadt. Der multikulturell geprägte Stadtteil Linden hat sich zu einem Trendviertel etabliert. Aufgrund der Nähe zur Universität und zur Fachhochschule besteht hier eine hohe Nachfrage durch Studenten. Das im Stadtteil Mitte gelegene beliebte Warmbüchenviertel zwischen Schiffgraben, Berliner Allee und Marienstraße wird allen Anforderungen an urbanes Lebensgefühl gerecht. Insofern steht Hannover vor der Herausforderung, bezahlbare familien- und mobilitätsgerechte Wohnungen anzubieten.

II. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

1 Zum 31. Dezember 2012 verfügte die GBH über folgende Bestände.

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche
1. Mietwohnungen		
Öffentlich gefördert	5.271 WE	331.394,35 m ² WF
Frei finanziert	4.338 WE	250.633,31 m ² WF
Frei finanziert mit Preisbindung	3.557 WE	209.146,77 m ² WF
	13.166 WE	791.174,43 m ² WF
2. Verpachtete Mietwohnungen		
Öffentlich gefördert	45 WE	2.296,92 m ² WF
Frei finanziert	62 WE	3.318,80 m ² WF
	107 WE	5.615,72 m ² WF
3. Heime	4 HE	6.490,47 m ² NF
4. Gewerbe	107 GE	12.848,54 m ² NF
5. Kita/Horteinrichtung	24 KT	6.962,89 m ² NF
6. Schule	1 SH	1,00 AN
7. Sonstige Einheiten	51 SE	5.745,37 m ² NF
8. Garagen/Stellplätze	2.414 GA	2.414 AN

20
04 Eine Marke zeigt
ihr Gesicht.

GBH

Der Unternehmensname wird größer.

Altes Logo



Neues Logo



Die Markenwerte als »mobilisierender Bausatz zum Mitmachen«.



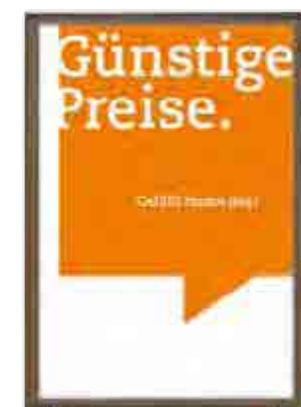
Kampagne 02/04

Wohnen, wie es mir gefällt.

Die GBH ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen, das seit 1927 in Hannover Wohnungen baut, vermietet und verwaltet. In fast allen Stadtteilen bietet sie hochwertigen Wohnraum in mehr als 13.000 Wohnungen. Die Vielfalt des Wohnungsangebotes zu einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis ist ihre herausragende Stärke – sie soll künftig im Mittelpunkt der Kommunikation stehen.

Mit der Entscheidung für einen dauerhaften Aufbau der Marke GBH werden die Weichen gestellt für einen nachhaltigen Imagewandel: weg vom unscheinbaren, anonymen Wohnraumversorger hin zum sympathischen Dienstleister, der als kompetenter und verständnisvoller Partner seiner Kunden auftritt. Als wirtschaftlich denkendes und handelndes Unternehmen sichert sich die GBH mit diesem Schritt unter anderem auch ihre Markt- und Zukunftsfähigkeit.

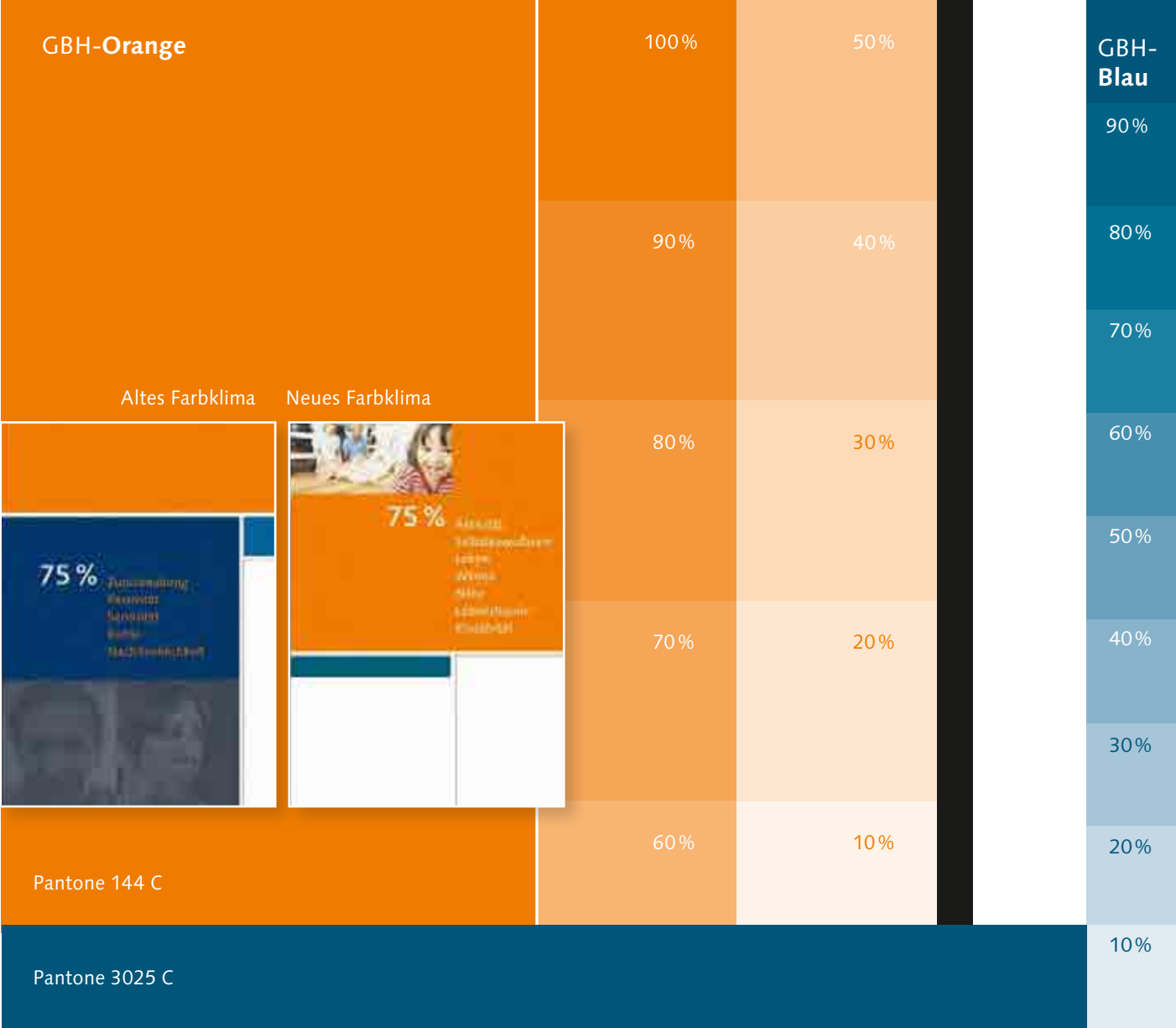
Kampagne 01/04



Der Kampagnenstart geschieht 2004 zweigleisig: innerhalb der GBH und in der Öffentlichkeit. Da es vor allem die rund 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind, die das angestrebte Image und den neuen Slogan »Wohnen, wie es mir gefällt« aktiv mit Leben erfüllen sollen, werden sie frühzeitig im Rahmen von Mitarbeiteraktionen informiert und spielerisch mit einem »Marken-Mobilé« motiviert und »mobilisiert«. Die erste Kampagne 2004 hat das Ziel, das neue Gesicht der GBH in der gesamten Stadt bekannt zu machen. Das alte Logo wird größer und prägnanter gestaltet, ab jetzt dominiert ein warmes, Lebensfreude ausstrahlendes Orange. In Form einer stilisierten Sprechblase ruft es zum Dialog auf zwischen GBH und Kunden. Inhaltlich vermitteln die Plakate und Anzeigen den neuen Slogan »Wohnen, wie es mir gefällt« und propagieren die drei Kernthemen der GBH: Vielfalt der Wohnungen, günstige Preise, hohe Wohnqualität in Verbindung mit umfangreicher Auswahl – eben »Wohnen, wie es mir gefällt«.

Im Rahmen einer zweiten Kampagne werden die drei Kernthemen mit konkreten Leistungsversprechen gefüllt: bezahlbarer Wohnraum, moderne Ausstattung, ein grünes Wohnumfeld. Mit der Organisation eines Zoofestes, Mieteraktionen, Objektschildern und einer neu gestalteten Mieterzeitung wird die Präsenz in Hannover ausgeweitet und signalisiert: Die GBH zeigt ab sofort ihr neues Gesicht!





Das neue Farbklima.

s mir gefällt. Der neue Claim bringt die Leistung auf den Punkt.

Eine zweiteilige Kampagne führt den neuen Claim ein.



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

3 Aus dem bewirtschafteten Bestand erzielte die GBH im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse von TEUR 80.106 (Vorjahr: TEUR 79.866). Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Bestand der GBH lag zum 31. Dezember 2012 bei 5,56 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 5,52 Euro pro Quadratmeter). Das hohe Niveau der Betriebskosten, insbesondere für Energie, Wasser, Abwasser und Müll, lässt nur wenig Spielraum für weitere Mietsteigerungen.

Leerstände >3 Monate	31.12.2012		31.12.2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Leerstandsgründe				
wegen Modernisierung und Sanierung	84	0,64	111	0,84
Belegung direkt durch das Amt für Wohnungswesen	21	0,16	63	0,48
wegen Verkauf	27	0,20	34	0,26
fluktuationsbedingt	25	0,19	53	0,40
Summe	157	1,19	261	1,98

4 Zum Jahresende waren 98,81 % (Vorjahr: 98,02 %) der GBH-Bestände vermietet. Durch unser professionelles Vermietungsmanagement in den drei Geschäftsstellen konnte die absolute Leerstandsquote für Leerstände von mehr als drei Monaten auf 1,19 % (Vorjahr: 1,98 %) reduziert werden. Sie liegt damit unter dem zuletzt stadtweit gemessenen Wohnungseerstand von rd. 2,4 %.

5 Von den leerstehenden Wohnungen stehen allerdings nur 0,19 % bzw. 25 Wohnungen (Vorjahr: 0,40 % bzw. 53 Wohnungen) des Bestandes für Neuvermietung zur freien Verfügung. Die anderen Wohnungen werden für Baumaßnahmen und für den Verkauf an Selbstnutzer freigegeben.

6 Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.328 (Vorjahr: 1.474) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 10,08 % (Vorjahr: 11,16 %) des Wohnungsbestandes. Absolut betrachtet verringerten sich die Erlösschmälerungen 2012 um TEUR 960 auf TEUR 3.089 (Vorjahr: TEUR 4.049), was einer Reduzierung um 23,7 % (Vorjahr: 5,5 %) entspricht.

Betriebskosten	27 %
Wohnungsleerstand	51 %
Mietverzichte	13 %
Mietminderung	2 %
Heimplätze	1 %
Garagen/Stellplätze	4 %
Gewerbe	2 %

Erlösschmälerungen im Einzelnen (eigene Darstellung).

7 Die GBH hat im Geschäftsjahr 2012 Mietforderungen in Höhe von TEUR 906 (Vorjahr: TEUR 896) abgeschrieben. An Forderungen aus Vermietung werden TEUR 951 (Vorjahr: TEUR 1.058) bilanziert. Das aufsuchende Forderungsmanagement arbeitet weiterhin erfolgreich. Die Kunden werden bei Zahlungsverzug noch schneller individuell angesprochen.

8 Im Jahr 2012 wurden insgesamt TEUR 3.205 (Vorjahr: TEUR 3.379) Aufwendungszuschüsse an die GBH ausgezahlt. Hiervon entfallen auf die Landeshauptstadt Hannover TEUR 809 (Vorjahr: TEUR 839) und auf das Land Niedersachsen TEUR 2.396 (Vorjahr: TEUR 2.540). Somit flossen der Gesellschaft insgesamt ca. 5,1 % (Vorjahr: 6,9 %) weniger an Aufwendungszuschüssen zu, was einer Verringerung um TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 250) entspricht. Die Gründe hierfür ergeben sich u. a. aus Zinsänderungen, Darlehenstilgungen sowie Kürzungen und dem Wegfall von Aufwendungszuschüssen.

9 Aufgrund des gesellschaftsvertraglichen Auftrages, für »sichere und bezahlbare Wohnungsverorgung der Bevölkerung Hannovers« zu sorgen, schöpft die GBH Mieterhöhungspotentiale nur moderat aus. Bei preisgebundenem Wohnraum errechnet sich die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung). Bei der Ermittlung der Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum orientiert sich die GBH an den individuellen Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen und dem aktuellen Mietspiegel. Der Anteil an frei finanziertem Wohnraum, der ohne Einschränkungen vermietet werden kann, liegt bei etwa 33 %. Darüber hinaus ist für einen Teil der preisgebundenen Wohnungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Linden-Süd, Hainholz und Bemerode auf dem Wege der Gebietsfreistellungen mit der Landeshauptstadt Hannover ein Verzicht auf Belegungs- und Bindungsrechte vereinbart worden. Somit ist eine Vermietung an Personen ohne Berechtigungsschein möglich.

2. Zukunftsfähige Immobilien erfordern hohe Investitionen in Instandhaltung und Neubau

1 Die Gesamtinvestitionen der GBH in die Substanzverbesserung und den Neubau im abgelaufenen Jahr beliefen sich auf TEUR 47.149 (Vorjahr: TEUR 33.610). Die Investitionen gingen, soweit vergaberechtlich zulässig und betriebswirtschaftlich möglich, überwiegend an lokale und regionale Fachfirmen. Somit ist die GBH ein verlässlicher Auftraggeber für die regionale Wirtschaft und sichert nachhaltig Beschäftigung sowie Arbeitsplätze in und um Hannover.

- 2 Die offensive Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie der GBH hat sich bewährt und leistet nach wie vor einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Quartiersqualität. Durch die strukturierte Auswertung unseres Portfolios in Verbindung mit einem effizienten Planungs- und Kostenmanagement konnten Investitionen im Bestand über dem Branchendurchschnitt realisiert werden. Das Gesamtvolumen der Investitionen in die Substanzverbesserung des Wohnungsbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33.073 (Vorjahr: TEUR 28.474). Dies entspricht einem durchschnittlichen Gesamtinvestitionsvolumen von 39,94 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 34,42 EUR/m²). Hiervon wurden TEUR 18.255 nach § 255 HGB aktiviert (Vorjahr: TEUR 13.533) und TEUR 14.818 über den Aufwand (Vorjahr: TEUR 14.941) gebucht. Diese Beträge kamen Wohnanlagen mit insgesamt 992 Wohnungen (Vorjahr: 989) und den zugehörigen Außenanlagen zugute. Ergänzt wurde das Investitionsvolumen durch die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 14.076 (Vorjahr: TEUR 5.137) u. a. für die IGS Mühlenberg.
- 3 Durch Werterhaltung mit Investitionen in Neubau, Bauunterhalt und Modernisierung schafft die GBH nicht nur zukunftsfähigen Wohnraum für ihre Kunden, sondern sichert auch ihre betriebswirtschaftliche Zukunft. Weiteres Ziel ist der Schutz des Klimas. Außer auf die Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz sind die ganzheitlich angelegten Konzepte vor allem darauf ausgelegt, Standards und die Qualität der Wohnungen stetig an die Bedürfnisse unserer Mieterschaft anzupassen. Mit diesen Maßnahmen sichern wir unsere Gebäudequalität und gewährleisten die soziale Balance des lokalen Wohnungsmarktes.
- 4 Zu dem Bauprogramm zählen auch Vorhaben für neue Mietergruppen. Alle Projekte werden einer umfassenden Portfolioanalyse unterzogen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Erwägungen spielen dabei ebenso eine wichtige Rolle wie die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Konkret bedeutet das, dass bei jeder Modernisierungstätigkeit nach Möglichkeit Barrieren in der Wohnung und im Wohnumfeld abgebaut werden. Außer auf den umfänglichen Einzelmodernisierungen unserer Wohnungen lag der Schwerpunkt der Arbeiten auch weiterhin vor dem Hintergrund der ökologischen und ökonomischen Verantwortung der GBH auf der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes in Verbindung mit der Optimierung der Heizanlagen und der Heiztechnik. Alle Dämmmaßnahmen bzw. energetischen Maßnahmen stellen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern führen auch zu deutlichen Heizkosteneinsparungen zugunsten der Mieter. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen nutzt die GBH u. a. zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Wohnraumförderungsmittel der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBANK).
- 5 Diese Strategie soll auch in den nächsten Jahren fortgesetzt werden.

3. Aktives Portfoliomanagement

- 1 Dennoch ist es notwendig, Wohnungsbestände, bei denen solche Aufwendungen in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erzielenden Mieterträgen stehen, im Rahmen der Portfoliostrategie zu veräußern. Die dabei erzielten Erlöse werden in die Revitalisierung des Hausbesitzes investiert bzw. für diesen verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012

wurden insgesamt 35 Wohnungen, 4 Garagen/Stellplätze und 3 sonstige Einheiten verkauft. Es ergaben sich hierbei ergebniswirksame Erträge von TEUR 1.510 (Vorjahr: TEUR 2.437). Es bleibt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbestand durch Zukäufe ausschließlich innerhalb des Stadtgebietes der LHH zu vergrößern.

4. Beteiligungen

- 1 Die GBH hält an der im Jahr 1999 gegründeten Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH 100 % des Stammkapitals von EUR 750.000,00. Die Gesellschaft führt Grünpflegemaßnahmen durch und erbringt als Contractor die Wärmeversorgung der Liegenschaften der Muttergesellschaft. Ferner gehören die Modernisierung, der Betrieb, die Überwachung und Unterhaltung von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen im Rahmen von Betreiber- und Vollcontractingverträgen mit der GBH und Dritten zum Aufgabengebiet der Gesellschaft.
- 2 Für das Geschäftsjahr 2012 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 530) aus.
- 3 Des Weiteren ist die GBH mit einem Anteil von 33 %, zusammen mit der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH und der WGH-Herrenhausen eG, an der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH mit einem Stammkapital von EUR 75.000,00 beteiligt. Die Gesellschaft soll die Wohnungswirtschaft in der Region Hannover bei der Schaffung moderner Kommunikationsstrukturen im Wohnungsbestand unterstützen.

5. Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Wohnungseigentum

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

6. Kreditportfoliomanagement

- 1 Die GBH hat ihre Verschuldung in den Vorjahren deutlich reduziert. Der Darlehensbestand der GBH am 31. Dezember 2012 betrug TEUR 369.119 (Vorjahr: TEUR 352.244), bestehend aus 924 Einzeldarlehen (Vorjahr: 918 Einzeldarlehen), und ist damit um TEUR 16.875 angestiegen. Hierauf entfallen im Wesentlichen TEUR 11.685 auf den Neubau der größten hannoverschen Schule, der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg (IGS Mühlenberg) sowie TEUR 3.750 auf die Neubauprojekte Moorhoffstraße 19–29, die Kindertagesstätte im Wiesengrunde und das Familienzentrum Voltmerstraße. Die Struktur der wesentlichen Darlehensgeber der GBH zeigt, dass hieraus derzeit kein Risiko aus einer dominierenden Stellung eines Darlehensgebers der GBH erwachsen kann:

Versicherungen	13 %
Gesellschafter	18 %
NBank	35 %
KfW	9 %
Kreditinstitute	25 %

Struktur der Darlehensgeber der GBH (eigene Darstellung).

2 Im Jahr 2012 wurden insgesamt TEUR 14.765 (Vorjahr: TEUR 22.050) für Tilgungsleistungen von der GBH aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 10.992 (Vorjahr: TEUR 10.648) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 3.773 (Vorjahr: TEUR 11.402). Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,9 % (Vorjahr: – 8,3 %) auf TEUR 11.072 (Vorjahr: TEUR 10.648).

3 Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 2,79 % (Vorjahr: 2,91 %). Ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der NBank betrug der Durchschnittszinssatz 3,61 % (Vorjahr: 3,54 %) und ohne Berücksichtigung der Landeshauptstadt Hannover 4,08 % (Vorjahr: 3,92 %).

4 Die GBH weist für das abgelaufene Jahr eine Kapitaldienstquote von 39,79 % (Vorjahr: 41,00 %) aus. Die Zinsdeckungsquote beträgt 19,71 % (Vorjahr: 20,40 %).

5 Mit Datum vom 15. Mai 2012 wurde der GBH von der Deutschen Bundesbank zum zehnten Mal in Folge die Notenbankfähigkeit bestätigt. Aufgrund dieser Bonitätsbeurteilung besteht für finanzierende Kreditinstitute die Möglichkeit zur Refinanzierung über die Deutsche Bundesbank, indem refinanzierungsfähige Sicherheiten (z. B. Kreditforderungen) an diese verpfändet werden.

B. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

19

I. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis finanzieller Leistungsindikatoren

1. Ertragslage

¹ Die GBH bewertet ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2012 mit Blick auf die unveränderten Marktbedingungen insgesamt als gut. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlust-Rechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	31.12.2012 in TEUR	in %	31.12.2011 in TEUR	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	80.106	93,81	79.866	93,75
aus Betreuungstätigkeit	74	0,09	75	0,09
sonstige betriebliche Erträge	3.902	4,57	4.032	4,73
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276	0,32	248	0,29
aktivierte Eigenleistungen	696	0,82	440	0,52
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	335	0,39	530	0,62
Unternehmensleistung	85.389	100,00	85.191	100,00
Verwendung				
für Mieter				
Betriebskosten	23.489	27,50	22.387	26,28
Instandhaltungskosten	14.818	17,35	14.941	17,54
andere Aufwendungen	365	0,43	479	0,56
für Darlehensgeber				
Zinsaufwendungen	11.072	12,97	10.648	12,50
für Verwaltung				
Personalaufwendungen	7.875	9,22	7.779	9,13
für öffentliche Hand				
Steuern	3.053	3,58	2.730	3,20
für Unternehmen				
Abschreibungen	14.553	17,04	14.090	16,54
übrige Aufwendungen u. a.	2.889	3,39	5.236	6,15
Eigenkapitalbildung	7.278	8,52	6.901	8,10
für Gesellschafter				
Dividende	0	0,00	0	0,00
Unternehmensleistung	85.389	100,00	85.191	100,00

20
05

Eine Marke,
die was kann.



Der Immobilienbestand der GBH stammt aus allen Jahrzehnten seit 1927. Entsprechend lange verfügt die GBH über umfassende Erfahrungen mit der ständigen Renovierung und Modernisierung ihrer Bauten. Dabei hat die GBH sehr früh erkannt, dass sie sich nicht allein auf neue Bäder und Fenster, die Wärmedämmung von Fassaden und Dächern oder moderne Heizanlagen beschränken kann. Vielmehr hat sie stets auch die Aufwertung der Umgebung durch Grünanlagen, Mietergärten und Spielplätze als wichtigen Bestandteil von Wohnqualität betrachtet.

Nachdem 2004 die Frage: »Wie sieht die Marke GBH aus und was verspricht sie?« beantwortet worden ist, stellt sich im nächsten Schritt die Frage: »Was leistet die Marke?«

Die langfristig geplante große Modernisierungs-offensive für 2005 ist da ein hervorragender Anlass, die Leistungsfähigkeit der GBH auf überzeugende Weise zu vermitteln.

Aufsehen erregende Aussagen in großen Lettern und mit rot-weißem Baustellenflatterband verkünden in der ersten Kampagne des Jahres anschaulich und selbstbewusst die Leistungsfähigkeit der GBH auf allen Gebieten, die schönes und qualitatives Wohnen betreffen.

Die zweite Motivserie des Jahres verdeutlicht das Leistungsangebot mit witzigen Bildmotiven.

Der Wortwitz und die Bildsprache der beiden Kampagnen vermitteln lebhaft das neue, offene Selbstverständnis der GBH: sympathisch und humorvoll. Auf diese Weise gewinnt die GBH erste Konturen als leistungstarker, dynamischer und kundenorientierter Dienstleister.



Die Mieterzeitung informiert alle Mieter regelmäßig über Neuigkeiten aus dem Unternehmen.

Kampagne 02/05



Geschäftsbericht

Kreative Headlines:

» Wir pflanzen so viele
Blumenzwiebeln, dass
es für 10% aller Parks
in Amsterdam reichen
würde.«



» Wir bauen so viele neue
Fenster ein, dass es fürs
Empire State Building
reichen würde.«



- 2 Die Unternehmensleistung der GBH im Jahre 2012 belief sich auf TEUR 85.389, woran die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 80.106 einen Anteil von 93,81 % haben. Die übrigen Erlöse und Erträge setzen sich aus der Aktivierung technischer Eigenleistungen, Erträgen aus Bestandsverkäufen sowie aus Kapital- und Beteiligungserträgen zusammen. Zur Deckung der Betriebs-, Instandhaltungs- und anderer Aufwendungen kommen unseren Kunden TEUR 38.669 der aus der Unternehmensleistung erwirtschafteten Erträge wieder zugute.
- 3 Für Personal wurden TEUR 7.875 aufgewendet. Der Zinsaufwand betrug TEUR 11.072. Für Grundsteuern und andere betriebliche Steuern wurden TEUR 3.053 abgeführt. Für Abschreibungen, übrige Aufwendungen und für die Eigenkapitalbildung wurden TEUR 24.720 verwendet.
- 4 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 Ertragspotentialen im frei finanzierten Wohnungsbestand sowie durch Mietanhebungen bei öffentlich geförderten Wohnungen verbessert werden. Wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft bilden Investitionen in den Wohnungsbestand, um die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit anzuheben.
- 5 Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 3.089 (Vorjahr: TEUR 4.049).
- 6 Das Jahresergebnis wird maßgeblich von aufwandswirksamen Modernisierungskosten in den Bestand von TEUR 14.818 (Vorjahr: TEUR 14.941), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 1.510 (Vorjahr: TEUR 2.437) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 530) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil. Für die kommenden Geschäftsjahre wird eine weiterhin positive Ergebnisentwicklung der Gesellschaft erwartet.
- 7 Nach Abzug der Vorleistungen einschließlich der Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 56.111 ergibt sich eine Wertschöpfung und damit ein Beitrag der GBH zum gesamtwirtschaftlichen Bruttosozialprodukt von TEUR 29.278.

Wertschöpfung

	31.12.2012 in TEUR	in %	31.12.2011 in TEUR	in %
Eigenkapitalbildung	7.278	24,86	6.901	24,60
Dividende	0	0,00	0	0,00
Steuern	3.053	10,42	2.730	9,73
Personalaufwendungen	7.875	26,90	7.779	27,72
Zinsaufwendungen	11.072	37,82	10.648	37,95
Summe	29.278	100,00	28.058	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	34,29		32,94	

Vorleistungen				
	31.12.2012 in TEUR	in %	31.12.2011 in TEUR	in %
Abschreibungen	14.553	25,94	14.090	24,66
Betriebskosten	23.486	41,86	22.387	39,18
Instandhaltungskosten	14.818	26,41	14.941	26,16
andere Aufwendungen	365	0,64	479	0,84
übrige Aufwendungen	2.889	5,15	5.236	9,16
Summe	56.111	100,00	57.133	100,00
Anteil an der Unternehmensleistung (in %)	65,71		67,06	

2. Finanz- und Liquiditätssteuerung/Finanzinstrumente

- Das Finanzmanagement gewährleistet die Deckung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Geschäftsverkehr durch Eigen- oder Fremdkapital jederzeit termingerecht. Die Zahlungsströme wurden so gestaltet, dass ausreichende liquide Mittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung standen. Zur Disposition bedient sich das Unternehmen aus einem täglich erstellten Liquiditätsstatus. Ergänzt wird dieser durch die monatliche Liquiditätsvorausschau, die die zukünftigen Ein- und Auszahlungen berücksichtigt. Darüber hinaus nutzt das Unternehmen eine mittelfristige, d.h. über fünf Jahre sich erstreckende, sowie eine strategische zehnjährige Liquiditätsvorausschau mit dem Ziel der Ermittlung von Liquiditätsreserven unter Normal- und Stressbedingungen. Es werden Tages- und Termingelder zur Steuerung der Liquidität eingesetzt. Die liquiden Mittel der GBH sind in Anlehnung des Grundsatzes des § 11 des Kreditwesengesetzes angelegt. Die Zahlungsfähigkeit (Liquidität) war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig bestehen bleiben.
- Als Liquiditätsreserve stehen der GBH – über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus – verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.000 zur Verfügung, die im Jahr 2012 wie schon in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen wurden. Außerdem verfügt die Gesellschaft über lastenfreie Grundstücke, die bei zusätzlich erforderlicher Fremdfinanzierung als Sicherheiten herangezogen werden könnten.
- Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Währung Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus den Verbindlichkeiten im Anhang.
- Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit überwiegend zehnjähriger Zinsbindung. Diese sorgen für eine vergleichsweise hohe Unempfindlichkeit gegenüber kurzfristigen Schwankungen der Zinshöhe. Kurz- und mittelfristig zur Prolongation anstehendes Fremdkapital wird rechtzeitig umfinanziert oder ist zur Rückzahlung vorgesehen. Günstige Zinsphasen nutzt die GBH zur langfristigen Umfinanzierung von Fremdmitteln, deren zukünftige Entwicklung sich wirtschaftlich ungünstig darstellt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungs-

portfolios in Verbindung mit einer breiten Streuung der Fremdmittel leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Gesellschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

5 Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken wie 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.

Kapitalflussrechnung

		31.12.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Pos. 1:	Jahresüberschuss	7.278,0	6.900,8
Pos. 2:	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.553,5	14.090,1
Pos. 3:	Zunahme/Abnahme (–) der langfristigen Rückstellungen	–44,8	1
Pos. 4:	Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	–90,0	–931,1
Pos. 5:	Cashflow nach DVFA/SG	21.696,7	20.060,8
Pos. 6:	Zunahme/Abnahme (–) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	329,6	–51
Pos. 7:	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–1.514,1	–2.458,1
Pos. 8:	Zunahme/Abnahme (–) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	–3.116,6	–55,6
Pos. 9:	Zunahme/Abnahme (–) der übrigen Verbindlichkeiten	2.541,9	1.007,2
Pos. 10:	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.937,5	18.503,3
Pos. 11:	Auszahlungen (–) aus der planmäßigen Tilgung	–10.992,0	–10.647,8
Pos. 12:	Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	8.945,5	7.855,5
Pos. 13:	Auszahlungen (Investitionen) in das Anlagevermögen	–32.733,5	–19.498,0
Pos. 14:	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.044,2	3.554,1
Pos. 15:	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–375,0	–1.800,0
Pos. 16:	Cashflow aus Investitionstätigkeit	–31.064,3	–17.743,9
Pos. 17:	Auszahlungen (–) an Gesellschafter	0,0	0,0
Pos. 18:	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	103,00	1.385,4
Pos. 19:	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	31.730,1	22.782,2
Pos. 20:	Auszahlungen (–) aus der außerplanmäßigen Tilgung	–3.772,5	–11.401,9
Pos. 21:	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28.060,6	12.765,7
Pos. 22:	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.941,8	2.877,3
Pos. 23:	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	15.468,9	12.591,6
Pos. 24:	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	21.410,7	15.468,9

3. Vermögens- und Kapitalstruktur

1 Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der GBH unter Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2012 aus.

Vermögenslage

	31.12.2012 in TEUR	in %	31.12.2011 in TEUR	in %
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	512.243	90,92	494.321	92,15
Unfertige Leistungen	25.671	4,56	23.917	4,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzung	4.091	0,73	2.729	0,51
Flüssige Mittel	21.411	3,80	15.469	2,88
Summe	563.416	100,00	536.436	100,00
Fremdkapital	408.618		388.916	
Reinvermögen	154.798		147.520	
Reinvermögen Jahresanfang	147.520		140.620	
Vermögenszuwachs	7.278		6.900	
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	154.798	27,47	147.520	27,50
Rückstellungen	2.934	0,52	2.649	0,49
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	294.251	52,23	275.878	51,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.868	13,29	76.366	14,24
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	36.565	6,49	34.023	6,34
Summe	563.416	100,00	536.436	100,00

2 Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 beträgt TEUR 563.416 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 26.980 erhöht. Damit beträgt das Anlagevermögen der GBH 90,92% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 154.798 gegenüber TEUR 147.520 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote konnte auf dem Niveau des Vorjahres zum 31. Dezember 2012 auf 27,5% konstant gehalten werden.

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

4. Bilanzstruktur

¹ Die GBH verfügte per 31. Dezember 2012 über ein bilanzielles Gesamtvermögen in Höhe von TEUR 563.416 (Vorjahr: TEUR 536.436).

Bilanzstruktur					
		31.12.2012 in TEUR	in %	31.12.2011 in TEUR	in %
Aktiva					
	Anlagevermögen	512.243	90,92	494.321	92,15
	Umlaufvermögen	50.964	9,05	41.994	7,83
	Rechnungsabgrenzungsposten	209	0,04	121	0,02
	Summe	563.416	100,00	536.436	100,00
Passiva					
	Eigenkapital	154.798	27,47	147.520	27,50
	Rückstellungen	2.934	0,52	2.649	0,49
	Verbindlichkeiten	405.619	71,99	386.267	72,01
	Rechnungsabgrenzungsposten	65	0,01	0	–
	Summe	563.416	100,00	536.436	100,00

² Die Bilanzstruktur entspricht dem branchentypischen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Maßgeblicher Bestandteil ist das Sachanlagevermögen mit TEUR 508.226 (Vorjahr: TEUR 490.239). Dies sind im Wesentlichen die eigenen zum Bilanzstichtag ausgewiesenen 13.166 Wohnungen und 115 Gewerbeeinheiten. Insgesamt ist die GBH mit einem Anlagevermögen von TEUR 512.243 (Vorjahr: TEUR 494.321) ausgestattet. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen in Relation zur Bilanzsumme) verringerte sich um 1,23% auf 90,92% (Vorjahr: 92,15%). Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 41.994 auf TEUR 50.964. Die Forderungen erhöhten sich um TEUR 1.274 auf TEUR 2.882 (Vorjahr: TEUR 2.608). Zum Bilanzstichtag waren TEUR 21.411 (Vorjahr: TEUR 15.469) Guthaben bei Banken und Kreditinstituten vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen mussten zu keinem Zeitpunkt ergriffen werden.

³ Das Eigenkapital der GBH übertrifft mit TEUR 154.798 das Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 147.520). Das gezeichnete Kapital blieb unverändert. Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen erhöhten sich durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2012 entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und die anderen Gewinnrücklagen stiegen durch Gewinnsaurierung des Bilanzgewinns 2011. Das Eigenkapital konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen annähernd gleichbleibenden Bilanzgewinn von TEUR 6.550 (Vorjahr: TEUR 6.210) konstant gehalten werden. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 27,5%.

⁴ Insgesamt erhöhten sich die Verbindlichkeiten auf TEUR 405.619 (Vorjahr: TEUR 386.267). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditge-

bern erhöhten sich leicht um TEUR 16.875 auf TEUR 369.119 (Vorjahr: TEUR 352.244), die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um TEUR 776 auf TEUR 27.579 (Vorjahr: 26.803) und die übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 1.701 auf TEUR 8.921 (Vorjahr: TEUR 7.220). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) der GBH erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 336.775 auf TEUR 347.708.

II. Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nicht finanzieller Leistungsindikatoren

1. Gleichordnungskonzern

- 1 Die GBH-Familie wird größer. Die städtische Tochtergesellschaft union-boden gmbh und deren Tochtergesellschaft Expo Grund GmbH bilden seit dem 1. Juni 2012 mit der GBH und deren Tochtergesellschaft GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH einen sogenannten Gleichordnungskonzern. Die genannten Unternehmen werden jetzt von einem Geschäftsführer geleitet und stimmen ihre immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten aufeinander ab.
- 2 Damit steht der Landeshauptstadt Hannover ein noch einmal gestärktes Instrument für die Übernahmen stadtwirtschaftlicher Aufgaben zur Verfügung. Große städtebauliche Aufgaben warten auf ihre Umsetzung. Nach etwa zehnjähriger Neubauphase müssen neue preiswerte kleine Wohnungen entstehen. Das ehrgeizige Stadtumbauprogramm Hannover 2020 für die Innenstadt braucht starke Partner für die Projektentwicklung und die Neubauvorhaben.
- 3 Für die Ausstattung der Stadt mit attraktiven Schulneubauten und Kindergärten müssen die Aktivitäten der Verwaltung durch zusätzliche Bauprogramme der kommunalen Töchter ergänzt werden. Die Verwaltung der Stadt braucht effiziente, funktionale und bürgerfreundliche Diensträume. Das Angebot an kleinteiligen, leicht anmietbaren Gewerbeflächen für junge Dienstleistungsunternehmen muss ausgeweitet werden. Die GBH freut sich auf diese neuen Aufgaben und wird dabei die »alten« Aufgaben keinen Augenblick vernachlässigen.

2. Betreuungsangebot »wohnen +« – neuer Standort in Stöcken

- 1 Mit dem Konzept »wohnen +« hat die GBH eine eigene Marke für das betreute Wohnen geschaffen. wohnen + bedeutet Versorgungssicherheit durch 24-Stunden-Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes, ein integriertes Wohncafé, das Raum für gemeinsame Aktivitäten und Mahlzeiten bietet, und kompetente Beratung zu allen Fragen des Wohnens und der Pflege. Und das alles ohne Betreuungspauschale. Erst wenn regelmäßige Hilfs- und Pflegeleistungen erforderlich werden, entstehen Kosten, die über die Pflegekasse mitfinanziert werden. Im vergangenen Oktober feierte die GBH die offizielle Einweihung des neuen Standortes »wohnen +« in der Moorhoffstraße 19–29 im Stadtteil Stöcken. Erstmals hat das Unternehmen ein komplett barrierefreies Gebäude nach neusten energetischen Standards in Passivbauweise gebaut und beherbergt zusätzlich das Büro des ambulanten Pflegedienstes, das Quartiersmanagement Stöcken sowie das Wohncafé als Gemeinschaftsraum für die Bewohner. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist sehr groß, so dass alle 32 Wohnungen, die zwischen 47 und 72 Quadratmeter groß sind, davon vier rollstuhlgerecht, sofort vermietet werden.

20 06 Eine Marke mit Haltung.

Kampagne 01/06



Kampagne 02/06



Mafiöser Vermieter, eine Gesichts- statt Fassadenmalerin, ein dubioser Mieterberater: Mit provokanten Motiven und entsprechenden Fragen reagiert die GBH zu Beginn des Jahres auf die emotionale Debatte um Immobilienspekulanten.

Noch einen Schritt weiter geht die zweite Kampagne, die eine regelrechte Liebeserklärung der GBH an ihre Mieter überbringt. Mit dem Aufruf »Fordern Sie uns!« ermuntert sie zur persönlichen Kontaktaufnahme und signalisiert, dass das Versprechen »Wohnen, wie es mir gefällt« ihr wirklich am Herzen liegt.

Mit der Kampagne zur Fußball-WM greift die GBH Begriffe aus dem Fußballsport auf, um ihr Verantwortungsbewusstsein über die Wohnthematik hinaus auch auf das faire und respektvolle Zusammenleben in der gesamten Stadt auszuweiten.

Damit kann sie einen weiteren ihrer zentralen Markenwerte propagieren: ihr soziales Engagement.



Aktionskampagne zur Fußball-WM



WM-Fan-Kit





Die Entwicklung der GBH zur Marke hat letztlich das Ziel, zu all den unterschiedlichen Altersklassen und Charakteren ihrer Kunden eine emotionale Bindung aufzubauen.

2006 geraten deutschlandweit Mieter in Sorge: Internationale Investoren kaufen hochwertige ehemals kommunale Wohnungsbestände auf und maximieren ihre Gewinne, indem sie Instandhaltung und Pflege einstellen. So verkommen ganze Stadtteile.

Hier bezieht die GBH energisch Stellung. Sie greift die Sorge der Menschen auf und signalisiert klar, dass es mit ihr zu solchen Zuständen niemals kommen wird. Als Marke lässt die GBH damit einen neuen Aspekt erkennbar werden: Sie kümmert sich nicht nur um die Qualität der Wohnungen, sondern um die gesamte Lebensqualität in ihrem Verantwortungsbereich. Sie zeigt damit, dass sie selbstverständlich am Alltagsleben ihrer Kunden teilnimmt. Deshalb fiebert sie natürlich auch bei der Fußball-WM mit ihren Mietern um Tore und den Pokal.

Der Geschäftsbericht inszeniert Objekte der GBH in außergewöhnlicher Art und Weise.



Allgemeine Flyer verwenden thematisches Bildmaterial.

3. Ein Haus für Familien – Eröffnung Kindergarten Voltmerstraße

1 Kinder, Eltern und Gäste feierten im vergangenen Oktober die Eröffnung des Neubaus für das Familienzentrum Voltmerstraße. Der Oberbürgermeister Stephan Weil hat gemeinsam mit den Kindern symbolisch den ersten Spatenstich gesetzt. Viel Licht fällt durch die bodentiefen Fenster, ein großer Garten lädt zum Spielen ein; das Haus liegt in der »grünen Mitte« von Hainholz direkt neben dem Kulturhaus.

4. Neubau – Passivhaus-Kita »Im Wiesengrunde« in Hannover-Bothfeld

1 Der lichtdurchflutete Neubau mit moderner Ausstattung, die auch die Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personen berücksichtigt, bietet Raum für 105 Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder. Auf das Energiekonzept wurde entsprechend den Vorgaben des Klimaschutzprogramms der Landeshauptstadt Hannover besonderen Wert gelegt. Der realisierte Passivhausstandard dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern verringert auch Betriebs- und Unterhaltskosten.

5. Neubau – Wohnprojekt Hainhölzer Markt

1 Unter dem Motto »Bei uns entsteht Neues« wird die GBH im Sanierungsgebiet Hainholz einen Wohnungsneubau am Hainhölzer Markt als integratives Wohnprojekt errichten. Der größte Teil des Hauses wird durch die gemeinnützige Gesellschaft für integrative Sozialdienste gGIS genutzt werden, weitere Wohnungen werden direkt von der GBH als Mietwohnungen vermietet. Im Erdgeschoss ist außerdem die Einrichtung einer modernen Sparkassenfiliale vorgesehen. Das Wohnprojekt ist als rollstuhlgerechtes Wohnhaus für Menschen mit und ohne Behinderung geplant. Unterschiedliche Wohnformen sollen in einem Haus angeboten werden. Grundlegendes Ziel ist es, im Zuge eines Pflege- und Assistenzangebotes die Teilhabemöglichkeiten der Bewohner zu stärken und sie in ihrer selbstbestimmten Lebensgestaltung zu unterstützen. Das Angebot entspricht dem des betreuten Wohnens. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, ambulante Pflegeleistungen bei freier Wahl des Pflegedienstes in Anspruch zu nehmen.

6. Personal und Sozialbereich

1 Wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von einer gut funktionierenden Organisation und den Menschen ab, die sie tragen. Ohne das große Engagement ihrer Mitarbeiter wäre die Arbeit der GBH nicht so erfolgreich. Mitarbeiter sind ein wichtiges Kapital. Die gezielte Personalentwicklung soll deshalb die Fähigkeiten und Fertigkeiten der einzelnen Mitarbeiter entwickeln und zugleich ihre individuellen Bedürfnisse bestmöglich berücksichtigen. Bei der GBH sind zum 31. Dezember 2012 insgesamt 153 (Vorjahr: 150) Mitarbeiter/-innen beschäftigt, darunter 24 (Vorjahr: 28) in Teilzeit. Das Durchschnittsalter von 44,33 Jahren lässt die Wertschätzung des Wissens und der Erfahrung der Beschäftigten erkennen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von 14,03 Jahren weist auf eine hohe Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz hin und auf eine wichtige Voraussetzung für motivierte Arbeit und Teamgeist.

Mitarbeiter in Jahren	nach Alter zum 31.12.2012		nach Betriebszugehörigkeit zum 31.12.2012	
	> 60	10	> 40	0
	56–60	19	36–40	3
	51–55	29	31–35	6
	46–50	31	26–30	3
	41–45	11	21–25	26
	36–40	13	16–20	25
	31–35	11	11–15	28
	26–30	9	6–10	24
	bis 25	20	bis 5	35

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

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

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

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

5 Mit einer Ausbildungsquote von 8,5 % bildet die GBH auf hohem Niveau aus, das sie auch in den kommenden Jahren halten will. Nach erfolgreichem Berufsabschluss werden die Auszubildenden übernommen oder für wenigstens 6 Monate im Unternehmen weiterbeschäftigt, um ihnen weitere berufliche Erfahrungen zu ermöglichen. Gut qualifizierte, engagierte und motivierte Mitarbeiter/-innen in Verbindung mit Organisationsstrukturen, die eigenverantwortliches Arbeiten fördern, sichern heute und zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Der GdW hat die GBH im Jahr 2012 für die erfolgreiche Ausbildungsarbeit ausgezeichnet.

6 Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Thema für die GBH. Eine konsequente, familienbewusste Personalentwicklung ist seit Jahren Unternehmenspolitik der GBH. Die Herausforderung, Familie, Privatleben und Beruf in Einklang zu bringen, gehört bei der GBH zur Unternehmenskultur und findet ihren Niederschlag u. a. in einer großzügigen Gleitzeitregelung in Verbindung mit flexiblen Teilzeitmodellen. Sowohl Mutter als auch Vater können damit nach einer Auszeit problemlos wieder einsteigen. Darüber hinaus erhalten alle Angestellten Zuschüsse zu einer ergän-

zenden Altersvorsorge. Dieses Engagement wurde jetzt belohnt: Im März 2013 erhielt die GBH das Zertifikat zum Audit Beruf und Familie.

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

7. Hannover-Multimedia GmbH

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

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

III. Wirtschaftliche Entwicklung während der letzten fünf Jahre

37

		2012	2011	2010	2009	2008
Allgemeine Kennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	563.416	536.436	528.026	526.650	520.800
Anlagendeckungsgrad	%	102,3	101,1	101,3	101,9	101,8
Anlagenintensität	%	90,9	92,2	92,6	91,8	92,0
Eigenkapitalquote	%	27,5	27,5	26,6	25,4	12,2
Gesamtkapitalrentabilität ¹	%	3,3	3,3	3,5	3,3	3,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz ²	%	2,9	3,0	3,3	3,2	3,4
Dynamischer Verschuldungsgrad ³	Jahre	17,0	17,6	16,7	18,9	19,8
EBIT ⁴	TEUR	17.729	16.771	18.413	17.025	16.938
EBITDA ⁵	TEUR	32.282	30.861	32.575	30.515	30.194
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	21.697	20.061	21.074	18.906	18.080
Cashflow-Rate ⁶	%	27,1	25,1	26,6	24,0	23,1
ROI ⁷	%	1,29	1,29	1,31	0,98	1,08
Kapitaldienstquote	%	40,90	41,00	41,40	45,00	46,50
Zinsdeckungsquote	%	20,20	22,40	22,50	23,70	24,40
Tilgungsquote ⁸	%	1,97	1,88	2,17	1,76	1,60
Jahresergebnis	TEUR	7.278	6.901	6.954	5.180	5.620
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Wohnungsbestand ⁹	Anzahl	13.166	13.170	13.247	13.268	13.342
Wohn- und Nutzfläche	Tm ²	828	827	824	825	845
Fluktuationsquote	%	10,1	11,1	11,1	12,6	12,7
Leerstandsquote	%	1,19	1,98	2,45	2,61	2,71
Investitionsvolumen	EUR/m ² /Monat	39,94	34,42	39,44	39,66	36,93
Aktivierete Modernisierung	EUR/m ² /Monat	22,05	16,36	22,14	19,65	18,26
Aufwandsmodernisierung	EUR/m ² /Monat	17,89	18,06	17,30	20,01	18,67
Sollmiete	EUR/m ² /Monat	5,56	5,52	5,52	5,45	5,31
Erlösschmälerungen	EUR/m ² /Monat	0,31	0,41	0,43	0,47	0,49
Instandhaltungskosten	EUR/m ² /Monat	1,49	1,50	1,44	1,67	1,56
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	EUR/m ² /Monat	2,67	2,53	2,58	2,56	2,50
Zinsaufwendungen	EUR/m ² /Monat	1,08	1,07	1,18	1,21	1,20
Zins- und Aufwendungszuschüsse	EUR/m ² /Monat	0,32	0,34	0,37	0,40	0,42
Personalaufwand	EUR/m ²	0,79	0,78	0,77	0,76	0,70
Kreditbelastung	EUR/m ²	431,25	425,74	427,00	433,19	423,96

¹ Gesamtkapitalrentabilität = (Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen)/Gesamtkapital² Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz = (Zinsaufwendungen x 100)/langfristiges Fremdkapital³ Dynamischer Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital/Cashflow nach DVFA/SG⁴ EBIT = Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern⁵ EBITDA = Jahresergebnis vor Zinsergebnis, Ertragsteuern, Anlagen- und Goodwillabschreibungen⁶ Cashflow-Rate = (Cashflow nach DVFA/SG)/Umsatzerlöse⁷ Return on Investment (ROI) = (Jahresergebnis x 100)/Gesamtkapital⁸ Tilgungsquote = Cashflow nach DVFA/SG/planmäßige Tilgungen von Objektfinanzierungsmitteln⁹ Ohne verpachtete Wohnungsbestände

C. Nachtragsbericht

1 Nach dem 31. Dezember 2012 (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sind der Geschäftsführung keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die einen wesentlichen Einfluss auf das abgelaufene Geschäftsjahr haben können oder für die Zukunft von Bedeutung wären, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft führen.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement

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

Risiken aus nicht betrieblichen Aufgabenbereichen

1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

1 Die Folgen der aktuellen Finanzkrise auf die deutschen Immobilienmärkte sind gegenwärtig nach wie vor schwer abschätzbar. Positiv wirkt sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Allerdings sind regional Tendenzen zur Blasenbildung auszumachen. Wegen des traditionellen soliden Finanzierungssystems mit risikoarmen Festzinshypotheken und Bausparverträgen gibt es hier bisher keine Einschränkungen bei der privaten Eigenheimfinanzierung. Für Wohnungsunternehmen erweisen sich solide, langfristige Kreditfinanzierungen als vorteilhaft. Die Wohnungswirtschaft übt einen stabilisierenden Einfluss aus. Dennoch sind auch für diese Branche die Finanzierungsbedingungen insgesamt schwieriger geworden.

2. Branchenrisiko

1 Im Rahmen des Branchenrisikos beobachtet die GBH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 550.000 Personen erwartet in Verbindung mit einem Anstieg der Haushalte um rund 4 %. Der Wohnimmobilienmarkt Hannover steht also vor mehreren großen Herausforderungen. Ein weiterer Einflussfaktor ist die Höhe der Energiekosten. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover wird sich mittelfristig verschärfen. Um dieser Entwicklung zu begegnen, setzt die GBH auf eine produkt- und

serviceorientierte Marktstrategie, d. h., im Vordergrund unseres Handels steht unsere zielgruppenorientierte Wohn- und Kundenpolitik.

3. Fachkräftemangelrisiko

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

Risiken aus betrieblichen Aufgabenbereichen

1. Markt- und Objektrisiken

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

2. Mietausfallrisiken

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

3. Kostenrisiken

- 1 Kostenrisiken könnten sich vor allem bei unvorhergesehenen Mehraufwendungen für laufende Investitionen ergeben. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Risiken können in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass die Dynamik des Energiekostenanstiegs weiter anhält und damit einhergehend von einer zunehmenden Belastung der Mieterhaushalte auszugehen ist.

4. Kredit- und Zinsänderungsrisiken

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

20 07 Eine Marke zeigt Größe.

Ein Keyvisual bringt die Kampagnen-
idee auf den Punkt.

die
stadt
macher
[www.stadtmacher-
hannover.de](http://www.stadtmacher-hannover.de)

Seit über acht Jahrzehnten schafft die GBH Wohnraum in Hannover, hat das Stadtbild genauso mit geprägt wie das Alltagsleben mehrerer Generationen. Damit ist die GBH eine unbestreitbare Größe in Hannover. Im Zuge ihrer Markenentwicklung hat die GBH bislang ihr Gesicht bekannt gemacht, ihre Leistungsfähigkeit bewiesen und ganz Hannover ihr Herz geöffnet. Mit gesundem und begründetem Selbstbewusstsein kann sie jetzt ihre gewachsene Größe als Marktführer in Hannover verkünden.

Pointiert und dynamisch propagiert die 1. Halbjahreskampagne das Wohnen mitten in der Stadt. Denn die Größe der GBH gestattet es, Wohnungen für alle Vorlieben anzubieten. Differenziert für die drei Zielgruppen junge Leute, Familien und Senioren preist die Motivreihe gleichzeitig die Vielfalt des Angebots an Freizeit- und Sporteinrichtungen, an kulturellen wie kulinarischen Treffpunkten und an Dienstleistungen in Hannover an. Noch einen Schritt souveräner präsentiert sich die zweite Kampagne des Jahres: Als »Stadtmacher« nimmt die GBH für sich in Anspruch, die ganze Stadt zum Blühen, Glänzen und Plaudern bringen zu können – allerdings auch mit einem selbstironischen Augenzwinkern. Sie ermuntert alle Hannoveraner dazu, auf einer eigens eingerichteten Onlineplattform ihre Lieblingsplätze in der Stadt und ihre besten Freizeittipps preiszugeben. So bringt die GBH auch einen regen Austausch der Stadtbewohner untereinander ins Rollen.

Etwas leiser präsentiert sich die dritte Motivreihe des Jahres. Mit originellen Wortspielen bittet sie ihre potentiellen Kunden, ihre Wunschwohnung anzukreuzen, denn die GBH kann ja bekanntlich jeden Wohnwunsch erfüllen. So hat sie ihre maßgebliche Position in Hannover und ihre aktive Gestaltungskraft offensiv zum Ausdruck gebracht.



Kampagne 01/07, 2. Teil



Kampagne 02/07



Flyer zur Kampagne

Tageszeitungsbeilage





Kampagne 01/07

- 2 Freie Liquidität wird zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.
- 3 Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.
- 4 Kredit- und Zinsänderungsrisiken, die direkt aus dem wirtschaftlichen Verhalten der Banken resultieren, werden durch das Cash- und Finanzmanagement durch eine laufende Überwachung der bestehenden Kredite und durch eine laufende Überprüfung der benötigten Finanzmittel kontrolliert. Gegenwärtig profitiert die GBH von den sehr günstigen Zinsbedingungen. Den Zinsänderungsrisiken wird durch die Verfolgung des eingeschlagenen Kurses der Entschuldung, der laufenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen und bei Prolongationen sowie durch eine traditionell langfristige Finanzierung mit festen Zinssätzen bei Glättung der Zinsabläufe des Darlehensportfolios in den einzelnen Jahren begegnet. Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Durch Streuung der Finanzierungsmittel auf die Stadt Hannover, die Sparkasse Hannover, verschiedene Geschäftsbanken und Versicherungsunternehmen werden die verschiedenen Sicherungssysteme optimal genutzt. Die GBH schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit ausschließlich Forward-Darlehen ab.

5. Liquiditätsrisiken

- 1 Die Deckung des sich abzeichnenden gegenwärtigen und zukünftigen Finanzmittelbedarfs ist gesichert. Die GBH konnte und wird auch zukünftig ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzkrise zeigt für die GBH bisher keine unmittelbaren Auswirkungen. Der laufende Kreditbedarf wird weitgehend über die Programme der KfW und der NBank gedeckt.

6. Operationale Risiken

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

7. Rechtliche Risiken

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

8. Sonstige Risiken

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

9. Gesamteinschätzung der Risiken

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

II. Chancenbericht

- 1 Die GBH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover verbundenes Unternehmen, das über den größten Bestand an Wohnungen in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister eine hervorragende Marktposition einnimmt. Aufgrund ihrer Geschichte ist die GBH den Einwohnern besonders verpflichtet und versorgt sie nicht nur mit umfassenden Angeboten für Wohnraum, sondern bemüht sich immer auch darum, ein »Zuhause« zu vermitteln. Den geschäftsbedingten – häufig durch die GBH nicht zu beeinflussenden – Risiken steht eine Fülle von Chancen gegenüber, die sich auf Basis umfassender Erfahrungen, einer zukunftsgerichteten Unternehmensstrategie und einer gesunden Unternehmensstruktur verwirklichen lassen.
- 2 Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der GBH hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum. Laut Immobilienmarktbericht 2011 stellen sich die demografischen Perspektiven der Landeshauptstadt Hannover sehr viel besser dar als die vieler anderer Städte Niedersachsens und Deutschlands. Denn in den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 5.000 auf fast 523.000 Einwohner gestiegen. Auf Basis dieser positiven Entwicklungen wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um rund 30.000 Personen auf etwa 550.000 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Diese positiven Prognosen bilden einen guten Rahmen für die Tätigkeit der Gesellschaft. Die Herausforderung für die GBH liegt darin, ihren Bestand der Nachfrage entsprechend differenziert zu entwickeln.
- 3 Die Größe und Bandbreite unseres Immobilienportfolios sowie unsere sorgfältige Marktbeobachtung ermöglichen es uns, auf veränderte Anforderungen und Ansprüche der Mieter zu reagieren. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus jene Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften, die andernorts durch Verkäufe großer Immobilienpakete an ausschließlich renditeorientierte Investoren bedroht ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Modernisierungen ermöglichen uns dabei die marktgerechte Anpassung unserer Mieteinkünfte, sichern so die weiteren Investitionspläne und tragen darüber hinaus zur Steigerung des Unternehmenswerts bei. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken und für die GBH die nicht abrechenbaren Kosten reduzieren. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unseres Unternehmens im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote an unsere Mieter den Status der GBH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

III. Prognosebericht

1 Die Risiken, die von den wirtschaftlichen Problemen ausgehen, sind für die deutsche Konjunktur beträchtlich. Die ungelösten Staatsschuldenprobleme im Euroraum und die anhaltende wirtschaftliche Schwäche in den Vereinigten Staaten bergen aufgrund der engen internationalen Verflechtung der deutschen Volkswirtschaft erhebliche konjunkturelle Gefahren. Die Geschäftsführung der GBH erwartet aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2013 keine nennenswerte Veränderung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover. Zielsetzung der Geschäftsführung ist die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch eine weitere Optimierung der Hausbewirtschaftungsergebnisse, die Stärkung der Innenfinanzierungskraft, gezielte Bestandsinvestitionen zur Absicherung der Produktqualität und durch die Weiterentwicklung der Serviceleistungen zur Stärkung der Kundenbindung.

1. Unternehmenswert

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

2. Finanzinstrumente

1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verzeichnet. Auch im Jahr 2013 hält die GBH an der bisherigen Unternehmensstrategie fest, den Immobilienbesitz weiter zu entschulden. Neben den planmäßigen Tilgungen sollen im Rahmen von Sondertilgungen die Kreditverbindlichkeiten abgebaut werden. Die Finanzierung unseres Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der GBH und Kapitalmarktdarlehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibung, wodurch die Zinsänderungsrisiken begrenzt sind. Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln ist ein wichtiger Baustein zur finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

3. Ertrags- und Liquiditätssituation

1 Bei anhaltend entspannter Marktsituation erwartet die GBH auch 2013 ein positives Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 4.237. In der Mittelfristplanung bis 2017 wird durchgehend von Jahresüberschüssen ausgegangen. Die geplanten Jahresergebnisse bewegen sich dabei in einer Bandbreite von ca. TEUR 4.013 bis TEUR 4.865. Dieses entspricht einer angestrebten Eigenkapitalrentabilität von ca. 3%. Der weitere Schuldenabbau, die Eingrenzung der Personal- und Sachaufwendungen und die weitere Reduzierung der Erlösschmälerungen stärken nachhaltig die Ertragskraft des Unternehmens. Aufgrund des Umfangs der regelmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist künftig mit

leicht steigenden Mieterlösen zu rechnen. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist im Berichtszeitraum kontinuierlich Zahlungsmittelüberschüsse aus. Es besteht zu keinem Zeitpunkt ein Liquiditätsengpass. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die GBH über nicht unerhebliche Beleihungsreserven.

4. Hausbewirtschaftung

1 Die Bewirtschaftung technisch intakter Wohnungsbestände mit niedrigem Leerstand und geringer Fluktuationsrate bleibt das weiterhin nachhaltig verfolgte Ziel. Befriedete Wohnquartiere, die ein sicheres Wohnen mit hoher Lebens- und Wohnqualität ermöglichen, sind das Ziel der investiven Aktivitäten im Bestand. Mit dem weiteren Abbau der Erlöschmälerungen, der Verringerung der Mietausfälle und dem moderaten Anstieg der Mieten wird die Ertragskraft des Unternehmens gefestigt und es werden Spielräume für den notwendigen Ersatzwohnungsbau erwirtschaftet.

5. Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

1 Zur weiteren Verbesserung der Wohn- bzw. Produktqualität wird die Gesellschaft den 2003 eingeleiteten Prozess der nachhaltigen Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes auch im Geschäftsjahr 2013 durch umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Insgesamt sollen in den nächsten fünf Jahren in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände TEUR 101.910 investiert werden. Hiervon entfallen TEUR 34.110 auf den aktivierungspflichtigen Bereich. Für den Bereich der öffentlichen Bauten inkl. des Schulprojektes IGS – Mühlenberg werden nochmals aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von TEUR 60.865 bis 2017 ausgelöst. Das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen beträgt TEUR 32.555.

6. Geschäftsfelderweiterung, Städtebau und Stadtentwicklung

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

7. Wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotentiale

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

8. Rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale

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

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

1 Bei der gegenwärtigen Marktsituation in Hannover sind derzeit sowohl aus der GBH als auch aus der Beteiligung keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend wären oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

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

__Zukünftigen Leerstandsausfälle als Folge eines langfristig nicht auszuschließenden Bevölkerungsrückgangs; diese sind derzeit für den Wohnungsmarkt in Hannover nicht zu erkennen

__Höheren Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen und das Serviceangebot

__Zunehmende Zahlungsauffälligkeit bestimmter Mietergruppen bei weiterer Spreizung der Einkommensentwicklung

__Auswirkungen des Fachkräftemangels als Folge des demografischen Wandels

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

10. Sonstiges

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

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

11. Zusammenhalt

1 Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) bedankt sich für die freundliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern Landeshauptstadt Hannover und Sparkasse Hannover sowie mit allen uns verbundenen Geschäftspartnern. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt ein besonderer Dank. Die kooperative und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens war durch Vertrauen geprägt und dem gemeinsamen Ziel verpflichtet. Auch die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat war auch im Jahre 2012 von gegenseitigem und konstruktivem Vertrauen getragen. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Durch ihre hohe Motivation und Leistungsbereitschaft insbesondere bei den erhöhten Anforderungen im Zuge der Modernisierung der ERP-Software ist unser Unternehmen in der Lage, den vielfältigen Aufgaben und Anforderungen stets gerecht zu werden. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) stellt sich optimistisch den neuen Herausforderungen.

Hannover, den 8. März 2013

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



Dieter Cordes

20 08 Eine Marke übernimmt Verantwortung.



Kampagne 01/08



Heizungs- und Energiekosten sind im Laufe der Jahre erheblich gestiegen und zu einem mit entscheidenden Kriterium bei der Wahl einer Wohnung geworden. Deshalb hat die GBH, im Interesse der Mieter wie auch mit Blick auf die eigene Marktfähigkeit, frühzeitig damit begonnen, Energiesparmaßnahmen in ihren Wohnungen durchzuführen. Mit doppeltem Effekt: Für die Mieter bleiben die Nebenkosten im bezahlbaren Rahmen, gleichzeitig wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dies beweist umfassendes Verantwortungsbewusstsein – eine wesentliche Eigenschaft für eine überzeugende Marke.

Angeichts der in diesem Jahr besonders erregten öffentlichen Diskussion um Klimaschutz und Energieeffizienz eignet sich das Thema Energiesparen äußerst gut, um die Bemühungen der GBH auf diesem Gebiet zum Leitthema des Jahres zu machen. Damit kann sie ihren Kunden einen weiteren Schritt ihrer Entwicklung überzeugend vor Augen führen.

Wortspiele mit Witz und ironische Gegensätze zwischen Text und Bild charakterisieren das Auftreten der »neuen« GBH. Mit einem gewissen Stolz verkündet die Klimaschutz-Kampagne: »Wir stellen die Energiesparlampe in den Schatten« und verweist fast beiläufig darauf, dass niedriger Energieverbrauch für die GBH seit Jahren schon selbstverständlich ist. Damit unterstreicht sie, dass sie stets im Sinne ihrer Mieter denkt und handelt. Ergänzt wird diese Aktion durch zahlreiche Energiespartipps auf der Homepage der GBH.

Die zweite Kampagne des Jahres bringt die drei Kernthemen Wohnqualität, Preiswürdigkeit und Wohnungsvielfalt in Erinnerung. Mit frechen Motiven unterbreitet sie großen und kleinen Familien ihr breites Wohnungsangebot für diese Zielgruppe.



Thermo-Lack

Der Geschäftsbericht veranschaulicht Energieaspekte anhand einfacher Experimente.



Kampagne 02/08





In begleitenden Medien werden Mietern und anderen Interessenten der GBH zweckdienliche Informationen und Tools zur Verfügung gestellt (z. B. Betriebskostenrechner)

Mieterzeitung



AKTIVA

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		667.412,05	858.176,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	480.756.572,73		474.711.825,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.208.140,26		9.298.780,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	75.187,77		91.410,41
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.191,83		500.745,05
5. Anlagen im Bau	11.595.885,57		4.638.897,71
6. Bauvorbereitungskosten	95.343,05		997.745,43
7. Geleistete Anzahlungen	796,00		0,00
		508.226.117,21	490.239.404,27
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.574.200,00		2.473.300,00
3. Beteiligungen	25.000,00		0,00
		3.349.200,00	3.223.300,00
		512.242.729,26	494.320.880,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		25.671.371,85	23.917.494,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	951.180,96		1.057.850,73
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	302.627,34		48.477,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.517,57		761,56
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.422,30		21.389,74
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	642.684,45		988.357,30
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.981.876,09		490.985,16
		3.882.308,71	2.607.821,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		21.410.707,91	15.468.864,32
		50.964.388,47	41.994.180,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		120.249,81	121.151,51
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		89.097,11	0,00
Bilanzsumme		563.416.464,65	536.436.212,25

PASSIVA

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	7.898.148,57		7.170.351,84
2. Andere Gewinnrücklagen	104.950.071,05		98.739.374,20
		112.848.219,62	105.909.726,04
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.277.967,28		6.900.774,28
2. Einstellungen in Rücklagen	727.796,73		690.077,43
		6.550.170,55	6.210.696,85
		154.798.390,17	147.520.422,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.191.807,00		1.236.589,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		3.747,18
3. Sonstige Rückstellungen	1.741.849,69		1.408.463,82
		2.933.656,69	2.648.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	294.250.949,09		275.878.095,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.868.440,93		76.365.569,06
3. Erhaltene Anzahlungen	27.578.762,98		26.803.086,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.972.138,41		2.894.890,59
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.962,05		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.070.947,85		3.695.993,32
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	743.279,28		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.132.947,20		629.354,25
		405.619.427,79	386.266.989,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten		64.990,00	0,00
Bilanzsumme		563.416.464,65	536.436.212,25

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	in EUR	in EUR	Vorjahr in TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.105.953,38		79.866.074,85
b) aus Betreuungstätigkeit	73.695,12		74.646,99
		80.179.648,50	79.940.721,84
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		1.753.877,45	-396.015,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		695.844,85	440.572,86
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.902.500,27	4.031.885,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-38.669.009,89		-37.804.941,36
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-334.977,68		-334.148,20
		-39.003.987,57	-38.139.089,56
6. Rohergebnis		47.527.883,50	45.878.075,13
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.144.367,99		-6.074.275,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.730.719,00		-1.704.867,35
		-7.875.086,99	-7.779.142,75
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-14.553.463,54	-14.090.054,47
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.307.111,80	-4.507.463,89
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		334.566,70	530.098,14
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		276.273,43	247.709,48
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.071.918,14	-10.648.131,57
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.331.143,16	9.631.090,07
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.136,03	0,00
15. Sonstige Steuern		-3.063.311,91	-2.730.315,79
16. Jahresüberschuss		7.277.967,28	6.900.774,28
17. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-727.796,73	-690.077,43
18. Bilanzgewinn		6.550.170,55	6.210.696,85

A. Allgemeine Angaben

57

- 1 Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgt nach der »Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen« in der Fassung vom 25. Mai 2009 (BGBl. I S. 1102), die zuletzt durch das BilMoG geändert worden ist.
- 2 Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB gegliedert.
- 3 Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.
- 4 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.
- 5 Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.
- 6 Die Vergleichszahlen für das Vorjahr werden in Klammern angegeben.
- 7 Die Bilanzierung latenter Steuern nach handelsrechtlichen Vorschriften im Jahresabschluss ist durch das BilMoG neu geregelt worden. Konzeptionell wird ein Systemwechsel vom sogenannten Timing-Konzept zum international üblichen (bilanzorientierten) Temporary-Konzept vorgenommen. Die Steuerabgrenzung orientiert sich künftig an den Differenzen, die aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten im handelsrechtlichen Jahresabschluss und in der Steuerbilanz resultieren und die in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abgebaut werden. Zudem sind steuerliche Verlustvorträge zu berücksichtigen, soweit eine Verrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet wird.
- 8 Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich hieraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.
- 9 Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenfalls keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten fünf Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

58

- 1 Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Anlagevermögen

- 1 **Immaterielle Vermögensgegenstände.** Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als EUR 150,00, aber nicht mehr als EUR 1.000,00 betragen, werden seit dem 1. Januar 2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 33,3 % und 20,0 %.
- 2 **Sachanlagen.** Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Zum Geschäftsjahr 2012 wurden Fremdkapitalzinsen von EUR 34.849,08 (Vorjahr: EUR 17.060,92) nach § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.
- 3 Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren sowie 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.
- 4 Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember 2012 der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung.
- 5 Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2008 angeschaffte Anlagegüter werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.
- 6 **Geringwertige Anlagegüter.** Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst. Seit dem 1. Januar 2008 werden Anlagegüter mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 analog § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben.
- 7 **Finanzanlagen.** Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist.

Umlaufvermögen

- 1 **Unfertige Leistungen.** Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.
- 2 **Forderungen.** Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.
2011 wurden die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert dargestellt. Ab 2012 werden die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen getrennt dargestellt (Bruttomethode).
- 3 **Liquide Mittel.** Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

- 1 **Rückstellungen für Pensionen.** Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Pensionsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind nicht abzuzinsen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abzuzinsen. Abweichend vom Grundsatz der Einzelbewertung besteht das Wahlrecht, für den Gesamtbestand den durchschnittlichen Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren zu verwenden, soweit der Bestand nicht eine tatsächliche Restlaufzeit von weitaus weniger als 15 Jahren

20 09 Eine Marke ist nah dran.

Kampagne 01/09



Die Pflege und Verwaltung ihrer Immobilien ist die vorrangigste Aufgabe der GBH. Im Laufe der Jahre wurde eine weitere Aufgabe zunehmend bedeutender: das Quartiersmanagement. Durch die Einrichtung eigener Geschäftsstellen, aber auch durch zahlreiche Mitarbeiter, die regelmäßig in den Objekten präsent sind, ist sie mit den Wohn- und Lebensumständen vor Ort bestens vertraut. So kann sie immer wieder bedarfsgerechte neue Angebote entwickeln. Durch diese Verbundenheit mit ihren Kunden ist die GBH zum guten Nachbarn geworden, der sich trotz seiner Größe auch mit allen alltäglichen Details im Viertel auskennt. Die GBH ist damit als Marke, die aktiv funktionierendes Zusammenleben fördert, ein gutes Stück greifbarer und persönlicher geworden.

Die ersten beiden Kampagnen des Jahres tragen die Überschrift »Kleine Stadt(macher)kunde« und stellen in Form von Wortspielereien mit Stadtteilnamen nicht ganz ernst gemeinte Fragen. Sie verdeutlichen auf humorvolle Weise, dass die GBH über ihre Stadt bestens Bescheid weiß.

Ins Detail gehen die Motive der anschließenden auf einzelne Stadtteile begrenzten Kampagnen: Sie stellen Eigenheiten und Besonderheiten der jeweiligen Stadtteile in den Mittelpunkt. Stadtteilspaziergänge laden dazu ein, Bekanntes und Unbekanntes zu entdecken, und wecken bei den Hannoveranern das Interesse, ihre Stadt näher kennen zu lernen. Und ganz nebenbei machen sie die Anwohner auch ein bisschen stolz auf »ihr« Hannover.

Als »animative Stadtführer« zeigen sie Sehenswertes, schöne Parks und Freizeiteinrichtungen und weisen auch auf Kulinarisches hin. Durch zusätzliche Kooperationen mit dem Einzelhandel bekundet die GBH ihre enge und über Jahrzehnte gewachsene Verbundenheit mit den Quartieren. Auf subtile Weise vermittelt sie dadurch auch die Botschaft: »Weil wir uns überall so gut auskennen, können wir alle Ihre Wohnwünsche erfüllen.«



Stadtteilkampagnen



Die Stadtteilkampagnen greifen örtliche Themen auf und betonen so die Verbundenheit der GBH mit den Stadtquartieren.



»Der Stadtteilspaziergang« führt alle Hannoveraner/-innen zu ausgewählten Orten in den Quartieren.

Der Geschäftsbericht belegt die exzellente Kenntnis Hannovers.





Meine Stadtredaktionshunde Teil 1

Wie viele Wegstrecken
stecken in Stöcken?
Fahren Vahrenheider mit
dem Fahrrad in die Heide?
Ist der Zoo in Zoo?

Die Redaktionen der GBH sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert. Sie sind für die Berichterstattung über die Stadt und die Region zuständig. Die Redaktionen sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert. Die Redaktionen sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert.

GBH

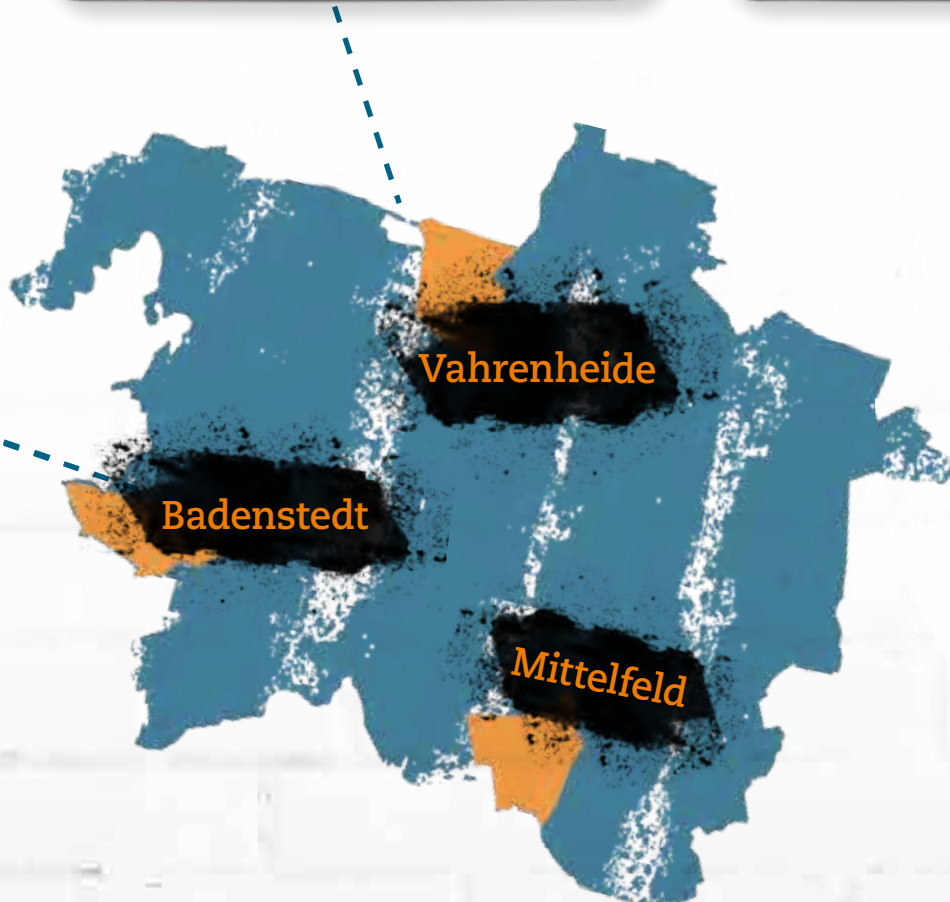


Meine Stadtredaktionshunde Teil 1

Hausen in Herren-
hausen mehr Herren
als Damen? Wohnt in
List eine Frau Tücke?
Wie nahe ist Lahe?

Die Redaktionen der GBH sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert. Sie sind für die Berichterstattung über die Stadt und die Region zuständig. Die Redaktionen sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert. Die Redaktionen sind in Vahrenheide, Badenstedt und Mittelfeld stationiert.

GBH



aufweist. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der »Projected Unit Credit Method« (PUCM) auf Basis der »Heubeck-Richttafeln 2005 G«. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,05 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde eine jährliche Dynamik der Lohn- und Gehaltsentwicklung von 1,5 % unterstellt.

2 Rückstellungen für Altersteilzeit. Grundlage der Bewertung ist die Verlautbarung IDW RS HFA 3, »Bilanzierung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitregelungen nach IAS und nach handelsrechtlichen Vorschriften vom 18.11.1998«. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von laufenden Altersteilzeitverpflichtungen eine pauschale Abzinsung auf Basis der halben durchschnittlichen Restlaufzeit des Bestandes verwendet und eine Annahme über die Verpflichtung zur Anpassung künftiger Zahlungen getroffen wurde. Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwertmethode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurden ein Rechnungszinsfuß von 3,71 %, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % zugrunde gelegt.

3 Rückstellungen für Dienstjubiläen. Nach § 249 HGB sind für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB) zu beachten. Nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde hinsichtlich der Abzinsung dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bewertung von Jubiläumsverpflichtungen mit einer Einstufung als langfristig fällige Verpflichtung die bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen mögliche Pauschalisierungsregelung (15 Jahre Restlaufzeit) angewendet wurde. Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der »Projected Unit Credit-Methode (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,05 % zugrunde gelegt.

4 Übrige Rückstellungen. Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. D. h., dass künftige Preis- und Kostensteigerungen bei der Rückstellungsbewertung nunmehr zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sieht § 253 Abs. 2 HGB die verpflichtende Abzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vor. Dies gilt im Jahresabschluss für die Rückstellung für Aufbewahrungspflichten von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten

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

Sonstige Angaben

- 1 Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte nach § 285 Nr. 18 und 19 HGB, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, sind nicht zum Einsatz gekommen.
- 2 Es bestehen keine nach § 285 Nr. 21 HGB Geschäfte zu nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz

66

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

Sachanlagevermögen

- 1 Die Wertansätze des Sachanlagevermögens wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB im Geschäftsjahr 2012 erneut überprüft. Als Ergebnis wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

- 1 Die Gesellschaft ist mit 100 % an der am 29. Januar 1999 gegründeten GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover (HRB 57545, Stammkapital EUR 750.000,00) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2012 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von EUR 334.566,70 (Vorjahr: EUR 530.098,14) aus. Das Eigenkapital beträgt EUR 750.000,00 (Vorjahr: EUR 750.000,00).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

- 1 Zum 31. Dezember 2012 gelangen vier der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH zur Verfügung gestellte Darlehen für die Anschaffung von Wärmemengenzählern und für die Erneuerung von Heizzentralen in Höhe von EUR 2.574.200,00 (Vorjahr: EUR 2.473.300,00) zum Ausweis.

Beteiligungen

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

Unfertige Leistungen

- 1 Unfertige Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abrechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von EUR 26.231.371,85 (Vorjahr: EUR 24.734.494,40), verrechnet mit EUR 560.000,00 (Vorjahr: EUR 817.000,00) Wertberichtigungen für umlagefähige Kosten bei leerstehenden Wohnungen. Zur Berücksichtigung der aufgrund von Leerständen nicht abrechenbaren Betriebskosten ist ein Bewertungsabschlag von rund 2,1 % (Vorjahr: 3,3 %) vorgenommen worden. Die Abnahme des Bewertungsabschlags um 1,2 % bzw. EUR 257.000,00 ist insbesondere auf die gesunkenen Leerstandstage in Höhe von 157.230 (Vorjahr: 243.170) zurückzuführen. Diesem Posten stehen auf der Passivseite der Bilanz erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Forderungen aus Vermietung

- 1 Wegen Zweifelhaftigkeit bzw. voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurde eine Einzelwertberichtigung auf die Mietforderungen aus aufgelösten Mietverhältnissen gebildet. Hinsichtlich der Höhe der pauschalen Einzelwertberichtigung wurde nach dem Alter der Forderungen differenziert.
- 2 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung wurden, unverändert zum Vorjahr, in Höhe von 100% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2010 beendeten Mietverhältnissen, in Höhe von 90% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2011 beendeten Mietverhältnissen und in Höhe von 50% auf Forderungen aus bis zum 31. Dezember 2012 beendeten Mietverhältnissen gebildet. Für das im Forderungsbestand ruhende latente Ausfallrisiko auf Mietrückstände aus bestehenden Mietverträgen wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 15,1% (Vorjahr: 15,3%) gebildet. Dieser Prozentsatz entspricht der durchschnittlichen Forderungsausfallquote der Jahre 1995 bis 2012.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

- 1 Im Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« werden insbesondere eine Forderung gegen das Klinikum Region Hannover aus Erstattung unterlassener Instandhaltung von EUR 1.500.000,00 sowie Forderungen aus Ansprüchen auf Erstattungen von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, Versicherungserstattungen u. a. ausgewiesen. Die Forderung gegen das Klinikum Region Hannover berücksichtigt Ansprüche aus dem Mietvertrag des Objektes »Schwesternwohnheim« gegen die Mieterin aus nicht durchgeführter Instandhaltung. Die Höhe der Forderung ist durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen.

Forderungsspiegel

	2012 in EUR	2011 in EUR
Forderungen aus Vermietung	951.180,96	1.057.850,73
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	302.627,34	48.477,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.517,57	761,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.422,30	21.389,74
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	642.684,45	988.357,30
Sonstige Vermögensgegenstände	1.981.876,09	490.985,16
	3.882.308,71	2.607.821,67

- 1 Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 49.899,04 (Vorjahr: EUR 122.398,43).
- 2 Die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von EUR 263.273,58.

Flüssige Mittel

1 Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 21.410.707,91 (Vorjahr: EUR 15.468.864,32) setzen sich wie folgt zusammen.

	2012 in EUR	2011 in EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	21.388.262,59	15.438.081,14
Kassenbestände	22.445,32	30.783,18
	21.410.707,91	15.468.864,32

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung

1 Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehender Ansprüche in Höhe von EUR 183.848,00 werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von EUR 272.945,11 saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betrugen EUR 263.420,36. Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen. Der übersteigende Betrag in Höhe von EUR 89.097,11 wird unter dem Posten »Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung« auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von EUR 9.524,75 (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

Gezeichnetes Kapital

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

Gewinnrücklagen

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

Eigenkapitalspiegel

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

Eigenkapitalspiegel	01.01.2012 EUR	Einstellungen EUR	Entnahmen EUR	31.12.2012 EUR
I. Gezeichnetes Kapital				
Kapital	35.400.000,00	0,00	0,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	7.170.351,84	727.796,73	0,00	7.898.148,57
2. Andere Gewinnrücklagen	98.739.374,20	6.210.696,85	0,00	104.950.071,05
III. Bilanzgewinn	6.210.696,85	0,00	0,00	6.550.170,55
	147.520.422,89	6.938.493,58	0,00	154.798.390,17

Rückstellungen

¹ Rückstellungen sind der bilanzmäßige Ausdruck wirtschaftlichen Aufwands, der am Bilanzstichtag dem Grunde nach gegeben erscheint, ohne dass seine Höhe, seine Fälligkeit oder seine Rechtsgrundlage genau festzustehen brauchen. Rückstellungen sind somit zukünftige Ausgaben, die wirtschaftlich einen Aufwand des abgelaufenen Geschäftsjahrs darstellen und dementsprechend diesem belastet werden. Die Entwicklung der Rückstellungen mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel.

Verbindlichkeiten

¹ Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern angegeben.

20 10 Eine Marke hat Charakter.

Kampagne 01/10



Aufsteller in den
Geschäftsstellen.

Seit nunmehr sechs Jahren betreibt die GBH die systematische Schärfung ihres Profils als Marke. Sie hat ihr frisches und bisweilen auch freches Erscheinungsbild in der Stadt bekannt gemacht, ihr vielfältiges Angebot für alle Wohnwünsche ausgebreitet und sowohl Stärke und Größe als auch ihre emotionale Bindung zu ihren Kunden und ihren Quartieren unter Beweis gestellt. Damit hat sie den Eindruck eines uninspirierten Wohnungsversorgers hinter sich gelassen und eine erfolgreiche Entwicklung zum kompetenten, verständnisvollen und greifbaren Gesprächspartner abgeschlossen. Von jetzt an gilt es, dieses engagierte Gesamtbild zu festigen, wesentliche Aspekte zu vertiefen und immer wieder neu zu beleben.

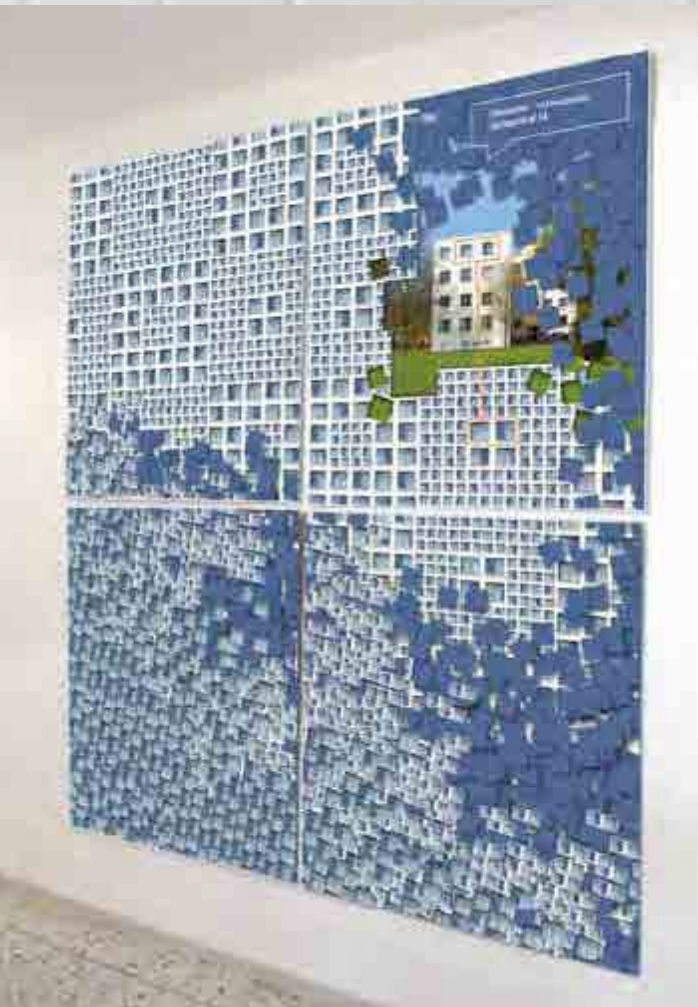
Mehr als nur die schlichte Information, dass die GBH für alle Zielgruppen ideale Wohnungen zu bieten hat, übermittelt die Motivserie »Wir wissen, wovon unsere Mieter träumen«. Denn die GBH kennt ihre Mieter inzwischen so genau, dass sie auch über deren Wunschträume Bescheid weiß. Als Neuinterpretation der Serie »Ein Herz für Mieter« von 2006 unterstreicht diese augenzwinkernde Botschaft auf sympathische Weise die Nähe der GBH zu ihren Kunden. Die drei Motive wenden sich an die drei Zielgruppen junge Leute, Familien und Senioren und erneuern gleichzeitig die zentralen Versprechen der GBH: große Auswahl, günstige Preise und beste Wohnqualität. Ganz selbstironisch, und damit souverän, präsentiert sich die GBH in einer zweiten Kampagne als »die Renovierungshelden«, die furchtlos im Einsatz sind für schönes Wohnen. So sieht eine Truppe aus, die alle Kunden einfach lieben werden! Auf diese Weise gelingt es, eine nüchterne Kernkompetenz der GBH auf emotionale Weise zu inszenieren.

Season's Greetings



Kampagne 02/10





Imagetafeln in der Hauptverwaltung
tragen die Gestaltung ins Unternehmen.



Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

1 Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 294.250.949,09 entfallen EUR 285.166.792,73 (Vorjahr: EUR 267.350.833,42) auf mittel- und langfristige Kredite (ab 1 Jahr Restlaufzeit) mit langfristigen Zinsabsprachen. Hiervon sind EUR 263.237.562,55 (Vorjahr: EUR 243.031.201,23) durch Grundpfandrechte und EUR 31.013.386,54 (Vorjahr: EUR 32.846.894,41) durch Ausfallbürgschaften der Landeshauptstadt Hannover gesichert. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdmittel liegt bei 2,79 % (Vorjahr: 2,91 %).

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1 Unter dem Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern« werden Darlehen von Versicherungsgesellschaften sowie der Landeshauptstadt Hannover in Höhe von EUR 74.868.440,93 (Vorjahr: EUR 76.365.569,06) ausgewiesen, die vollständig durch Grundpfandrechte gesichert sind.

Erhaltene Anzahlungen

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

	2012 in EUR	2011 in EUR
Betriebskosten	12.725.961,98	12.420.379,78
Heizkosten	9.659.441,65	9.318.848,50
Wasser/Abwasser	5.080.556,86	4.958.864,45
Sonstige Anzahlungen	112.802,49	104.993,77
	27.578.762,98	26.803.086,50

Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

1 Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten »Sonstige Verbindlichkeiten« Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 481.643,21 (Vorjahr: EUR 502.698,85) ausgewiesen, die zum Abschlusstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind. Des Weiteren werden unter dieser Position Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 88.379,22 (Vorjahr: EUR 81.732,59) ausgewiesen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

76

- 1 Die Grundsteuer ist nach der II. Berechnungsverordnung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet, muss aber unter dem Posten »Sonstige Steuern« ausgewiesen werden.

Außerordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen

- 1 In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

Erträge	2012 in EUR	2011 in EUR
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.509.774,75	2.436.753,35
Auflösung von Rückstellungen	84.690,00	61.560,31
Quartiersmanagement	71.750,00	116.500,00
Zuschüsse	5.564,50	28.762,07
Teilschulderlass KfW-Darlehen	90.000,00	179.860,00
Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	1.500.000,00	751.179,35
	3.261.779,25	3.574.615,08
Aufwendungen		
Abschreibungen auf Mietforderungen	906.309,98	896.138,81
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	372,52
	906.309,98	896.511,33

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

- 1 Die GBH erzielt ihre Umsätze vorrangig aus der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen.

	2012 in EUR	2011 in EUR
Sollmieten und Zuschläge	55.305.932,68	54.768.481,55
./. Erlösschmälerungen	1.777.820,62	2.557.422,05
./. Mietminderungen	471.661,08	501.229,65
	53.056.450,98	51.709.829,85
Abgerechnete Umlagen	24.622.530,87	25.715.244,00
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand	839.607,52	991.159,35
	23.782.923,35	24.724.084,65
Pachterlöse	71.446,46	74.299,48
Zins- und Aufwendungszuschüsse	3.205.472,09	3.379.066,46
Erlöse aus Sondereinrichtungen	2.187,95	3.858,96
Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	324,99	8.986,56
./. Erlöse und Erlöskorrekturen früherer Jahre	12.852,44	34.051,11
	3.266.579,05	3.432.160,35
	80.105.953,38	79.866.074,85

Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen

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

	2012 in EUR	2011 in EUR
Bestandserhöhung für die 2012 durchzuführende Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2011	26.231.371,85	24.734.494,40
Bestandsminderung für die 2011 abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2010	24.477.494,40	25.130.510,14
	1.753.877,45	-396.015,74

Sonstige betriebliche Erträge

¹ Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird Folgendes ausgewiesen.

	2012 in EUR	2011 in EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	84.690,00	61.560,31
Erträge aus Zuschreibung (Neubau IGS)	0,00	751.179,35
Erträge aus abgeschr. Forderungen u. Mahngebühren	72.307,81	53.935,61
Zuschüsse und Entschädigungen	0,00	36.618,71
Erträge aus Versicherungsentschädigung	24.107,21	7.856,64
Erträge aus Dienstleistungen	94.130,01	93.984,01
Grundstücksverkäufe des Anlagevermögens	1.509.774,75	2.436.753,35
Quartiersmanagement LHH	71.750,00	116.500,00
Teilschulderlass KfW-Darlehen	90.000,00	179.860,00
Erträge aus unterlassener Instandhaltung nach Rückgabe Mietobjekt	1.500.000,00	
Übrige betriebliche Erträge	455.740,49	293.637,75
	3.902.500,27	4.031.885,73

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

¹ Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten folgende Kosten.

	2012 in EUR	2011 in EUR
Betriebskosten	23.485.888,53	22.386.988,15
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	14.817.808,31	14.941.104,19
Andere Aufwendungen	365.313,05	476.849,02
	38.669.009,89	37.804.941,36

Personalaufwand

- 1 Im Personalaufwand betragen die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 530.865,26 (Vorjahr: EUR 547.524,88).

Abschreibungen

- 1 Abschreibungen werden in Höhe von EUR 14.553.463,54 (Vorjahr: EUR 14.090.054,47) ausgewiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB auf Wohnbauten aufgrund außerordentlicher wirtschaftlicher und technischer Abnutzung wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: EUR 372,52). Im Rahmen der ergänzenden Prüfung der Wertansätze für Objekte des Anlagevermögens nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund dauernder Wertminderung vorgenommen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2012 in EUR	2011 in EUR
Bearbeitungsgebühren Aufwendungszuschüsse	142.547,90	162.018,66
Abschreibungen auf Mietforderungen	906.309,98	896.138,81
Spenden	31.435,90	48.460,90
Urkundengebühren	73.476,87	88.528,17
EDV-Kosten	450.948,67	781.893,13
Marke »GBH«	389.238,26	273.483,68
Unternehmenswerbung	210.756,92	206.986,45
Zeitarbeitspersonal	5.712,00	35.488,19
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	98.460,46	134.354,95
Verbandsbeiträge	53.626,18	54.105,80
Instandhaltung Verwaltungsgebäude	50.544,36	63.773,59
Übrige betriebliche Aufwendungen i. W. sächl. Verw.-Kost.	1.894.054,30	1.762.231,56
	4.307.111,80	4.507.463,89

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

- 1 Von den Zinserträgen in Höhe von EUR 276.273,43 (Vorjahr: EUR 247.709,48) entfallen EUR 116.436,48 (Vorjahr: EUR 93.407,12) auf verbundene Unternehmen. Erträge aus der Abzinsung nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 3,56 (Vorjahr: EUR 121,67) angefallen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

1 Die Zinsaufwendungen beinhalten folgende Kosten.

	2012 in EUR	2011 in EUR
Darlehenszinsen Kreditinstitute	7.503.442,84	7.640.355,01
Darlehenszinsen andere Kreditgeber	2.558.773,01	2.589.931,74
Gebühren KfW-Darlehen	540.152,11	113.200,00
Gebühren NBank	30.671,95	51.320,20
Gebühren für Kommunaldarlehen	40.457,17	38.602,71
Übrige Zinsaufwendungen	398.421,06	214.721,91
	11.071.918,14	10.648.131,57

2 Die Aufwendungen für Darlehenszinsen konnten durch Tilgungsleistungen sowie verminderte Zinssätze bei Prolongationen reduziert werden. Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen) nach § 277 Abs. 5 HGB sind in Höhe von EUR 82.989,00 (Vorjahr: EUR 76.512,00) angefallen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

1 Zu den Steuern vom Einkommen zählen insbesondere die Körperschaftsteuer, der Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer. Ebenso werden hier Steuererstattungen und -nachzahlungen für frühere Jahre erfasst. Die Erstattung der Kapitalertragsteuer erfolgte in Höhe von EUR 10.136,03 (Vorjahr: EUR 0,00).

Sonstige Steuern

1 In den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von EUR 3.060.543,80 (Vorjahr: EUR 2.711.338,35) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden.

20 11 Eine Marke kann mehr.

Kampagne 01/11



Neuer Webauftritt

In Fortsetzung der Strategie von 2010 betreibt die GBH auch 2011 die Erneuerung und Vertiefung ihrer zentralen Markenbotschaften. Im Fokus steht das vielfältige Engagement der GBH für die Stadt Hannover. Damit bekennt sie sich zu ihrer Verantwortung als Marktführer, das Zusammenleben der Menschen und das soziale Klima durch positive Impulse zu fördern. Erstmals verzichtet die GBH darauf, ihr Leistungsspektrum als Wohnungsdienstleister zu vermitteln, vielmehr widmet sie sich vollständig einem übergeordneten Anliegen: dem Gemeinwohl.

»Von Kopf bis Fuß Hannover« lautet der Titel der ersten Kampagne. Sie wendet sich mit aufsehenerregenden Motiven an die Hannoveraner und propagiert ein Gewinnspiel, das zum Engagement für Hannover auffordert. Damit appelliert sie an den »Bürgersinn« und signalisiert ihr Verantwortungsbewusstsein für die Stadt.

Die zweite Kampagnenlinie des Jahres wendet sich wieder ganz ihren Mietern zu. Der Fokus liegt auf der Ausgestaltung und Belebung des »Miteinander« der GBH mit ihren Mietern, aber auch der Mieter mit- und untereinander. Erneut bekräftigt die GBH damit ihr Interesse an engen persönlichen Kundenbeziehungen, die über bloße Dienstleistung hinausgehen.

Der neue Internetauftritt animiert zum Entdecken der zahlreichen GBH Angebote in Form von mieter-typischen Lebensräumen.



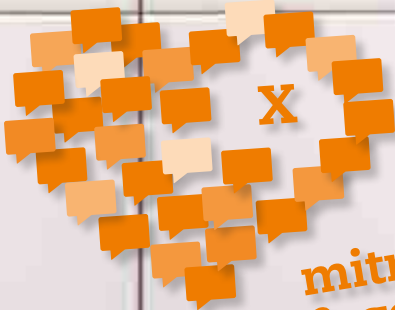
Kampagne 02/11



Season's Greetings



Onlineplattform zur Einreichung von Wettbewerbsbeiträgen; parallel als Facebook-Profil.



mitmachen
& gewinnen
bis 30.06.



City-Cards



E. Sonstige Angaben

84

Mitarbeiter

¹ Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GBH im Durchschnitt 151 Mitarbeiter (Vorjahr: 147). Nachstehend die Aufgliederung der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter nach Bereichen.

	2012		2011	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Geschäftsstellen	61	8	60	10
Kaufmännische Mitarbeiter	8	9	7	8
Technische Mitarbeiter	16	1	15	1
Vertrieb	2	0	2	0
Stabsstellen	20	9	21	8
Auszubildende	12	0	10	0
Sonstige Mitarbeiter	4	1	4	1
Summe	123	28	119	28

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

¹ Bürgschaft zur Absicherung der von der GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH, Hannover, in Anspruch genommenen KfW-Darlehensmittel in Höhe von EUR 1.715.176,52 (Vorjahr: EUR 1.279.399,84). Die Gesellschaft schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme der Bürgschaft als nicht wahrscheinlich ein.

² Am 31. Dezember 2012 bestanden aus 2.375 Mietkautionen (Vorjahr: 2.218) insgesamt Mietkautionsguthaben in Höhe von EUR 2.013.349,68 (Vorjahr: EUR 1.834.340,50). In gleicher Höhe bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus eingezahlten Mietkautionen. Da es sich um Treuhandvermögen handelt, wurden die Guthaben zum 31. Dezember 2012 nicht in der Bilanz als flüssige Mittel und Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

³ Die aus der WEG-Verwaltung resultierenden Treuhandvermögen in Höhe von EUR 131.087,44 (Vorjahr: EUR 109.416,25) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

⁴ Des Weiteren besteht ein Treuhandvermögen gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag in Höhe von EUR 160.280,07 (Vorjahr: EUR 177.324,40).

Gesamtbezüge von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

- 1 Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf EUR 53.850,50 (Vorjahr: EUR 52.836,50).
- 2 Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihren Hinterbliebenen sind mit EUR 1.191.807,00 (Vorjahr: EUR 1.236.589,00) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2012 insgesamt EUR 112.596,00 (Vorjahr: EUR 102.477,00) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.
- 3 Darlehen und Kredite wurden an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates nicht ausgereicht. Kein Mitglied der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates hat der Gesellschaft Darlehen oder Kredite gewährt.

Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

- 1 Für die Abschlussprüfung 2012 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer EUR 39.270,00 (Vorjahr: EUR 55.900,00).

Organe der Gesellschaft

—Gesellschafter:

(90,00 %) Landeshauptstadt Hannover

(10,00 %) Sparkasse Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates:

—Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

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

—Vertreter der Sparkasse Hannover:

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

—Vertreter des Gesamtmietbeirates der GBH:

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

—Vertreter des Betriebsrates der GBH:

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

Geschäftsführer:

Cordes, Dieter

Kaufmann – Sprecher der Geschäftsführung

Prokuristen:

Ermlich, Frank

Volljurist

Grochowski, Jörg

Diplom-Ökonom, Immobilienökonom (ebs)

Hornbostel, Margret

Diplom-Ingenieurin

Prüfungsgesellschaft:

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

¹ Das Geschäftsjahr 2012 schließt nach Einstellung von EUR 727.796,73 aus dem Jahresüberschuss in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von EUR 6.550.170,55. Die Geschäftsführung schlägt vor, folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2012 zu beschließen:

Gewinnverteilung	EUR
Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	6.550.170,55
	6.550.170,55

Hannover, den 8. März 2013

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

Dieter Cordes

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

					Bruttowerte
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 01.01.2012 in EUR	Zugänge in EUR	Um- buchungen in EUR	Abgänge in EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand am 31.12.2012 in EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.062.085,03	31.070,79	0,00	0,00	2.093.155,82
	2.062.085,03	31.070,79	0,00	0,00	2.093.155,82
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	742.091.121,46	18.255.007,33	1.753.206,77	727.887,78	761.371.447,78
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.791.284,53	3.397.683,55	2.885.690,94	0,00	23.074.659,02
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	483.501,75	4.898,79	-15.352,67	5.768,76	467.279,11
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.183.851,90	262.957,49	0,00	156.548,40	3.290.260,99
5. Anlagen im Bau	4.638.897,71	10.582.787,47	-3.625.799,61	0,00	11.595.885,57
6. Bauvorbereitungskosten	997.745,43	95.343,05	-997.745,43	0,00	95.343,05
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	796,00	0,00	0,00	796,00
	768.186.402,78	32.599.473,68	0,00	890.204,94	799.895.671,52
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.473.300,00	350.000,00	0,00	249.100,00	2.574.200,00
3. Beteiligungen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
	3.223.300,00	375.000,00	0,00	249.100,00	3.349.200,00
Anlagevermögen insgesamt	773.471.787,81	33.005.544,47	0,00	1.139.304,94	805.338.027,34

				Abschreibungen		Buchwerte
	Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2012 in EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres in EUR	Abschreibungen auf Abgänge in EUR	Kumulierte Abschreibungen Stand am 31.12.2012 in EUR	Buchwert Stand am 01.01.2012 in EUR	Buchwert Stand am 31.12.2012 in EUR
	1.203.908,95	221.834,82	0,00	1.425.743,77	858.176,08	667.412,05
	1.203.908,95	221.834,82	0,00	1.425.743,77	858.176,08	667.412,05
	267.379.295,99	13.703.093,07	467.514,01	280.614.875,05	474.711.825,47	480.756.572,73
	7.492.504,33	374.014,43	0,00	7.866.518,76	9.298.780,20	15.208.140,26
	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	91.410,41	75.187,77
	2.683.106,85	254.521,22	141.558,91	2.796.069,16	500.745,05	494.191,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.638.897,71	11.595.885,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	997.745,43	95.343,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	796,00
	277.946.998,51	14.331.628,72	609.072,92	291.669.554,31	490.239.404,27	508.226.117,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.473.300,00	2.574.200,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.223.300,00	3.349.200,00
	279.150.907,46	14.553.463,54	609.072,92	293.095.298,08	494.320.880,35	512.242.729,26

20 12 Eine Marke geht voran!

Kampagne 01/12



City-Cards



In diesem Jahr lenkt die GBH die Aufmerksamkeit wieder einmal ganz allgemein auf das Thema Wohnen – mit klar politischem Unterton. Damit bezieht die GBH Position: Sie ist ein gewichtiger Faktor in der Stadt und hat präzise Vorstellungen vom guten Wohnen für alle. Und sie besitzt die Leistungsfähigkeit und den Willen, diese Vorstellungen zu verwirklichen. Inhaltlich und optisch läutet die GBH als Vorreiter das Super-Wahljahr 2013 ein, in dem die Niedersachsenwahl, die Oberbürgermeisterwahl in Hannover und die Bundestagswahl anstehen.

Mit provokanten Sätzen in Gestalt von Kinderreimen verbreiten die Motive der ersten Kampagne ein entschiedenes »Mit uns nicht!« – als eine Art gemeinsamer Protest der GBH mit ihren Kunden gegen schlechte Wohnqualität. Mit einem emotionalen und entschlossenen Plädoyer für gepflegte Häuser, moderne Energiestandards und intakte Wohnquartiere stellt sich die GBH an die Seite ihrer Mieter, denn sie fühlt sich verantwortlich für deren Wohlergehen. Damit bekundet die GBH ein weiteres Mal ihre Fürsorge und sendet gleichzeitig klare Signale an die politisch Verantwortlichen in der Stadt und im Land.

Hintersinnig doppeldeutig und eine Art plakativer Schlussakkord ist die zunächst letzte Kampagne. Im Hinblick auf das Super-Wahljahr 2013 deklariert die Plakataktion 2012 zum »Super-Wohnjahr«. Ein dominantes »Ja« wird ergänzt von Zustimmung zu allen Vorteilen, die das Wohnen mit der GBH bietet: grüne Aussichten, faire Mieten, bester Service etc. Begleitet wird die Aktion von einem Kinotrailer, der als »Wahlkampf-Spot« für die GBH inszeniert ist. Die »Ja«-Kampagne ist somit die Quintessenz aus allen Kampagnen der vergangenen neun Jahre und konstatiert selbstbewusst: Die GBH sagt »Ja« zu Hannover und Hannover sagt »Ja« zur GBH. Damit hat der Prozess der Markenbildung seinen Höhepunkt und (vorläufigen) Abschluss gefunden.



Mit dem Kinospot werden die Zielgruppen der GBH in einem neuen Mediumfeld angesprochen.



Kampagne 02/12



GBH Wohnen, wie es mir gefällt.
Jetzt GBH wählen!
0511.64 67-333
www.gbh-hannover.de





Erweitertes Corporate Design für Fachmedien.



Rückstellungsspiegel per 31. Dezember 2012

	Buchwert
	Stand am 01.01.2012 in EUR
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.236.589,00
	1.236.589,00
II. Steuerrückstellungen	3.747,18
	3.747,18
III. Sonstige Rückstellungen	
1. Personalrückstellungen	
_Altersteilzeit	9.194,89
_Urloubsansprüche	78.957,00
_Zeitguthaben	107.622,00
_Dienstjubiläen	79.733,00
_Leistungsvergütung	140.000,00
	415.506,89
2. Instandhaltungen	
_Ausstehende Rechnungen	161.384,18
_Unterlassene Instandhaltung	259.424,19
	420.808,37
3. Jahresabschlusskosten	
_Handelsbilanz	55.900,00
_Steuerbilanz/Steuererklärungen	13.600,00
_Veröffentl. Bundesanzeiger	238,00
_Anfertigung Geschäftsberichte	35.000,00
_Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	8.910,56
_Eigene Jahresabschlusskosten	45.700,00
	159.348,56
4. Betriebskosten	371.000,00
	371.000,00
5. Übrige	41.800,00
	41.800,00
	1.408.463,82
Rückstellungen insgesamt	2.648.800,00

Nominelle Rückstellungsbewegung							Buchwert
Zuführung in EUR	Auflösung in EUR	Inanspruchnahme in EUR	Aufzinsung in EUR	Abzinsung in EUR	Vermögenswerte in EUR	Stand am 31.12.2012 in EUR	
0,00	2.002,00	112.596,00	69.816,00	0,00	0,00	1.191.807,00	
0,00	2.002,00	112.596,00	69.816,00	0,00	0,00	1.191.807,00	
0,00	0,00	3.747,18	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	3.747,18	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	107.024,00	8.732,00	0,00	89.097,11	0,00	
50.874,95	0,00	78.957,00	0,00	0,00	0,00	50.874,95	
97.235,13	0,00	107.622,00	0,00	0,00	0,00	97.235,13	
2.776,00	0,00	0,00	4.441,00	0,00	0,00	86.950,00	
102.000,00	38.990,00	101.010,00	0,00	0,00	0,00	102.000,00	
252.886,08	38.990,00	394.613,00	13.173,00	0,00	89.097,11	337.060,08	
85.692,57	0,00	161.384,18	0,00	0,00	0,00	85.692,57	
766.984,23	0,00	259.424,19	0,00	0,00	0,00	766.984,23	
852.676,80	0,00	420.808,37	0,00	0,00	0,00	852.676,80	
58.000,00	0,00	55.900,00	0,00	0,00	0,00	58.000,00	
6.600,00	0,00	13.600,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	
238,00	0,00	238,00	0,00	0,00	0,00	238,00	
16.004,50	0,00	30.404,50	0,00	0,00	0,00	20.600,00	
286,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.193,44	
46.800,00	0,00	45.700,00	0,00	0,00	0,00	46.800,00	
127.928,94	0,00	145.842,50	0,00	3,56	0,00	141.431,44	
5.000,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00	372.000,00	
5.000,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00	372.000,00	
34.500,00	0,00	37.618,63	0,00	0,00	0,00	38.681,37	
34.500,00	0,00	37.618,63	0,00	0,00	0,00	38.681,37	
1.272.991,82	38.990,00	1.006.629,68	13.173,00	3,56	89.097,11	1.741.849,69	
1.272.991,82	40.992,00	1.119.225,68	82.989,00	3,56	89.097,11	2.933.656,69	

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2012

	Bilanzausweis 31.12.2012 in EUR	unter 1 Jahr in EUR	1–5 Jahren in EUR
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	294.250.949,09 (275.878.095,64)	9.084.156,36 (8.527.262,22)	54.068.564,02 (39.437.296,21)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.868.440,93 (76.365.569,06)	2.850.669,14 (2.672.679,75)	11.540.505,71 (11.132.596,72)
3. Erhaltene Anzahlungen	27.578.762,98 (26.803.086,50)	27.578.762,98 (26.803.086,50)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.972.138,41 (2.894.890,59)	2.972.138,41 (2.894.890,59)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.962,05 (0,00)	1.962,05 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.070.974,85 (3.695.993,32)	3.882.515,88 (3.379.301,35)	188.431,97 (316.691,97)
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	743.279,28 (0,00)	743.279,28 (0,00)	0,00 (0,00)
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.132.947,20 (629.354,25)	1.132.947,20 (629.354,25)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	405.619.427,79 (386.266.989,36)	48.246.431,30 (44.906.574,66)	65.797.501,70 (50.886.584,90)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeitenstruktur			Sicherheitenstruktur	
davon mit einer Restlaufzeit von				
über 5 Jahren in EUR	durch Grund- pfandrechte gesichert in EUR	durch Ausfall- bürgschaften gesichert in EUR	nicht gesicherte Verbindlichkeiten in EUR	gegenüber Gesellschaftern in EUR
231.098.228,71 (227.913.537,21)	263.237.562,55 (243.031.201,23)	31.013.386,54 (32.846.894,41)	0,00 (0,00)	37.230.595,52 (53.877.255,04)
60.477.266,08 (62.560.292,59)	74.868.440,93 (76.365.569,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	28.242.264,74 (29.101.773,11)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.578.762,98 (26.803.086,50)	214.482,71 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.972.138,41 (2.894.890,59)	116.154,98 (85.530,64)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.962,05 (0,00)	1.962,05 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.070.947,85 (3.695.993,32)	3.438,72 (22.069,42)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	743.279,28 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.132.947,20 (629.354,25)	339.804,96 (188.642,76)
291.575.494,79 (290.473.829,80)	338.106.003,48 (319.396.770,29)	31.013.386,54 (32.846.894,41)	36.500.037,77 (34.023.324,66)	66.148.703,68 (83.275.270,97)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

1 Auf Grundlage unserer Prüfung haben wir der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt: Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH), Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

2 Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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

Hannover, den 22. März 2013

Verband
der Wohnungswirtschaft
in Bremen und Niedersachsen e. V.



Viemann
Wirtschaftsprüfer



Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

- 1 Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen und eine außerordentliche Sitzung abgehalten. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.
- 2 Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von dem durch den Aufsichtsrat gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung wurde auch nach Maßgabe des § 53 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.
- 3 Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Hermann', is written over a light blue horizontal line.

Thomas Hermann
Vorsitzender

Gründung der Firma

Die Gesellschaft wurde am 27. April 1927 als
Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter
Haftung Hannover gegründet.

Die Gesellschaft firmiert im Handelsregister
des Amtsgerichts Hannover unter der Bezeichnung
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mit beschränkter Haftung (GBH).
HRB-Nr. 3689

Sitz der Verwaltung

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

Herausgeber, Text:

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

Gestaltung, Text:

incorporate berlin GmbH & Co. KG

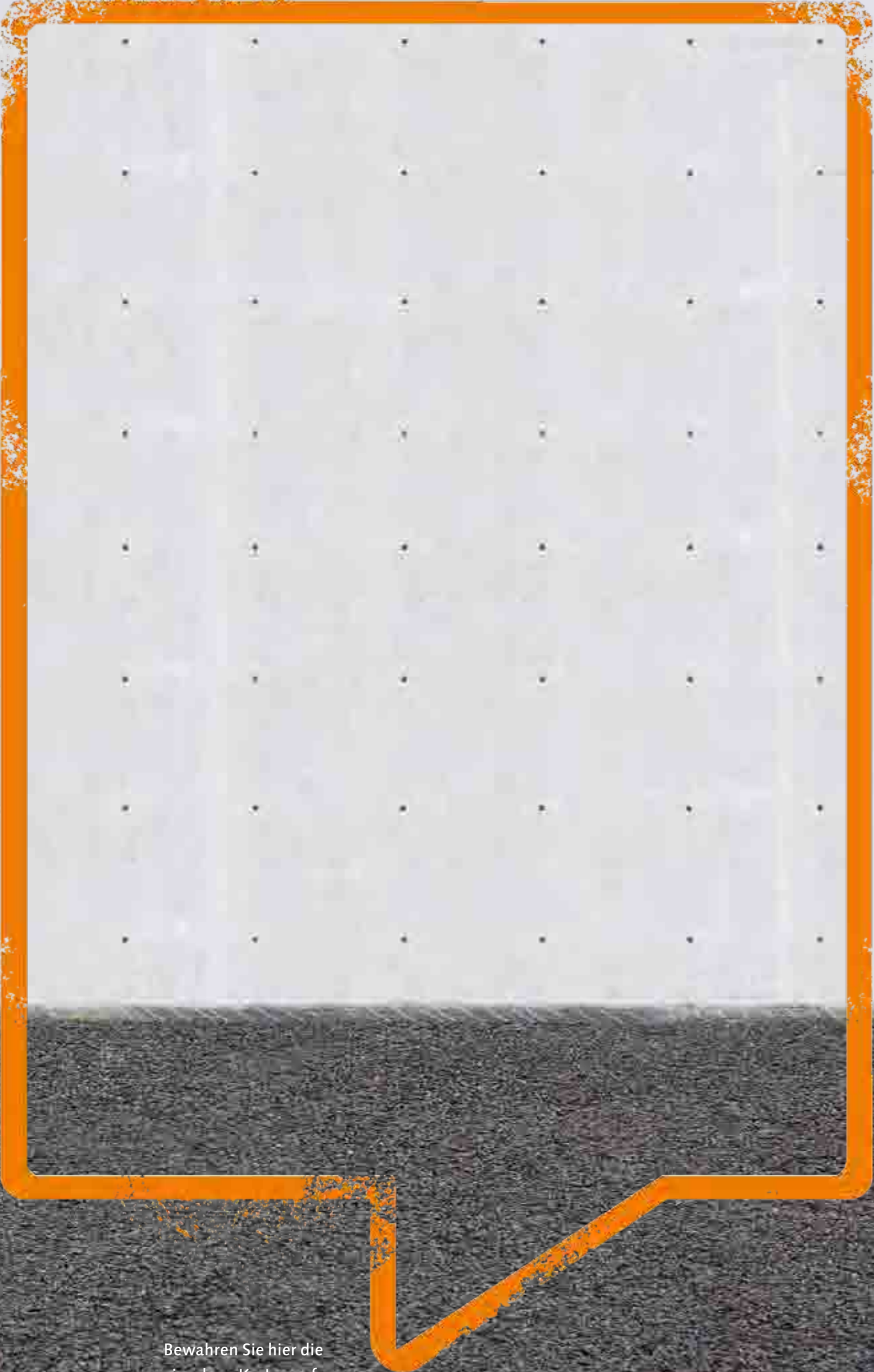
Fotografie:

GBH-Bildarchiv

Druck:

Das Druckteam Berlin





Bewahren Sie hier die
einzelnen Karten auf.

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

