

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2018

Geschäftsbericht
hanova WOHNEN GmbH

hanova.de

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

Seite

04 **O1. Vorwort der Geschäftsführung**

06 **O2. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner,
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale
am Klagesmarkt

09 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

10 **O3. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2018**

22 **O4. Zahlen 2018**

23 Gewinn- und Verlustrechnung

24 Bilanz

26 Anlagenspiegel

28 Verbindlichkeitspiegel

30 **O5. Anhang 2018**

31 Anhang zum Jahresabschluss

38 Bericht des Aufsichtsrates

39 Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber
hanova WOHNEN GmbH

Konzeption und Gestaltung
Creativteam Communications GmbH, Hannover

Text
hanova WOHNEN GmbH

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung
Creativteam Communications GmbH, Hannover

Fotografien
hanova WOHNEN GmbH

Stock-Bildmaterial
www.shutterstock.com, www.istockphoto.de

01

Vorwort der Geschäftsführung



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Gemeinsam „hanova“ leben – im Innenverhältnis, im Miteinander und in der Außerdarstellung. Anfangs war es eine Vision, dann ein stufenartiger Prozess, in dessen Verlauf wir die Kompetenzen gebündelt, die Arbeitsprozesse optimiert und identifizierte Synergien gehoben haben. Jetzt ist das Ziel erreicht. Was 2016 als Dachmarke mit dem Umzug des Gleichstellungskonzerns (GOK) in die gemeinsame Konzernzentrale am Klagesmarkt Einzug hielt, fand mit der Umfirmierung von union-boden zu hanova GEWERBE im Dezember 2018 den finalen Abschluss. Seither firmieren alle Unternehmen des GOK unter hanova. Ein Name, eine Identität. Das verbindet und ist weit mehr als nur eine namensgebende Transformation.

Im Laufe der letzten zwei Jahre haben wir das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolios eröffnen sich für hanova neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb. Dafür haben wir uns bewusst etwas mehr Zeit gelassen und auch die neue Dachmarke Schritt für Schritt mit einem neuen, modernen Image aufgeladen. Rechtlich sind die Gesellschaften nach wie vor eigenständig, aber eng miteinander verzahnt, um aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt über alle Ausprägungen hinweg liebens- und lebenswerter zu machen.

Dabei stehen der wirtschaftliche Erfolg und die soziale Verantwortung stets ausgewogen nebeneinander. Als größter Immobiliendienstleister der Stadt Hannover realisiert und bewirtschaftet hanova Wohn- und Gewerberäume, entwickelt innovative wie zukunftsweisende Wohnformen, schafft qualitätsvollen wie bezahlbaren Wohnraum, baut Schulen und Kindergärten, schafft Parkraum und entwickelt die Stadt im Dialog mit der Politik jeden Tag aktiv weiter – mit Hannoverherz und Immobilienverstand.

Als kommunales Tochterunternehmen steht bei der hanova WOHNEN GmbH aber auch die nachhaltige Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsguppen im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns. Hier sehen wir uns in der Verantwortung, mit aller Kraft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. 2018 konnten wir bereits deutliche Erfolge verbuchen. Besonders erwähnenswert ist an dieser Stelle unser familien-

freundlicher Neubau im Heinrich-Böll-Weg mit 76 Wohnungen, von denen 48 öffentlich gefördert sind und damit deutlich mehr als die bei Neubauten vorgeschriebenen 25 Prozent. Die durchschnittliche Quadratmetergrundmiete unserer gut 13.500 Bestandswohnungen liegt aktuell bei 5,66 EUR und wirkt sich damit preisdämpfend auf den Mietspiegel der Stadt Hannover aus.

Auch das „nanos“-Projekt von hanova ist 2018 weitergewachsen. Aktuell sind 98 Mikroapartments am Klagesmarkt 17 in Hannover-Mitte im Bau. Die Bestandsimmobilie aus den 1970er-Jahren wird derzeit umgebaut und schafft hier neuen innerstädtischen Wohnraum vornehmlich für Studenten, Singles und Pendler. Der Startschuss fiel mit dem „nanos“-Neubau an der Kopernikusstraße, wo 111 Mikroapartments direkt nach Fertigstellung vermietet wurden. Vorzeigeprojekte, die die Bedeutung hanovas für die Stadtentwicklung unterstreichen.

In Groß-Buchholz schreitet unser Neubauprojekt „Buchholzer Grün“ mit rasanter Geschwindigkeit voran, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses sind wir aktuell bei der Erschließung des rund 70.000-m²-Grundstücks, um die Areale anschließend an die neuen Eigentümer übergeben zu können. Alle Grundstücke wurden bereits an Investoren vermarktet. Gemeinsam entsteht hier ein neues Wohnquartier mit rund 400 Wohnungen.

Im Sommer 2018 haben wir im neuen Dichterviertel in Hannover-Misburg 20 Reihenhäuser an Mieter übergeben können und setzen den Akzent hier gezielt auf familienfreundliches Wohnen. In Kirchrode haben wir im September Richtfest des zweiten Bauabschnitts für den „Trautenaauer Hof“ gefeiert, ersetzen hier in einem parkähnlichen Areal Altbauten aus den 1960er-Jahren und bauen 87 seniorengerechte Wohnungen. In der Südstadt bauen wir in zweiter Reihe mit den „Krausehöfen“ hochwertige Miethäuser mit 63 Wohnungen in zentraler Innenstadtlage.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ hat die hanova WOHNEN GmbH aber auch zahlreiche energetische Modernisierungen vorgenommen. Ein Vorzeigeprojekt im Stadtteil Stöcken sind die Bestandsimmobilien rund um die Ithstraße. Hier wurden 218 Wohnungen seit 2010 sukzessive modernisiert. Gut 13,5 Millionen Euro haben wir in die 1950er-Jahre-Bebauung investiert, um die Mietwohnungen den heutigen Standards entsprechend umzugestalten.

Dann ist da natürlich noch Kronsrode, Norddeutschlands größtes Neubaugebiet, wo wir im Verbund mit der geballten hannoverschen Wohnungswirtschaft als Kronsrode-Mitte aktiv sind. hanova wird hier rund 280 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte bauen.

Ein weiteres hanova-Projekt, auf das wir uns konzentrieren, ist die Digitalisierung. Als moderner und dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern haben wir bereits die Geschäftsprozesse bereichsübergreifend auf den Prüfstand gestellt mit dem Ziel, die Abläufe an den sich wandelnden Bedürfnissen unserer Kunden auszurichten und weiterzuentwickeln. So setzen wir auch bei unserer digitalen Kommunikationsstrategie ganz klar auf den Dialog mit den Kunden und haben 2018 eigene Social-Media-Kanäle auf Facebook, Instagram und YouTube eingerichtet. Die Klickzahlen sind beachtlich, die Zahl der „Freunde“ wächst täglich. So können wir unsere Kunden noch schneller und zielführender informieren, aber auch auf Wünsche und Anfragen reagieren. Darüber hinaus haben wir Anfang letzten Jahres unser Mietermagazin als Online-Format auf unsere Webseite gesetzt.

Aus unserer lokalen Verantwortung bieten wir unseren Mietern aber auch mehr als nur das reine Wohnen. Wir engagieren uns in der Quartiersarbeit in Hannover, feiern „Mieterfeste“, bauen das Angebot rund um hanova WOHNEN PLUS und hanova WOHNEN MIT aus und stellen uns den Herausforderungen der Zukunft. Daran ändert sich auch 2019 nichts.

Ich bin sicher, dass hanova für alle kommenden Herausforderungen bestens aufgestellt ist und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2018.

Karsten Klaus
Geschäftsführer

Der Gleichordnungskonzern

Zwei starke Partner, eine gemeinsame Zukunft

02

Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die hanova WOHNEN GmbH (ehemals GBH) und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft hanova GEWERBE GmbH (ehemals union-boden) und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungskonzern.

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

Wohnen, leben und arbeiten mit hanova WOHNEN

Die hanova WOHNEN GmbH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 13.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Das Kerngeschäft liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Das Unternehmen errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungs-

formen und übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Darüber hinaus erwirbt, belastet und veräußert die hanova WOHNEN GmbH Grundstücke und stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

Parken und arbeiten mit hanova GEWERBE

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

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

Gemeinsame Sache

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

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

Ökologisch und sozial nachhaltig

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

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



Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt

Am 6. Dezember 2016 ist der Gleichordnungskonzern auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der hanova-Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide der hanova WOHNEN GmbH sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der hanova GEWERBE GmbH haben ihren alten Standort beibehalten. Der neue Firmensitz wurde im Passivhausstandard errichtet. Rund 180 Mitarbeiter/innen verteilen sich

hierbei auf sieben Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen — teils offen, teils geschlossen gestaltet — ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen o. ä. bieten die Active-Offices. Unsere Kunden/Kundinnen werden seitdem im großzügig gestalteten Eingangsbereich des neu eingerichteten Kundencenters empfangen.



Empfangstresen des neuen Kundencenters am Klagesmarkt.

hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wird das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild deutlich. Die Gesellschaften des Gleichordnungskonzerns treten seitdem unter der Dachmarke hanova auf. Der Markenname setzt sich aus den Wörtern „Hannover“ und „Innovation“ zusammen und versinnbildlicht, wofür beide Traditionsunternehmen stehen: aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ liebens- und lebenswerter zu machen. Im alltäglichen

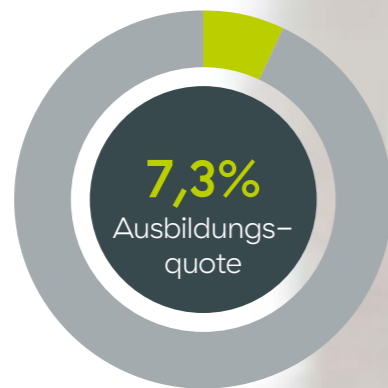
Geschäftsbetrieb werden die hanova WOHNEN GmbH und hanova GEWERBE GmbH mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

Was mit der Umfirmierung der hanova SERVICES GmbH im Januar 2018 begann, im Mai 2018 durch die hanova WOHNEN GmbH fortgeführt wurde, fand mit der Umfirmierung von unionboden zur hanova GEWERBE GmbH im Dezember 2018 den finalen Abschluss. Ein Name, eine Identität. Das verbindet und ist weit mehr als nur eine namensgebende Transformation.

03



Mitarbeiter/innen
2018



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

hanova WOHNEN GmbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die hanova WOHNEN GmbH ist als eines der größten Wohnungsunternehmen in Hannover tätig. Die hanova WOHNEN GmbH versorgt die Bevölkerung der Stadt Hannover vorrangig mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen,

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

1.2 Strategie und Unternehmensziele

Die Gesellschaft ist auf eine Strategie des nachhaltigen Wirtschaftens in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht ausgerichtet, nach dem Unternehmensmotto:

„Wir sind der immobilienwirtschaftliche Konzern der Landeshauptstadt Hannover. Wir sind mehr als nur ein Vermieter: Wir planen, bauen und bewirtschaften Immobilien und Flächen und gestalten damit Lebensräume.“

Unser ganzheitliches Immobilienangebot wird durch vielfältige Dienstleistungen und Serviceangebote rund um unsere Immobilien ergänzt. Der wirtschaftliche Erfolg und die soziale Verantwortung stehen für uns ausgewogen nebeneinander. Wir sind den Menschen und der Stadt Hannover verbunden, wobei unsere Kunden und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Hannover wächst! Damit der hannoversche Wohnungsmarkt auch für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen attraktiv bleibt,

hat die Gesellschaft ein umfangreiches Neubauprogramm aufgelegt, um mit aktiver Bautätigkeit gegen Verknappung und steigende Mietpreise zu wirken.

Für den Zeitraum von 2016 bis 2020 wurde im Jahr 2015 ein Bauvolumen von insgesamt 1.500 WE als Zielmarke beschlossen. Dabei waren hochwertige Architekturen, Energieeffizienz sowie bezahlbare Mietwohnungen wesentliche Eckpunkte dieses Konzeptes.

In den letzten 4 Jahren haben sich durch den anhaltenden Bauboom die verfügbaren Kapazitäten in der Baubranche sukzessive weiter verringert und verteuert. Im Rahmen dieses dynamischen Marktumfeldes versucht die Gesellschaft, bis Ende 2020 den Neubau von 1.342 WE sicherzustellen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Neubau von weiteren 679 WE zu realisieren. Dabei wird die ursprünglich für Ende 2020 avisierte Zielmarke von 1.500 WE voraussichtlich bis Ende 2021 erreicht.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in der Bundesrepublik erzeugte, wuchs im Jahr 2018 um 1,1 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Die Bauinvestitionen stiegen 2018 um 7,9 %. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau in Deutschland als treibende Kraft. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2018 um 10,0 % und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv.

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Hannover und den angrenzenden Kommunen ist Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten 5 Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Hannover um etwa 17.300 Menschen (plus 3,3 %) auf rund 541.800 Menschen angestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden nur rund 3.855 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertiggestellt. Trotz deutlich gestiegener Fertigstellungszahlen besteht nach wie vor ein großer Nachfrageüberhang an neuem Wohnraum. Die Mieten in der Region Hannover sind auch 2018 weiter angestiegen. Wobei sich die Mietsteigerungen nicht nur auf den Innenstadtbereich beschränkten, sondern auch auf den Stadtrand.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 13.584 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 140 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 25 Kindertagesstätten, 1 Schule, 13 Flüchtlingswohnheime, 17 eigengenutzte Objekte, 2.717 Garagen und 69 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 814.704,76 m², insgesamt 927.049,85 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes von 251 Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 resultieren

aus dem Neubau von 249 Wohnungen und dem Umbau diverser Gewerbeeinheiten zu 2 Wohnungen. Durch den Verkauf von 15 Wohnungen, die Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einer Wohneinheit und den Abriss von 41 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zu 2017 von 194 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 4 Gewerbeeinheiten und 34 TG-Stellplätze fertiggestellt sowie 84 Stellplätze wegen Umbau im Geschäftsjahr 2018 beendet.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31. Dezember 2018 bei 5,66 EUR/m² (Vorjahr: 5,53 EUR/m²). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 0,72 EUR/m².

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist aufgrund der niedrigeren Leerstände wegen Modernisierung auf 1,14 % (Vorjahr: 1,25 %) gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 911 (Vorjahr: 924) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,71 % (Vorjahr: 6,90 %) des Wohnungsbestandes.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 6.597 liegt um TEUR 962 (+17,1 %) über dem geplanten Jahresüberschuss. Die Abweichung vom Wirtschaftsplan setzt sich auf der Ertragsseite zusammen aus höheren Umsatzerlösen (TEUR 467) sowie

aus höheren Erträgen aus Gewinnabführungsvertrag (TEUR 780). Auf der Aufwandsseite ergeben sich geringerer Personal- (TEUR 710) und Zinsaufwand (TEUR 570).

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 79.194 (Vorjahr: TEUR 84.265). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 34.410 (Vorjahr:

TEUR 31.028). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 37,18 EUR/m² (Vorjahr: 33,59 EUR/m²). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2018 in die Neubauproduktion in Höhe von TEUR 57.192 (Vorjahr: TEUR 66.717) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2018	Wohnungen	Flüchtlingswohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname				
Ricklinger Straße 48	2			
Trautenauer Hof 1. BA	24			
Am Hohen Ufer/LIVIN	25		2	34
Hildesheimer Straße 45-55/4. OG (* 12 Zimmer Bethel-Stiftung)	24		1*	
Luike-Kaschnitz-Weg	20			
Kopernikusstraße Whg./Traumazentrum (** 12 Zimmer)	117		1**	
Oheriedentrift	30			
Klausener Weg	9			
Summe GJ 2018	251	0	4	34

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	849.011	94,03	795.460	93,92
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	42.629	4,72	33.885	4,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	5.459	0,60	4.250	0,50
liquide Mittel	5.827	0,65	13.346	1,58
Bilanzsumme	902.926	100,00	846.941	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	198.212	21,95	191.615	22,62
Rückstellungen	4.178	0,46	3.263	0,39
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	441.301	48,87	432.482	51,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.086	14,52	85.285	10,07
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	128.149	14,20	134.296	15,86
Bilanzsumme	902.926	100,00	846.941	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 beträgt TEUR 902.926 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 55.985 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 94,0 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 53.551 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (TEUR 29.461), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 4.905), Grundstücke ohne Bauten (TEUR 7.276), Anlagen im Bau und Bauvorbereitungs-

kosten (TEUR 19.808) sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 17.367). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 23.106 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 145. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 198.212 (Vorjahr: TEUR 191.615).

2.3.2 Finanzlage

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

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

Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31. Dezember 2018 TEUR 572.387 (Vorjahr: TEUR 517.767) und ist damit um TEUR 54.621 (Vorjahr: TEUR 52.694) gestiegen, insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2018

wurden insgesamt TEUR 26.493 (Vorjahr: TEUR 18.292) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 18.560 (Vorjahr: TEUR 17.717) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 7.933 (Vorjahr: TEUR 575). Die Zinsaufwendungen minderten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,07 % (Vorjahr: -10,2 %) auf TEUR 13.048 (Vorjahr: TEUR 13.460).

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 1,96 % (Vorjahr: 2,17 %).

Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 43,2 % (Vorjahr: 43,8 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 17,8 % (Vorjahr: 18,8 %). Das EBITDA ist um TEUR 1.116 auf TEUR 41.790 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

Kapitalflussrechnung	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	6.597	8.047
Cashflow nach DVFA/SG	28.915	27.679
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.448	32.861
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-79.348	-83.214
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.381	46.432
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-7.519	-3.921
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	13.346	17.267
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	5.827	13.346

Der Cashflow i.e.S. betrug im Geschäftsjahr 2018 EUR 28,9 Mio. (Vorjahr: EUR 27,7 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2018 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um

EUR 7,5 Mio. auf EUR 5,8 Mio. gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse		
Hausbewirtschaftung	103.779	100.168
Betreuungstätigkeit	25	21
andere betriebliche L. u. L.	600	608
sonstige betriebliche Erträge	5.395	3.317
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	101	97
aktivierte Eigenleistungen	1.260	872
Gewinnabführungsvertrag	1.309	763
Entstehung Unternehmensleistung	112.469	105.846
Verwendung		
für Mieter	45.035	43.101
für Darlehensgeber	13.048	13.460
für Verwaltung	12.339	11.360
für öffentliche Hand	3.766	3.925
für Unternehmen	38.281	34.000
Verwendung Unternehmensleistung	112.469	105.846

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.476). Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 3.611 auf TEUR 103.779 beruht im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen der im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellten Neubauten. Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 15.018 (Vorjahr: TEUR 13.917), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 1.315 (Vorjahr: TEUR 2.450) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 1.309 (Vorjahr: TEUR 763) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 4.740 (Vorjahr: TEUR 6.204) sowie für das Baurägergeschäft ein Jahresverlust von TEUR -243 (Vorjahr: TEUR -248). Der Jahresverlust im Baurägergeschäft in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 resultiert im Rahmen der noch nicht abgeschlossenen Baufertigstellung aus nichtaktivierbaren Kosten, wie z. B. den Vertriebskosten und den Projektentwicklungskosten. Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 1.305 (Vorjahr: TEUR 765), das neutrale Ergebnis auf TEUR 1.245 (Vorjahr: TEUR 1.913) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 586). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 1.315 (Vorjahr: TEUR 2.451).

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

Die hanova WOHNEN GmbH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover verbundenes Unternehmen, das über den größten Bestand an Wohnungen in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister eine herausragende Marktposition einnimmt. Den geschäftsbedingten — häufig durch die Gesellschaft nicht zu beeinflussenden Risiken — stehen Chancen gegenüber, die sich auf Basis umfassender Erfahrungen und einer in die Zukunft gerichteten Unternehmensstrategie verwirklichen lassen.

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der Gesellschaft hat die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum. Wichtigster Treiber für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist die perspektivisch weiter zunehmende Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem „Wohnkonzept 2025“ geht die Stadt

Hannover die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts in den kommenden Jahren an. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieter den Status der hanova WOHNEN GmbH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

3.2 Risikobericht

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

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

Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie die Arbeitsmarktlage, die Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet. Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen sind — trotz steigender Baukosten — durch das aktuelle Zinsniveau weiterhin gut.

Im Rahmen des **Branchenrisikos** beobachtet die hanova WOHNEN GmbH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 550.000 Personen erwartet in Verbindung mit einem Anstieg der Haushalte um rund 4 %. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover hat sich bereits verschärft. Um zukünftigen Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand und bei den Kundenbedürfnissen zu begegnen, setzt die Gesellschaft neben den Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand verstärkt auch auf den Wohnungsneubau.

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

Liquiditätsrisiken bestehen für die Gesellschaft im derzeitigen Marktumfeld nicht. Im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung und Projektfinanzierung werden entsprechende Risiken erkannt und durch langfristige Finanzierungsmaßnahmen und -absicherungen vermieden.

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

Auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt besteht derzeit nur ein geringes **Leerstandsrisiko**. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Die Gesellschaft begegnet dem mit erheblichen Investitionen für Neubauprojekte und Modernisierungen des vorhandenen Bestandes zur Anpassung an die Nachfragesituation (altersgerechte Ausstattung der Wohnungen, Serviceangebote etc.).

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Für 2019 sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 108.642, Erträge aus Anlageverkäufen von TEUR 2.000 sowie ein Jahresüberschuss von TEUR 6.305 geplant. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 wird sich ungefähr auf dem Niveau des Ergebnisses von 2019 bewegen.

Die hanova WOHNEN GmbH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden 3 Jahren im jährlichen Durchschnitt

Das Risiko von **Baukostenüberschreitungen** bei laufenden Investitionen wird dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Zurzeit können Kostenüberschreitungen durch den Einsatz von Eigenkapital kompensiert werden.

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

Die Gesellschaft sieht im **Bauträgergeschäft** große Chancen. Dabei nutzt die Gesellschaft das derzeitige hohe Nachfrageniveau bei Investoren und Endnutzern. Des Weiteren werden im Rahmen der Vertragsgestaltungen Bauträger- risiken, wie das Vertriebs- und Preisrisiko, minimiert bzw. ausgeschaltet.

mit mindestens 300 Mietwohnungen fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 14.280 bis 16.050 im Jahr 2021), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rd. TEUR 91.000 notwendig. Um diese Investitionen sicherzustellen, werden nicht nur zukünftig geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch alle weiteren Projekte laufend auf Rentabilität und wirtschaftliche Einsparpotenziale hin überprüft.

Des Weiteren sind für das Bauträgergeschäft im Geschäftsjahr 2019 Investitionen in Höhe von TEUR 26.215 konkret geplant.

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

Neubau 2019	Wohnungen	Flüchtlings- wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname				
FH Bemerode/Oheriedentrift		16		
Heinrich-Böll-Weg 23-29	76		2	
Bömelburgstraße 21 (Dachgeschossausbau)	4			
Feldbuschwende/Wittbusch Krons-Hoop	16			
Klagesmarkt 17	122		3	82
Trautenaue Hof 2. BA	63		1	
Am Südbahnhof/Dreiklang	142		7	140
Summe GJ 2019	423	16	13	222

Neubau 2020	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Kreuzriede	50		
Oheriedetrift 2. BA	96		77
Karl-Wiechert-Allee/Suderburger Wende	114		
Buchholzer Grün Whg	43	1	37
Buchholzer Grün RH	22		23
Ohehöfe Anker 01-02	38	4	6
Podbi — Sauerbruchweg 5, Semmelweisweg 5, ...	76		
Washingtonweg	9		
Summe GJ 2020	448	5	143

Neubau 2021	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
GBH In den Sieben Stücken 7-9	160		144
Bleekstraße	23		
Summe GJ 2021	183	0	144

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2019 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft durch Finanzierungsmaßnahmen ebenso Zahlungsmittelüberschüsse sicherstellen. Hier gilt es insbesondere die Ausschüttung an unsere Gesellschafter im Jahr 2020 sowie die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird dementsprechend ausgerichtet, diese Vorhaben umzusetzen, ohne einen Liquiditätsengpass zu erzeugen. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die Gesellschaft über nicht unerhebliche Beleihungsreserven. Als Liquiditätsreserve stehen der hanova WOHNEN GmbH nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 7.000 zur Verfügung.

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht die hanova WOHNEN GmbH für das kommende Jahr von einer stabilen Leerstands- und Fluktuationsquote und damit verbundenen stagnierenden Erlösschmälerungen aus.

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Wesentliche Zinsänderungs- oder konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbestand sind nicht erkennbar.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

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

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

4. Nachhaltigkeitsbericht

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

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

Sämtliche Bauvorhaben der Gesellschaft entsprechen den aktuellen Standards in puncto Wärmedämmung und Energieeffizienz. Häufig gehen wir sogar noch einen Schritt weiter und errichten unsere Neubauprojekte im Passivhausstandard. Einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung leistet auch die hanova SERVICES GmbH. Mit annähernd 500 Heizzentralen und über 16.000 zu versorgenden Wohneinheiten gehört die hanova SERVICES GmbH zu den größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover. Insbesondere durch das Bestreben, bestehende Heizanlagen sukzessive durch modernste und effiziente Heizsysteme auszutauschen sowie fossile Brennstoffe zunehmend durch erneuerbare Energien zu ersetzen, trägt die hanova SERVICES GmbH wesentlich zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei.

Hannover, den 5. März 2019

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

04

Zahlen 2018

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	103.779.129,87	100.167.658,39
b) aus Betreuungstätigkeiten	25.284,78	21.101,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	600.277,89	608.771,60
	104.404.692,54	100.797.531,94
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertige Leistungen	8.744.022,84	5.003.136,22
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.259.768,02	871.653,27
4. sonstige betriebliche Erträge	5.394.941,63	3.316.970,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-45.035.482,45	-43.100.731,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.036.139,07	-2.307.261,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-80.955,09	-333.777,02
	-53.152.576,61	-45.741.770,46
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.760.911,61	-8.958.474,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 795.892,07 (Vorjahr: EUR 709.469,261)	-2.578.190,31	-2.400.485,30
	-12.339.101,92	-11.358.960,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.106.389,57	-21.672.849,47
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.204.809,24	-6.642.399,32
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.308.942,02	762.733,06
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 100.380,04 (Vorjahr: EUR 97.085,53)	101.453,80	97.234,25
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter EUR 2.723.746,87 (Vorjahr: EUR 2.620.254,30)	-13.047.870,46	-13.460.491,32
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-449.186,12	-585.469,18
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.913.886,93	11.387.319,26
14. sonstige Steuern	-3.316.667,91	-3.339.989,39
15. Jahresüberschuss	6.597.219,02	8.047.329,87
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	-659.721,90	-804.732,99
17. Bilanzgewinn	5.937.497,12	7.242.596,88

€ Bilanzgewinn 2018
5.937.497,12

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		365.435,16	226.009,06
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	629.198.659,09		586.626.062,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	133.016.990,57		132.237.843,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.647.460,97		959.124,71
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.409,81		453.796,09
5. Anlagen im Bau	35.550.729,95		22.341.226,67
6. Bauvorbereitungskosten	4.328.618,65		4.496.943,24
7. geleistete Anzahlungen	36.255.053,60		45.420.000,44
		846.396.922,64	792.534.996,73
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.212.100,00		1.923.700,00
3. Beteiligungen	286.415,62		25.000,00
		2.248.515,62	2.698.700,00
		849.010.873,42	795.459.705,79
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.886.418,76		2.257.914,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.371.304,66		0,00
3. unfertige Leistungen	32.371.515,50		31.627.301,23
		42.629.238,92	33.885.216,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	806.262,25		1.002.980,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	100.866,71		124.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.418,27		250.153,77
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.696.903,83		2.190.859,31
5. sonstige Vermögensgegenstände	519.638,63		403.586,00
		5.158.089,69	3.971.579,70
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten		5.827.312,83	13.346.107,32
		53.614.641,44	51.202.903,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		263.064,05	269.588,62
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
		37.671,50	8.648,67
Bilanzsumme		902.926.250,41	846.940.846,18

PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.239.513,87		11.579.791,97
2. andere Gewinnrücklagen	144.635.032,20		137.392.435,32
		156.874.546,07	148.972.227,29
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.597.219,02		8.047.329,87
2. Einstellungen in Rücklagen	659.721,90		804.732,99
		5.937.497,12	7.242.596,88
		198.212.043,19	191.614.824,17
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.046.684,00		1.078.071,00
2. Steuerrückstellungen	170.800,00		141.800,00
3. sonstige Rückstellungen	2.960.433,70		2.043.300,09
		4.177.917,70	3.263.171,09
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	441.301.488,03		432.481.516,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.085.926,41		85.285.352,90
3. erhaltene Anzahlungen	34.712.001,74		33.971.126,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.796.772,73		3.991.038,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.192.291,24		7.406.353,36
6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR239.832,52)	939.465,29		1.711.046,03
		616.027.945,44	564.846.433,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		84.508.344,08	87.216.417,04
Bilanzsumme		902.926.250,41	846.940.846,18

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2018

	Bruttowerte				
	Anschaftungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaftungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	1.979.213,07	273.302,94	0,00	0,00	2.252.516,01
	1.979.213,07	273.302,94	0,00	0,00	2.252.516,01
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	941.642.869,38	29.461.260,86	31.963.539,40	593.550,67	1.002.474.118,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	146.886.962,40	4.904.726,60	0,00	0,00	151.791.689,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.351.216,05	7.275.977,11	-587.640,85	0,00	8.039.552,31
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.739.541,76	103.999,90	0,00	400.778,29	2.442.763,37
5. Anlagen im Bau	22.341.226,67	16.384.054,34	-3.174.551,06	0,00	35.550.729,95
6. Bauvorbereitungskosten	4.496.943,24	3.423.905,46	-3.545.282,73	46.947,32	4.328.618,65
7. geleistete Anzahlungen	45.420.000,44	17.366.990,41	-26.531.937,25	0,00	36.255.053,60
	1.164.878.759,94	78.920.914,68	-1.875.872,49	1.041.276,28	1.240.882.525,85
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.923.700,00	0,00	0,00	711.600,00	1.212.100,00
3. Beteiligungen	25.000,00	261.415,62	0,00	0,00	286.415,62
	2.698.700,00	261.415,62	0,00	711.600,00	2.248.515,62
Anlagevermögen insgesamt	1.169.556.673,01	79.455.633,24	-1.875.872,49	1.752.876,28	1.245.383.557,48

In Höhe von 1.875.872,49 Euro erfolgte die Umbuchung in das Umlaufvermögen.

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31. 12 2018	Buchwert 01.01.2018	Buchwert 31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.753.204,01	133.876,84	0,00	1.887.080,85	226.009,06	365.435,16
1.753.204,01	133.876,84	0,00	1.887.080,85	226.009,06	365.435,16
355.016.806,92	18.707.669,65	449.016,69	373.275.459,88	586.626.062,46	629.198.659,09
14.649.119,28	4.125.579,15	0,00	18.774.698,43	132.237.843,12	133.016.990,57
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	959.124,71	7.647.460,97
2.285.745,67	139.263,93	381.656,04	2.043.353,56	453.796,09	399.409,81
0,00	0,00	0,00	0,00	22.341.226,67	35.550.729,95
0,00	0,00	0,00	0,00	4.496.943,24	4.328.618,65
0,00	0,00	0,00	0,00	45.420.000,44	36.255.053,60
372.343.763,21	22.972.512,73	830.672,73	394.485.603,21	792.534.996,73	846.396.922,64
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.923.700,00	1.212.100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	286.415,62
0,00	0,00	0,00	0,00	2.698.700,00	2.248.515,62
374.096.967,22	23.106.389,57	830.672,73	396.372.684,06	795.459.705,79	849.010.873,42

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2018

	Verbindlichkeitenstruktur			
	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
31. Dezember 2018	441.301.488,03	13.396.051,68	66.225.758,15	361.679.678,20
1. Januar 2018	432.481.516,19	13.548.296,24	64.854.301,17	354.078.918,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
31. Dezember 2018	131.085.926,41	65.914.697,74	12.574.259,55	52.596.969,12
1. Januar 2018	85.285.352,90	16.987.424,28	12.333.943,58	55.963.985,04
3. erhaltene Anzahlungen				
31. Dezember 2018	34.712.001,74	34.712.001,74	0,00	0,00
1. Januar 2018	33.971.126,69	33.971.126,69	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
31. Dezember 2018	3.796.772,73	3.796.772,73	0,00	0,00
1. Januar 2018	3.991.038,71	3.991.038,71	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
31. Dezember 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
31. Dezember 2018	4.192.291,24	3.933.268,93	259.022,31	0,00
1. Januar 2018	7.406.353,36	7.221.771,64	184.581,72	0,00
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen				
31. Dezember 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten				
31. Dezember 2018	939.465,29	939.465,29	0,00	0,00
1. Januar 2018	1.711.046,03	1.711.046,03	0,00	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt				
31. Dezember 2018	616.027.945,44	122.692.258,11	79.059.040,01	414.276.647,32
1. Januar 2018	564.846.433,88	77.430.703,59	77.372.826,47	410.042.903,82

Sicherheitenstruktur			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
426.688.894,06	14.612.593,97	0,00	65.862.106,97
411.753.822,81	20.727.693,38	0,00	69.502.418,83
57.391.440,27	0,00	73.694.486,14	86.157.892,81
60.245.140,93	0,00	25.040.211,97	38.081.538,44
0,00	0,00	34.712.001,74	1.349.805,42
0,00	0,00	33.971.126,69	1.198.197,43
0,00	0,00	3.796.772,73	29.017,28
0,00	0,00	3.991.038,71	68.201,91
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	4.192.291,24	240.778,18
0,00	0,00	7.406.353,36	407.763,43
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	939.465,29	108.717,64
0,00	0,00	1.711.046,03	59.726,72
484.080.334,33	14.612.593,97	117.335.017,14	153.748.318,30
471.998.963,74	20.727.693,38	72.119.776,76	109.317.846,76

05



Anhang 2018

Anhang der hanova WOHNEN GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2018

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mit beschränkter Haftung (GBH) wurde zum 29. Januar 2018 rechtsgültig in die hanova WOHNEN GmbH umfirmiert. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Registernummer HRB 3689.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO).

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

Die Gesellschaft hat auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Die Einbeziehung der Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH in einen Konzernabschluss ist aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages und den größtenteils für die Muttergesellschaft hanova WOHNEN GmbH erbrachten Dienstleistungen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Konzerns von untergeordneter Bedeutung.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear über 3 Jahre.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 87
- Anlagen im Bau TEUR 180

Die planmäßigen Abschreibungen auf **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie mit **Geschäfts- und anderen Bauten** erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren sowie 10 bzw. 33 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Für ein Geschäfts- und zwei Wohngebäude wurde die Nutzungsdauer in Vorjahren reduziert. Die zusätzliche Abschreibung beträgt TEUR 238 (Vorjahr: TEUR 288).

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

Geringwertige Anlagegegenstände mit einem Einzelwert bis EUR 800 werden entsprechend § 6 Abs. 2 EStG n. F. im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, unter Einbeziehung von Verwaltungsleistungen in die Herstellungskosten, gemäß § 8 II. BV.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden Altforderungen in Höhe von TEUR 3.715 endgültig abgeschrieben und im Gegenzug wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.200 aufgelöst.

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit-Method“ angewandt. Die Pensionsansprüche wurden mit dem Barwert passiviert. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2018 eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) zugrunde gelegt. Aus der erstmaligen Anwendung der neuen biometrischen Rechnungsgrundlagen ergibt sich ein erfolgswirksamer Betrag von TEUR 17.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 0,82 % (Vorjahr: 1,33 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %) zugrunde gelegt.

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

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit anderen Bauten sowie Grundstücke ohne Bauten aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991, bei Vermögensverrechnungen und Rückstellungen sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen. Unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich hieraus zum 31. Dezember 2018 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 58.324 (Vorjahr: 56.141 TEUR).

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** beziehen sich auf die der hanova SERVICES GmbH zur Verfügung gestellten Darlehen in Höhe von TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 1.924).

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 96). Die anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

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

Im Posten **sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Kosten- und Versicherungserstattungen, Personaldarlehen u. a. ausgewiesen. Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 83).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 438 (Vorjahr: TEUR 365) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 197) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 211). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 9). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

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

In die gesellschaftsvertragliche Rücklage wurden im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschuss 2018 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 660 (Vorjahr: TEUR 805) auf TEUR 12.240 (Vorjahr: TEUR 11.580).

In die anderen Gewinnrücklagen wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 7.243 (Vorjahr: TEUR 6.393) eingestellt. Die Rücklage erhöht sich damit auf TEUR 144.635 (Vorjahr: TEUR 137.392).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 331). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Personalarückstellungen mit TEUR 792, ausstehende Rechnungen mit TEUR 1.985 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 114.

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

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 344 (Vorjahr: TEUR 395) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 83.744 (Vorjahr: TEUR 86.312) (ursprünglich) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 74.719. Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 103.779 (Vorjahr: TEUR 100.168).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 1.315 (Vorjahr: TEUR 2.454) sowie auf Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen TEUR 3.200 (Vorjahr: TEUR 481).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen folgende Beträge:

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 3.715 (Vorjahr: TEUR 999), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 809 (Vorjahr: TEUR 673) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.681 (Vorjahr: TEUR 4.971).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 106 (Vorjahr: TEUR 95).

In den **sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.281 (Vorjahr: TEUR 3.314) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mietern und Mieterinnen abgerechnet werden.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für Bürgschaften in Höhe von TEUR 6.542 (Vorjahr: TEUR 1.964), Mietkautionen von TEUR 3.353 (Vorjahr: TEUR 3.126),

Treuhandvermögen von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 265), Neuauverpflichtungen von TEUR 50.382 (Vorjahr: TEUR 49.141) sowie Leasingverträgen von TEUR 1.542 (Vorjahr: TEUR 2.164).

2. Beteiligungen

Die Gesellschaft ist mit 100 Prozent an der am 29. Januar 1999 gegründeten hanova SERVICES GmbH, Hannover (HRB 57545), (Stammkapital TEUR 750) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2018 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1.309 (Vorjahr: TEUR 763) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 750 (Vorjahr: TEUR 750).

Am 27. September 2018 wurde die Bauherrengemeinschaft Ohe-Höfe GmbH, Hannover (HRB 217344), gegründet. Am Stammkapital in Höhe von TEUR 25 ist die Gesellschaft mit 27,2 % beteiligt. Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr liegt noch nicht vor.

An folgenden Gesellschaften ist die hanova WOHNEN GmbH mit jeweils 18,477 % beteiligt:

- Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH, Hannover
- Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover
- Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover

An der am 8. März 2012 gegründeten Hannover-Multimedia GmbH, Hannover (HRB 208461) (Stammkapital TEUR 75) ist die Gesellschaft mit 33 % beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2017 weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 1) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 86). Die Gesellschaft befindet sich seit dem 31. Dezember 2018 in Liquidation.

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 179 Angestellte (Vorjahr: 170). Außerdem wurden

durchschnittlich 13 (Vorjahr: 12) Auszubildende beschäftigt.

4. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Gesellschafter:

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

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas

Vorsitzender, Bürgermeister

Bodemann, Uwe

stellvertretender Vorsitzender, Stadtbaurat

Semper, Felix

Rechtsanwalt

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth

Rechtsanwältin

Engelke, Wilfried H.

selbstständiger Handwerksmeister

Hellmann, Hans-Georg

Kaufmann

Hirche, Reinhard

Rentner

Klebe-Politze, Kerstin

Sozialpädagogin

Langensiepen, Katrin

Übersetzerin

Machentanz, Dirk

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Nicholls, Robert

Angestellter

Seitz, Kerstin

Schulverwaltungskraft

Vertreter der Sparkasse Hannover:

Petry, Walter

Sparkassendirektor

Vertreter des Gesamtmietbeirats der hanova WOHNEN GmbH:

Roth, Günther

Techniker

Vertreter des Betriebsrats der hanova WOHNEN GmbH:

Kofink, Jörg

Sozialpädagoge

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 56).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.047 (Vorjahr: TEUR 1.078) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2018

insgesamt TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 164) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen. Es bestehen keine Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB zu nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2018 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 39).

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 5.937.497,12 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	5.937.497,12

Hannover, den 5. März 2019

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.

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

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

Hannover, 26. April 2019

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova WOHNEN GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der hanova WOHNEN GmbH, Hannover — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hanova WOHNEN GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 2018 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Berlin, den 8. März 2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova WOHNEN GmbH

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon +49 511 64 67-0

E-Mail info@hanova.de

hanova.de