

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2019

Geschäftsbericht  
hanova WOHNEN GmbH

[hanova.de](http://hanova.de)



# Geschäftsbericht

# 2019

## Inhalt

Seite

**04** **01. Vorwort der Geschäftsführung**

**06** **02. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner,  
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale  
am Klagesmarkt

09 hanova  
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

**10** **03. Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2019**

**22** **04. Zahlen 2019**

23 Gewinn- und Verlustrechnung

24 Bilanz

26 Anlagenspiegel

28 Verbindlichkeitspiegel

**30** **05. Anhang 2019**

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](http://www.shutterstock.com), [www.istockphoto.de](http://www.istockphoto.de)

# 01

## Vorwort der Geschäftsführung



**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

Gestalten. Bauen. Leben. – die hanova WOHNEN GmbH schreitet mit voller Kraft voran und schafft als starker Partner der Landeshauptstadt in Hannover dringend benötigten, bedarfsgerechten wie bezahlbaren Wohnraum. Allein im letzten Jahr haben wir als größter Immobiliendienstleister der Region über das Stadtgebiet verteilt 423 neue Wohnungen fertiggestellt. Dabei wurden 2019 gut 15 Bauprojekte zeitgleich realisiert. Und: 1.600 weitere Wohnungen sind bereits in Planung. Damit leistet hanova einen zentralen Beitrag für die wachsende Nachfrage am Wohnungsmarkt und gestaltet

aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung Hannovers nachhaltig mit.

Zeitgleich investiert hanova als kommunaler Immobilienkonzern kräftig in den Bestand, um die knapp 13.800 Mietwohnungen attraktiv zu halten. Rund 39,6 Millionen EUR flossen 2019 in energetische Gebäudesanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungsmodernisierungen. Der aktuell durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Wohnung liegt bei 5,76 EUR und wirkt sich preisdämpfend auf den Mietspiegel der Stadt Hannover aus. Ein herausragendes Beispiel für eine gelungene Sanierung ist das Ensemble der Paul-Wolf-Höfe. hanova hat die Arbeiten an dem denkmalgeschützten Ensemble mit 96 Wohnungen in diesem Jahr abschließen und den markanten Gebäudekomplex optisch in den Originalzustand rückversetzen können.

Auch das „nanos“-Projekt von hanova ist 2019 weitergewachsen. Am Klagesmarkt 17 haben wir eine Bestandsimmobilie aus den 1970er Jahren umgebaut und so neuen innerstädtischen Wohnraum vornehmlich für Studierende, Singles und Pendler geschaffen. In zentraler Lage erwachsen hier 98 Mikroapartments, 18 Drei-Zimmer-Wohnungen und sechs WG-geeignete Fünf-Zimmer-Wohnungen. 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.

Wohnen. Arbeiten. Südstadt. — das ist der Dreiklang, der Hannovers Südstadt auszeichnet und lebenswert macht. Auf dem Dreiecksgrundstück „Am Südbahnhof“ haben wir in Innenstadtnähe einen Neubaukomplex mit 142 Wohnungen, begrüntem Innenhof sowie einer Tiefgarage mit 140 Stellplätzen und einem integrierten Car-Sharing-Angebot realisiert – und das Quartier damit weiter aufgewertet.

Am nördlichen Rand des Kronsbergs, mit Blick auf Wiesen und Felder, hat hanova im Edingeroder Weg 16 familienfreundliche, großzügig geschnittene Reihenhäuser realisiert. Die „KronsHoop“-Häuser verfügen über eine Wohnfläche von 102 bis 127 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutete Räume, hauseigene Gärten mit Geräteschuppen, Stellplätze und sind im Passivhausstandard gebaut. Sieben Häuser sind öffentlich gefördert und werden zu einem Quadratmeterpreis von 5,60 EUR vermietet.

Unter dem Motto „Generationen vereint“ hat hanova im neuen Kirchröder Wohnquartier Trautenauer Hof Wohnungen realisiert, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien und Senioren zugeschnitten sind. Die insgesamt sieben Gebäude sind in einer lockeren Gruppierung um einen grünen Platz angeordnet. Im zweiten Bauabschnitt konnten jetzt alle 87 Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Auch im sogenannten Dichterviertel in Hannover-Misburg hat hanova am „Heinrich-Böll-Weg“ vier Stadtvillen mit 76 Wohnungen erstellt und dabei den Akzent auf familienfreundliches Wohnen zu preisgedämpften Mieten gelegt. Mit 9,50 EUR Kaltmiete pro Quadratmeter liegt die Miete bei den freifinanzierten Wohnungen deutlich unter dem üblichen Mietspiegel für Neubauwohnungen in der Lage und Ausstattung.

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, eine Kindertagesstätte und Gewerbeflächen bauen. Der Startschuss fällt voraussichtlich Ende 2020.

Als größter Immobiliendienstleister der Stadt entwickelt hanova auch gewerbliche Immobilien und hat 2019 unter anderem das Hannover-ServiceCenter am Schützenplatz fertiggestellt. Auch für die nächsten Jahre sind noch eine Vielzahl spannender Gewerbeprojekte in Planung. Denn Hannover ist nicht nur als Wohnort attraktiv, sondern ebenso ein gefragter Wirtschaftsstandort.

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. Die dadurch freigewordenen Ressourcen ermöglichen es uns, uns noch intensiver um unsere Kunden zu kümmern und zeitgleich die Projektarbeit weiter zu fördern.

Unser Ziel ist es, bis 2021 das komplett papierlose Büro inklusive aller hinterlegten Prozesse einzuführen. Auf dem Weg dahin haben wir 2019 das Mahn- und Klagewesen digitalisiert, ein neues Handwerkerportal installiert und führen Wohnungsübergaben per iPad durch. Die Vermarktung der Neubauten am Südbahnhof und am Klagesmarkt 17 erfolgten bereits über das Immobilien-Tool „ImmoMio“.

Wir werden auch im Jahr 2020 attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen und die Stadt aktiv weitergestalten. Gleichsam bleiben wir unserem Kurs treu und investieren auf gleichbleibendem finanziellem Niveau in unsere Bestandsgebäude und damit in die kontinuierliche Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in Hannovers Stadtteilen. Aus unserer lokalen Verantwortung heraus bieten wir unseren Mietern aber mehr als nur das reine Wohnen. Unter dem Motto #DeinZuhauseistsicher schützen wir während der Corona-Krise das Zuhause unserer Mieterinnen und Mieter, indem wir keine „coronabedingten“ Kündigungen und Wohnungsräumungen durchführen, seit Beginn der Corona-Krise keine Mieterhöhungen aussprechen und individuelle Beratungen rund um das Thema Zahlungsschwierigkeiten anbieten. Eine große Unterstützung im Alltag bieten hier auch unsere Quartiersmanagement-Standorte, sowie hanova WOHNEN PLUS und hanova WOHNEN MIT. Das alles hat gezeigt: hanova ist für euch da!

Ich bin sicher, dass hanova auch in Krisenzeiten bestens aufgestellt ist und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2019.



Karsten Klaus  
Geschäftsführer

# Der Gleichordnungskonzern



## Zwei starke Partner // eine gemeinsame Zukunft

### Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die hanova WOHNEN GmbH und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft hanova GEWERBE GmbH und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungs-

konzern. 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 13.800 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 Kundinnen und Kunden genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Parkraum in Hannover und dem 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 hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt

Im Dezember 2016 ist der Gleichordnungskonzern auch räumlich zusammengewachsen. Der 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilen sich hierbei auf sieben Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen bieten die Active-Offices. Unsere Kundinnen und Kunden werden seitdem im großzügig gestalteten Eingangsbereich der hanova-Konzernzentrale begrüßt.



Empfangstresen der hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt.

**Wir sind hanova:**  
[youtube.hanova.de](https://www.youtube.com/hanova.de)

## hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wurde 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

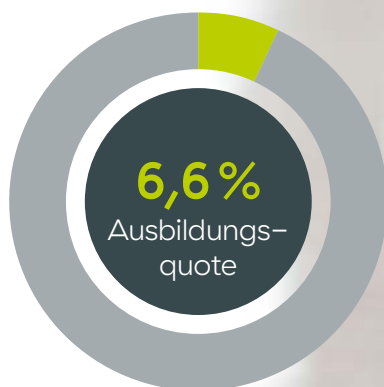
Geschäftsbetrieb werden die hanova WOHNEN GmbH und hanova GEWERBE GmbH mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

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 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



Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter 2019



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## 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. 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 Wohnungseinheiten als Zielmarke beschlossen. Dabei waren hochwertige Architekturen, Energieeffizienz sowie bezahlbare Mietwohnungen wesentliche Eckpunkte dieses Konzeptes.

In den letzten 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 1.297 Wohnungseinheiten sicherzustellen. Zusätzlich ist es geplant bis Ende 2023 den Neubau von weiteren 758 Wohnungseinheiten zu realisieren.

## 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 2019 um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies 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 2019 um 3,8 %. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau in Deutschland als treibende Kraft. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie

in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4 %.

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Hannover und den angrenzenden Kommunen ist Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt. In den letzten fünf Jahren (2014–2018) ist die Bevölkerung der Stadt Hannover um etwa 20.700 Menschen (plus 3,9 %) auf rund 545.100 Menschen angestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden rund 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertiggestellt. Daraus ergibt sich aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Die Mieten in der Region Hannover sind auch in 2019 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 2019 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 13.990 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 139 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 25 Kindertagesstätten, 1 Schule, 14 Flüchtlingswohnheime, 20 eigengenutzte Objekte, 2.819 Garagen und 68 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 839.768,03 m<sup>2</sup> (ohne Verpachtung), insgesamt 942.266,24 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2019 resultieren aus dem Neubau von 423 Wohnungen. Durch den Verkauf von 13 Wohnungen, den Umbau von 1 Wohnung und den Abriss von 3 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zu 2018 von 406 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 7 Gewerbeeinheiten und 191 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt sowie 89 Stellplätze wegen Umbau im Geschäftsjahr 2019 beendet.

#### Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31. Dezember 2019 bei 5,76 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,66 EUR/m<sup>2</sup>). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 0,72 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist aufgrund der niedrigeren Leerstände wegen Modernisierung auf 1,05 % (Vorjahr: 1,14 %) gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 918 (Vorjahr: 911) Wohnungswechsler stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,56 % (Vorjahr: 6,71 %) des Wohnungsbestandes.

## Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 7.559 liegt um TEUR 1.255 (+19,9 %) über dem geplanten Jahresüberschuss. Die Abweichung vom Wirtschaftsplan ergibt sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Grundstücksverkäufen im Objekt „Buchholzer

Grün“ in Höhe von TEUR 891. Den Umsatzerlösen aus Verkäufen in Höhe von TEUR 16.066 stehen Aufwendungen inklusive gebildeter Rückstellungen in Höhe von TEUR 15.175 gegenüber.

## Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 78.618 (Vorjahr: TEUR 79.194). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 39.574 (Vorjahr:

TEUR 34.410). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 42,00 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 37,18 EUR/m<sup>2</sup>). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2019 in die Neubauproduktion in Höhe von TEUR 53.567 (Vorjahr: TEUR 57.192) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2019	Wohnungen	Flüchtlings- wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>				
Heinrich-Böll-Weg 23-29	76		2	34
FH Bemerode/Oheriedentrift		16		
Bömelburgstraße 21 (Dachgeschossausbau)	4			
Feldbuschwende/Wittbusch Krons-Hoop	16			16
Trautenauer Hof 2. BA	63		1	
Am Klagesmarkt 17 (Modernisierung/Umbau)	122		3	
Am Südbahnhof/Dreiklang	142			141
<b>Summe GJ 2019</b>	<b>423</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>191</b>

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	901.549	93,21	849.011	94,03
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	50.038	5,17	42.629	4,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	7.374	0,76	5.459	0,60
liquide Mittel	8.283	0,86	5.827	0,65
<b>Bilanzsumme</b>	<b>967.244</b>	<b>100,00</b>	<b>902.926</b>	<b>100,00</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	205.771	21,27	198.212	21,95
Rückstellungen	10.430	1,08	4.178	0,46
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	521.331	53,90	441.301	48,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.901	7,74	131.086	14,52
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	154.811	16,01	128.149	14,20
<b>Bilanzsumme</b>	<b>967.244</b>	<b>100,00</b>	<b>902.926</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 beträgt TEUR 967.244 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 64.318 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 52.538 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (TEUR 40.488), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 3.335), Grundstücke ohne Bauten (TEUR 12), Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

(TEUR 31.639) sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 2.398). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 24.210 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 632. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 205.771 (Vorjahr: TEUR 198.212).

### 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.

Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31. Dezember 2019 TEUR 596.232 (Vorjahr: TEUR 572.387) und ist damit um TEUR 23.845 (Vorjahr: TEUR 54.621), insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gestiegen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt TEUR 52.243 (Vorjahr: TEUR 26.493) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 18.021 (Vorjahr: TEUR 18.560) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 34.228 (Vorjahr: TEUR 7.933). Die Zinsaufwendungen minderten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,4 % (Vorjahr: -3,1 %) auf TEUR 12.861 (Vorjahr TEUR 13.048).

Die Gesellschaft hat zum 4. Juli 2019 unbesicherte endfällige Schuldscheindarlehen (SSD) beziehungsweise Namensschuldverschreibungen (NSV) in Höhe von insgesamt EUR 110 Mio. emittiert. Da es sich um unbesicherte und endfällige SSD/NSV handelt, schont es die Beleihungsreserven und führt zu einer Reduzierung des sehr hohen Durchschnittstilgungssatzes und somit zur Steigerung der Liquidität.

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

Kapitalflussrechnung	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	7.559	6.597
Cashflow nach DVFA/SG	31.537	28.915
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	57.698	29.448
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-66.345	-79.348
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.103	42.381
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.456</b>	<b>-7.519</b>
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	5.827	13.346
<b>Zahlungsmittelbestand am 31.12.</b>	<b>8.283</b>	<b>5.827</b>

Der Cashflow i.e.S. betrug im Geschäftsjahr 2019 EUR 31,5 Mio. (Vorjahr: EUR 28,9 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2019 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um

Seit 2019 werden Zinsderivate eingesetzt. Es handelt sich um einen Payer-Zinsswap, der zur langfristigen Zinssicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt wird. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, betrag- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, so dass keine offenen Positionen aus Über- und Untersicherung entstehen können.

Das mit den aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildete Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal EUR 27,4 Mio. (davon EUR 27,4 Mio. mit einem späteren Auszahlungstermin). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Der Marktwert beträgt TEUR -558. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 1,84 % (Vorjahr: 1,96 %).

Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 40,6 % (Vorjahr: 42,7 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 16,8 % (Vorjahr: 17,8 %). Das EBITDA ist um TEUR 1.641 auf TEUR 44.740 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

EUR 2,5 Mio. auf EUR 8,3 Mio. gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

### 2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
Hausbewirtschaftung	107.139	103.779
Verkauf von Grundstücken	16.066	0
Betreuungstätigkeit	9	25
andere betriebliche L. u. L.	615	600
sonstige betriebliche Erträge	2.226	5.395
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	38	101
aktivierte Eigenleistungen	864	1.260
Gewinnabführungsvertrag	1.788	1.309
<b>Entstehung Unternehmensleistung</b>	<b>128.745</b>	<b>112.469</b>
<b>Verwendung</b>		
für Mieter	47.081	45.035
für Darlehensgeber	12.861	13.048
für Verwaltung	13.453	12.339
für öffentliche Hand	3.585	3.766
für Unternehmen	51.765	38.281
<b>Verwendung Unternehmensleistung</b>	<b>128.745</b>	<b>112.469</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 2.263 (Vorjahr: TEUR 2.115). Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 3.360 auf TEUR 107.139 beruht im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen der im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellten Neubauten. Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 15.269 (Vorjahr: TEUR 15.018), von Erträgen aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens von TEUR 1.373 (Vorjahr: TEUR 1.315) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 1.788 (Vorjahr: TEUR 1.309) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Erträge aus Grundstücksverkäufen im Objekt „Buchholzer Grün“ in Höhe von TEUR 891 erzielt. Den Umsatzerlösen aus Verkäufen in Höhe von TEUR 16.066 stehen Aufwendungen inkl. gebildeter Rückstellungen in Höhe von TEUR 15.175 gegenüber.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 6.948 (Vorjahr: TEUR 4.740) und für das Baurägergeschäft von TEUR 612 (Vorjahr: TEUR -243). Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 1.726 (Vorjahr: TEUR 1.305), das neutrale Ergebnis auf TEUR 480 (Vorjahr: TEUR 1.245) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 147 (Vorjahr: TEUR: 449). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 1.373 (Vorjahr: TEUR 1.315).



## 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 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 559.000 Personen erwartet. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover hat sich bereits verschärft. Um zukünftige 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 kontinuierliche 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 Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2019 als neuen zusätzlichen Finanzierungsbaustein erstmalig unbesicherte endfällige Schuldscheindarlehen beziehungsweise Namensschuldverschreibungen emittiert. Die Zinsentwicklung am Markt wird permanent beobachtet und in unseren strategischen Wirtschaftsplanungen entsprechend berücksichtigt. 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.).

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 **Bausträgergeschäft** große Chancen. Dabei nutzt die Gesellschaft das derzeitige hohe Nachfrageniveau bei Investoren und Endnutzern. Des Weiteren werden im Rahmen der Vertragsgestaltungen Bausträger Risiken, wie das Vertriebs- und Preisrisiko minimiert bzw. ausgeschaltet.

### 3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Für 2020 sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 123.001, Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens von TEUR 11.623 und ein Jahresüberschuss von TEUR 16.733 geplant.

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 drei Jahren im jährlichen Durchschnitt mit mindestens 300 Mietwohnungen fortge-

setzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 16.490 bis 19.460 im Jahr 2022), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rund TEUR 86.000 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 Bauträgersgeschäft im Geschäftsjahr 2020 Investitionen in Höhe von TEUR 21.037 konkret geplant.

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

Neubau 2020	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Am Südbahnhof/Dreiklang		<b>1</b>	
Kreuzriede	<b>50</b>		
Oheriedetrift 2. BA	<b>96</b>		<b>78</b>
Podbi/Sauerbruchweg 5, Semmelweisweg 5, ...	<b>76</b>		<b>60</b>
Karl-Wiechert-Allee/Suderburger Wende	<b>114</b>		<b>80</b>
Buchholzer Grün Whg	<b>43</b>		<b>39</b>
Buchholzer Grün RH	<b>24</b>		<b>24</b>
<b>Summe GJ 2020</b>	<b>403</b>	<b>1</b>	<b>281</b>

Neubau 2021	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Oehöfe Anker 01-02	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
Washingtonweg	<b>9</b>		
Bleekstraße	<b>17</b>		
<b>Summe GJ 2021</b>	<b>64</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

Neubau 2022	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Körnerplatz, stud. Wohnen und Kita	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>15</b>
Vitalquartier	<b>94</b>		<b>94</b>
Hildesheimer Straße, Wohnhäuser und Tiefgarage	<b>63</b>		<b>195</b>
GBH, In den Sieben Stücken 7 - 9	<b>160</b>		<b>120</b>
<b>Summe GJ 2022</b>	<b>393</b>	<b>2</b>	<b>424</b>

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2020 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 Liquiditätspass 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 verbunden stagnierenden Erlösschmälerungen aus.

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

vorhaben 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### 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.

Hannover, den 4. März 2020

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus  
Geschäftsführer



€

Bilanzgewinn 2019

6.803.471,94





# Zahlen 2019

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung davon aus Umlagen EUR 31.689.740,17 (Vorjahr: EUR 31.363.111,91)	107.139.351,86	103.779.129,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.066.214,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.938,89	25.284,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	614.709,07	600.277,89
	<b>123.829.213,82</b>	104.404.692,54
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>7.408.453,05</b>	8.744.022,84
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>864.045,43</b>	1.259.768,02
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.225.819,23</b>	5.394.941,63
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-47.081.135,21	-45.035.482,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-20.318.763,12	-8.036.139,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-78.882,69	-80.955,09
	<b>-67.478.781,02</b>	-53.152.576,61
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-10.645.107,19	-9.760.911,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 840.078,71 (Vorjahr: EUR 795.892,07)	-2.807.603,40	-2.578.190,31
	<b>-13.452.710,59</b>	-12.339.101,92
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>-24.210.421,09</b>	-23.106.389,57
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-7.006.364,97</b>	-9.204.809,24
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>	<b>1.787.950,80</b>	1.308.942,02
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 37.155,27 (Vorjahr: EUR 100.380,04)	<b>37.893,60</b>	101.453,80
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an Gesellschafter EUR 2.442.231,98 (Vorjahr: EUR 2.723.746,87) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 100.452,97 (Vorjahr: EUR 105.644,39)	<b>-12.860.558,10</b>	-13.047.870,46
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-147.422,26</b>	-449.186,12
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>10.997.117,90</b>	<b>9.913.886,93</b>
<b>14. sonstige Steuern</b>	<b>-3.437.704,63</b>	-3.316.667,91
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>7.559.413,27</b>	<b>6.597.219,02</b>
<b>16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen</b>	<b>-755.941,33</b>	-659.721,90
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>6.803.471,94</b>	<b>5.937.497,12</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	560.495,63	365.435,16
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	701.929.213,51	629.198.659,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.954.120,23	133.016.990,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.740.746,24	7.647.460,97
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.951,35	399.409,81
5. Anlagen im Bau	49.772.957,18	35.550.729,95
6. Bauvorbereitungskosten	3.539.050,06	4.328.618,65
7. geleistete Anzahlungen	7.383.200,76	36.255.053,60
	<b>899.884.239,33</b>	<b>846.396.922,64</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.212.100,00
3. Beteiligungen	353.800,62	286.415,62
	<b>1.103.800,62</b>	<b>2.248.515,62</b>
	<b>901.548.535,58</b>	<b>849.010.873,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	7.886.418,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	15.436.583,52	2.371.304,66
3. unfertige Leistungen	34.601.108,45	32.371.515,50
	<b>50.037.691,97</b>	<b>42.629.238,92</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	863.458,03	806.262,25
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	68.000,00	100.866,71
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.491,34	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.593,13	34.418,27
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.745.436,04	3.696.903,83
6. sonstige Vermögensgegenstände	401.199,78	519.638,63
	<b>7.160.178,32</b>	<b>5.158.089,69</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	8.282.689,31	5.827.312,83
	<b>65.480.559,60</b>	<b>53.614.641,44</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>187.926,16</b>	<b>263.064,05</b>
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		
	<b>26.724,64</b>	<b>37.671,50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>967.243.745,98</b>	<b>902.926.250,41</b>





## Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2019

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.252.516,01	377.048,13	0,00	122.456,42	2.507.107,72
	<b>2.252.516,01</b>	<b>377.048,13</b>	<b>0,00</b>	<b>122.456,42</b>	<b>2.507.107,72</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.002.474.118,97	40.487.717,63	52.676.877,24	1.496.930,20	1.094.141.783,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	151.791.689,00	3.335.000,18	-1.325.640,53	3.418.455,96	150.382.592,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.039.552,31	11.994,85	-1.918.709,58	0,00	6.132.837,58
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.442.763,37	369.603,58	0,00	1.392.601,53	1.419.765,42
5. Anlagen im Bau	35.550.729,95	29.104.322,30	-14.882.095,07	0,00	49.772.957,18
6. Bauvorbereitungskosten	4.328.618,65	2.534.870,71	-3.281.057,83	0,00	3.582.431,53
7. geleistete Anzahlungen	36.255.053,60	2.397.521,39	-31.269.374,23	0,00	7.383.200,76
	<b>1.240.882.525,85</b>	<b>78.241.030,64</b>	<b>0,00</b>	<b>6.307.987,69</b>	<b>1.312.815.568,80</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.212.100,00	0,00	-1.212.100,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	286.415,62	92.385,00	-25.000,00	0,00	353.800,62
	<b>2.248.515,62</b>	<b>92.385,00</b>	<b>-1.237.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.103.800,62</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.245.383.557,48</b>	<b>78.710.463,77</b>	<b>-1.237.100,00</b>	<b>6.430.444,11</b>	<b>1.316.426.477,14</b>

In Höhe von EUR 1.237.100,00 erfolgte die Umbuchung in das Umlaufvermögen.

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 01.01.2019	Buchwert 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.887.080,85	181.630,98	122.099,74	1.946.612,09	365.435,16	560.495,63
<b>1.887.080,85</b>	<b>181.630,98</b>	<b>122.099,74</b>	<b>1.946.612,09</b>	<b>365.435,16</b>	<b>560.495,63</b>
373.275.459,88	19.802.396,47	865.286,22	392.212.570,13	629.198.659,09	701.929.213,51
18.774.698,43	4.017.145,47	3.363.371,44	19.428.472,46	133.016.990,57	130.954.120,23
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	7.647.460,97	5.740.746,24
2.043.353,56	165.866,70	1.354.406,19	854.814,07	399.409,81	564.951,35
0,00	0,00	0,00	0,00	35.550.729,95	49.772.957,18
0,00	43.381,47	0,00	43.381,47	4.328.618,65	3.539.050,06
0,00	0,00	0,00	0,00	36.255.053,60	7.383.200,76
<b>394.485.603,21</b>	<b>24.028.790,11</b>	<b>5.583.063,85</b>	<b>412.931.329,47</b>	<b>846.396.922,64</b>	<b>899.884.239,33</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.212.100,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	286.415,62	353.800,62
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.248.515,62</b>	<b>1.103.800,62</b>
<b>396.372.684,06</b>	<b>24.210.421,09</b>	<b>5.705.163,59</b>	<b>414.877.941,56</b>	<b>849.010.873,42</b>	<b>901.548.535,58</b>

## Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2019

	Verbindlichkeitsstruktur			
	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>521.331.391,59</b>	<b>13.911.592,48</b>	<b>58.013.766,87</b>	<b>449.406.032,24</b>
1. Januar 2019	441.301.488,03	13.396.051,68	66.225.758,15	361.679.678,20
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>74.901.135,84</b>	<b>16.087.069,90</b>	<b>11.778.747,91</b>	<b>47.035.318,03</b>
1. Januar 2019	131.085.926,41	65.914.697,74	12.574.259,55	52.596.969,12
<b>3. erhaltene Anzahlungen</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>62.304.261,02</b>	<b>62.304.261,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2019	34.712.001,74	34.712.001,74	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>4.152.030,70</b>	<b>4.152.030,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2019	3.796.772,73	3.796.772,73	0,00	0,00
<b>5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>4.508.449,06</b>	<b>4.185.152,27</b>	<b>323.296,79</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2019	4.192.291,24	3.933.268,93	259.022,31	0,00
<b>6. sonstige Verbindlichkeiten</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>1.928.691,02</b>	<b>1.928.691,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2019	939.465,29	939.465,29	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>				
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>669.125.959,23</b>	<b>102.568.797,39</b>	<b>70.115.811,57</b>	<b>496.441.350,27</b>
1. Januar 2019	616.027.945,44	122.692.258,11	79.059.040,01	414.276.647,32

<b>Sicherheitenstruktur</b>			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>
EUR	EUR	EUR	EUR
<b>398.688.578,44</b>	<b>12.642.813,15</b>	<b>110.000.000,00</b>	<b>61.656.781,24</b>
426.688.894,06	14.612.593,97	0,00	65.862.106,97
<b>51.059.218,82</b>	<b>0,00</b>	<b>23.841.917,02</b>	<b>33.265.309,14</b>
57.391.440,27	0,00	73.694.486,14	86.157.892,81
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.304.261,02</b>	<b>1.491.218,32</b>
0,00	0,00	34.712.001,74	1.349.805,42
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.152.030,70</b>	<b>53.848,31</b>
0,00	0,00	3.796.772,73	29.017,28
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.508.449,06</b>	<b>118.917,14</b>
0,00	0,00	4.192.291,24	240.778,18
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.928.691,02</b>	<b>56.939,58</b>
0,00	0,00	939.465,29	108.717,64
<b>449.747.797,26</b>	<b>12.642.813,15</b>	<b>206.735.348,82</b>	<b>96.643.013,73</b>
484.080.334,33	14.612.593,97	117.335.017,14	153.748.318,30

# 05



# Anhang 2019

## Anhang der hanova WOHNEN GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2019

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die hanova WOHNEN GmbH hat ihren Sitz in Hannover. Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hannover (HRB 3689).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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 57
- Anlagen im Bau TEUR 20

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 119 (Vorjahr: TEUR 238).

**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 leerstehende Vermietungsobjekte.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden Altforderungen in Höhe von TEUR 590 endgültig abgeschrieben und im Gegenzug wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 81 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 2019 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 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) zugrunde gelegt.

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 0,63 % (Vorjahr: 0,82 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,9 % (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 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) 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 32,625 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich hieraus zum 31. Dezember 2019 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 54.803 (Vorjahr: 58.324 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** des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.212 bezogen sich auf die der hanova SERVICES GmbH zur Verfügung gestellten Darlehen, welche im Geschäftsjahr in das zwischen den Gesellschaften bestehende Cashpooling umgewandelt wurden und unter der Position **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** ausgewiesen werden.

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 68). 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 und kurzfristiger Mittel im Rahmen des Cashpoolings.

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 226 (Vorjahr: TEUR 378).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 841 (Vorjahr: TEUR 438) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 258) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 303). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 38). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

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

In die **gesellschaftsvertragliche Rücklage** wurde im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschuss 2019 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 756 (Vorjahr: TEUR 660) auf TEUR 12.996 (Vorjahr: TEUR 12.240).

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 5.937 (Vorjahr: TEUR 7.243) eingestellt. Die Rücklage erhöht sich damit auf TEUR 150.573 (Vorjahr: TEUR 144.635).

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31. Dezember 2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 98). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen noch anfallende Erschließungskosten verkaufter Grundstücke mit TEUR 5.998, Personalarückstellungen mit TEUR 1.161, ausstehende Rechnungen mit TEUR 2.024 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 90.

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 447 (Vorjahr: TEUR 344) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen mit TEUR 12.140 die Kaufpreiszahlung für einen im Geschäftsjahr 2020 erfolgswirksamen Paketverkauf von 115 Wohnungen und mit TEUR 13.948 erhaltene Zahlungen im Rahmen des Bauträgergeschäftes, die nach Baufortschritt fällig wurden.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 107.139 (Vorjahr: TEUR 103.779).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** in Höhe von TEUR 16.066 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen ausschließlich Verkäufe von unbebauten Grundstücken.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 1.377 (Vorjahr: TEUR 1.322), aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 286), aus Versicherungserstattungen TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 72) sowie auf Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 3.200).

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

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 3.715), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 812 (Vorjahr: TEUR 809), Abbruchkosten von Gebäuden TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.149 (Vorjahr: TEUR 4.681).

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 81.092 (Vorjahr: TEUR 83.744) (ursprünglich) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 72.984. Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 106).

In den **sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.438 (Vorjahr: TEUR 3.281) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für Bürgschaften in Höhe von TEUR 1.399 (Vorjahr: TEUR 1.683), Mietkautionen von TEUR 3.612 (Vorjahr: TEUR

3.353), Treuhandvermögen von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 128), Neubauverpflichtungen von TEUR 116.411 (Vorjahr: TEUR 50.382) sowie Leasingverträgen von TEUR 1.006 (Vorjahr: TEUR 1.542).

### 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 2019 weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von TEUR 1.788 (Vorjahr: TEUR 1.309) 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. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 6 aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 19.

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 2018 weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 7) aus. Das Eigenkapital beträgt TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 80). Die Gesellschaft befindet sich seit dem 31. Dezember 2018 in Liquidation.

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

### 3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 184 Angestellte (Vorjahr: 179). Außerdem wurden

durchschnittlich 13 (Vorjahr: 13) 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*

**David, Barbara**

*Dipl.-Sozialpädagogin (ab 28.03.2019)*

**Engelke, Wilfried H.**

*selbstständiger Handwerksmeister*

**Hellmann, Hans-Georg**

*Kaufmann*

**Hirche, Reinhard**

*Rentner*

**Klebe-Politze, Kerstin**

*Sozialpädagogin*

**Langensiepen, Katrin**

*Übersetzerin (bis 28.03.2019)*

**Machentanz, Dirk**

*Dipl.-Verwaltungswirt (FH)*

**Nicholls, Robert**

*Angestellter*

**Seitz, Kerstin**

*Schulverwaltungskraft*

**Vertreter der Sparkasse Hannover:****Nolte, Thomas**

stellvertretender Vorstand (ab 01.01.2020)

**Petry, Walter**

Sparkassendirektor (bis 01.01.2020)

**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 55 (Vorjahr: TEUR 52).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.088 (Vorjahr: TEUR 1.047) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2019

insgesamt TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 114) 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 2019 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 40).

**6. Nachtragsbericht**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 15. Januar 2020 hat die hanova WOHNEN GmbH 216 Wohnungen im Stadtteil Hannover-Mühlenberg zu einem Kaufpreis von TEUR 16.800 erworben.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

**7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Die Geschäftsführung schlägt vor, von den anderen Gewinnrücklagen einen Betrag in Höhe von EUR 3.831.399,16 aufzulösen und zusammen mit

dem Bilanzgewinn von EUR 6.803.471,94 eine Ausschüttung in Höhe von EUR 10.634.871,10 an die Gesellschafter vorzunehmen.

Hannover, den 4. März 2020

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus  
Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

## Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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, 24. April 2020

**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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 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.

Hannover, den 6. März 2020

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

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

\* Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

# 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](mailto:info@hanova.de)

**hanova.de**