

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN



2020

Geschäftsbericht  
hanova WOHNEN GmbH

[hanova.de](https://www.hanova.de)



# Geschäftsbericht

# 2020

## Inhalt

Seite

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

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

07 Zwei starke Partner,  
eine gemeinsame Zukunft

09 Die hanova-Konzernzentrale  
am Klagesmarkt

09 hanova  
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

**10** **03. Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2020**

**22** **04. Zahlen 2020**

23 Gewinn- und Verlustrechnung

24 Bilanz

26 Anlagenspiegel

28 Verbindlichkeitspiegel

**30** **05. Anhang 2020**

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

shutterstock.de, istock.com

## 01

# Vorwort der Geschäftsführung



**Karsten Klaus**  
Geschäftsführer

Gestalten. Bauen. Leben. – die hanova WOHNEN GmbH schreitet auch in pandemischen Zeiten mit voller Kraft voran. Als starker Partner der Landeshauptstadt schafft der größte Immobiliendienstleister in Hannover dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen zu günstigen Mieten. Allein im letzten Jahr hat hanova als kommunaler Immobilienkonzern über das Stadtgebiet verteilt 424 neue Wohnungen in teils innovativen Nachverdichtungsprojekten fertiggestellt – und hat damit das Engagement im Vergleich zum Vorjahr noch einmal steigern können. Damit leisten wir einen zentralen Beitrag für die wachsende Nachfrage am Wohnungsmarkt und gestalten aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung Hannovers nachhaltig mit.

Ein tolles, soziales Beispiel: hanova hat mit drei Zukäufen das gesamte Canarisweg-Quartier mit insgesamt 557 Wohnungen im Stadtteil Hannover-Mühlenberg übernommen. Das Quartier ist enorm sanierungsbedürftig und hanova kann durch den Ankauf aller Wohnblöcke bei der Gesamtentwicklung Synergieeffekte nutzen und mit einem ganzheitlichen Modernisierungs- und Revitalisierungsprogramm samt Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auch soziale Verantwortung für den Standort übernehmen. In Zukunft wird die Wohnsituation am Mühlenberg nachhaltig stabilisiert und aufgewertet. Allein in den ersten fünf Jahren investieren wir hier rund 15 Millionen Euro.

Zeitgleich investiert hanova kräftig in den Bestand, um die knapp 14.600 Mietwohnungen attraktiv zu halten. Rund 30 Millionen Euro flossen 2020 in energetische Gebäudesanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungsmodernisie-

rungen. Der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 5,84 Euro und wirkt sich preisdämpfend auf den Mietspiegel der Stadt Hannover aus.

Unsere diesjährigen Neubauprojekte: Am westlichen Rand des Kronsbergs haben wir im **Oheriedentrift** 96 barrierefreie Mietwohnungen in attraktiver und ruhiger Stadtrandlage mit Blick ins Grüne realisiert. Die Wohnungen verfügen über eine Größe von 48 bis 106 m<sup>2</sup> und werden seit August 2020 zu preisgedämpften Mieten angeboten.

In der **Bienenriede** und in der Borglingstraße in Hannover-Ledeburg konnten im September 50 barrierefreie Mietwohnungen bezogen werden, die Hälfte davon ist öffentlich gefördert. Großzügige und grüne Außenanlagen bieten Platz für Begegnungen.

Am **Sauerbruchweg** hat hanova vier mehrgeschossige Zeilengebäude aus den 60er Jahren stirnseitig mit Ausrichtung zur Podbielskistraße angebaut und damit innovativ im Bestand nachverdichtet. Insgesamt sind hier 76 Mietwohnungen entstanden, von denen 51 öffentlich gefördert sind. Das entspricht knapp 70 % und die Wohnungen werden für 5,60 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die Grundrisse der 40 bis 106 m<sup>2</sup> großen Wohnungen sind so geschnitten, dass die Nebenräume gen Norden und damit zur Straße, alle Wohnräume gen Süden zu den Innenhöfen hin ausgerichtet sind – das ist aktiver Schallschutz.

Auch in der bevorzugten Wohnlage im Heideviertel hat hanova zwischen Karl-Wiechert-Allee und der neu angelegten Spielstraße „**Suderburger**

**Wende**“ ein familienfreundliches Wohnquartier mit 100 Mietwohnungen, wovon 25 öffentlich gefördert sind, realisiert. Die Kaltmiete der 60 bis 110 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen beträgt gefördert 5,80 Euro/m<sup>2</sup>, frei finanziert 9,90 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter Marktniveau. 72 der 100 Mietwohnungen erstrecken sich im Maisonette-Stil über zwei Etagen und vermitteln das Gefühl, in einem mehrgeschossigen Haus zu wohnen. Auf dem Areal wurden bereits 14 attraktive Doppelhäuser (unter dem Titel **7schön**) errichtet, die bereits allesamt verkauft sind.

Dann ist da noch Kronsrode, Niedersachsens größtes Neubaugebiet, wo wir im Verbund mit der geballten hannoverschen Wohnungswirtschaft als **Kronsrode-Mitte** aktiv sind. Auf 53 Hektar erwächst ein neuer Stadtteil mit eigener Infrastruktur, Nahversorgern und Betreuungsangeboten. hanova realisiert im Quartier in den nächsten Jahren auf drei Baufeldern rund 280 Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie vier Gewerbeeinheiten und schafft attraktiven Lebensraum in bester Stadtrandlage. Der Spatenstich des ersten Kronsrode-Baufeldes fand im August 2020 statt. Hier bauen wir 133 Mietwohnungen, von denen ein Drittel öffentlich gefördert ist. Der Mietpreis der freifinanzierten Wohnungen wird bei unter 10 Euro/m<sup>2</sup> liegen und damit einmal mehr deutlich unter den üblichen Konditionen für Neubauwohnungen.

Ein weiteres, wichtiges hanova-Projekt, auf das wir uns intern intensiv konzentrieren, ist die Digitalisierung. Als moderner und dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern haben wir bereits einen Großteil unserer Geschäftsprozesse digitalisiert und können mobil und flexibel agieren. Damit haben wir die Abläufe an die sich wandelnden Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden angepasst und weiterentwickelt. Dank unserer digitalen Strategie konnten unsere hanova-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter im Lockdown vom Homeoffice aus mit unseren Kunden kommunizieren und zeitgleich die Projektarbeit weiter vorantreiben. Unser Ziel: Bis Ende 2021 das komplett papierlose Büro einzuführen.

Wir werden auch im Jahr 2021 attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen und die Stadt aktiv weitergestalten. 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 Wohnungsrumräumungen durchführen, seit Beginn der Corona-Krise keine Mieterhöhungen aussprechen und individuelle Beratungen rund um das Thema Zahlungsschwierigkeiten anbieten. Eine große

Unterstützung im Alltag bietet hier auch unsere Quartiersarbeit. Zusätzlich bauen wir das Angebot rund um hanova WOHNEN PLUS und hanova WOHNEN MIT weiter aus und laden auch schon mal zum innovativen Fitness-Programm in Corona-Zeiten: Weil das reguläre Sportangebot pausieren musste, hat hanova im Lockdown die Trainer vor die (Balkon-)Tür geholt. Gemeinsam mit dem TKH haben wir unsere Mieterinnen und Mieter am Klagesmarkt zu einem Fatburner Core-Programm im eigenen Zuhause eingeladen. Das schweißtreibende Work-out sorgte für lachende Gesichter und eine ausgelassene Stimmung im Quartier. Das alles hat gezeigt: hanova ist für Euch da!

Selbstverständlich sieht hanova sich auch in der Verantwortung, der Kunst im öffentlichen Raum Vorschub zu leisten. Darum erstrahlt die hanova-Konzernzentrale seit Mitte Dezember farbenfroh, sobald es am Klagesmarkt dunkel wird. Der Düsseldorfer Lichtkünstler Paul Schwer verleiht mit der Installation „Ziegelstein und Baum — ein Lichtgehäuse“ unserem Treppenhaus imposante Strahlkraft, die etagenübergreifend erwächst und nach Außen durch die Fensterfronten scheint.

Ein kleiner Ausblick auf spannende Projekte in 2021: Wir realisieren die erste Tiny-House-Siedlung in Hannover. In einem grünen Hinterhof setzen wir in Linden-Süd vier kompakte Tiny-Houses. Im Washingtonweg in Mittelfeld wird eine Brachfläche mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut und damit ebenfalls „nachverdichtet“. Hier werden ausschließlich öffentlich geförderte Drei- bis Vier-Zimmer Wohnungen realisiert und Wohnraum für Familien geschaffen. Weil auch Obdachlose ein Recht auf menschenwürdiges Wohnen haben, nehmen wir unsere soziale Verantwortung in dem Bereich ernst und bauen in Hannover-Kirchrode an der Bleekstraße ein neues Obdachlosen-Wohnheim mit 18 Ein-Zimmer-Apartments. Und wir bleiben unserem Kurs treu: Wir investieren auf gleichbleibendem finanziellem Niveau in unsere Bestandsgebäude und damit in die kontinuierliche Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in Hannovers Stadtteilen.

Ich bin sicher, dass hanova auch in Krisenzeiten bestens aufgestellt ist, und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2020.



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 14.600 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 Aufgabenschwerpunkte von hanova GEWERBE GmbH liegen im Segment Parken und Gewerbe. Die hanova GEWERBE GmbH bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers acht Innenstadtparkhäuser, vier Stadtteilparkhäuser und vier Parkplätze mit insgesamt rund 5.000 Stellplätzen. 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.

### Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Unternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunternehmen durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolios 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.

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 sind bei unseren Entscheidungen besonders wichtige Faktoren.





## Die hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt

Seit 2016 ist der Gleichordnungskonzern räumlich zusammengewachsen. Die hanova-Konzernzentrale liegt 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. Dank unserer digitalen Strategie konnten unsere hanova-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter im Lockdown problemlos im Homeoffice mit unseren Kunden korrespondieren.



Empfangstresen der hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt.

## hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen wurde auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild deutlich. Die Gesellschaften 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 2020



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## 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 Kundinnen und 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 hat die Gesellschaft bis Ende 2020 den Neubau von 1.318 Wohneinheiten sichergestellt. Zusätzlich ist es geplant, bis Ende 2024 den Neubau von weiteren 746 Wohneinheiten zu realisieren.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf

dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, sodass aktuell und perspektivisch weiterhin ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Nach einer kurzen Corona-Flaute, die vermutlich einer allgemeinen abwartenden Haltung und Unsicherheit zu Beginn des Lockdowns geschuldet ist, zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt derzeit krisenfest und vergleichsweise unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die überwiegende Mehrheit der regionalen Marktakteure sieht aktuell noch keinen negativen Einfluss durch Corona auf die laufenden und geplanten Projekte. Der hannoversche Wohnimmobilienmarkt spürt kurzfristig kaum Auswirkungen der Krise — Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind ungebrochen. Die Kaufpreise und Mieten sind stabil bis leicht steigend. Allerdings: Bereits vor der Krise war mit Blick auf hochpreisige Angebote eine Stabilisierung der Kauf-/Mietpreise erkennbar. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie festigen diesen bestehenden Trend. Mittel- bis langfristig könnten negativ spürbare Auswirkungen „Hotspot“-Charakter annehmen — dort, wo Branchen oder Großunternehmen besonders hart getroffen sind. In der Region Hannover bleibt daher abzuwarten, wie stark die gesamtwirtschaftliche Krise auf die großen branchenführenden Unternehmen, beispielsweise aus den Bereichen Automotive und Touristik, Einfluss nehmen wird und ggf. zu nachhaltigem Beschäftigungsabbau bzw. breiten Einkommensverlusten führen könnte. Zudem ist der Spielraum für Preissteigerungen refinanzierter Wohnungen aus Sicht der Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen nahezu ausgeschöpft.

### 2.2 Geschäftsverlauf

#### Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 14.669 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 140 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 24 Kindertagesstätten, eine Schule, ein Heim, 14 Flüchtlingswohnheime, 21 eigengenutzte Objekte, 3.376 Garagen und 71 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 886.639,75 m<sup>2</sup> (ohne Verpachtung), insgesamt 991.130,20 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2020 resultieren aus dem Neubau von 343 Wohnungen (ohne Bauträgergeschäft) sowie dem Ankauf von 465 Wohnungen. Durch den Verkauf von 129 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zu 2019 von 679 Wohneinheiten. Des Weiteren wurden eine Gewerbeeinheit und 312 Garagen fertiggestellt und 251 Garagen gekauft sowie ein Stellplatz wegen Verkauf und fünf wegen Abriss im Geschäftsjahr 2020 beendet.

## Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31. Dezember 2020 bei 5,97 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,75 EUR/m<sup>2</sup>). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 0,71 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist aufgrund des erhöhten Vermarktungszeitraums von fertiggestellten Neubauten während der Corona-Krise auf 2,5 % (Vorjahr: 1,05 %) gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 899 (Vorjahr: 918) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,13 % (Vorjahr: 6,56 %) des Wohnungsbestandes.

## Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 21.828 liegt um TEUR 5.095 (+30,4 %) über dem geplanten Jahresüberschuss. Die Abweichung vom Wirtschaftsjahresplan ergibt sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Grundstücksverkäufen im Objekt „Buchholzer Grün“ in Höhe von TEUR 2.801 und im Objekt „Karl-Wiechert-Allee“ in Höhe von

TEUR 213. Der Verkauf/die Gewinnrealisierung des Objektes „Buchholzer Grün“ wurde ursprünglich für das Jahr 2021 eingeplant. Den Umsatzerlösen aus den Bauträger-Verkäufen in Höhe von TEUR 39.681 stehen Aufwendungen inkl. gebildeter Rückstellungen in Höhe von TEUR 35.740 gegenüber.

## Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 117.761 (Vorjahr: TEUR 78.618). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 28.732 (Vorjahr:

TEUR 39.574). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 29,00 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 42,15 EUR/m<sup>2</sup>). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2020 in die Neubauproduktion in Höhe von TEUR 68.676 (Vorjahr: TEUR 53.567) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2020	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Klagesmarkt 17			85
Am Südbahnhof/Dreiklang		1	
Kreuzriede	50		31
Oheriedentrift 2. BA	96		78
Podbi/Sauerbruchweg 5, Semmelweisweg 5, ...	76		59
7schön, Doppelhaushälften (Bauträger-Verkauf)	14		
Karl-Wiechert-Allee/Suderburger Wende	100		59
Buchholzer Grün Whg (Bauträger-Verkauf)	43		39
Buchholzer Grün RH (Bauträger-Verkauf)	24		24
Hildesheimer Straße, Wohnhäuser und Tiefgarage (Teil 1)	21		
<b>Summe GJ 2020</b>	<b>424</b>	<b>1</b>	<b>375</b>

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	992.839	94,72	901.549	93,21
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	37.481	3,58	50.038	5,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	8.998	0,86	7.374	0,76
liquide Mittel	8.850	0,84	8.283	0,86
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.048.168</b>	<b>100,00</b>	<b>967.244</b>	<b>100,00</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	216.965	20,70	205.771	21,27
Rückstellungen	17.198	1,64	10.430	1,08
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	631.943	60,29	521.331	53,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.278	5,18	74.901	7,74
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	127.784	12,19	154.811	16,01
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.048.168</b>	<b>100,00</b>	<b>967.244</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 beträgt TEUR 1.048.168 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 80.924 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 94,7 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 91.290 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (Ankauf TEUR 37.746, Neubau TEUR 36.803), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 1.789), Anlagen im Bau und Bauvorbe-

reitungskosten (TEUR 12.852) sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 18.842). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 25.813 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 693. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 216.965 (Vorjahr: TEUR 205.771).

### 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 2020 TEUR 686.221 (Vorjahr: TEUR 596.232) und ist damit um TEUR 89.989 (Vorjahr: TEUR 23.845), insbesondere aufgrund der Neubau-, Modernisierungs- sowie Wohnungsbestandsankaufmaßnahmen gestiegen. Im Jahr 2020 wurden insgesamt TEUR 27.196 (Vorjahr: TEUR 52.243) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 18.999 (Vorjahr: TEUR 18.021) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 8.197 (Vorjahr: TEUR 34.228). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,9 % (Vorjahr: -1,4 %) auf TEUR 13.749 (Vorjahr TEUR 12.861).

Die Gesellschaft hat zum 20. Mai sowie zum 15. Juni 2020 unbesicherte sowie größtenteils endfällige Namensschuldverschreibungen (NSV) in einer gesamten Höhe von EUR 50 Mio. emittiert. Da es sich um unbesicherte und teilweise endfällige NSV handelt, schont es die Beleihungsreserven und führt zu einer Reduzierung des

sehr hohen Durchschnittstilgungssatzes und somit zur Steigerung der Liquidität.

Die Gesellschaft nutzt Zinsderivate in Form des Payer-Zinsswaps. Der Payer-Zinsswap wird zur langfristigen Zinssicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, betrags- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, sodass 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 87,4 Mio. (davon EUR 40 Mio. mit einem späteren Auszahlungstermin). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Der Marktwert aller Zinsderivate beträgt TEUR -8.322. 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 1,77 % (Vorjahr: 1,84 %). Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 40,3 % (Vorjahr: 40,6 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 16,9 % (Vorjahr: 16,8 %). Das EBITDA ist um TEUR 17.535 auf TEUR 62.275 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	21.828	7.559
Cashflow nach DVFA/SG	34.896	31.537
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	50.479	57.698
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-116.724	-66.345
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	66.812	11.103
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>567</b>	<b>2.456</b>
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	8.283	5.827
<b>Zahlungsmittelbestand am 31.12.</b>	<b>8.850</b>	<b>8.283</b>

Der Cashflow i.e.S. betrug im Geschäftsjahr 2020 EUR 34,9 Mio. (Vorjahr: EUR 31,5 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2020 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um

EUR 0,6 Mio. auf EUR 8,9 Mio. gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

### 2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2020	2019
	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
Hausbewirtschaftung	115.373	107.139
Verkauf von Grundstücken	39.681	16.066
Betreuungstätigkeit	16	9
andere betriebliche L. u. L.	903	615
sonstige betriebliche Erträge	14.682	2.226
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	55	38
aktivierte Eigenleistungen	1.227	864
Gewinnabführungsvertrag	1.842	1.788
<b>Entstehung Unternehmensleistung</b>	<b>173.779</b>	<b>128.745</b>
<b>Verwendung</b>		
für Mieter	52.684	47.081
für Darlehensgeber	13.749	12.861
für Verwaltung	14.410	13.453
für öffentliche Hand	4.457	3.585
für Unternehmen	88.479	51.765
<b>Verwendung Unternehmensleistung</b>	<b>173.779</b>	<b>128.745</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 3.951 (Vorjahr: TEUR 2.263). Der Anstieg der Umsatzerlöse um TEUR 32.144 auf TEUR 155.973 beruht im Wesentlichen auf Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und auf den Mieteinnahmen der im Geschäftsjahr 2019 und 2020 fertiggestellten Neubauten. Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 18.426 (Vorjahr: TEUR 15.269), von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 13.441 (Vorjahr: TEUR 1.373) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 1.842 (Vorjahr: TEUR 1.788) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 3.877 (Vorjahr: TEUR 5.216) und für das Bauträgergeschäft von TEUR 4.289 (Vorjahr: TEUR 586). Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 1.293 (Vorjahr: TEUR 1.406), das neutrale Ergebnis auf TEUR 13.308 (Vorjahr: TEUR 498) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 939 (Vorjahr: TEUR: 147). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 13.447 (Vorjahr: TEUR 1.373).



## 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 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 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 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 Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus hat die hanova WOHNEN GmbH in den Jahren 2019 und 2020 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 trotz Corona-Pandemie 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 das Geschäftsjahr 2021 wurde ursprünglich ein Jahresüberschuss von TEUR 7.737 geplant. Die Umsatzerlöse und ein Großteil der Gewinne aus dem Bauträrgeschäft Buchholzer Grün wurden schon im Geschäftsjahr 2020 anstatt wie geplant im Jahr 2021 realisiert. Die dadurch geänderten Planwerte für das Geschäftsjahr 2021 ergeben Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 120.141 sowie einen Jahresüberschuss von TEUR 4.936.

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 227 Mietwohnungen fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 18.172 – 20.898 im Jahr 2023), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rund TEUR 87.274 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 Bauträrgeschäft im Geschäftsjahr 2021 Investitionen in Höhe von TEUR 7.174 konkret geplant.

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

Neubau 2021	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Roesebeckstraße (Tiny-Houses)	4		
Ohehöfe Anker 01-02	38	4	6
Washingtonweg	9		
Bleekstraße	18		
<b>Summe GJ 2021</b>	<b>69</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

Neubau 2022	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Vitalquartier	94		94
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B1.1	133	2	108
Hildesheimer Straße, Wohnhäuser und Tiefgarage (Teil 2)	42		189
<b>Summe GJ 2022</b>	<b>269</b>	<b>2</b>	<b>391</b>

Neubau 2023	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
<b>Projektname</b>			
Körnerplatz, stud. Wohnen und Kita (nanos)	76	2	15
In den Sieben Stücken 7 – 9	160		114
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B7	109	4	99
Dorfmarkhof	13		
<b>Summe GJ 2023</b>	<b>358</b>	<b>6</b>	<b>228</b>

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2021 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft durch Finanzierungsmaßnahmen ebenso Zahlungsmittelüberschüsse sicherstellen. Hier gilt es, insbesondere die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird dementsprechend ausgerichtet, sodass diese Vorhaben ohne einen Liquiditätsengpass umgesetzt werden. 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 Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen aber die Chancen deutlich die Risiken.

### **3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung**

Zusammenfassend sind für die nächsten drei Jahre neben den erläuterten, noch nicht abschließend beurteilbaren möglichen negativen Einflüssen aus der Corona-Pandemie keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer

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. Die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage und die Entwicklung im Jahr 2020 macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen, die gegenwärtig nicht abschließend hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts beurteilt werden können. 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 kann es zu einem Anstieg der Mietausfälle kommen.

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 10. März 2021

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus  
Geschäftsführer



€

Bilanzgewinn 2020

19.645.227,25



04

## Zahlen 2020

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung davon aus Umlagen EUR 34.797.529,37 (Vorjahr: EUR 31.689.740,17)	115.373.368,68	107.139.351,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	39.680.992,31	16.066.214,00
c) aus Betreuungstätigkeit	16.064,37	8.938,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	902.962,62	614.709,07
	<b>155.973.387,98</b>	123.829.213,82
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>-12.194.011,86</b>	7.408.453,05
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.226.600,27</b>	864.045,43
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>14.682.016,21</b>	2.225.819,23
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-52.683.556,32	-47.081.135,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21.949.802,72	-20.318.763,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-305.499,57	-78.882,69
	<b>-74.938.858,61</b>	-67.478.781,02
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-11.409.864,36	-10.645.107,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 878.041,31 (Vorjahr: EUR 840.078,71)	-3.000.302,68	-2.807.603,40
	<b>-14.410.167,04</b>	-13.452.710,59
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>-25.814.714,93</b>	-24.210.421,09
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-6.386.865,41</b>	-7.006.364,97
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>	<b>1.841.614,39</b>	1.787.950,80
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 55.481,70 (Vorjahr: EUR 37.155,27)	<b>55.481,70</b>	37.893,60
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an Gesellschafter EUR 2.052.780,82 (Vorjahr: EUR 2.442.231,98) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 90.473,55 (Vorjahr: EUR 100.452,97)	<b>-13.749.438,34</b>	-12.860.558,10
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-938.541,33</b>	-147.422,26
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>25.346.503,03</b>	<b>10.997.117,90</b>
<b>14. sonstige Steuern</b>	<b>-3.518.472,75</b>	-3.437.704,63
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>21.828.030,28</b>	7.559.413,27
<b>16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen</b>	<b>-2.182.803,03</b>	-755.941,33
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>19.645.227,25</b>	<b>6.803.471,94</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	753.332,89	560.495,63
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	813.423.771,14	701.929.213,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	128.705.879,49	130.954.120,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.434.069,53	5.740.746,24
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	978.433,18	564.951,35
5. Anlagen im Bau	11.912.345,16	49.772.957,18
6. Bauvorbereitungskosten	10.453.503,69	3.539.050,06
7. geleistete Anzahlungen	20.068.015,34	7.383.200,76
	<b>990.976.017,53</b>	<b>899.884.239,33</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	750.000,00
2. Beteiligungen	359.343,72	353.800,62
	<b>1.109.343,72</b>	<b>1.103.800,62</b>
	<b>992.838.694,14</b>	<b>901.548.535,58</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.171.667,12	15.436.583,52
2. unfertige Leistungen	36.309.765,28	34.601.108,45
	<b>37.481.432,40</b>	<b>50.037.691,97</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.311.438,40	863.458,03
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	700.000,00	68.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.491,34
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.383,32	79.593,13
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.508.341,03	5.745.436,04
6. sonstige Vermögensgegenstände	1.081.369,86	401.199,78
	<b>8.690.532,61</b>	<b>7.160.178,32</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.849.631,66	8.282.689,31
	<b>55.021.596,67</b>	<b>65.480.559,60</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>198.410,75</b>	<b>187.926,16</b>
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		
	<b>109.136,23</b>	<b>26.724,64</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.048.167.837,79</b>	<b>967.243.745,98</b>



PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
		<b>35.400.000,00</b>	<b>35.400.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	15.178.258,23		12.995.455,20
2. andere Gewinnrücklagen	146.741.130,54		150.572.529,32
		<b>161.919.388,77</b>	<b>163.567.984,52</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	21.828.030,28		7.559.413,27
2. Einstellungen in Rücklagen	2.182.803,03		755.941,33
		<b>19.645.227,25</b>	<b>6.803.471,94</b>
		<b>216.964.616,02</b>	<b>205.771.456,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.123.563,00		1.087.699,00
2. Steuerrückstellungen	520.000,00		0,00
3. sonstige Rückstellungen	15.554.837,27		9.342.300,72
		<b>17.198.400,27</b>	<b>10.429.999,72</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	631.943.081,37		521.331.391,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.277.802,67		74.901.135,84
3. erhaltene Anzahlungen	38.361.387,99		62.304.261,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.324.144,36		4.152.030,70
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	30,21		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.654.836,55		4.508.449,06
7. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 159.852,67 (Vorjahr: EUR 27.966,40)	2.492.558,76		1.928.691,02
		<b>735.053.841,91</b>	<b>669.125.959,23</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>78.950.979,59</b>	<b>81.916.330,57</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.048.167.837,79</b>	<b>967.243.745,98</b>

## Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2020

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.507.107,72	346.473,83	0,00	0,00	2.853.581,55
	<b>2.507.107,72</b>	<b>346.473,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.853.581,55</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.094.141.783,64	83.253.912,75	50.215.978,15	2.906.364,29	1.224.705.310,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	150.382.592,69	1.780.203,20	8.375,61	0,00	152.171.171,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.132.837,58	0,00	-306.676,71	0,00	5.826.160,87
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.419.765,42	686.514,17	0,00	328.600,78	1.777.678,81
5. Anlagen im Bau	49.772.957,18	5.948.729,63	-43.809.341,65	0,00	11.912.345,16
6. Bauvorbereitungskosten	3.582.431,53	6.903.596,06	79.993,26	0,00	10.566.020,85
7. geleistete Anzahlungen	7.383.200,76	18.841.709,49	-6.156.894,91	0,00	20.068.015,34
	<b>1.312.815.568,80</b>	<b>117.414.665,30</b>	<b>31.433,75</b>	<b>3.234.965,07</b>	<b>1.427.026.702,78</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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	353.800,62	5.543,10	0,00	0,00	359.343,72
	<b>1.103.800,62</b>	<b>5.543,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.109.343,72</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.316.426.477,14</b>	<b>117.766.682,23</b>	<b>31.433,75</b>	<b>3.234.965,07</b>	<b>1.430.989.628,05</b>

In Höhe von EUR **-330.813,96** erfolgte die Umbuchung in das Umlaufvermögen.

In Höhe von EUR **362.247,71** erfolgte die Umbuchung aus dem Umlaufvermögen.

EUR -302.724,09 Umbuchung nach „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ von „Grundstücke ohne Bauten“

EUR -28.089,87 Umbuchung nach „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ von „Bauvorbereitungskosten“

EUR 362.247,71 Umbuchung von „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ nach „Bauvorbereitungskosten“

**EUR 31.433,75**

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 01.01.2020	Buchwert 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.946.612,09	153.636,57	0,00	2.100.248,66	560.495,63	753.332,89
<b>1.946.612,09</b>	<b>153.636,57</b>	<b>0,00</b>	<b>2.100.248,66</b>	<b>560.495,63</b>	<b>753.332,89</b>
392.212.570,13	21.282.090,78	2.213.121,80	411.281.539,11	701.929.213,51	813.423.771,14
19.428.472,46	4.036.819,55	0,00	23.465.292,01	130.954.120,23	128.705.879,49
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	5.740.746,24	5.434.069,53
854.814,07	273.032,34	328.600,78	799.245,63	564.951,35	978.433,18
0,00	0,00	0,00	0,00	49.772.957,18	11.912.345,16
43.381,47	69.135,69	0,00	112.517,16	3.539.050,06	10.453.503,69
0,00	0,00	0,00	0,00	7.383.200,76	20.068.015,34
<b>412.931.329,47</b>	<b>25.661.078,36</b>	<b>2.541.722,58</b>	<b>436.050.685,25</b>	<b>899.884.239,33</b>	<b>990.976.017,53</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	353.800,62	359.343,72
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.103.800,62</b>	<b>1.109.343,72</b>
<b>414.877.941,56</b>	<b>25.814.714,93</b>	<b>2.541.722,58</b>	<b>438.150.933,91</b>	<b>901.548.535,58</b>	<b>992.838.694,14</b>

## Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2020

	Verbindlichkeitenstruktur			
	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 2020</b>	<b>631.943.081,37</b>	<b>15.123.709,99</b>	<b>65.613.419,47</b>	<b>551.205.951,91</b>
1. Januar 2020	521.331.391,59	13.911.592,48	58.013.766,87	449.406.032,24
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>54.277.802,67</b>	<b>2.368.806,09</b>	<b>10.012.462,85</b>	<b>41.896.533,73</b>
1. Januar 2020	74.901.135,84	16.087.069,90	11.778.747,91	47.035.318,03
<b>3. erhaltene Anzahlungen</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>38.361.387,99</b>	<b>38.361.387,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2020	62.304.261,02	62.304.261,02	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>4.324.144,36</b>	<b>4.324.144,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2020	4.152.030,70	4.152.030,70	0,00	0,00
<b>5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>30,21</b>	<b>30,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2020	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>3.654.836,55</b>	<b>3.005.347,51</b>	<b>649.489,04</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2020	4.508.449,06	4.185.152,27	323.296,79	0,00
<b>7. sonstige Verbindlichkeiten</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>2.492.558,76</b>	<b>2.492.558,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Januar 2020	1.928.691,02	1.928.691,02	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>				
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>735.053.841,91</b>	<b>65.675.984,91</b>	<b>76.275.371,36</b>	<b>593.102.485,64</b>
1. Januar 2020	669.125.959,23	102.568.797,39	70.115.811,57	496.441.350,27

<b>Sicherheitenstruktur</b>			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>
EUR	EUR	EUR	EUR
<b>461.297.272,23</b>	<b>10.645.809,14</b>	<b>160.000.000,00</b>	<b>111.030.467,89</b>
398.688.578,44	12.642.813,15	110.000.000,00	61.656.781,24
<b>43.995.488,60</b>	<b>0,00</b>	<b>10.282.314,07</b>	<b>19.431.036,07</b>
51.059.218,82	0,00	23.841.917,02	33.265.309,14
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.361.387,99</b>	<b>1.230.245,41</b>
0,00	0,00	62.304.261,02	1.491.218,32
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.324.144,36</b>	<b>67.863,38</b>
0,00	0,00	4.152.030,70	53.848,31
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,21</b>	<b>30,21</b>
0,00	0,00	0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.654.836,55</b>	<b>67.396,62</b>
0,00	0,00	4.508.449,06	118.917,14
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.492.558,76</b>	<b>55.714,66</b>
0,00	0,00	1.928.691,02	56.939,58
<b>505.292.760,83</b>	<b>10.645.809,14</b>	<b>219.115.271,94</b>	<b>131.882.754,24</b>
449.747.797,26	12.642.813,15	206.735.348,82	96.643.013,73

# 05



# Anhang 2020

## Anhang der hanova WOHNEN GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2020

### 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 2020 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 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 38

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.

**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 628 endgültig abgeschrieben und im Gegenzug wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 82 aufgelöst.

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

Die **flüssigen Mittel** werden zum Nennwert ausgewiesen.

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 2020 eine Rentensteigerung von 1,5 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % (Vorjahr: 3,71 %) 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 0,47 % (Vorjahr: 0,63 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 1,2 % (Vorjahr: 2,9 %) 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 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %) 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 2020 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 47.373 (Vorjahr: 54.803 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 **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 40). 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 390 (Vorjahr: TEUR 226).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 908 (Vorjahr: TEUR 841) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 471 (Vorjahr: TEUR 345) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 594 (Vorjahr: TEUR 378). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 27). 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 2020 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 2.182 (Vorjahr TEUR 756) auf TEUR 15.178 (Vorjahr: TEUR 12.996).

An die Gesellschafter wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 10.635 ausgeschüttet. Die Dividende ergab sich aus dem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 6.803 sowie einer Kapitalentnahme aus den **anderen Gewinnrücklagen** in Höhe von TEUR 3.832. Die anderen Gewinnrücklagen sind dadurch auf TEUR 146.741 (Vorjahr: TEUR 150.573) gesunken.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31. Dezember 2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 84). 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 12.186, Personalarückstellungen mit TEUR 1.294, ausstehende Rechnungen mit TEUR 1.913 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 100.

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

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 78.380 (Vorjahr: TEUR 81.092) (ursprünglich) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der LGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 71.199. 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 2020 TEUR 115.373 (Vorjahr: 107.139).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** in Höhe von TEUR 39.681 (Vorjahr: TEUR 16.066) betreffen überwiegend Verkäufe von bebauten Grundstücken (im Vorjahr überwiegend Verkäufe aus unbebauten Grundstücken).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 13.447 (Vorjahr: TEUR 1.377), aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 326), aus Versicherungserstattungen TEUR 472 (Vorjahr: TEUR 252) sowie auf Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 81).

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

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 628 (Vorjahr: TEUR 590), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 990 (Vorjahr: TEUR 812), Abbruchkosten von Gebäuden TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 455) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.470 (Vorjahr: TEUR 5.149).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 100).

In den **sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.518 (Vorjahr: TEUR 3.438) 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 1.112 (Vorjahr: TEUR 1.399), Mietkautionen von TEUR 3.998 (Vorjahr: TEUR

3.612), Treuhandvermögen von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 255), Neubauverpflichtungen von TEUR 65.504 (Vorjahr: TEUR 116.411) sowie Leasingverträgen von TEUR 767 (Vorjahr: TEUR 1.006).

### 2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Anteilsbesitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2019
	%	TEUR	TEUR
hanova SERVICES GmbH, Hannover*	100,00	750	1.842
Bauherrengemeinschaft Ohe-Höfe GmbH, Hannover	27,20	9	-10
Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH, Hannover	18,477	250	32
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover	18,477	1.430	-23
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	18,477	15	-6

\* Ergebnis 2020 vor Gewinnabführung

Die Liquidation der Hannover-Multimedia GmbH, Hannover wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen.

Die Gesellschaft ist erloschen.

### 3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 190 Angestellte (Vorjahr: 184).

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  
(bis 26.11.2020)

**Vielhaber, Thomas**

stellvertretender Vorsitzender, Stadtbaurat  
(ab 26.11.2020)

**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

**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 51 (Vorjahr: TEUR 55).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.124 (Vorjahr: TEUR 1.088) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2020

insgesamt TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 96) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen. Es bestehen keine nach § 285 Nr. 21 HGB Geschäfte zu nahestehenden Personen und Unternehmen die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

**5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung**

Für die Abschlussprüfung 2020 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 40).

**6. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020

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 19.645.227,25 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a) Ausschüttung an die Gesellschafter	1.770.000,00
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	17.875.227,25

Hannover, den 10. März 2021

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus  
Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

## Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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, 30. April 2021

**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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 2020 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 12. März 2021

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

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

# hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

## Kontakt

**hanova WOHNEN GmbH**

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon +49 (0)511.64 67-0

E-Mail [info@hanova.de](mailto:info@hanova.de)

**hanova.de**