



hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

2023

Geschäftsbericht
hanova GEWERBE GmbH

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

01 Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Seite

- 02 01. Inhalt**
- 03 02. Der Gleichordnungskonzern**
- 04 03. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**
- 09 04. Zahlen 2023**
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Bilanz
 - Anlagenpiegel
- 12 05. Anhang 2023**
 - Anhang zum Jahresabschluss
 - Bericht des Aufsichtsrates
 - Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber

hanova GEWERBE GmbH

Text & Lektorat

hanova GEWERBE GmbH

Konzept & Gestaltung & Fotografien

hanova GEWERBE GmbH

Fotonachweise

hanova, istock.com, Scheidt & Bachmann GmbH

O2 Der Gleich- ordnungskonzern



hanova

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

Wohnen, leben und arbeiten

Die hanova WOHNEN GmbH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 15.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Rund 216 Mitarbeitende sind hier beschäftigt. Seit mehr als 90 Jahren liegt das Kerngeschäft der hanova WOHNEN GmbH in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Hannover.

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. 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

Die Aufgabenschwerpunkte der hanova GEWERBE GmbH liegen im Segment Parken und Gewerbe. Die hanova GEWERBE GmbH bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers acht Innenstadtparkhäuser, vier Stadtteilparkhäuser und drei Parkplätze mit insgesamt rund 5.500 Stellplätzen. Das Kerngeschäft liegt in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Hannover, auch durch Sicherstellung preisgedämpfter und sozialer Mieten. 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 den 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 Gesellschafter*innen, 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 der 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. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Facilitymanagement-Dienstleistungen (Energieservice, Handwerkerservice, Objektservice). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung/Bewirtschaftung von Immobilien. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit — Ökonomie, Ökologie und Soziales — werden dabei möglichst gleichwertig und ganzheitlich berücksichtigt.

03 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Erhöhung Bilanzsumme

€ 6.643.311,64

gegenüber Vorjahr



1. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

1. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der hanova GEWERBE GmbH, deren Stammkapital zu 100 % von der Landeshauptstadt Hannover (LHH) gehalten wird, sind Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 %). Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben.

Für die nächste Zeit erwarte die Bundesregierung laut ihrem noch nicht veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 %. In ihrer Herbstprognose hatte sie für 2024 noch mit + 1,3 % gerechnet.

Die infolge der Konflikte erwartbaren Konjunkturreinbrüche im Nahen Osten hatten relativ geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31.12.2023 betreibt die hanova GEWERBE GmbH 13 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 2 Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt 5.420, davon 4.040 in den acht Innenstadtparkhäusern.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule und 15 Kindertagesstätten mit zusammen 31.446,59 m², 13 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von 73.918,29 m² sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.245,99 m² zum Bestand der hanova GEWERBE GmbH.

Ein Grundstück mit einer Größe von 54.961 m² ist unverändert vermietet. Des Weiteren bewirtschaftet die hanova GEWERBE GmbH auf der Basis von Dienstleistungsverträgen diverse Gewerbeobjekte in Hannover sowie vier Kindertagesstätten für Dritte.

Geschäftsfeld Parken – Tendenzen/Entwicklungen

Im Jahr 2023 stabilisierte sich die Nachfrage nach Kurzzeitparkplätzen.

Die hanova Parkhäuser wandeln sich zunehmend in „Mobility Hubs“, in denen Services angeboten werden, die weit über das Parken hinausgehen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt, sind gut erreichbar, rund um die Uhr geöffnet und besonders platzsparend. Mit Ihren E- Ladesäulen und CarSharing Angeboten sind sie Knotenpunkte der individuellen Mobilität von morgen und damit wichtiges Element im smarten Mobilitätsmix der „autoarmen“ Innenstadt. Die mehrgeschossige Anordnung der Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen ist eine sinnvolle Alternative zum Parken „am Straßenrand“ und ermöglicht höherwertige Nutzungen für das öffentliche Leben im Straßenraum.

Durch den Abschluss der Sanierung der Schmiedestraße durch die Landeshauptstadt Hannover haben die Einfahrten im Parkhaus Schmiedestraße wieder zugenommen. Die Umsetzung des Projektes „Roof Garden“, die grüne Dachlandschaft, wird voraussichtlich Ende 2024 durch die Landeshauptstadt Hannover auf dem Dach des Parkhauses Schmiedestraße begonnen.

Im Parkhaus Mehlstraße wurde der „Mini Hub“ als Umschlagsbasis für „die letzte Meile“ 2023 eröffnet. Die Parktechnik wandelt sich von einer klassischen, ticketgebundenen zu einer digitalen Abwicklung des Parkvorgangs. Hauptträger dieser aktuellen Entwicklung ist die Kennzeichenerkennung. Die Anbringung von Kameras zur Erfassung der Fahrzeugkennzeichen an den Ein- und Ausfahrten wird bei allen hanova Cityparkhäuser 2024 abgeschlossen. Insbesondere in den Innenstadtparkhäusern ist der Einsatz von Schranken erforderlich, um den Parkverkehr zu regulieren.

Des Weiteren wurde im Jahr 2023 die Barzahlung am Kassensystemen in den Cityparkhäusern weitestgehend abgeschafft. Ergänzt wird dieses durch mobiles Bezahlen per App. Ebenso wurde das Portal zur kundenseitigen Verwaltung von Stellplatzberechtigungen der Dauerparker 2023 überarbeitet und in ein neues Internetportal überführt.

Validierungs- und Rabattsysteme für Einzelhandel, Hotels und weitere Nutzer wurden weiter ausgebaut.

Zur Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit kommen in den Parkobjekten energiesparende LED- Beleuchtung, Bewegungssensoren, Fassadenbegrünung und Öko-Strom zum Einsatz. Photovoltaik- Anlagen sind in der Planung. Zudem werden mittlerweile über 80 E-Ladepunkte in hanova Parkhäusern angeboten.

Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Nach dem unerwartet dynamischen Jahresendspurt 2022 ging es im ersten Halbjahr 2023 deutlich ruhiger zu. Im Jahr 2023 betrug der Büroflächenumsatz in der Region Hannover ca. 85.000 m² (Vorjahr: 165.000 m²), was den niedrigsten Flächenumsatz der letzten 15 Jahre darstellen würde. Die Spitzenmieten in der City lagen 2023 bei 21,00 €/m² (Vorjahr: 18,80 €/m²). Zudem hat die Zunahme an Flächen zur Untervermietung bis Ende des Jahres dafür gesorgt, dass sich der Leerstand am hannoverschen Markt nicht abbaut.

Laut Immobilienmarktbericht 2023 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2023 bei 4,7 % (Vorjahr: 3,9 %). Die Leerstandsquote der hanova GEWERBE GmbH erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 von 0,27 % auf 0,39 % und ist weiterhin auf einem Tiefstand.

Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR -581 (Vorjahr: TEUR 1.778) war das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 unter dem geplanten Jahresüberschuss von TEUR 703. Dies ist ausnahmslos auf eine ungeplante vollständige Abschreibung einer Beteiligung unter den Finanzanlagen (TEUR 6.649) zurückzuführen. Ohne diesen Einmaleffekt würde der Jahresüberschuss ca. 4 Mio. EUR über dem geplanten Ergebnis liegen. Das gesunkene Ergebnis ist auf höhere Abschreibungen auf Anlagen (TEUR 2.483), höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 5.628) sowie höhere Zinsen und ähnliche Aufwendungen (TEUR 1.249) zurückzuführen. Dem gegenüber steht die positive Entwicklung mit höheren Umsatzerlösen aus Parken, Gewerbemieten und sonstigen Mieten (TEUR 6.144), höheren aktivierten Eigenleistungen

(TEUR 251), höheren Materialaufwendungen (TEUR 588) sowie geringeren Steuern vom Einkommen und Ertrag (TEUR 1.314).

Die Umsatzerlöse der hanova GEWERBE GmbH beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 27.585 (Vorjahr: TEUR 21.597) und liegen mit TEUR 5.987 über dem Vorjahr.

Die Erlöse im Kurzparkergeschäft sind durch Tarifierhöhungen in den öffentlichen Parkhäusern auf TEUR 7.300 (Vorjahr: TEUR 6.054) gestiegen. Die Anzahl der Kurzparker ist gegenüber dem Vorjahr um -1,64% (Vorjahr: +31,0 %) auf 1.372.131 leicht gesunken.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 103 (Vorjahr: TEUR 66) auf TEUR 3.149 (Vorjahr: TEUR 3.047) bzw. 3,37 % gestiegen.

Die Miet- und Pachteinahmen aus der Sparte gewerbliche Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.300 (41,8 %) auf insgesamt TEUR 11.192, das sind rd. 40,6 % der bereinigten Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Schule wurden TEUR 5.250 (Vorjahr: TEUR 4.325) erzielt.

Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2023 betragen EUR 11,45 Mio..

Für den Neubau eines Bürogebäudes fielen EUR 7,93 Mio. an. Die weiteren baulichen Investitionstätigkeiten im Berichtsjahr bezogen sich im Wesentlichen auf die Aufstockung und den Anbau einer Schule (EUR 1,36 Mio.), der Fertigstellung eines Parkhauses (EUR 1,5 Mio.) sowie der Bau eines Mini-HUBs (EUR 0,3 Mio.). Zusätzlich wurden EUR 0,15 Mio. für Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen investiert.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

| Vermögens- und Kapitalstruktur | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| langfristiges Vermögen | 247.884 | 251.349 |
| kurzfristiges Vermögen | 15.307 | 5.299 |
| Eigenkapital | 35.683 | 39.614 |
| langfristiges Fremdkapital | 220.153 | 211.963 |
| kurzfristiges Fremdkapital | 7.355 | 5.071 |
| Bilanzsumme | 263.191 | 256.648 |

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,5 Mio. (2,5 %) auf EUR 263,2 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen, welche durch einen Bürogebäudeumbau, die Aufstockung und den Anbau einer Schule sowie den Neubau eines Parkhauses angestiegen sind. Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die zu erstellenden Neubauten. Gegenläufig wirkten sich Darlehenstilgungen sowie die Ausschüttung an die Gesellschafterin aus.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 6,5 Mio. gestiegenen Bilanzsumme verringerte sich um 1,9 % auf 13,6 %.

„Wir sind erfolgreich durch die gemeinsame Arbeit an gemeinsamen Zielen.“

hanova Mitarbeiterleitbild
— Ziele, Teamgeist, Motivation

2.3.2 Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht vorliegen. Für einzelne Objektfinanzierungen wurden derivative Zinsswaps zum Zweck der Absicherung von variablen Zinssätzen (3-Monats-Euribor) abgeschlossen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde, mit denen sie Bewertungseinheiten nach § 254 HGB bilden. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal TEUR 236.140, die Restschulden betragen zum Bilanzstichtag TEUR 206.685.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungsterminen gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR 27.352. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2023 EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2023 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 10,7 Mio. auf EUR 11,8 Mio. gestiegen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

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

| Kapitalflussrechnung | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresüberschuss | -581 | 1.778 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 11.728 | 8.265 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 18.770 | 14.635 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -11.247 | -44.876 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 3.225 | 28.825 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 10.748 | -1.416 |
| Zahlungsmittelbestand zum 01.01. | 1.036 | 2.452 |
| Zahlungsmittelbestand am 31.12. | 11.784 | 1.036 |

2.3.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR –581 (Vorjahr: TEUR 1.778) ab.

Das Betriebsergebnis stieg im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr durch die gestiegenen Umsatzerlöse (EUR 6,1 Mio.).

Das Finanzergebnis ist mit EUR –3.990. (Vorjahr: EUR –2.588) niedriger als im Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen von TEUR 4.186 (Vorjahr: TEUR 2.937) und gesunkenen Zinserträgen in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 228)

Das neutrale Ergebnis mit TEUR –5.666 (Vorjahr: TEUR –163) enthält Abschreibungen auf Finanzanlagen TEUR 6.649 (Vorjahr: TEUR 1.021), Erträge aus Schadensersatzleistungen von TEUR 878 (Vorjahr: TEUR 756), Versicherungserstattungen von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 4) sowie Auflösungen von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 98).

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss/–fehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| Unternehmensleistung | 2023 | 2022 | Abw. |
|---|----------------|----------------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| 1.-4. Betriebserträge | 30.459 | 23.992 | 6.467 |
| 1. Umsatzerlöse | 29.853 | 23.709 | 6.144 |
| 2. Bestandsveränderungen | 116 | 98 | 18 |
| 3. aktivierte Eigenleistungen | 410 | 159 | 251 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 80 | 26 | 54 |
| 5.-9. Betriebsaufwendungen | -21.379 | -18.144 | -3.235 |
| 5. Materialaufwand | -7.600 | -7.012 | -588 |
| 6. Personalaufwand | -3.849 | -3.910 | 61 |
| 7. Abschreibungen auf Anlagevermögen | -8.143 | -5.660 | -2.483 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.404 | -1.179 | -225 |
| 9. sonstige Steuern | -383 | -383 | 0 |
| 1.-9. Betriebsergebnis | 9.080 | 5.848 | 3.232 |
| 10. Finanzergebnis | -3.990 | -2.588 | -1.402 |
| 1.-10. ordentliches Unternehmensergebnis | 5.090 | 3.260 | 1.830 |
| 12. neutrales Ergebnis | -5.666 | -163 | -5.503 |
| 1.-12. Gesamtergebnis vor Steuern | -576 | 3.097 | -3.673 |
| 14. Ertragssteuern | -5 | -1.319 | 1.314 |
| 15. Jahresüberschuss | -581 | 1.778 | -2.359 |

„Als Partner der Landeshauptstadt Hannover übernehmen wir immobilienwirtschaftliche und wohnungspolitische Aufgaben und entwickeln unsere Stadt aktiv weiter!“

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

Die hanova GEWERBE GmbH ist ein über Jahrzehnte gewachsenes und eng mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover verbundenes Unternehmen, das über den größten Bestand an Parkhäusern in der Stadt verfügt und als innovativer Dienstleister in der gewerblichen Vermietung eine wesentliche 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 Stellplatzflächen im Parkraumsegment. Wichtigster Treiber für die Entwicklung der Unternehmensbereiche Parkraum und der gewerblichen Vermietung ist die Sicherstellung der bleibenden Attraktivität der Innenstadt sowie des gesamten Gewerbestandortes Hannovers. Zudem setzt die Gesellschaft auf moderne Serviceangebote für die Parkraumvermietung sowie auf den Neubau und die Sanierungen von komplexen und ggf. klimaneutralen Gewerbeobjekten. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb und sichert den Status der hanova GEWERBE GmbH auf dem hannoverschen Markt für Gewerbeimmobilien.

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 nehmen hierbei die strategische Unternehmensplanung und das Controlling ein. Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter/innen und der internen Revision ist das Risikomanagement ein integraler Bestandteil der Geschäftsführung. Im Rahmen des Risikomanagements erhält die Geschäftsführung monatlich Berichte über die Unternehmensentwicklung. Die Geschäftsführung prüft und überwacht diese Berichte laufend.

Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie die Arbeitsmarktlage, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Gewerbevermietungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet.

Im Rahmen des **Branchenrisikos** beobachtet die hanova GEWERBE GmbH die Entwicklung der gewerblichen Vermietung im Stadtgebiet Hannover. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der indizierten Mietverträge die Mieten auch zukünftig langfristig festgelegt sind. Mieterhöhungspotenziale werden konsequent genutzt. Die Entwicklung der Außenstände wird sorgfältig beobachtet. Bei Anzeichen einer negativen Entwicklung werden durch das aktive Forderungsmanagement im Einzelfall frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

Auf dem gewerblichen hannoverschen Vermietungsmarkt besteht derzeit nur ein geringes **Leerstandsrisiko**. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen.

Es wird für alle Wirtschaftszweige ein allgemeiner **Fachkräftemangel** vorhergesagt. Die Immobilienbranche bildet seit vielen Jahren kontinuierlich Fachkräfte aus. Die hanova GEWERBE 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 eine zu rd. 98,0% langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens. Die Zinsentwicklung am Markt wird permanent beobachtet und in unseren strategischen Wirtschaftsplanungen entsprechend berücksichtigt. Die Möglichkeit zum Abschluss von Forward Darlehen oder Zinsswaps zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wird regelmäßig überprüft.

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.

3.3 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 wird nach der aktuellen Wirtschaftsplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,1 Mio. erwartet. Die Betriebserträge enthalten Umsatzerlöse aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 31,0 Mio., Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 0,1 Mio. sowie aktivierte Eigenleistungen von EUR 0,1 Mio.. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 23,5 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 4,8 Mio. geplant. Aus den Beteiligungen wird mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 0,1 Mio. gerechnet, Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit EUR 0,9 Mio. geplant.

Gemäß der langfristigen Unternehmensplanung wird ab dem Geschäftsjahr 2025 mit stabilen Ergebnissen in einer Größenordnung von EUR 2,1 bis 3,9 Mio. geplant.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund planmäßiger Mietanpassungen leicht steigende Erlöse erwartet. Ab 2024 werden in der gewerblichen Vermietung und der Vermietung von Sonderimmobilien durch die erstmalige ganzjährige Vermietung, der im Jahr 2023 fertiggestellten Neubauten, höhere Erlöse eingeplant.

Die hanova GEWERBE GmbH verfolgt weiterhin einen hohen technischen und optischen Standard für ihre Parkhäuser. Dafür stehen die drei „S“ Sauberkeit, Sicherheit, Service als klare Orientierung an den Kundenwünschen. Der Service wird durch die an 365 Tagen rund um die Uhr besetzten Leitzentrale sowie einem Servicecenter gewährleistet.

Als Mitglied in der Citygemeinschaft unterstützt und stärkt die hanova GEWERBE

„Wir arbeiten gemeinsam
aktiv an der Realisierung
der Unternehmensziele.“

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

BE GmbH mit ihren Parkhäusern die Qualität der gesamten Innenstadt. Als Gesellschafter der Hannover Marketing und Tourismus GmbH (HMTG) leistet sie ihren Beitrag zur Imageverbesserung und Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Hannover und Region.

Schwerpunkt der Baumaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2024 die Modernisierung der Bestandsobjekte, Maßnahmen für die E-Mobilität (Ladesäulen) und die Errichtung von PV-Anlagen sein. Dem Risiko von Baukostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen (verspäteter Mietbeginn) wird schon in der Planungsphase durch Kostenansätze für alle erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND) wurde mit Beschluss vom 28.12.2022 zum 31.12.2022 aufgelöst.

Im Rahmen des bevorstehenden Umbaus und der damit einhergehenden Umstrukturierung des Bahnhofsgeländes in Hannover wurden bei einer technischen Untersuchung des Bestandes einer Beteiligung wirtschaftliche Risiken festgestellt, die zu einer vollständigen Abwertung der Beteiligung im Geschäftsjahr 2023 geführt haben.

Der operative Geschäftsverlauf in der langfristigen Unternehmensplanung der hanova GEWERBE GmbH kann durch Einnahmeausfälle im Bereich der Kurzparker und möglicherweise durch weitere Ausfälle bei den Gewerbemieten in den geplanten Wirtschaftsjahren wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage und die Entwicklung im Jahr 2023 machen 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.

Hannover, den 23. Februar 2024

hanova GEWERBE GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

„Wir schaffen Transparenz
durch eine offene und ehrliche
Kommunikation.“

hanova Mitarbeiterleitbild
— Transparenz, Offenheit

04 Zahlen 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| | 2023 | | 2022 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | 29.852.978,18 | 23.708.677,58 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 116.092,57 | 98.334,05 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | | 409.527,55 | 158.505,00 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | | 1.062.690,06 | 883.581,49 |
| 5. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 27.148,35 | | 25.090,93 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 7.572.783,48 | | 6.987.126,40 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 213,45 | | 0,00 |
| | | 7.600.145,28 | 7.012.217,33 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.126.898,90 | | 3.111.433,53 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 152.844,99 (Vorjahr EUR 186.054,48) | 7.222.214,48 | | 7.983.222,80 |
| | | 3.849.113,38 | 3.909.756,33 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 8.143.161,72 | 5.659.738,47 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.403.649,12 | 1.178.684,36 |
| davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr EUR 8.256,00) | | | |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | | 112.947,40 | 120.556,20 |
| davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.500,00 (Vorjahr EUR 0,00) | | | |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 83.148,88 | 227.571,56 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | | 6.648.796,00 | 1.020.582,22 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 4.185.850,51 | 2.936.513,22 |
| davon an verbundene Unternehmen EUR 899,05 (Vorjahr EUR 342,61) | | | |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 4.901,19 | 1.318.594,90 |
| davon latente Steuern EUR -2.442.620,07 (Vorjahr EUR -17.8199,20) | | | |
| 14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag | | - 198.232,56 | 2.161.139,05 |
| 15. Sonstige Steuern | | 382.581,86 | 383.105,19 |
| 16. Jahresfehlbetrag / -überschuss | | - 580.814,42 | 1.778.033,86 |

Bilanz zum 31. Dezember 2023

| AKTIVA | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | PASSIVA | 31.12.2023 | | 31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR | | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | A. Eigenkapital | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | I. Gezeichnetes Kapital | | 14.400.000,00 | 14.400.000,00 |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | | 101.539,56 | 128.760,41 | II. Kapitalrücklage | | 7.691.237,22 | 7.691.237,22 |
| II. Sachanlagen | | | | III. Gewinnvortrag | | 14.172.269,38 | 15.744.235,52 |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 243.320.266,54 | | 150.867.319,57 | IV. Jahresfehlbetrag / -überschuss | | -580.814,42 | 1.778.033,86 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 529.698,14 | | 598.207,52 | | | 35.682.692,18 | 39.613.506,60 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 195.779,23 | | 248.256,60 | | | | |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 1.215.961,90 | | 90.216.473,39 | B. Rückstellungen | | | |
| | | 245.261.705,81 | 241.930.257,08 | 1. Rückstellungen für Pensionen | 516.515,00 | | 553.027,00 |
| III. Finanzanlagen | | | | 2. Steuerrückstellungen | 3.359.733,00 | | 1.600.411,00 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 | 3. Sonstige Rückstellungen | 690.604,32 | | 551.718,90 |
| 2. Beteiligungen | 11.699,50 | | 6.660.495,50 | | 4.566.852,32 | | 2.705.156,90 |
| | | 36.699,50 | 6.685.495,50 | C. Verbindlichkeiten | | | |
| | | 245.399.944,87 | 248.744.512,99 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 218.196.013,73 | | 207.445.255,13 |
| B. Umlaufvermögen | | | | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 391.982,45 | | 1.278.082,27 |
| I. Vorräte | | | | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 12.330,67 | | 24.872,76 |
| 1. Betriebsstoffe | 7.622,70 | | 11.491,40 | 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 3.154.829,54 | | 1.939.512,80 |
| 2. Unfertige Leistungen | 2.076.228,74 | | 1.960.136,17 | davon aus Steuern EUR 289.892,25 (Vorjahr EUR 36.510,23) | | | |
| | | 2.083.851,44 | 1.971.627,57 | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 30.557,58 (Vorjahr EUR 25.930,94) | | | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | 221.755.156,39 | | 210.687.722,96 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 472.695,48 | | 407.014,63 | D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 12.382,72 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 219.701,50 | | 231.828,84 | | | | |
| 3. Forderungen gegen die Gesellschafterin | 224.783,80 | | 475.793,76 | E. Passive latente Steuern | | 1.186.559,73 | 3.629.179,80 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.117.340,75 | | 1.826.963,36 | | | | |
| | | 2.034.521,53 | 2.941.600,59 | | | | |
| III. Flüssige Mittel | | | | | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 11.783.726,35 | 1.035.753,53 | | | | |
| | | 15.902.099,32 | 5.948.981,69 | | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.889.216,43 | 1.954.454,30 | | | | |
| Bilanzsumme | | 263.191.260,62 | 256.647.948,98 | Bilanzsumme | | 263.191.260,62 | 256.647.948,98 |

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2023

| ANLAGENSPIEGEL | BRUTTOWERTE | | | | | ABSCHREIBUNGEN | | | | | BUCHWERTE | |
|--|--------------------------------------|----------------------|------------------|----------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|----------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Kumulierte Abschreibungen | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit | | Kumulierte Abschreibungen | Buchwert | Buchwert |
| | 01.01.2023 | | | | 31.12.2023 | 01.01.2023 | | Abgängen | Zuschreibungen | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EURs | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Gewerbliche | | | | | | | | | | | | |
| Schutzrechte und ähnliche Rechte | 503.825,62 | 4.147,20 | 0,00 | 0,00 | 507.972,82 | 375.065,21 | 31.368,05 | 0,00 | 0,00 | 406.433,26 | 101.539,56 | 128.760,41 |
| | 503.825,62 | 4.147,20 | 0,00 | 0,00 | 507.972,82 | 375.065,21 | 31.368,05 | 0,00 | 0,00 | 406.433,26 | 101.539,56 | 128.760,41 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | | | | | | | | | | | | |
| einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 237.317.616,00 | 10.893.902,17 | 0,00 | 89.401.560,78 | 337.613.078,95 | 86.450.296,43 | 7.842.515,98 | 0,00 | 0,00 | 94.292.812,41 | 243.320.266,54 | 150.867.319,57 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 3.459.025,08 | 145.090,52 | 0,00 | 0,00 | 3.604.115,60 | 2.860.817,56 | 213.599,90 | 0,00 | 0,00 | 3.074.417,46 | 529.698,14 | 598.207,52 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.352.348,67 | 3.200,42 | 13.997,87 | 0,00 | 1.341.551,22 | 1.104.092,07 | 55.677,79 | 13.997,87 | 0,00 | 1.145.771,99 | 195.779,23 | 248.256,60 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 90.216.473,39 | 401.049,29 | 0,00 | -89.401.560,78 | 1.215.961,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.215.961,90 | 90.216.473,39 |
| | 332.345.463,14 | 11.443.242,40 | 13.997,87 | 0,00 | 343.774.707,67 | 90.415.206,06 | 8.111.793,67 | 13.997,87 | 0,00 | 98.513.001,86 | 245.261.705,81 | 241.930.257,08 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 11.207.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.207.224,10 | 11.182.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.182.224,10 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 7.681.077,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.681.077,72 | 1.020.582,22 | 6.648.796,00 | 0,00 | 0,00 | 7.669.378,22 | 11.699,50 | 6.660.495,50 |
| | 18.888.301,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18.888.301,82 | 12.202.806,32 | 6.648.796,00 | 0,00 | 0,00 | 18.851.602,32 | 36.699,50 | 6.685.495,50 |
| Anlagevermögen insgesamt | 351.737.590,58 | 11.447.389,60 | 13.997,87 | 0,00 | 363.170.982,31 | 102.993.077,59 | 14.791.957,72 | 13.997,87 | 0,00 | 117.771.037,44 | 245.399.944,87 | 248.744.512,99 |

Anhang der hanova GEWERBE GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2023

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die hanova GEWERBE GmbH hat ihren Sitz in Hannover. Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer (HRB 3809).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Bei der Aufstellung des Anhangs wurde von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Von der Möglichkeit, Berichtspflichten im Anhang statt in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung zu erfüllen, wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages wurde der Jahresabschluss jedoch nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, gemindert um planmäßige Abschreibungen, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von TEUR 410 in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres einbezogen.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für Geschäfts- und andere Bauten wurden 33 Jahre zugrunde gelegt, für Wohnungen 50 Jahre, für technische Anlagen und Maschinen 5 – 15 Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 15 Jahre.

Neben der linearen Abschreibung findet auch die degressive Abschreibung Anwendung. Für Sachanlagen, die bereits zu Beginn des Geschäftsjahres vorhanden waren und degressiv abgeschrieben wurden, wird das Beibehaltungswahlrecht gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB in Anspruch genommen und die degressive Abschreibung fortgeführt.

Aufgrund steuerrechtlicher Abschreibungen (in Vorjahren) und der sich hieraus ergebenden Beeinflussung des Steueraufwandes liegt das ausgewiesene Jahresergebnis um TEUR 2 über dem ansonsten auszuweisenden Betrag.

Zugänge seit dem Geschäftsjahr 2010 werden ausschließlich linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Verwendung der steuerlichen AfA-Tabellen abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Beteiligung an der EXPO GRUND wird als Anteil an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die **Betriebsstoffe** werden zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die Bewertung der **Unfertigen Leistungen** erfolgt zu angefallenen Kosten abzüglich eines Abschlags für leerstehende Vermietungsobjekte.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag bilanziert; dem erkennbaren Ausfallrisiko ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen gegenüber der Gesellschafterin betragen TEUR 225. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Barwert künftiger Mieten in Höhe von TEUR 670 ausgewiesen, die auf die im Rahmen einer gewerblichen Vermietung mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (wirtschaftliche Eigentum des Mieters) zurückzuführen sind.

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. K. Heubeck ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2023 eine Rentensteigerung von 2 % p.a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % (Vorjahr 1,78 %) zugrunde gelegt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG und der damit verbundenen Neubewertung hat sich bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 01. Januar 2010 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 67 EGHGB von TEUR 124 ergeben. Der Betrag wird in jedem Geschäftsjahr bis 2024 zu einem Fünftel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden den Rückstellungen TEUR 8 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2023 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt TEUR 8.

Die hanova GEWERBE hatte zum 31. Dezember 2009 **Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten** in Höhe von TEUR 1.620 gebildet. Nach der Neuregelung durch das BilMoG besteht für diese Innenverpflichtung ein Passivierungsverbot. Die hanova GEWERBE hat von dem im Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2023 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 116 ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. 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 (31.12.2023) abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich des Sachanlagevermögens und der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten ergeben sich aktive und passive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze von 32,625 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.187 (Vorjahr: TEUR 3.629), die passiviert worden sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt die Anlage zum Anhang. Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betreffen im Wesentlichen ein fertiggestelltes Bürogebäude (TEUR 7.931), die Aufstockung und den Anbau einer Schule (TEUR 1.361) und den Neubau eines Parkhauses (TEUR 1.504).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht gegenüber Mietern abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 420) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren und in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 250) zwischen einem Jahr und fünf Jahren. Sämtliche übrige Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten mit TEUR 1.875 bis zum Jahr 2055 vor- ausgezahlte Erbbauzinsen.

Das **Stammkapital** ist im Handelsregister mit EUR 14.400.000,00 eingetragen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Markt- zinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 2. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertages- stätten (TEUR 116), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 66), Altersteilzeit (TEUR 233) sowie unterlassene Instandhaltung (TEUR 170).

Für die **Verbindlichkeiten** bestehen folgende Restlaufzeiten: (in Klammern sind die Zahlen des Vorjahres angegeben)

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

| Umsatzerlöse | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Parkmieten | 9.751 | 8.478 |
| Mieten und Pachten | 16.694 | 12.460 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 3.409 | 2.771 |
| Gesamt | 29.853 | 23.709 |

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Vertragsstrafen (TEUR 878) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 56).

Umlagefähige Grundsteuern sind unter den **Aufwendungen für bezogene Leis- tungen** ausgewiesen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Miet- und Leasing- kosten (TEUR 180), Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 52), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 59), Kosten der EDV (TEUR 131), Seminar- und Schulungskosten (TEUR 43), Aufwendungen für Dienstleistungen für die hanova WOHNEN GmbH (TEUR 98), Kontoführungsgebühren (TEUR 61) sowie Versiche- rungsprämien (TEUR 97). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

Unter den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** wurden außerplanmäßige Ab- schreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 6.649 vorgenommen.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

| Verbindlichkeitspiegel | | Gesamt | davon mit einer Restlaufzeit | | | durch Grundsschulden/ Bürgschaften gesichert |
|--|-------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|----------------|---|
| | | | bis zu 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | |
| | | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.12.2023 | 218.196 | 7.771 | 31.116 | 179.309 | 185.561 |
| | Vorjahr | (207.445) | (4.948) | (107.530) | (94.967) | (94.848) |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 31.12.2023 | 392 | 351 | 41 | 0 | 0 |
| | Vorjahr | (1.278) | (1.216) | (62) | (0) | (0) |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 31.12.2023 | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| | Vorjahr | (25) | (25) | (0) | (0) | (0) |
| 4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin | 31.12.2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vorjahr | (0) | (0) | (0) | (0) | (0) |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 31.12.2023 | 3.155 | 3.155 | 0 | 0 | 0 |
| | Vorjahr | (1.940) | (1.940) | (0) | (0) | (0) |
| Gesamt | 31.12.2023 | 221.755 | 11.289 | 31.157 | 179.309 | 185.561 |
| | Vorjahr | (210.688) | (8.129) | (107.592) | (94.967) | (94.848) |

„Wir pflegen einen respekt- vollen, wertschätzenden und achtsamen Umgang.“

hanova Mitarbeiterleitbild
— Wertschätzung, Vertrauen, Respekt

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Folgende finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 2.073 p. a., davon TEUR 1.555 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 643)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 3.971)

Im Zusammenhang mit einer Beteiligung in Form einer Kommanditeinlage bestand eine erweiterte Haftungsfreistellungserklärung im Liquidationsfall für die Komplementärin der BPHN in Höhe von bis zu EUR 2,56 Mio. Mit Beschluss vom 30.03.2021 wurde die Gesellschaft aufgelöst, die Löschung im Handelsregister erfolgte am 11.01.2022. Zwischen der BPHN und den Gesellschaftern wurde eine Schuldübernahmevereinbarung abgeschlossen, wonach die Gesellschafter für das Altlastenrisiko eines verkauften Grundstücks gemeinsam haften. Das Risiko wird als sehr gering betrachtet, da der Verkauf bereits im Jahr 2017 erfolgte und bisher keine Ansprüche seitens des Erwerbers gestellt wurden. Spätestens zum 31.12.2027 erfolgt der Eintritt der Verjährung.

2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2023 an folgenden Unternehmen mit mindestens 20 % beteiligt:

| Beteiligungsquote | Eigenkapital | | Ergebnis | |
|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|-------|
| | | zum 31.12.2023 | zum 31.12.2023 | |
| | % | TEUR | TEUR | TEUR |
| EXPO GRUND, Hannover | 100 | 12 | | 0 |
| HRG Passerelle KG, Hannover | 30 | 28.632 | | 1.519 |
| FM Hannover GmbH | 30 | 316 | | 291 |

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2023 beschäftigte die hanova GEWERBE GmbH im Durchschnitt:

| Mitarbeiter | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------|------------|------------|
| Gehaltsempfänger | 50 | 53 |
| Lohnempfänger | 17 | 18 |
| Auszubildende | 3 | 3 |
| Gesamt | 70 | 74 |

4. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Die Anteile der Gesellschaft liegen in voller Höhe bei der Landeshauptstadt Hannover.

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Lars Kelich Vorsitzender, wissenschaftlicher Mitarbeiter

Dr. Elisabeth Clausen-Muradian stellvertretende Vorsitzende, Rechtsanwältin (bis 24.01.2024)

Dr. Daniel Gardemin stellvertretender Vorsitzender, Dipl. Sozialwissenschaftler

Thomas Vielhaber Stadtbaurat

Joachim Albrecht Ministerialrat a. D.

Iri Hülya Integrationsmanagerin

Andreas Pieper Staatl. geprüfter Techniker

René Rosenzweig selbstständiger Kaufmann

Michael Wiechert Rechtsanwalt und Notar

Bruno Adam Wolf Journalist und freier Dozent (ab 24.01.2024)

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25).

5. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 12 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, eine Ausschüttung in Höhe von EUR 3.350.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen, welche sich aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 580.814,42 sowie einer Entnahme von EUR 3.930.814,42 aus dem Gewinnvortrag zusammensetzt.

Hannover, den 23. Februar 2024

hanova GEWERBE GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

„Wir sind uns unserer sozialen
und wirtschaftlichen
Verantwortung bewusst.“

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.

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

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

Hannover, 26. April 2024

Der Aufsichtsrat

Lars Kelich
Aufsichtsratsvorsitzender

„Wir sind uns bewusst,
dass Reden und Handeln im
Einklang stehen müssen.“

hanova Mitarbeiterleitbild
— Verlässlichkeit, Verbindlichkeit

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Prüfungsurteile: Wir haben den Jahresabschluss der hanova GEWERBE GmbH, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hanova GEWERBE GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 05. April 2024

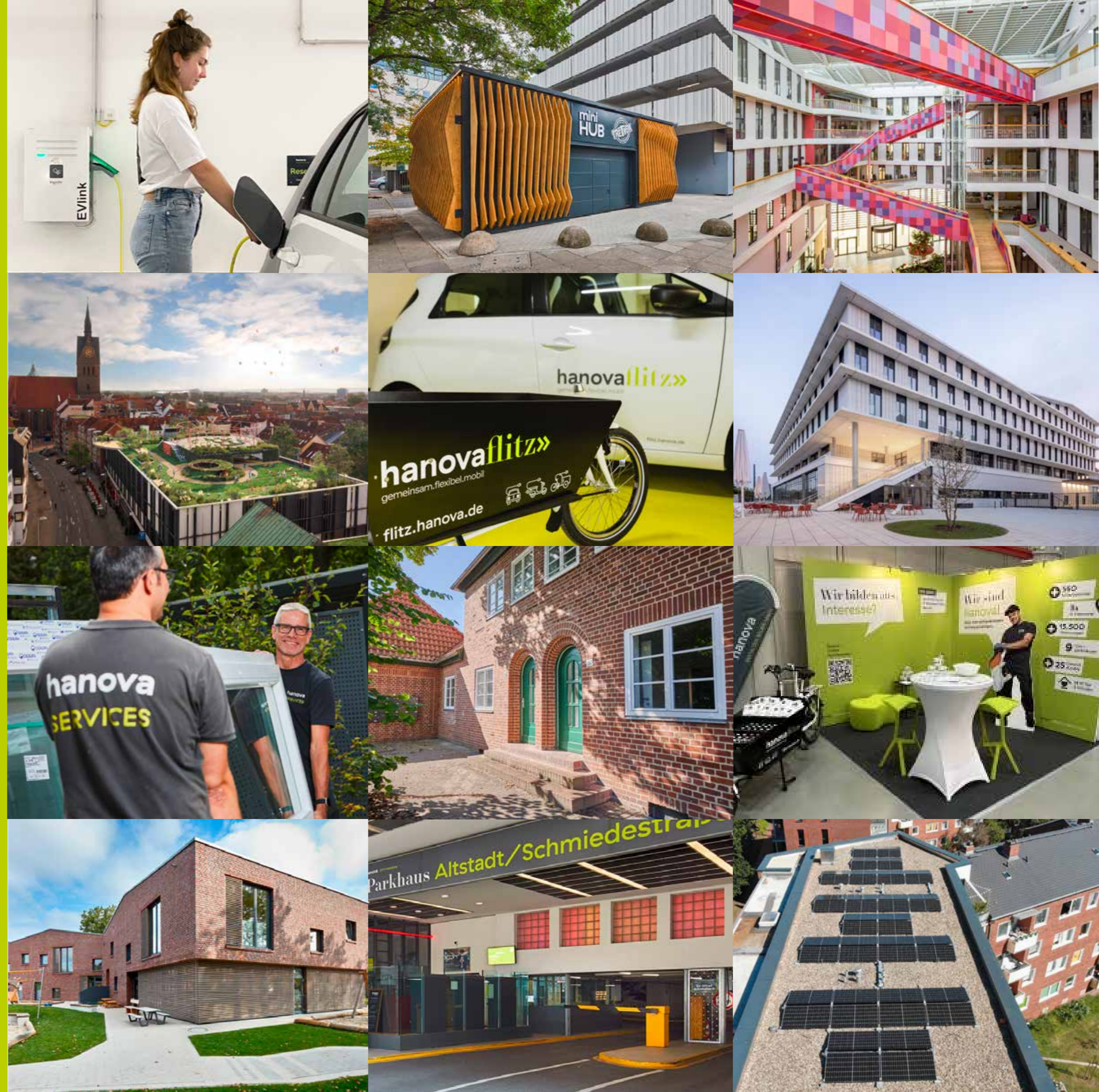
ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Spang
Wirtschaftsprüfer

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN



Kontakt

hanova GEWERBE GmbH
Otto-Brenner-Straße 4
30159 Hannover
Fon 0511.64 67-0
E-Mail info@hanova.de

hanova.de