



hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

2024

Geschäftsbericht

hanova GEWERBE GmbH

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

O1 Geschäftsbericht 2024

Inhalt

Seite

O2	O1. Inhalt
O3	O2. Der Gleichordnungskonzern
O4	O3. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
O9	O4. Zahlen 2024 Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz Anlagenspiegel
12	O5. Anhang 2024 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

Die hanova WOHNEN GmbH, hanova SERVICES GmbH und hanova GEWERBE GmbH bilden gemeinsam als hanova den größten Immobiliendienstleister Hannovers sowie immobilienwirtschaftlichen Konzern der Landeshauptstadt Hannover ab: Ein starkes Team aus über 580 Mitarbeitenden gestaltet täglich die städtebauliche Entwicklung Hannovers nachhaltig mit. Drei Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die hanova WOHNEN GmbH und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH gemeinsam mit ihrer Schwester-gesellschaft hanova GEWERBE GmbH 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

Das Kerngeschäft der hanova WOHNEN GmbH liegt in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Hannover. Der Bestand umfasst über 15.500 Wohnungen, Garagen und Gewerbeobjekte. 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. Zudem erwirbt, belastet und veräußert die hanova WOHNEN GmbH Grundstücke und stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit. Bei der hanova WOHNEN GmbH sind mehr als 200 Mitarbeitende beschäftigt.

Parken und arbeiten

Das Kerngeschäft der hanova GEWERBE GmbH beinhaltet die Parkraumbe-wirtschaftung sowie die Erschließung, den Bau und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers Innenstadtparkhäuser, Stadtteilparkhäuser und öffentliche Parkplätze mit insgesamt über 5.500 Parkplätzen. Die hanova GEWERBE GmbH plant, baut und betreibt außerdem Gewerbe- und Sonderimmobilien und entwickelt/verwaltet Gewerbeflächen. Dazu gehören Ver-besserungen 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. Bei der hanova GEWERBE GmbH sind 70 Mitarbeitende beschäftigt.

Dienstleistungen aus einer Hand

Das Kerngeschäft der hanova SERVICES GmbH bildet die drei Bereiche Energie-service, Objektservice Wohnen und Handwerkerservice ab. Zum Bereich Ener-gieservice zählt u.a. die Wärmeversorgung, die E-Infrastruktur und das Subme-tering einschließlich Energiedienstleistungen. Der Bereich Objektservice Wohnen umfasst den Hausmeisterservice, Reinigungsservice und mit dem Grundstücks-service/GaLaBau auch die Bewirtschaftung der gesamten Außen-/Grünanlagen. Dem Bereich Handwerkerservice sind der Tischler-, Schlosser- und Schlüssel-service, Elektro- und Medienservice, Malerservice, Bauservice sowie Sanitär- und Heizungsservice zugeordnet. Bei der hanova SERVICES GmbH sind über 300 Mitarbeitende an vier verschiedenen Standorten beschäftigt.

Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Knowhow aus beiden Unternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunterneh-men 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 Kund*innen 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 le-benswerte und mobile Stadt. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Facilityma-nagement-Dienstleistungen (Energieservice, Handwerkerservice, Objektservice). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wert-schöpfungskette: 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 2024

Differenz der Bilanzsumme

–11.704.043,80 €

zum 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 verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % – davor +0,8 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2024 im Jahresmittel um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 5,9 %).

Für die nächste Zeit erwartet 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 Konjunkturerinbrüche 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 31.12.2024 betreibt die hanova GEWERBE GmbH 13 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 2 Parkplätze in Hannover (5.029 Stellplätze, davon 4.040 in den acht Innenstadtparkhäusern) und 11 Gewerbeobjekte (329 Gewerbeeinheiten) mit einer vermietbaren Nutzfläche von 72.767,49 m². Des Weiteren gehören 15 Kindertagesstätten, 1 Hort und 2 Schulen mit zusammen 31.446,59 m², 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.245,99 m², sowie 71 sonstige Einheiten und 7 eigengenutzte Einheiten mit einer Nutzfläche von 839,00 m² zum Bestand.

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

Die hanova Parkhäuser tragen wesentlich zur Erreichbarkeit und Attraktivität der Innenstadt bei und sind rund um die Uhr geöffnet. Mit E-Ladesäulen und Carsharing-Angeboten sind sie zentrale Punkte der zukünftigen individuellen Mobilität und ein wichtiger Bestandteil des smarten Mobilitätsmixes der „auto-armen“ Innenstadt. Die platzsparende, mehrgeschossige Anordnung der Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen bietet eine sinnvolle Alternative zum Parken am Straßenrand und ermöglicht hochwertigere Nutzungen sowie mehr Sicherheit im öffentlichen Raum.

Der Trend geht weg von der monofunktionalen Einkaufsstadt hin zu einem Nutzungsmix, der neue Konzepte und attraktive Angebote erfordert. Ein Beispiel dafür ist die Beteiligung von hanova am Roof Walk, einem Garten auf der oberen Parkebene des Parkhauses Schmiedestraße, der voraussichtlich Mitte des Geschäftsjahres 2025 realisiert wird.

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— Ziele, Teamgeist, Motivation

Die Parktechnik hat sich von einer klassischen, ticketgebundenen zu einer digitalen Abwicklung gewandelt. Seit dem Geschäftsjahr 2024 sind Kameras zur Kennzeichenerkennung an den Ein- und Ausfahrten aller hanova Cityparkhäuser installiert. Die Schranke bleibt weiterhin als „Handschatz für den Kunden“ bestehen.

Die Barzahlung an den Parkautomaten wurde im Jahr 2024 größtenteils abgeschafft, mit Ausnahme einiger Automaten, die 2025 ebenfalls umgestellt werden. Neben der klassischen Kartenzahlung können alle gängigen kontaktlosen Zahlungsmethoden genutzt werden. Mobiles Bezahlen per Park-Apps wird in einem Parkhaus getestet, und eine Online-Bezahlfunktion wurde eingerichtet.

Im Jahr 2024 hat die hanova Gewerbe ein modernes Verwaltungsportal eingeführt, das Kunden die Selbstverwaltung ihrer Verträge ermöglicht. Die Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel, Hotels und anderen Nutzern wurde weiter ausgebaut.

Zur Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit setzt hanova auf energiesparende LED-Beleuchtung, Bewegungssensoren, Fassadenbegrünung und Öko-Strom. Eine Photovoltaik-Anlage wurde auf dem Parkhaus Windmühlenstraße errichtet, und zwei weitere Anlagen sind in Planung. Zudem gibt es mittlerweile 89 E-Ladepunkte in hanova Parkhäusern. Ein Pilotprojekt mit enercity in der Tiefgarage Oper/Kröpcke beinhaltet ein smartes Parkflächenmonitoring, um die Nutzung von Stellplätzen für E-Fahrzeuge zu optimieren.

Der Pachtvertrag für das Parkhaus Andreaestraße wurde im Geschäftsjahr 2024 verlängert.

Zur Sicherstellung der Rentabilität des Geschäftsmodells Parken werden Preiserhöhungen für Dauerparker ab dem 01.01.2025 umgesetzt.

Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Nach einem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes 2023 auf 85.000 qm erholt sich der Büromarkt Hannover 2024 nachdrücklich. Zur Jahresmitte 2024 wurden bereits Verträge für rund 70.000 qm neu abgeschlossen. Die Marktteilnehmer*innen erwarten für den weiteren Jahresverlauf einen Flächenumsatz, der das Vorjahresniveau deutlich übertreffen dürfte. Die Spitzenmieten in der City lagen 2024 bei 21,50 €/m² (Vorjahr: 21,00 €/m²). Viele Unternehmen verlängern aktuell lieber ihre Bestandsverträge oder zögern Neuannmietungen hinaus, um sich erst noch weiter an hybride Arbeitsmodelle anzupassen.

Laut Immobilienmarktbericht 2024 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2024 bei 5,1 % (Vorjahr: 4,7 %). Die Leerstandsquote der hanova GEWERBE GmbH ist im Geschäftsjahr 2024 von 0,39 % auf 0,26 % zurückgegangen und ist weiterhin auf einem Tiefstand.

Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 4.004 (Vorjahr: TEUR –581) wurde der für das Geschäftsjahr 2024 geplante Jahresüberschuss von TEUR 2.061 übertroffen. Gegenüber der Planung ergaben sich positive Effekte aus höheren Parker-Umsatzerlösen (TEUR 435), höheren Gewerbemieten (TEUR 58), höheren Mieten für Schulen und Kitas (TEUR 170), höheren Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen (TEUR 151), höheren sonstigen Erlösen (TEUR 219), höheren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 550) und geringeren Erlösschmälerungen (TEUR 111) sowie aus sonstigen Erträgen (TEUR 1.660), die im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen, Entschädigungsleistungen, Versicherungserstattungen beinhalten. Weitere Ergebnisverbesserungen ergaben sich insbesondere durch geringere Personalaufwendungen (TEUR 125), geringere Zinsaufwendungen (TEUR 562) und höhere Zinserträge (TEUR 231). Dem gegenüber standen ergeb-

nisbedingt höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag (TEUR 1.504) und höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 681) und Materialaufwand (TEUR 201).

Die Umsatzerlöse der hanova GEWERBE GmbH beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 30.409 (Vorjahr: TEUR 27.585) und liegen mit TEUR 2.824 über dem Vorjahr.

Die Erlöse im Kurzparkergeschäft sind durch Tarifierhöhungen in den öffentlichen Parkhäusern auf TEUR 7.606 (Vorjahr: TEUR 7.300) gestiegen. Die Anzahl der Kurzparker ist gegenüber dem Vorjahr um –5,22 % (Vorjahr: –1,64 %) auf 1.300.465 gesunken.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR –202 (Vorjahr: TEUR 103) auf TEUR 2.948 (Vorjahr: TEUR 3.149) bzw. –6,41 % gesunken.

Die Miet- und Pachteinahmen aus der Sparte gewerbliche Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.942 (17,2 %) auf insgesamt TEUR 13.214, das sind rd. 43,5 % der bereinigten Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Schule wurden TEUR 5.622 (Vorjahr: TEUR 5.250) erzielt.

Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2024 betrugen TEUR 1.557.

Für den Neubau eines Bürogebäudes fielen TEUR 252 an. Die weiteren baulichen Investitionstätigkeiten im Berichtsjahr bezogen sich im Wesentlichen auf die Aufstockung und den Anbau einer Schule (TEUR 1.116) sowie die Erweiterung in den Parkhäusern zur Kennzeichenerkennung (TEUR 91). Zusätzlich wurden TEUR 19 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	2024	2023
	TEUR	TEUR
langfristiges Vermögen	238.509	247.884
kurzfristiges Vermögen	12.978	15.307
Eigenkapital	36.336	35.683
langfristiges Fremdkapital	206.122	220.153
kurzfristiges Fremdkapital	9.029	7.355
Bilanzsumme	251.487	263.191

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR –11,7 Mio. (–4,4 %) auf EUR 251,5 Mio. abgenommen. Auf der Aktivseite ist dies insbesondere auf das Anlagevermögen zurückzuführen, in dem die getätigten Investitionen geringer als die Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr waren. Zudem hat sich der Bestand an liquiden Mitteln verringert. Auf der Passivseite ist der Rückgang im Wesentlichen auf die vorgenommenen Darlehenstilgungen zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR –11,7 Mio. gesunkenen Bilanzsumme steigerte sich um 0,9 % auf 14,4 %.

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

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

2.3.2 Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass 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 192.010.

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 besitzt zum Stichtag einen saldierten positiven Marktwert von TEUR 22.993 (positiv: TEUR 24.451; negativ: -1.548 TEUR). 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 2024 EUR 12,4 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2024 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR -3,5 Mio. auf EUR 8,3 Mio. gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

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

Kapitalflussrechnung	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	4.004	-581
Cashflow nach DVFA/SG	12.392	11.728
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.966	18.770
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.035	-11.247
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-21.471	3.225
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.470	10.748
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	11.784	1.036
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	8.314	11.784

2.3.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.004 (Vorjahr: TEUR -581) ab.

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen (TEUR 737).

Das Finanzergebnis mit EUR -3.931 (Vorjahr: EUR -3.990) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinserträgen in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 83), gestiegenen Zinsaufwendungen von TEUR 4.262 (Vorjahr: TEUR 4.186) und gesunkenen Erträgen aus Beteiligungen TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 113).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 510,8 (Vorjahr: TEUR -5.666) enthält Erträge aus Anlageverkäufen TEUR 1.295 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus Versicherungserstattungen von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 43) sowie Auflösungen von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 56).

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2024	2023	Abw.
	TEUR	TEUR	TEUR
1.-4. Betriebserträge	33.515	30.459	3.056
1. Umsatzerlöse	32.914	29.853	3.061
2. Bestandsveränderungen	261	116	145
3. aktivierte Eigenleistungen	44	410	-366
4. sonstige betriebliche Erträge	296	80	216
5.-9. Betriebsaufwendungen	-23.698	-21.379	-2.319
5. Materialaufwand	-8.453	-7.600	-853
6. Personalaufwand	-4.229	-3.849	-380
7. Abschreibungen auf Anlagevermögen	-8.966	-8.143	-823
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.483	-1.404	-79
9. sonstige Steuern	-567	-383	-184
1.-9. Betriebsergebnis	9.817	9.080	737
10. Finanzergebnis	-3.931	-3.990	59
1.-10. ordentliches Unternehmensergebnis	5.886	5.090	796
12. neutrales Ergebnis	511	-5.666	6.177
1.-12. Gesamtergebnis vor Steuern	6.397	-576	6.973
14. Ertragssteuern	-2.393	-5	-2.388
15. Jahresüberschuss	4.004	-581	4.585

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 der 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 Mitarbeitenden 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 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 2025 wird nach der aktuellen Wirtschaftsplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,7 Mio. erwartet. Die Betriebserträge enthalten Umsatzerlöse aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 32,5 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 24,1 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 4,5 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 1,2 Mio. geplant.

Gemäß der langfristigen Unternehmensplanung wird ab dem Geschäftsjahr 2025 mit stabilen Ergebnissen in einer Größenordnung von EUR 2,7 bis 4,6 Mio. geplant. Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund planmäßiger Mietanpassungen leicht steigende Erlöse erwartet.

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 besetzte Leitzentrale sowie ein Servicecenter gewährleistet.

Als Mitglied in der Citygemeinschaft unterstützt und stärkt die hanova GEWERBE GmbH mit ihren Parkhäusern die Qualität der gesamten Innenstadt. Als Gesellschafterin der Hannover Marketing und Tourismus GmbH (HMTG) leistet sie ihren Beitrag zur Imageverbesserung und Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Hannover und Region.

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

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

Im Geschäftsjahr 2025 liegt der Fokus auf der Digitalisierung der Parkvorgänge, der Instandhaltung unserer Objekte, der Förderung von E-Mobilität und der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Damit wird dem Trend zur Digitalisierung und den Kundenwünschen entsprochen.

Die Beteiligung an der Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND) wurde aufgrund der beendeten Liquidation im Geschäftsjahr 2024 vollständig als Abgang ausgebucht.

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 Gewerbemietern in den geplanten Wirtschaftsjahren wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten 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 2024 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 28. Februar 2025

hanova GEWERBE GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— Transparenz, Offenheit

04 Zahlen 2024



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024		2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		32.913.733,22	29.852.978,18
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		261.317,09	116.092,57
3. andere aktivierte Eigenleistungen		44.270,00	409.527,55
4. sonstige betriebliche Erträge		1.685.272,48	1.062.690,06
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	25.685,10		27.148,35
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.427.301,10		7.572.783,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		213,45
		8.452.986,20	7.600.145,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.368.473,84		3.126.898,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	860.639,61		722.214,48
davon für Altersversorgung EUR 193.780,67 (Vorjahr EUR 152.844,99)			
		4.229.113,45	3.849.113,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.965.682,39	8.143.161,72
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.361.143,20	1.403.649,12
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.262,00 (Vorjahr EUR 8.256,00)			
9. Erträge aus Beteiligungen		87.225,63	112.947,40
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 2.500,00)			
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		243.611,29	83.148,88
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	6.648.796,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.262.247,58	4.185.850,51
davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 899,05)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.393.729,88	4.901,19
davon latente Steuern EUR -139.896,65 (Vorjahr EUR -2.442.620,07)			
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.570.527,01	- 198.232,56
15. Sonstige Steuern		566.906,74	382.581,86
16. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		4.003.620,27	- 580.814,42

Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V A	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		77.268,58	101.539,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	234.929.070,84		243.320.266,54
2. Technische Anlagen und Maschinen	566.524,77		529.698,14
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.899,57		195.779,23
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	376.562,82		1.215.961,90
		236.058.058,00	245.261.705,81
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		25.000,00
2. Beteiligungen	11.699,50		11.699,50
		11.699,50	36.699,50
		236.147.026,08	245.399.944,87
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	8.855,57		7.622,70
2. Unfertige Leistungen	2.337.545,83		2.076.228,74
		2.346.401,40	2.083.851,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	349.950,73		472.695,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	950.975,01		219.701,50
3. Forderungen gegen die Gesellschafterin	0,00		224.783,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.548.919,41		1.117.340,75
		2.849.845,15	2.034.521,53
III Flüssige Mittel		8.313.679,07	11.783.726,35
		13.509.925,62	15.902.099,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.830.265,12	1.889.216,43
Bilanzsumme		251.487.216,82	263.191.260,62

P A S S I V A	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		14.400.000,00	14.400.000,00
II. Kapitalrücklage		7.691.237,22	7.691.237,22
III. Gewinnvortrag		10.241.454,96	14.172.269,38
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		4.003.620,27	-580.814,42
		36.336.312,45	35.682.692,18
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		495.866,00	516.515,00
2. Steuerrückstellungen		3.673.389,00	3.359.733,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.221.611,49	690.604,32
		5.390.866,49	4.566.852,32
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		204.325.519,35	218.196.013,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		851.518,54	391.982,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.330,67	12.330,67
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin		236.836,72	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten		3.285.069,52	3.154.829,54
davon aus Steuern EUR 270.808,63 (Vorjahr EUR 289.892,25)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 30.714,18 (Vorjahr EUR 30.557,58)			
		208.711.274,80	221.755.156,39
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.100,00	0,00
E. Passive latente Steuern		1.046.663,08	1.186.559,73
Bilanzsumme		251.487.216,82	263.191.260,62

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2024

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
	01.01.2024				31.12.2024	01.01.2024		Abgängen	Zuschreibungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EURs	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Gewerbliche												
Schutzrechte und ähnliche Rechte	507.972,82	302,19	86.975,05	9.289,10	430.589,06	406.433,26	33.862,27	86.975,05	0,00	353.320,48	77.268,58	101.539,56
	507.972,82	302,19	86.975,05	9.289,10	430.589,06	406.433,26	33.862,27	86.975,05	0,00	353.320,48	77.268,58	101.539,56
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten												
einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	337.613.078,95	1.213.950,10	1.376.180,89	0,00	337.450.848,16	94.292.812,41	8.700.576,70	471.611,79	0,00	102.521.777,32	234.929.070,84	243.320.266,54
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.604.115,60	176.649,62	276.740,49	32.969,86	3.536.994,59	3.074.417,46	172.792,85	276.740,49	0,00	2.970.469,82	566.524,77	529.698,14
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.341.551,22	19.043,45	262.350,19	29.527,46	1.127.771,94	1.145.771,99	58.450,57	262.350,19	0,00	941.872,37	185.899,57	195.779,23
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.215.961,90	126.242,61	893.855,27	-71.786,42	376.562,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376.562,82	1.215.961,90
	343.774.707,67	1.535.885,78	2.809.126,84	-9.289,10	342.492.177,51	98.513.001,86	8.931.820,12	1.010.702,47	0,00	106.434.119,51	236.058.058,00	245.261.705,81
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.207.224,10	0,00	11.207.224,10	0,00	0,00	11.182.224,10	0,00	11.182.224,10	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Beteiligungen	7.681.077,72	0,00	0,00	0,00	7.681.077,72	7.669.378,22	0,00	0,00	0,00	7.669.378,22	11.699,50	11.699,50
	18.888.301,82	0,00	11.207.224,10	0,00	7.681.077,72	18.851.602,32	0,00	11.182.224,10	0,00	7.669.378,22	11.699,50	36.699,50
Anlagevermögen insgesamt	363.170.982,31	1.536.187,97	14.103.325,99	0,00	350.603.844,29	117.771.037,44	8.965.682,39	12.279.901,62	0,00	114.456.818,21	236.147.026,08	245.399.944,87

05 Anhang 2024

Anhang der hanova GEWERBE GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2024

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 (HRB 3809).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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.

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 44 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. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist der Barwert künftiger Mieten in Höhe von TEUR 609 ausgewiesen, die auf die im Rahmen einer gewerblichen Vermietung mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (wirtschaftliches 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 31.12.2024 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 1,90 % (Vorjahr 1,83 %) 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 Fünfzehntel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden den Rückstellungen TEUR 8 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst, wodurch der noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag zum 31.12.2024 TEUR 0 beträgt.

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 2024 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 95 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 (31.12.2024) 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 1.047 (Vorjahr: TEUR 1.187), die passiviert worden sind.

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— Wertschätzung, Vertrauen, Respekt

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 252), die Aufstockung und den Anbau einer Schule (TEUR 1.116).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht gegenüber Mietern abgerech- nete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 355) mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren und in Höhe von TEUR 260 (Vorjahr: TEUR 254) zwischen einem Jahr und fünf Jahren. Sämtliche übrige Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten mit TEUR 1.815 bis zum Jahr 2055 vorausgezahlte Erbbauzinsen.

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen be- stehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 233) werden entspre- chend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungs- versicherungen in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 137) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 141). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Ver- pflichtungen um TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Das Deckungsvermögen für Altersteil- zeitverpflichtungen 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 **Stammkapital** ist im Handelsregister mit EUR 14.400.000,00 eingetragen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Un- terschiedsbetrag in Höhe von TEUR –2.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertages- stätten (TEUR 95), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 64), Altersteilzeit (TEUR 314) sowie unterlassene Instandhaltung (TEUR 137).

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

Verbindlichkeitspiegel		Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundschriften/ Bürgschaften gesichert
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2024	204.326	8.281	32.948	163.097	173.478
	Vorjahr	(218.196)	(7.771)	(31.116)	(179.309)	(185.561)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2024	852	820	31	0	0
	Vorjahr	(392)	(351)	(41)	(0)	(0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2024	12	12	0	0	0
	Vorjahr	(12)	(12)	(0)	(0)	(0)
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	31.12.2024	237	237	0	0	0
	Vorjahr	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024	3.285	3.285	0	0	0
	Vorjahr	(3.155)	(3.155)	(0)	(0)	(0)
Gesamt	31.12.2024	208.711	12.635	32.979	163.097	173.478
	Vorjahr	(221.755)	(11.289)	(31.157)	(179.309)	(185.561)

2. Gewinn– und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

Umsatzerlöse	2024	2023
	TEUR	TEUR
Parkmieten	9.980	9.751
Mieten und Pachten	19.095	16.694
Sonstige Umsatzerlöse	3.839	3.408
Gesamt	32.914	29.853

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (TEUR 1.295), Versicherungsentschädigungen (TEUR 48) sowie Er- träge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 41) und Erträge aus Fördermit- teln (TEUR 233), die im Aufwand wertberichtigt werden.

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

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Miet– und Leasing– kosten (TEUR 181), Prüfungs– und Beratungskosten (TEUR 83), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 50), Kosten der EDV (TEUR 139), Seminar– und Schulungskosten (TEUR 46), Aufwendungen für Dienstleistungen für die hanova WOHNEN GmbH und hanova SERVICES GmbH (TEUR 193), Kontoführungsge- bühren (TEUR 130), Versicherungsprämien (TEUR 52) sowie Aufwendungen für die außerplanmäßigen Abschreibungen/Ausbuchung von Bauvorbereitungskos- ten (Anlagen im Bau) (TEUR 894). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 10) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

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

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Folgende finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 2.019 p. a., davon TEUR 1.488 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegte Mietkautionen (TEUR 692)
- beauftragte Baumaßnahmen (TEUR 3.226)

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.

Die Angaben nach § 285 Nr. 23 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 15 HGB sowie zum Risiko- management wurden zusammen mit der Darstellung der finanziellen Risiken im Lagebericht nach § 289 Abs. 2 Nr. 2 bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 2 HGB in einem geson- derten Abschnitt des Lageberichtes dargestellt.

2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2024 an folgenden Unternehmen mit min- destens 20 % beteiligt:

Beteiligungsquote		Eigenkapital	Ergebnis 2024
		%	TEUR
HRG Passerelle KG, Hannover	30	29.612	981
FM Hannover GmbH	30	391	366

3. Mitarbeitende

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die hanova GEWERBE GmbH im Durchschnitt:

Mitarbeitende	31.12.2024	31.12.2023
Gehaltsempfänger	47	50
Lohnempfänger	17	17
Auszubildende	3	3
Gesamt	67	70

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 (bis 30.01.2025)

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)

Kerstin Klebe–Politze Sozialpädagogin (ab 30.01.2025, Vorsitzende ab 21.02.2025)

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 25 (Vor- jahr: TEUR 25).

5. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 13 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäfts- jahres 2024 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 14.245.075,23 wie folgt zu verwenden:

- a.) Ausschüttung an die Gesellschafterin EUR 3.350.000,00
- b.) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen EUR 10.895,075,23

Hannover, den 28. Februar 2025

hanova GEWERBE GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 Mitarbeitenden der Gesellschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit.

Hannover, den 23. April 2025

Der Aufsichtsrat

Klebe-Politze
Aufsichtsratsvorsitzende

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— 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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 08. April 2025

**GdVW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

GESTALTEN BAUEN LEBEN