



hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

2023

Geschäftsbericht
hanova WOHNEN GmbH

hanova.de

01 Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Seite

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

Impressum

Herausgeber

hanova WOHNEN GmbH

Text & Lektorat

hanova WOHNEN GmbH

Konzept & Gestaltung & Fotografien

hanova WOHNEN GmbH

Fotonachweise

hanova, istock.com

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.

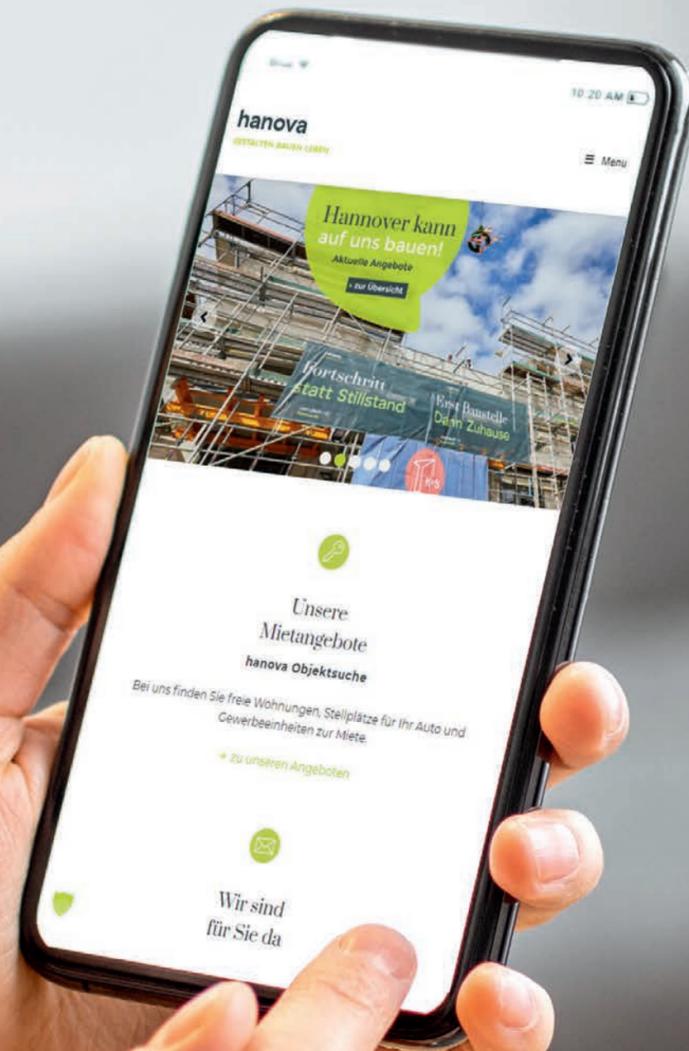
Gemeinsame Sache

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



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die hanova WOHNEN GmbH ist als eines der größten Wohnungsunternehmen in Hannover tätig. Die hanova WOHNEN GmbH versorgt die Bevölkerung der Stadt Hannover vorrangig mit Wohnraum. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur, erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke, stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

1.2 Strategie und Unternehmensziele

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

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

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

Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertiggestellt, so dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Damit der hannoversche Wohnungsmarkt auch für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen attraktiv bleibt, hat hanova ein umfangreiches Neubauprogramm aufgelegt, um mit aktiver Bautätigkeit gegen Verknappung und steigende Mietpreise zu wirken. Im Rahmen dieses Neubauprogramms konnte die hanova WOHNEN GmbH im Zeitraum von 2016 bis 2023 ca. 2.189 Wohnungen für Hannover bereitstellen. Hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen sind dabei unabdingbare Kriterien dieses Neubauprogrammes.

Die hanova WOHNEN GmbH hat sich zu den Klimazielen der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2045 als auch zu den Klimazielen der Stadt Hannover im Jahr 2035 bekannt. Zur Erreichung der Klimaziele wurde der Bestand ganzheitlich untersucht und die weiteren strategischen Schritte („Klimapfad“) werden sukzessive ausgearbeitet und umgesetzt. Durch innovative Konzepte und Quartersbetrachtungen wird neben der Klimaneutralität auch die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gleichzeitig vorangetrieben und mitverbessert. Diese umfangreichen Sanierungen erfolgen u.a. in Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen hanova SERVICES, einschließlich der Umstellung auf Heizsysteme mit regenerativen Energien. Diese Maßnahmen sollen schrittweise zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand führen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisen geprägten 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 Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Bauinvestitionen sanken hierbei preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

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. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen im Geschäftsjahr um 2,0 %. Die Energieprodukte verteuerten sich im Kalenderjahr 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen) wider. Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Schnitt wurde im Jahr 2023 die Haushaltsenergie um 14 % teurer. Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die Erdgaspreise um 14,7 % und die Strompreise um 12,7 %, während sich die Preise für leichtes Heizöl um 22,2 %, sowie für Kraftstoffe um 5,8 % verringerten.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %).

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor + 16,9 %). Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungs-

baus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung, 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hinzu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen hatte in den letzten Jahren grundsätzlich zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt über alle Angebotssegmente und Preisklassen hinweg geführt.

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind in den letzten zwölf Monaten gesunken. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen ist aktuell ausgesetzt, es ist eine mehr oder weniger starke Abkühlung von Teilen des Marktes zu erwarten. Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen sinkt bei den privaten Haushalten in der Breite das Kaufbudget und für institutionelle Anleger*innen, Projektentwickler*innen, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften steigt das Risiko in Bezug auf die erwartete Rendite.

Der Mietmarkt gerät zunehmend stärker unter Druck, auch weil potenzielle Käufer*innen in der aktuellen Situation als Mieter*innen im angespannten Markt verbleiben und die Nachfrage zusätzlich erhöhen. Die Landeshauptstadt Hannover strebt zur Entlastung des Wohnungsmarktes eine Verlängerung und Ausweitung ihrer erfolgreichen Wohnbauinitiative mit der regionalen Wohnungswirtschaft und eine Fortschreibung des Wohnkonzeptes bis 2035 an.

Die infolge der Konflikte erwartbaren Konjunkturinbrüche 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.

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

hanova Mitarbeiterleitbild
— Ziele, Teamgeist, Motivation

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31.12.2023 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 15.469 eigene und 109 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 150 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 23 Kindertagesstätten, 1 Schule, 1 Heim, 15 Flüchtlingswohnheime, 19 eigengenutzte Objekte, 3.829 Garagen und 97 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 933.107,40 m² (ohne Verpachtung), insgesamt 1.043.049,05 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2023 resultieren aus dem Neubau von 327 Wohnungen (ohne Bauträgergeschäft) und aus der Aufteilung einer Wohnungseinheit in zwei Wohnungen sowie dem Ankauf von 25 Wohnungen. Durch den Verkauf von 12 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zum Geschäftsjahr 2023 von 341 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 7 Gewerbeeinheiten, 1 Flüchtlingswohnheim und 220 Stellplätze fertiggestellt sowie 4 Garagen abgerissen und 2 Stellplätze im Geschäftsjahr 2023 beendet.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31.12.2023 bei 6,73 EUR/m² (Vorjahr: 6,43 EUR/m²). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 0,79 EUR/m².

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist auf 2,75 % (Vorjahr: 2,53 %) gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.207 (Vorjahr: 1.051) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 7,80 % (Vorjahr: 6,95 %) des Wohnungsbestandes.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 9.069 liegt um TEUR 6.056 (+ 201 %) über dem geplanten Jahresüberschuss von TEUR 3.013. Die positiven Abweichungen zum geplanten Ergebnis ergeben sich im Wesentlichen durch höhere Umsatzerlöse aus Sollmieten und aus dem Verkauf von Grundstücken, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen, höheren Erträgen aus Gewinnabführungsvertrag sowie geringeren Personal- und Zinsaufwendungen, welche die höheren Erlösschmälerungen sowie Instandhaltungskosten überkompensieren konnten.

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 60.314 (Vorjahr: TEUR 92.769). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 50.011 (Vorjahr: TEUR 46.405). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 47,95 EUR/m² (Vorjahr: 45,50 EUR/m²). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2023 in die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 33.783 (Vorjahr: TEUR 70.259) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2023 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2023	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Kronsberg Süd- Mitte Baufeld B1.1	142	1	108
Körnerplatz, stud. Wohnen u. Kita	76	2	15
Kronsberg Süd- Mitte Baufeld B7	109	4	92
In den Sieben Stücken			5
Forstkamp (FLÜWO 26 Wohnungseinheiten)			
Summe GJ 2023	327	7	220

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
Vermögensstruktur	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	1.132.516	89,87	1.104.422	92,54
Unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	52.522	4,17	51.686	4,33
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	2.878	0,23	14.056	1,18
Rechnungsabgrenzungsposten				
Liquide Mittel	72.302	5,73	23.339	1,95
Bilanzsumme	1.260.218	100,00	1.193.503	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	248.899	19,75	228.378	19,14
Rückstellungen	5.688	0,45	7.062	0,59
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.623	63,37	777.862	65,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.440	4,64	46.576	3,90
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	148.568	11,79	133.625	11,20
Bilanzsumme	1.260.218	100,00	1.193.503	100,00

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt TEUR 1.260.218 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 66.715 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 89,9 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 28.094 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (Neubau und Modernisierung TEUR 54.836), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 237), Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (TEUR 5.008). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 31.773 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und einem Mehrfamilienhaus in Höhe von TEUR 233. Der Anstieg des Eigenkapitals beinhaltet mit TEUR 12.222 Einzahlungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 248.899 (Vorjahr: TEUR 228.378).

„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 hanova WOHNEN GmbH finanziert ihre Neubau- und Modernisierungsaktivitäten sowie ihre Ankäufe hauptsächlich durch Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital. Neben besicherten Fremdkapitalaufnahmen bedient sich die Gesellschaft unbesicherter endfälliger Schuldscheindarlehen beziehungsweise Namensschuldverschreibungen. Im August 2022 hat die Gesellschaft mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Rahmenfinanzierungsvertrag über max. 60 Mio. EUR abgeschlossen (ebenfalls unbesichert), wovon 10 Mio. EUR (Vorjahr: 10 Mio. EUR) im Geschäftsjahr 2023 valutiert wurden.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31. Dezember 2023 TEUR 857.063 (Vorjahr: TEUR 824.438) und ist damit um TEUR 32.625 (Vorjahr: TEUR 90.954), insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gestiegen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt TEUR 28.409 (Vorjahr: TEUR 24.731) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 20.917 (Vorjahr: TEUR 19.132) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 7.492 (Vorjahr: TEUR 5.599). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,5 % (Vorjahr: 1,0 %) auf TEUR 13.657 (Vorjahr: TEUR 13.324).

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Gesellschaft nutzt Zinsderivate in Form des Payer-Zinsswaps. Der Payer-Zinsswap wird zur langfristigen Zinssicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, betrags- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, so dass keine offenen Positionen aus Über- und Untersicherung entstehen können.

Das mit den aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildete Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal 96,9 Mio. EUR (davon 27,0 Mio. EUR mit einem späteren Auszahlungstermin). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Der Marktwert aller Zinsderivate beträgt 23,6 Mio. EUR. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittzinssatz des gesamten Darlehensbestandes 1,49 % (Vorjahr: 1,47 %). Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 36,9 % (Vorjahr: 36,6 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 14,6 % (Vorjahr: 15,0 %). Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.396 auf TEUR 54.827 gestiegene EBITDA ist im Wesentlichen auf den gestiegenen Mieterlösen sowie Erträgen aus Gewinnabführung zurückzuführen.

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

Kapitalflussrechnung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	9.069	8.754
Cashflow nach DVFA/SG	40.533	35.778
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	74.215	34.603
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-52.849	-90.093
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	27.596	73.941
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	48.962	18.451
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	23.339	4.888
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	72.302	23.339

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2023 40,5 Mio. EUR (Vorjahr: 35,8 Mio. EUR). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2023 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um 49,0 Mio. EUR auf 72,3 Mio. EUR gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Unternehmensleistung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Entstehung		
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	136.153	128.879
Umsatzerlöse - Verkauf von Grundstücken	5.393	3.094
Umsatzerlöse - Betreuungstätigkeit	18	15
Umsatzerlöse - andere betriebliche L.u.L.	1.311	1.160
sonstige betriebliche Erträge	3.994	7.554
sonstige Zinsen u.ä. Erträge	349	85
aktivierte Eigenleistungen	932	1.097
Gewinnabführungsvertrag	6.580	4.774
Entstehung Unternehmensleistung	154.730	146.658
Verwendung		
für Mieter	72.782	70.426
für Darlehensgeber	13.657	13.324
für Verwaltung	15.729	15.867
für öffentliche Hand	4.702	4.950
für Unternehmen	47.860	42.091
Verwendung Unternehmensleistung	154.730	146.658

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 7.637 (Vorjahr: TEUR 5.964). Die Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 9.726 auf TEUR 142.874 beruht im Wesentlichen aus der Zunahme von Erlösen aus Sollmieten, Umlagen aus Betriebskostenabrechnung und dem Verkauf von Grundstücken.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 23.713 (Vorjahr: TEUR 24.295), von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 1.697 (Vorjahr: TEUR 3.707) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 6.580 (Vorjahr: TEUR 4.774) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 536 (Vorjahr: TEUR - 366) und für das Bauträgergeschäft ein Gewinn von TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 422).

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 6.837 (Vorjahr: TEUR 4.586), das neutrale Ergebnis auf TEUR 2.169 (Vorjahr: TEUR 5.129) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 1.017). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 1.707 (Vorjahr: TEUR 3.709) sowie die Auflösungen von Rückstellungen TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 1.464).

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

hanova Konzernleitbild

— Hannoverherz und Immobilienverstand

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

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

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der Gesellschaft hat die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum. Wichtigster Treiber für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist die perspektivisch weiter zunehmende Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem „Wohnkonzept 2025“ geht die Stadt Hannover die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts in den kommenden Jahren an. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieter die Nebenkosten senken. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieter den Status der hanova WOHNEN GmbH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

3.2 Risikobericht

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

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

Neben den internen werden auch externe Risikofelder wie die Arbeitsmarktlage, die Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover, die Entwicklung des Zinsniveaus und des lokalen Wohnungsmarktes in die Betrachtung einbezogen und beobachtet. Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen gestalten sich bei anhaltend hohen Zinsen und hohen Baukosten schwierig.

Im Rahmen des **Branchenrisikos** beobachtet die hanova WOHNEN GmbH die jeweiligen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Auf Basis der positiven Entwicklungen der letzten Jahre wird für Hannover bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum auf etwa 559.000 Personen erwartet. Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt Hannover hat sich verschärft. Um zukünftige Fehlentwicklungen im Wohnungsbestand und bei den Kundenbedürfnissen zu begegnen, setzt die Gesellschaft aktuell verstärkt auf Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand.

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

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

Zur Reduzierung des **Zinsänderungsrisikos** setzt die Gesellschaft zur Finanzierung des Anlagevermögens in erster Linie auf Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital.

Die Zinsentwicklung am Markt wird permanent beobachtet und die aktuellen Entwicklungen (Anstieg EZB-Leitzinsen, Verteuerung neuer Darlehen und Prolongationen) sind in unseren strategischen Wirtschaftsplanungen entsprechend berücksichtigt. Durch Umschuldungen werden laufend Finanzierungsvorteile genutzt, die Möglichkeit zum Abschluss von Forward Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wird regelmäßig überprüft.

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

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

Die **Klimaschutzgesetzgebung** und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist abgeschlossen. Die Gesellschaft hat daraus eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie erarbeitet, die an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausgerichtet ist. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Mietausfallrisiken bestehen trotz der Inflation nur in geringem Umfang. Die Entwicklung der Außenstände wird sorgfältig beobachtet. Bei Anzeichen einer negativen Entwicklung im Einzelfall werden durch das aktive Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

Die Gesellschaft sieht im **Bauträgergeschäft** weiterhin Chancen. Dabei werden im Rahmen der Vertragsgestaltungen Bauträgerrisiken, wie das Vertriebs- und Preisrisiko minimiert bzw. ausgeschaltet.

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

hanova Mitarbeiterleitbild
— Transparenz, Offenheit

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv, für das Geschäftsjahr 2024 wird bei Umsatzerlösen von TEUR 153.593 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.797 geplant.

Die hanova WOHNEN GmbH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird im kommenden Jahr mit 64 Mietwohnungen und ab Jahr 2025 mit Dachgeschossausbauten fortgesetzt. In den nächsten drei Jahren sind jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 27.500 – 23.000), Modernisierungs- und Neubauproduktionen von durchschnittlich rd. TEUR 42.549 notwendig. Um diese Investitionen sicherzustellen, werden nicht nur zukünftig geplante Neubauproduktionen und Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch alle weiteren Projekte laufend auf Rentabilität und wirtschaftliche Einsparpotenziale hin überprüft.

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

Neubau 2024	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Kronsberg Süd- Mitte Baufeld B1o Dachgeschossausbau	50 14	2	6
Summe GJ 2024	64	2	6

Neubau 2025	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Dachgeschossausbau	12		
Summe GJ 2025	12	0	0

Neubau 2026	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Dachgeschossausbau	12		
Summe GJ 2026	12	0	0

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2024 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft durch Finanzierungsmaßnahmen ebenso Zahlungsmittelüberschüsse sicherstellen. Hier gilt es insbesondere die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird dementsprechend ausgerichtet, dass diese Vorhaben ohne einen Liquiditätsengpass umgesetzt werden. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die Gesellschaft über nicht unerhebliche Beleihungsreserven. Als Liquiditätsreserve stehen der hanova WOHNEN GmbH nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 7.000 zur Verfügung.

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

Auch für die nächsten Jahre erwartet die Geschäftsführung eine positive Entwicklung. Besonderes Augenmerk wird auf Modernisierung des Wohnungsbestandes gelegt. Damit einher gehen die Erreichung der Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2045 sowie der Stadt Hannover im Jahr 2035. Insgesamt überwiegen aber die Chancen deutlich die Risiken.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität,

um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Wesentliche Zinsänderungs- oder konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbestand sind nicht erkennbar.

Das Thema Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil des strategischen Fokus der hanova WOHNEN GmbH. Die Strategie befasst sich mit dem Selbstverständnis, den 3 Säulen der Nachhaltigkeit, Strategieleitlinien, Klimapfad und Klimaschutzplänen. In der Nachhaltigkeitsstrategie sowie den Nachhaltigkeitszielen werden u. a. der Standard des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und die Sustainable Development Goals (SDG) berücksichtigt.

Die Auswirkungen der EU-Taxonomie sowie der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden zukünftig in der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Chancen und Risiken unseres Handelns auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte sind hierbei im Nachhaltigkeitsmanagement abgebildet. Die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. 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.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von - 0,5 % bis + 1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Für das Jahr 2025 wird mit einem Wachstum von 1,3 % gerechnet.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Zusammenfassend sind für die nächsten drei Jahre neben den erläuterten, noch nicht abschließend beurteilbaren möglichen negativen Einflüssen aus dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Vielmehr geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich auch die zukünftigen Ergebnisse nachhaltig positiv entwickeln.

Hannover, den 23. Februar 2024

hanova WOHNEN GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

„Mit Hannoverherz und Immobilienverstand machen wir unsere Stadt lebens- und lebenswerter!“

hanova Konzernleitbild
— Unsere Mission

04 Zahlen 2023

Bilanzgewinn 2023
€ 8.161.944,11



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

	2023		2022
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	136.152.512,30		128.879.145,27
davon aus Umlagen EUR 44.310.084,59 (Vorjahr EUR 41.674.613,62)			
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.392.612,24		3.093.865,00
c) aus Betreuungstätigkeit	18.066,00		15.385,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.310.833,59		1.159.834,17
		142.874.024,13	133.148.230,43
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		835.692,90	7.059.125,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		931.615,17	1.096.747,16
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.994.493,58	7.554.346,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	71.274.634,71		70.425.600,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.461.535,91		3.039.733,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.763,70		78.259,12
		72.781.934,32	73.543.593,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.293.009,28		12.305.647,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.435.995,75		3.561.487,96
davon für Altersversorgung EUR 951.874,16 (Vorjahr EUR 1.091.184,58)			
		15.729.005,03	15.867.135,70
7. Abschreibungen auf im materielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.773.307,80	29.422.218,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.852.641,49	7.857.507,93
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		6.579.963,45	4.774.477,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		349.055,60	85.462,14
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 39.590,71 (Vorjahr EUR 81.468,39)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		13.657.060,96	13.323.773,20
davon an Gesellschafter EUR 2.048.414,17 (Vorjahr EUR 1.786.947,96)			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 17.017,00 (Vorjahr EUR 32.849,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		676.920,62	1.016.529,18
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.093.974,61	12.687.632,21
14. Sonstige Steuern		4.025.147,82	3.933.916,56
15. Jahresüberschuss		9.068.826,79	8.753.715,65
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		906.882,68	875.371,57
17. Bilanzgewinn		8.161.944,11	7.878.344,08

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		35.400.000,00	35.400.000,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		371.557,58	525.329,63	II. Kapitalrücklage		12.222.222,22	0,00
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	999.403.271,31		906.839.334,61	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.580.449,13		16.673.566,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.722.315,19		121.604.817,40	2. Andere Gewinnrücklagen	17.534.131,71		168.425.787,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.807,15		64.807,15			193.114.580,84	185.099.354,08
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.502,22		783.938,76	IV. Bilanzgewinn			
5. Anlagen im Bau	13.053.569,12		73.332.025,40	1. Jahresüberschuss	9.068.826,79		8.753.715,65
6. Bauvorbereitungskosten	221.480,49		162.231,25	2. Einstellungen in Rücklagen	906.882,68		875.371,57
		1.131.041.945,48	1.102.787.154,57			8.161.944,11	7.878.344,08
III. Finanzanlagen						248.898.747,17	228.377.698,16
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	352.519,72		359.343,72	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.177.699,00		1.245.136,00
		1.102.519,72	1.109.343,72	2. Steuerrückstellungen	662.400,00		462.200,00
		1.132.516.022,78	1.104.421.827,92	3. Sonstige Rückstellungen	3.847.807,52		5.354.322,57
						5.687.906,52	7.061.658,57
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.622.584,50		777.862.497,23
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	141.360,41		3.815.525,30	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.439.654,17		46.575.633,99
2. Unfertige Leistungen	52.380.225,74		47.870.367,95	3. Erhaltene Anzahlungen	60.399.816,40		47.491.039,22
		52.521.586,15	51.685.893,25	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.996.082,30		4.822.410,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.755.082,39		1.916.313,19
1. Forderungen aus Vermietung	2.150.434,38		2.379.304,60	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.279.310,55		0,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	39.380,00		382.481,45	7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.313.604,59		2.556.250,95
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		8.079,72	davon aus Steuern EUR 421.978,23 (Vorjahr EUR 63.797,96)			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.180.238,45			931.806.134,90	881.224.145,21
5. Sonstige Vermögensgegenstände	439.279,64		4.580.040,84	D. Rechnungsabgrenzungsposten		73.825.375,03	76.839.667,24
		2.629.094,02	13.530.145,06				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		72.301.830,21	23.339.440,31				
		127.452.510,38	88.555.478,62				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		60.229,23	109.499,94				
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		189.401,23	416.362,70				
Bilanzsumme		1.260.218.163,62	1.193.503.169,18	Bilanzsumme		1.260.218.163,62	1.193.503.169,18

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2023

ANLAGENSPIEGEL	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	3.214.581,35	88.347,24	33.774,56	0,00	3.269.154,03	2.689.251,72	242.119,29	33.774,56	2.897.596,45	371.557,58	525.329,63
	3.214.581,35	88.347,24	33.774,56	0,00	3.269.154,03	2.689.251,72	242.119,29	33.774,56	2.897.596,45	371.557,58	525.329,63
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.365.554.154,45	54.836.021,44	589.185,39	65.192.926,94	1.484.993.917,44	458.714.819,84	26.997.574,87	121.748,58	485.590.646,13	999.403.271,31	906.839.334,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.250.420,54	236.958,70	0,00	0,00	153.487.379,24	31.645.603,14	4.119.460,91	0,00	35.765.064,05	117.722.315,19	121.604.817,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	456.898,49	0,00	0,00	0,00	456.898,49	392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	64.807,15	64.807,15
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.171.038,44	206.716,19	66.859,78	0,00	2.310.894,85	1.387.099,68	414.152,73	66.859,78	1.734.392,63	576.502,22	783.938,76
5. Anlagen im Bau	73.332.025,40	4.914.470,66	0,00	-65.192.926,94	13.053.569,12	0,00	0,00	0,00	0,00	13.053.569,12	73.332.025,40
6. Bauvorbereitungskosten	162.231,25	93.331,03	34.081,79	0,00	221.480,49	0,00	0,00	0,00	0,00	221.480,49	162.231,25
	1.594.926.768,57	60.287.498,02	690.126,96	0,00	1.654.524.139,63	492.139.614,00	31.531.188,51	188.608,36	523.482.194,15	1.131.041.945,48	1.102.787.154,57
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
2. Beteiligungen	359.343,72	0,00	0,00	-6.824,00	352.519,72	0,00	0,00	0,00	0,00	352.519,72	359.343,72
	1.109.343,72	0,00	0,00	-6.824,00	1.102.519,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.102.519,72	1.109.343,72
Anlagevermögen insgesamt	1.599.250.693,64	60.375.845,26	723.901,52	-6.824,00	1.658.895.813,38	494.828.865,72	31.773.307,80	222.382,92	526.379.790,60	1.132.516.022,78	1.104.421.827,92

in Höhe von 6.824,00 Euro erfolgten Umbuchungen in das Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2023

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL	VERBINDLICHKEITENSTRUKTUR				SICHERHEITENSTRUKTUR			
	31. Dezember 2023	Davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre				
(Vorjahreszahlen in Klammern)	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.622.584,50 (777.862.497,23)	28.424.143,52 (44.686.131,39)	184.038.536,39 (184.120.130,47)	586.159.904,59 (549.056.235,37)	585.170.731,47 (551.893.897,75)	4.487.613,94 (6.568.599,48)	208.964.239,09 (219.400.000,00)	144.121.387,46 (110.860.396,02)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.439.654,17 (46.575.633,99)	2.762.409,64 (5.213.846,04)	14.170.189,41 (12.254.766,89)	41.507.055,12 (29.107.021,06)	48.980.338,59 (36.834.416,49)	0,00 (0,00)	9.459.315,58 (9.741.217,50)	17.426.140,49 (17.829.624,64)
3. Erhaltene Anzahlungen	60.399.816,40 (47.491.039,22)	60.399.816,40 (47.491.039,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	60.399.816,40 (47.491.039,22)	2.656.651,99 (1.863.476,47)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.996.082,30 (4.822.410,63)	4.996.082,30 (4.822.410,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.996.082,30 (4.822.410,63)	114.393,52 (575.046,29)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.755.082,39 (1.916.313,19)	1.603.214,48 (1.676.960,38)	151.867,91 (239.352,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.755.082,39 (1.916.313,19)	0,00 (364.269,09)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.279.310,55 (0,00)	3.279.310,55 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.279.310,55 (0,00)	0,00 (0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.313.604,59 (2.556.250,95)	4.313.604,59 (2.556.250,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.313.604,59 (2.556.250,95)	55.732,94 (45.164,20)
Verbindlichkeiten insgesamt	931.806.134,90 (881.224.145,21)	105.778.581,48 (106.446.638,61)	198.360.593,71 (196.614.250,17)	627.666.959,71 (578.163.256,43)	634.151.070,06 (588.728.314,24)	4.487.613,94 (6.568.599,48)	293.167.450,90 (285.927.231,49)	164.374.306,40 (131.537.976,71)

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

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 235

Die planmäßigen Abschreibungen auf **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie mit **Geschäfts- und anderen Bauten** erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren sowie 10 bzw. 33 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden Altforderungen in Höhe von TEUR 1.891 endgültig abgeschrieben und allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigung Rechnung getragen.

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

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln“ 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die "projected unit credit-method" angewandt. Die Pensionsansprüche wurden mit dem Barwert passiviert. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2023 eine Rentensteigerung von 2,0 % 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.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 0,99 % (Vorjahr: 0,52 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 3,1 % (Vorjahr: 2,9 %) zugrunde gelegt.

Die **Rückstellungen für Dienstjubiläen** sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,76 % (Vorjahr: 1,44 %) zugrunde gelegt.

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

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit anderen Bauten sowie Grundstücke ohne Bauten aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991, bei Vermögensverrechnungen und Rückstellungen sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen. Unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 32,625 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich hieraus zum 31.12.2023 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 52.943 (Vorjahr: TEUR 54.604).

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** und die anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 4.103).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 791) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 247 (Vorjahr: TEUR 492) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 918). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 416). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

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

In die **Kapitalrücklage** erfolgte eine quotale Einzahlung der Gesellschafter mit einer Gesamthöhe von TEUR 12.222 (Vorjahr: TEUR 0)

In die **gesellschaftsvertragliche Rücklage** wurde im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschuss 2023 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 907 (Vorjahr: TEUR 876) auf TEUR 17.581 (Vorjahr: TEUR 16.674).

An die Gesellschafter wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 770 ausgeschüttet. Die anderen Gewinnrücklagen sind auf TEUR 175.534 (Vorjahr: TEUR 168.426) gestiegen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 1,83 % (Vorjahr: 1,78 %)

ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 1,76 % (Vorjahr: 1,44 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 43). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen noch anfallende Erschließungskosten verkaufter Grundstücke mit TEUR 1.513, Personalrückstellungen mit TEUR 1.105, ausstehende Rechnungen mit TEUR 1.043 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 119.

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

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **Sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 660 (Vorjahr: TEUR 561) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung und kurzfristiger Mittel im Rahmen des Cashpoolings sowie der Abrechnungen im Rahmen des Wärmecontractings.

Unter den passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 69.827 (Vorjahr: TEUR 72.750) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der LGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 65.493 (Vorjahr: TEUR 67.456). Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen** im Geschäftsjahr 2023 TEUR 136.153 (Vorjahr: TEUR 128.879).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** in Höhe von TEUR 5.393 (Vorjahr: TEUR 3.094) betreffen den Verkauf von acht bebauten Grundstücken (im Vorjahr: Verkauf von fünf bebauten Grundstücken).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 1.707 (Vorjahr: TEUR 3.709), aus der Herabsetzung von EVB-Miete TEUR 811, aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 1.464) sowie aus Versicherungserstattungen TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 228).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen folgende Beträge: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 1.891 (Vorjahr: TEUR 564), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 1.197 (Vorjahr: TEUR 1.389) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.765 (Vorjahr: TEUR 5.905).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 33).

In den **Sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 4.024 (Vorjahr: TEUR 3.933) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden.

„Wir pflegen einen respektvollen, wertschätzenden und achtsamen Umgang.“

hanova Mitarbeiterleitbild
— Wertschätzung, Vertrauen, Respekt

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für Bürgschaften gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 806 (Vorjahr: TEUR 916), Mietkautionen von TEUR 5.822 (Vorjahr: TEUR 5.372), Treuhandvermögen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 312), Neubauverpflichtungen von TEUR 83.817 (Vorjahr: TEUR 104.287) sowie Leasingverträgen von TEUR 539 (Vorjahr: TEUR 650).

2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2023 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Anteilsbesitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital		Ergebnis 2023	
		%	TEUR	TEUR	TEUR
hanova SERVICES GmbH, Hannover *)	100,00	750	6.580		
Bauherrengemeinschaft Ohe-Höfe GmbH, Hannover **)	27,20	0	18		
Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH, Hannover ***)	18,477	250	0		
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover ***)	18,477	1.405	3		
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover ***)	18,477	37	-3		

*) Ergebnis 2023 vor Gewinnabführung

***) Ergebnis 2022

Die Bauherrengemeinschaft Ohe-Höfe GmbH i.L. wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 16.12.2022 zum 31.12.2022 aufgelöst. Der Antrag zur Löschung im Handelsregister erfolgte zum 16.12.2022. Die Eintragung im Handelsregister über die Auflösung der Gesellschaft erfolgte am 13.06.2023.

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 207 Angestellte (Vorjahr: 212). Außerdem wurden durchschnittlich 12 (Vorjahr: 11) Auszubildende beschäftigt.

4. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Gesellschafter:

(90,00 %) Landeshauptstadt Hannover

(10,00 %) Sparkasse Hannover

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas Vorsitzender, Bürgermeister

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth stellvertretende Vorsitzende, Rechtsanwältin

Vielhaber, Thomas Stadtbaurat

Dommel, Ute Freie Journalistin (ab 31.08.2023)

Dr. Gardemin, Daniel Dipl. Sozialwissenschaftler (ab 19.01.2023)

Hellmann, Hans-Georg Kaufmann

Hoare, Patrick Angestellter

Klebe-Politze, Kerstin Sozialpädagogin

Klippert, Juli Autor*in (ab 25.01.2024)

Mensak, Julian Vincent Amadeus Student (bis 19.01.2023)

Nicholls, Robert Angestellter

Rinker, Michael Selbständig

Semper, Felix Rechtsanwalt (bis 25.01.2024)

Schmalstieg, Philipp Angestellter

Dr. Vögtle-Köckeritz, Eva Maria Wissenschaftliche Mitarbeiterin (bis 31.08.2023)

Vertreter der Sparkasse Hannover:

Nolte, Thomas Vorstandsmitglied Sparkasse

Vertreter des Gesamtmieterbeirats der hanova WOHNEN GmbH:

Roth, Günther Techniker

Vertreter des Betriebsrats der hanova WOHNEN GmbH:

Böhler, Renate Immobilienkauffrau

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 50).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.178 (Vorjahr: TEUR 1.245) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2023 insgesamt TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 85) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.

Es bestehen keine Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB zu nahestehenden Personen und Unternehmen, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2023 betragen die Aufwendungen für die Abschlussprüfung TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 42) und für Bestätigungsleistungen TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8).

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 vor, den Bilanzgewinn von EUR 8.161.944,11 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a.) Ausschüttung an die Gesellschafter	770.000,00
b.) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	7.391.944,11

Hannover, den 23. Februar 2024

hanova WOHNEN 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

Thomas Hermann
Vorsitzender

„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 WOHNEN GmbH, Hannover

Prüfungsurteile: Wir haben den Jahresabschluss der hanova WOHNEN 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 WOHNEN GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 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

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN



Kontakt

hanova **WOHNEN** GmbH
Otto-Brenner-Straße 4
30159 Hannover
Fon 0511.64.67-0
E-Mail info@hanova.de

hanova.de

